

Geschäftsbericht 2025

Aareal Bank Konzern

Wesentliche Kennzahlen

	01.01. – 31.12.2025	01.01. – 31.12.2024 ¹⁾		31.12.2025	31.12.2024
Ergebnisgrößen			Moody's		
Bereinigtes Betriebsergebnis (Mio. €) ²⁾	326	328	Issuer Rating	Baa1	Baa1
Betriebsergebnis (Mio. €)	296	294	Senior Preferred	Baa1	Baa1
Nettoergebnis (Mio. €) ³⁾	137	179	Senior Non-Preferred	Baa3	Baa3
Cost Income Ratio (%) ⁴⁾	32,7	31,4	Bank Deposit Rating	Baa1	Baa1
Ergebnis je Stammaktie (€) ⁵⁾	2,29	3,00	Outlook	stable	stable
Bereinigter RoE nach Steuern (%) ²⁾	4,9	6,8	Mortgage Pfandbrief Rating	Aaa	Aaa
	31.12.2025	31.12.2024	Fitch Ratings		
Bilanz			Issuer Default Rating	BBB	BBB
Immobilienfinanzierungen (Mio. €)	34.336	33.471	Senior Preferred	BBB+	BBB+
Eigenkapital (Mio. €)	3.752	5.460	Senior Non-Preferred	BBB	BBB
Bilanzsumme (Mio. €)	46.853	47.814	Deposit Ratings	BBB+	BBB+
			Outlook	positive	stable
Aufsichtsrechtliche Kennziffern⁷⁾			ESG-Ratings⁸⁾		
Basel IV (phase-in)			MSCI	A	A
Risikogewichtete Aktiva (Mrd. €)	13,1	14,3	ISS-ESG	prime (C)	prime (C)
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) (%)	22,2	20,2	CDP	Management Level C	Management Level B
Kernkapitalquote (T1-Quote) (%)	25,3	22,3			
Gesamtkapitalquote (TC-Quote) (%)	30,3	26,6			
Basel IV (fully phased)					
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) (%)	15,5	15,2			
Mitarbeiter	1.167	1.198			

¹⁾ Vorjahreszahlen beziehen sich lediglich auf den damals als fortgeführten Geschäftsbereich ausgewiesenen Teil (exkl. Fremdanteile).

²⁾ Bereinigt um Kosten für Effizienzmaßnahmen, Investitionen in IT-Infrastruktur und sonstige wesentliche Einmaleffekte

³⁾ Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis

⁴⁾ Branchenüblich ohne Bankenabgabe und Beiträge zur Einlagensicherung sowie ohne Kosten für Effizienzmaßnahmen, Investitionen in IT-Infrastruktur und sonstige wesentliche Einmaleffekte

⁵⁾ Ergebniszuordnung unter der Annahme einer Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe

⁶⁾ Ohne Berücksichtigung des Ergebnisses der nicht beherrschenden Anteile

⁷⁾ 31. Dezember 2024: inklusive Jahresergebnis 2024 abzüglich einer inzwischen ausgeschütteten Dividende und inklusive Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe
31. Dezember 2025: inklusive Jahresergebnis 2025 abzüglich einer geplanten Dividende gemäß bisheriger Dividendenpolitik und inklusive Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe.

Die SREP-Empfehlungen zum NPL-Bestand (Non-performing loans) 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.

⁸⁾ Für weitere Informationen verweisen wir auf unsere Internetseite (www.aareal-bank.com/verantwortung/fortschritte-berichten).

Inhaltsverzeichnis

Vorwort

- 5 Brief des Vorstandsvorsitzenden

Konzernlagebericht

- 9 Grundlagen des Konzerns
- 12 Wirtschaftsbericht
- 34 Unsere Mitarbeiter
- 34 Riskobericht
- 60 Rechnungslegungsbezogenes IKS und RMS
- 63 Prognose- und Chancenbericht
- 73 Erklärung zur Unternehmensführung
- 73 Erklärung gemäß § 312 AktG
- 74 Zusammengefasste Nachhaltigkeitserklärung

Konzernabschluss

- 174 Inhaltsverzeichnis II
- 176 Gesamtergebnisrechnung
- 178 Bilanz
- 179 Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 180 Kapitalflussrechnung
- 181 Anhang

Bestätigungsvermerke

- 273 Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts
- 282 Prüfungsvermerk über eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit in Bezug auf die zusammengefasste Nachhaltigkeitserklärung

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

- 287 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Transparenz

- 289 Erklärung zur Unternehmensführung / Corporate Governance-Bericht
- 302 Bericht des Aufsichtsrats
- 308 Adressen
- 309 Finanzkalender
- 309 Impressum

Vorwort

Vorwort

Brief des Vorstandsvorsitzenden



v.l.n.r.:

Christof Winkelmann

Mitglied des Vorstands

Nina Babic

Mitglied des Vorstands

Dr. Christian Ricken

Vorsitzender des Vorstands

Andrew Halford

Mitglied des Vorstands

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

mit dem vorliegenden Geschäftsbericht 2025 blicken wir auf ein herausforderndes Jahr zurück, das von vielen politischen Krisen und hoher wirtschaftlicher Unsicherheit geprägt war. In diesem anspruchsvollen Umfeld hat die Aareal Bank eine starke operative Performance gezeigt. Das bereinigte Betriebsergebnis belief sich auf 326 Millionen Euro und damit auf Vorjahresniveau. Ohne Maßnahmen des Managements zur Bildung einer zusätzlichen Risikovorsorge, die auch unserer Repositionierung im US-Geschäft zugutekommt, lag es bei 381 Millionen Euro und innerhalb unserer ursprünglich anvisierten Zielspanne.

Zu diesem guten Ergebnis haben beide Geschäftssegmente fast gleichermaßen beigetragen. Das bereinigte Betriebsergebnis im Segment Banking & Digital Solutions, das unser Banking-Geschäft mit der Wohnungs- und Energiewirtschaft umfasst, steuerte 152 Millionen Euro bei, unsere Aktivitäten in der gewerblichen Immobilienfinanzierung 174 Millionen Euro. Dies zeigt: Unser Geschäftsmodell verfügt über zwei starke Säulen – und auf zwei Beinen steht es sich bekanntlich gut.

Der Zinsüberschuss im Konzern blieb im Geschäftsjahr 2025 dank des im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Kreditportfolios, guter Margen und gestiegener Einlagen mit 934 Millionen Euro auf einem hohen Niveau. Er konnte aber aufgrund des allgemein niedrigeren Zinsumfelds erwartungsgemäß den sehr guten Vorjahreswert nicht ganz erreichen, auch wenn er im vierten Quartal 2025 wieder zulegte.

Die Gesamtrisikovorsorge reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr um 19 Prozent auf 322 Millionen Euro. Darin enthalten sind die zusätzlichen Aufwendungen aus den Maßnahmen des Managements in Höhe von 55 Millionen Euro. Seien Sie versichert, wir werden auch künftig in Zeiten hoher geopolitischer und makroökonomischer Unsicherheit in unserer Risikopolitik vor- und umsichtig agieren.

Auch das Volumen leistungsgestörter Kredite (NPL) konnten wir weiter abbauen. Es ging per 31. Dezember 2025 auf 1,1 Milliarden zurück. Damit hat die Aareal Bank ihren NPL-Bestand seit 2023 um 29 Prozent reduziert. Bei den bestehenden NPLs handelt es sich überwiegend um US-Büroimmobilienfinanzierungen. Die genannten zusätzlichen Aufwendungen aus den Maßnahmen des Managements sollen eine schnellere, weitere Reduktion von US-Büroimmobilienfinanzierungen unterstützen. Noch im laufenden Geschäftsjahr soll der NPL-Bestand auf unter eine Milliarde Euro sinken.

Die hohe Kostendisziplin und positive Effekte aus Effizienzmaßnahmen im Rahmen unserer Strategie Aareal Ambition zahlten sich ebenfalls aus. Der bereinigte Verwaltungsaufwand reduzierte sich deutlich um 8 Prozent auf 317 Millionen Euro. Unsere Cost-Income-Ratio lag ohne Sonderaufwendungen bei 33 Prozent. Dies ist auch im internationalen Vergleich ein sehr guter Wert.

Auf der Kapitaleseite bleibt die Aareal Bank ebenfalls stark. Unsere harte Kernkapitalquote, Basel IV CET I Quote fully phased, lag mit 15,5 Prozent auf einem sehr guten Niveau. Gleiches gilt für unsere Liquiditätsposition.

Im Kundengeschäft waren wir im zurückliegenden Geschäftsjahr in beiden Segmenten erfolgreich. So erhöhte sich im Segment Banking & Digital Solutions das Einlagenvolumen von Kunden aus der Wohnungs- und Energiewirtschaft auf durchschnittlich 14,1 Milliarden Euro. Es stieg damit das fünfte Jahr in Folge und erreichte ein neues Rekordniveau. Das Kundensegment umfasst derzeit über 4.000 Unternehmen mit insgesamt mehr als neun Millionen Wohneinheiten.

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen steigerten wir unser Neugeschäft inklusive Prolongationen auf ein neues Rekordvolumen von 12,4 Milliarden Euro. Es übertraf damit sowohl den Vorjahreswert als auch die ursprüngliche Jahresprognose von 9 bis 10 Milliarden Euro deutlich. Das Portfoliovolumen lag per Jahresende 2025 mit 34,3 Milliarden Euro trotz des schwächeren US-Dollars in der avisierten Zielspanne und über dem Niveau des Jahresendes 2024.

Auch bei der Umsetzung unserer Strategie Aareal Ambition sind wir gut vorangekommen. So eröffneten wir für das Segment Banking & Digital Solutions eine Repräsentanz in Amsterdam und akquirierten dort ein eingespieltes und bestens vernetztes niederländisches Team. Mit Zeitwertkonten wurde zudem ein neues Produkt für den deutschen Markt eingeführt. Darüber hinaus wurde die strategische Partnerschaft mit der Aareon und der First Financial Software GmbH intensiviert.

In der gewerblichen Immobilienfinanzierung erweiterten wir unser Angebot um die neue Asset-Klasse Data Center und reichten in diesem Wachstumssegment eine erste Finanzierung für ein entsprechendes Objekt in Frankfurt aus. Ebenfalls wurde der Grundstein für die weitere Asien-Expansion gelegt: Nach einer intensiven Marktanalyse und der Einrichtung entsprechender Produktprozesse ist die Aareal Bank nun finanzierungsbereit in Indonesien, Vietnam und Thailand.

Meine Damen und Herren, mein Dank für die gute Geschäftsentwicklung des vergangenen Jahres gilt an dieser Stelle unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die die starke Performance mit ihrem hohen Engagement erst möglich gemacht haben.

Aber darauf wollen wir uns nicht ausruhen. Wir arbeiten hart daran, unseren Geschäftserfolg weiter auszubauen. Im Geschäftsjahr 2026 wollen wir das bereinigte Betriebsergebnis in Richtung 400 Millionen Euro steigern, ohne Kosten für Effizienzmaßnahmen, Investitionen in IT-Infrastruktur und andere wesentliche Einmaleffekte. Dementsprechend erwarten wir eine bereinigte Eigenkapitalrendite nach Steuern in Richtung 8 Prozent. Bis 2027 wollen wir gemäß unserer Strategie Aareal Ambition eine bereinigte Eigenkapitalrendite von rund 13 Prozent erzielen.

Damit haben wir uns ambitionierte Ziele gesetzt. Doch ich bin überzeugt: Wir haben die Stärke und die Entschlossenheit, sie zu erreichen. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns auf diesem Weg weiterhin interessiert begleiten.

Herzlichst, Ihr



Dr. Christian Ricken,
Vorsitzender des Vorstands

Konzernlagebericht

Konzernlagebericht

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 Muttergesellschaft der Aareal Bank AG ist die Atlantic BidCo GmbH. 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 strategischen Geschäftsfelder der Aareal Bank Gruppe sind die gewerbliche Immobilienfinanzierung sowie Zahlungsverkehrsverfahren, Firmenkundenbanking und Kautionsmanagement-Lösungen für die deutsche Immobilienwirtschaft und angrenzende Industrien.

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

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 Finanzierungs-konzepte 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.

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 der ehemals zur Aareal Bank gehörenden 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@1) werden Einlagen aus der Immobilien- und Energiewirtschaft generiert, die u.a. zur Refinanzierung der Aareal Bank Gruppe beitragen. Mit seinen digitalen Kautionsmanagement-Lösungen 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 Mietkautionbürgschaften.

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.

Strategische Ausrichtung

Die Aareal Bank verfolgt mit ihrer Strategie „Aareal Ambition“ auf Basis ihrer Marktposition und der guten 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 uns noch dezidierter auf unsere Stärken in einzelnen Asset-Klassen und Regionen fokussieren und unser On- und Off-Balance-Portfolio entsprechend steuern. Im Segment Banking & Digital Solutions werden wir unsere gesamten Kundeneinlagen zentral bündeln, den Marktanteil in Deutschland in bestehenden und angrenzenden Kundensegmenten erhöhen und unser Angebot auf internationale europäische Märkte ausweiten. Im Bereich INFRASTRUCTURE werden wir mit effizienten Prozessen, einer leistungsfähigen IT-Skalierbarkeit und unter Nutzung neuester Technologien unsere Aktivitäten verbessern. Im Bereich RISK, FUNDING & CAPITAL werden wir unter Wahrung unserer soliden Risiko-, Kapital- und Liquiditätskennzahlen die Rentabilität und Kapitalbindung weiter gezielt optimieren. Im Bereich PEOPLE werden wir eine hohe Leistung durch eine starke Talent-Pipeline und eine gestärkte Führungsstruktur sicherstellen.

In Summe zählt die Strategie auf eine nachhaltige Entwicklung sowie auf 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 rund 14 % im Jahr 2028, bereinigt um Einmaleffekte, gesteigert werden.

Steuerungssystem

Die Steuerung des Aareal Bank Konzerns erfolgt auf Konzernebene 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 Überwachung und Steuerung erfolgt unter anderem durch regelmäßige und detaillierte Soll-Ist-Vergleiche mit entsprechenden Analysen. Die Berichterstattung erfolgt durch ein umfangreiches regelmäßiges Management-Reporting.

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

-
- **Konzern**
 - Bereinigtes¹⁾ Betriebsergebnis
 - Bereinigter¹⁾ Return on Equity (RoE)²⁾
 - Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) – Basel IV (fully phased)
 - **Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen**
 - Neugeschäft³⁾
 - Kreditportfolio der Aareal Bank Gruppe
 - **Segment Banking & Digital Solutions**
 - Durchschnittliches wohnungswirtschaftliches Einlagenvolumen

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

Die beschriebenen finanziellen Leistungsindikatoren sind Bestandteil der variablen Vergütung des Managements.

Wesentliche externe Einflussfaktoren für das Geschäft der Bank sind insbesondere die Entwicklung der Konjunktur und der Finanzmärkte (u.a. USD-Wechselkurs, Zinsentwicklung), die Entwicklungen auf den Immobilienmärkten und regulatorische Anforderungen.

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

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

³⁾ Neugeschäft = Erstkreditvergabe zuzüglich Prolongationen

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Für die nachfolgenden volkswirtschaftlichen Daten zu den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wurden die letzten uns verfügbaren und vorliegenden Werte genommen. Diese stammen mehrheitlich von Oxford Economics, einem führenden globalen ökonomischen Beratungsunternehmen. Des Weiteren stammen Informationen zu Inflations- und Arbeitslosenraten von offiziellen Statistikämtern der Länder sowie Leitzinsen von den zugehörigen Zentralbanken.

Die Weltwirtschaft bewegte sich 2025 weiterhin auf einem moderaten Wachstumspfad, wobei sich die konjunkturelle Dynamik regional unterschiedlich entwickelte. In den fortgeschrittenen Volkswirtschaften blieb die wirtschaftliche Entwicklung insgesamt solide, getragen von stabilen Arbeitsmärkten und einer robusten Binnennachfrage, auch wenn Industrieproduktion und Investitionstätigkeit vielerorts unter Druck standen. Unterschiede in den wirtschaftlichen Strukturen führten zu heterogenen Wachstumsverläufen, was besonders auf Europa zutraf. Das makroökonomische Umfeld war dabei von erhöhten Finanzierungskosten und politischen Unsicherheiten geprägt, auch wenn sich die finanziellen Bedingungen im Jahresverlauf teilweise entspannten. Gleichzeitig blieb der Inflationsdruck in vielen Ländern über dem Zielwert, wenngleich sich der Disinflationsprozess in den meisten Industrieländern fortsetzte, unterstützt durch nachlassenden Lohndruck und rückläufige Rohstoffpreise. Vor diesem Hintergrund agierte die Geldpolitik vorsichtig; Zinssenkungszyklen wurden teils beendet oder zwischenzeitlich pausiert. Der anhaltende Optimismus hinsichtlich der wirtschaftlichen Potenziale von Künstlicher Intelligenz und Digitalisierung prägte die Erwartungen vieler Marktteilnehmer und stärkte das Vertrauen in die mittelfristigen Wachstumsperspektiven.

Darüber hinaus war das Jahr 2025 von einer Vielzahl makroökonomischer und geopolitischer Herausforderungen geprägt, die das Marktumfeld wiederholt auf die Probe stellten. Neben den anhaltenden handelspolitischen Spannungen, insbesondere zwischen den USA und China, der Zollpolitik der US-Regierung und politischen Krisen wie dem US-Shutdown oder der Regierungskrise in Frankreich wirkten auch regionale Konflikte, z.B. im Nahen Osten, und der fortdauernde Krieg in der Ukraine belastend auf die globale Lage. Diskussionen um die fiskalische Nachhaltigkeit in wichtigen Volkswirtschaften, etwa im Zusammenhang mit der US-Kreditwürdigkeit oder den Haushaltsdebatten in Europa, sorgten zusätzlich für Unsicherheit.

Konjunktur

Das reale Bruttoinlandsprodukt der Eurozone stieg im Jahr 2025 im Vergleich zu 2024 um 1,4 %. Das Wachstum blieb dabei moderat und regional uneinheitlich. Der private Konsum entwickelte sich nur verhalten, während die anhaltende Schwäche der Industrie und eine geringe Investitionsdynamik das gesamtwirtschaftliche Wachstum dämpften. Belastend wirkten weiterhin erhöhte Finanzierungskosten sowie eine schwache externe Nachfrage, verstärkt durch handelspolitische Spannungen mit den USA. Unterschiede in den wirtschaftlichen Strukturen, insbesondere in der Bedeutung des verarbeitenden Gewerbes und des Exports, erklärten maßgeblich die heterogenen Wachstumsverläufe innerhalb der Eurozone. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt stieg leicht im ersten Halbjahr und stagnierte in der zweiten Jahreshälfte, sodass sich für das Gesamtjahr 2025 lediglich ein marginal positives Wachstum gegenüber dem Vorjahr ergab. Insgesamt zeigte sich damit eine weiterhin schwache Dynamik, da die industrielle Erholung nur teilweise gelang und neue Auftragseingänge enttäuschten. In Frankreich fiel das Wachstum stärker aus, getragen von gestiegenen Exporten. Gleichzeitig traten erhebliche fiskalische Herausforderungen zutage, da die politische Fragmentierung die Verabschiedung eines konsistenten Haushalts und glaubwürdiger Konsolidierungsmaßnahmen erschwerte, was zu erhöhten fiskalischen Risiken und steigenden Risikoprämien auf französische Staatsanleihen beitrug. In Südeuropa setzte sich die wirtschaftliche Erholung in Spanien mit kräftigem Wachstum fort, während Italien weiterhin durch geringe Wachstumsimpulse belastet blieb.

Für die Aareal Bank bedeutende Länder der Europäischen Union, welche nicht der Eurozone angehören, zeigten eine positivere konjunkturelle Entwicklung gegenüber dem Vorjahr. So wuchs die reale Wirtschaftsleistung der Tschechischen Republik und Schwedens im Vergleich zum Vorjahr um 2,5 bzw. 1,9 %. In Polen stieg das BIP um 3,5 % an.

Großbritannien verzeichnete 2025 ein moderates Wirtschaftswachstum mit einer realen BIP-Wachstumsrate von 1,4 % im Vergleich zum Vorjahr. Im ersten Halbjahr erreichte die Wirtschaft ein über dem Trend liegendes Wachstum, das durch eine positive Dynamik im Dienstleistungssektor angetrieben wurde. Allerdings verlangsamte sich die Dynamik in der zweiten Jahreshälfte.

Die reale Wirtschaftsleistung der USA wuchs im Jahr 2025 um 2,2 % gegenüber dem Vorjahr. Der Konjunkturverlauf war dabei deutlich durch Verzerrungen infolge der Ankündigung und Umsetzung der sogenannten „Liberation Day Tariffs“ geprägt, die zu ausgeprägten intertemporalen Verschiebungen im Außenhandel führten und insgesamt erhöhte Unsicherheiten im Außenhandel verursachten. Während das erste Quartal noch von einem leichten Rückgang gekennzeichnet war, kam es im Vorfeld der Zollerhöhungen zunächst zu umfangreichen Vorzieheffekten bei Importen. Diese Phase des Front-Loadings endete im zweiten Quartal abrupt, als die höheren Zölle in Kraft traten. In der Folge gingen die US-Importe deutlich zurück, was rechnerisch dazu beitrug, dass der Außenbeitrag von einer Belastung der wirtschaftlichen Aktivität zu einem positiven Wachstumsimpuls wurde und das BIP-Wachstum im zweiten Quartal stützte. Die direkten Inflationseffekte der Zollerhöhungen blieben dabei begrenzt, da Unternehmen einen Teil der höheren Kosten absorbierten. Unabhängig von diesen außenhandelsbedingten Sondereffekten erwiesen sich die Binnennachfrage und der Arbeitsmarkt als zentrale Wachstumstreiber. Der private Konsum und der Dienstleistungssektor trugen maßgeblich zur wirtschaftlichen Dynamik bei. Investitionen in neue Technologien und KI-bezogene Geschäftsausstattung stärkten die Expansion zusätzlich, unterstützt durch steuerliche Anreize für Forschung und Ausrüstung. Zwar blieb der Arbeitsmarkt insgesamt solide, zeigte im Jahresverlauf jedoch zunehmende Anzeichen einer Abschwächung, etwa durch geringere Neueinstellungen. In Kanada wuchs das reale BIP im Vergleich zum Vorjahr um 1,7 %.

Die Wirtschaft Australiens zeigte sich im Jahr 2025 mit einem realen BIP-Wachstum von 1,9 % gegenüber dem Vorjahr solide. Das Wachstum wurde vor allem von robustem privatem Konsum, gezielten Unternehmensinvestitionen in Technologie und KI sowie gesteigerter öffentlicher Nachfrage getragen. Kostensteigerungen, politische Unsicherheiten und globale Faktoren dämpften jedoch die Investitionsbereitschaft außerhalb dieser Schlüsselbereiche.

Insgesamt verzeichneten die Arbeitsmärkte in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften im Jahr 2025 relativ niedrige Arbeitslosenquoten. Dies konterkarierte zwischenzeitliche Prognosen, die ein herausforderndes Umfeld und Rezessionsrisiken erwarteten. In Europa blieb der Arbeitsmarkt stabil mit ersten Signalen einer Eintrübung. Die Arbeitslosenquote in der Eurozone lag zum Jahresende bei 6,2 % und somit leicht unter Vorjahresniveau. Großbritannien verzeichnete am Ende des vierten Quartals 2025 eine Arbeitslosenquote von 5,1 %. In den USA zeigte der Arbeitsmarkt mit einem Rückgang im Beschäftigungswachstum und einer leicht ansteigenden Arbeitslosenquote erste Schwächen. Die Arbeitslosenquote lag zum Jahresende bei 4,4 %.

Jährliche Veränderung des realen Bruttoinlandsprodukts

	2025 ¹⁾	2024 ²⁾
%		
Europa		
Eurozone	1,4	0,9
Belgien	1,0	1,1
Deutschland	0,3	-0,5
Finnland	0,1	0,4
Frankreich	0,9	1,2
Italien	0,6	0,7
Luxemburg	0,7	0,4
Niederlande	1,8	1,1
Österreich	0,5	-0,7
Spanien	2,9	3,5
weitere europäische Länder		
Dänemark	2,3	3,5
Großbritannien	1,4	1,1
Polen	3,5	3,0
Schweden	1,9	0,9
Schweiz	1,2	1,4
Tschechien	2,5	1,2
Nordamerika		
Kanada	1,7	2,0
USA	2,2	2,8
Asien/Pazifik		
Australien	1,9	1,0
Malediven	4,4	3,2

¹⁾ Vorläufige Zahlen; ²⁾ Angepasst an finale Zahlen

Finanz- und Kapitalmärkte, Geldpolitik und Inflation

Die internationalen Finanzmärkte waren im Jahr 2025 von erhöhten Unsicherheiten und einer differenzierten Entwicklung an den Rentenmärkten geprägt. In den USA entwickelten sich die Renditen langfristiger Staatsanleihen nach einem erhöhten Niveau zu Jahresbeginn im weiteren Jahresverlauf überwiegend rückläufig, begünstigt durch gesunkene Zinserwartungen und stabile Inflationserwartungen. In Europa stiegen die langfristigen Renditen hingegen im Jahresverlauf im Mittel an, was insbesondere auf höhere Risikoprämien sowie fiskalische Faktoren in einzelnen Mitgliedstaaten wie Frankreich und Deutschland zurückzuführen war. Die großen Zentralbanken setzten ihren Kurs einer vorsichtigen geldpolitischen Lockerung fort, agierten jedoch angesichts der bestehenden Unsicherheiten und schlossen zum Teil den Zinssenkungszyklus bereits ab. Vor diesem Hintergrund entwickelten sich die Aktienmärkte uneinheitlich und zeitweise volatil, insbesondere im Zusammenhang mit handelspolitischen Spannungen und Diskussionen um US-Importzölle.

Im Jahr 2025 setzte der EZB-Rat seinen geldpolitischen Kurs der vorsichtigen Lockerung fort. Auf seinen geldpolitischen Sitzungen im Januar, März, April und Juni beschloss der EZB-Rat weitere Zinssenkungen, um dem rückläufigen Inflationsdruck Rechnung zu tragen. In der zweiten Jahreshälfte 2025 beließ der EZB-Rat die Leitzinsen unverändert, da die Inflation nahe dem Zielwert von 2 % lag und sich die Wirtschaft trotz globaler Unsicherheiten widerstandsfähig zeigte. Angesichts anhaltender Unsicherheiten bekräftigte der EZB-Rat seinen Ansatz ohne Festlegung auf einen bestimmten Zinspfad. Die Zinssätze für die Einlagefazilität, Hauptrefinanzierungsgeschäfte und die Spitzenrefinanzierungsfazilität beliefen sich am Jahresende 2025 auf 2,0 %, 2,15 % bzw. 2,4 %.

Im Jahr 2025 verfolgte die FED in den USA zunächst eine abwartende Haltung und beließ die Zielspanne für den Leitzins in der ersten Jahreshälfte bei 4,25 - 4,5 %, da Konjunktur und Arbeitsmarkt weiterhin robust erschienen und Inflationsraten erhöht blieben. In der zweiten Jahreshälfte leitete die FED ab September drei Zinssenkungen um jeweils 25 Basispunkte ein und senkte die Zielspanne auf 3,50 - 3,75 %, um Risiken für den Arbeitsmarkt zu begrenzen. Ergänzend kündigte sie Käufe von kurzlaufenden US-Staatsanleihen zur Sicherstellung einer ausreichenden Liquidität an.

Im Jahr 2025 senkte die Bank of England (BoE) den Leitzins schrittweise auf 3,75 %, bedingt durch einen nachlassenden inländischen Preis- und Lohndruck bei zugleich erhöhter globaler Unsicherheit. Trotz dieser Lockerung betonte das MPC, dass die Geldpolitik restriktiv bleiben müsse, bis die Inflation nachhaltig zum Zielwert von 2 % zurückkehrt.

Auch weitere wichtige Zentralbanken senkten ihre Leitzinsen im Jahr 2025: Die Bank of Canada senkte das Zinsniveau auf 2,25 %, die Riksbank in Schweden auf 1,75 % und die Reserve Bank of Australia auf 3,60 %.

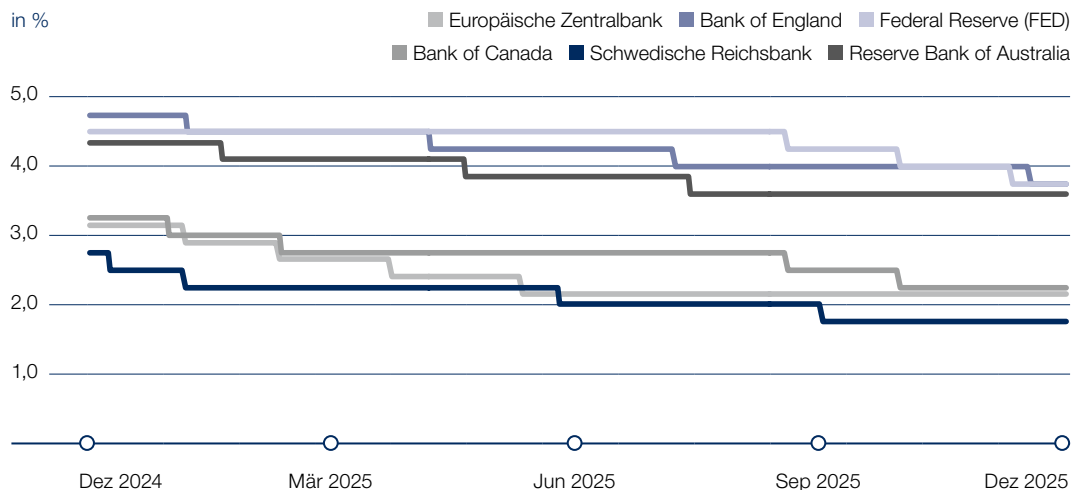
Die kurzfristigen Zinsen im Euroraum lagen zum Jahresende 2025 unterhalb des Niveaus zum Jahresende 2024. Dies galt auch für den Australischen Dollar, das Britische Pfund, den US-Dollar, die Schwedische Krone und den Kanadischen Dollar. Bei den langfristigen Zinsen zeigte sich im Jahresverlauf ein uneinheitliches Bild. So sank das Zinsniveau für den US-Dollar und das Britische Pfund gegenüber dem Jahresbeginn, während es für die Schwedische Krone, den Kanadischen Dollar, den Australischen Dollar und im Euroraum anstieg. Die Renditen 10-jähriger Staatsanleihen entwickelten sich im Jahresverlauf 2025 ebenso uneinheitlich. Gegenüber dem Jahresende 2024 gingen die Renditen britischer und US-amerikanischer Staatsanleihen zurück, während sie bei deutschen, französischen, spanischen, schwedischen und kanadischen Staatsanleihen anstiegen. Die Renditen italienischer Staatsanleihen lagen zum Jahresende 2025 in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

Im Jahr 2025 wurden die Devisenmärkte maßgeblich durch geldpolitische Erwartungen sowie ein erhöhtes Maß an politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten beeinflusst. Der US-Dollar wertete im Jahresverlauf gegenüber dem Euro ab, insbesondere in der ersten Jahreshälfte. Diese Entwicklung stand im Zusammenhang mit veränderten Zinserwartungen, fiskalischen Rahmenbedingungen sowie anhaltenden handelspolitischen und geopolitischen Unsicherheiten. Insgesamt spiegelte die Wechselkursentwicklung eine erhöhte Sensitivität der Märkte gegenüber makroökonomischen und politischen Faktoren wider. Zum Jahresende 2025 lag der Wechselkurs bei 1,18 USD pro Euro. Auch gegenüber dem Kanadischen Dollar hat der Euro über das Jahr 2025 aufgewertet. Während zum Jahresbeginn der Kurs bei 1,49 CAD pro Euro stand, erreichte dieser zum Jahresende ein Niveau von 1,61 CAD pro Euro. Gegenüber dem Britischen Pfund wertete der Euro jedoch nur leicht von 0,83 GBP pro Euro zum Jahresbeginn auf 0,87 GBP pro Euro zum Jahresende auf. Gegenüber der Schwedischen Krone hat der Euro von 11,46 SEK pro Euro zum Jahresbeginn auf 10,82 SEK pro Euro zum Jahresende abgewertet. Gegenüber dem Australischen Dollar konnte der Euro auf 1,76 AUD pro Euro zum Jahresende, ausgehend von 1,68 AUD pro Euro zum Jahresanfang, zulegen.

Die Inflationsentwicklung in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften war 2025 uneinheitlich, wobei es einigen Zentralbanken gelang, die Inflationsraten in die Nähe ihrer jeweiligen Zielwerte zu führen, während andere Volkswirtschaften weiterhin mit erhöhtem und teilweise persistentem Preisdruck konfrontiert waren. Die Inflation im Euroraum bewegte sich im Jahr 2025 überwiegend nahe dem mittelfristigen Zielwert von 2 %, wobei zwischenzeitliche Schwankungen insbesondere auf Energiepreiseffekte sowie temporäre Bewegungen bei Dienstleistungen und Nahrungsmitteln zurückzuführen waren. Weiterhin bleibt der Preisanstieg für Dienstleistungen der wesentliche Inflationstreiber. Zum Jahresende 2025 lag die Inflation in der Eurozone bei 1,9 % gegenüber 2,4 % zum Jahresende 2024.

In den USA blieb die Inflation im Jahr 2025 erhöht und lag zum Jahresende bei 2,7 %. Dazu trugen insbesondere eine weiterhin robuste Nachfrage sowie ein nur allmählich nachlassender Lohndruck bei. Der Preisauftrieb bei Gütern zeigte sich dabei gemessen am Umfang der im Jahr 2025 erhöhten Importzölle vergleichsweise moderat, was darauf hindeutet, dass deren inflationswirksame Effekte bei den Verbrauchern nur gedämpft zum Tragen kamen. Die Inflation in Großbritannien blieb im Jahr 2025 ebenso über dem Zielwert der BoE und belief sich zum Jahresende auf 3,4 %. Maßgeblich hierfür waren ein weiterhin erhöhtes Lohnwachstum trotz einer allmählichen Lockerung des Arbeitsmarkts, anhaltender Preisdruck im Dienstleistungssektor sowie temporäre Effekte aus höheren regulierten Preisen und Energiepreisen. Zusätzlich wirkten erhöhte fiskalische und politische Unsicherheiten belastend auf das Inflationsumfeld.

Leitzinsentwicklung im Jahr 2025¹⁾



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.

Mit dem Inkrafttreten des letzten EU-Bankenpakets, im Wesentlichen bestehend aus einer Verordnung („CRR III“) und einer Richtlinie („CRD VI“), wurde der regulatorische Rahmen für Kreditinstitute in der Europäischen Union maßgeblich weiterentwickelt und die Umsetzung von Basel III (sog. Basel IV) in der EU abgeschlossen. Die wesentlichen Änderungen der CRR III sind, teilweise unter Berücksichtigung von Übergangsfristen, seit dem 1. Januar 2025 anzuwenden. Die Aareal Bank hat die neuen Anforderungen fristgerecht implementiert.

Im Berichtszeitraum konnte eine veränderte Grundhaltung bei den Standardsetzern in Bezug auf die regulatorischen Rahmenbedingungen beobachtet werden. Während in den vergangenen Jahren eine fortlaufende Verschärfung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen durch vielfach neue und detailliertere Regelungen erfolgte, wurden vor dem Hintergrund des makroökonomischen und geopolitischen Umfelds nun auch verstärkt Aspekte der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des europäischen Bankensektors sowie der Abbau administrativer Belastungen betont und als Ziel der Weiterentwicklung des regulatorischen Rahmens formuliert. Die Europäische Kommission sowie die maßgeblichen Aufsichtsbehörden (insbesondere EBA und EZB) haben entsprechende Initiativen zur Vereinfachung regulatorischer Prozesse und zur Reduzierung des Meldeaufwands angestoßen.

Darüber hinaus sehen Politik und Bankenaufsicht weiterhin 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. Im Zuge der Diskussionen auf EU-Ebene in Bezug auf regulatorische Erleichterungen wurden im Berichtszeitraum jedoch einige Anpassungen an Umfang und Art der Taxonomiemeldepflichten beschlossen, die von der Aareal Bank entsprechend erstmalig zum Berichtszeitpunkt angewendet wurden.

Weiterhin konkretisierten sich die Anforderungen aus dem veröffentlichten EU-AML-Paket im Zusammenhang mit der Vereinheitlichung der Prävention von Geldwäsche/Terrorismusfinanzierung auf europäischer Ebene über die in 2025 neu geschaffene Aufsichtsbehörde „AMLA“ weiter und werden größtenteils ab 2027 zu einer deutlichen Aufwandserhöhung führen. Die Bank hat in 2025 ein

entsprechendes Umsetzungsprojekt gestartet. Mit Blick auf die ab dem 17. Januar 2025 geltenden Anforderungen der EU-Verordnung zur Digital Operational Resilience (DORA) hat die Aareal Bank die entsprechenden regulatorischen Vorgaben in ihre Prozesse, Strukturen und Governance-Mechanismen integriert. Durch die Weiterentwicklung des IKT-Risikomanagements und des Informationssicherheitsmanagements wird die digitale operationelle Resilienz der Bank kontinuierlich gestärkt.

Bei der Anforderung zur Offenlegung von qualitativen und quantitativen Informationen zu ESG-Risiken wurden in diesem Zuge ebenfalls Erleichterungen durch den Wegfall bestimmter Meldepflichten beschlossen. Bis zur Neuregelungen der ESG-Melde- und Offenlegungsanforderungen zum Jahresende 2026 und erstmalig zum 30. Juni 2025 sind Institute nicht mehr verpflichtet, taxonomiebezogene Informationen im Rahmen der regulatorischen Offenlegung zu veröffentlichen.

Des Weiteren bringt die CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), welche nicht bis zum 31. Dezember 2025 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. Für die Unternehmen der ersten Welle wurden im Rahmen der bevorstehenden Änderung der ESRS ein „Quick-fix“ mit Erleichterungen beschlossen. Dieser umfasst im Wesentlichen eine Verlängerung der Fristen der „Phase-in“-Angaben.

Die „EBA Guidelines on the management of ESG risks“, welche am 11. Januar 2026 in Kraft getreten sind, fordern die Erstellung eines Transitionsplans sowie die ordnungsgemäße Überwachung und Steuerung der ESG-Risiken.

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

Branchen- und Geschäftsentwicklung

Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Im Jahr 2025 war der Markt für Gewerbeimmobilien von einem wechselhaften gesamtwirtschaftlichen Umfeld und hoher Volatilität geprägt. Die abrupte Neuausrichtung der US-Handelspolitik im April verschärfte zunächst die globale Unsicherheit und belastete das Vertrauen der Marktteilnehmer. Die damit verbundene Volatilität an den Kapitalmärkten – insbesondere bei Anleihen – führte zu Zurückhaltung und belastete zunächst die Transaktionsaktivität. Nach den makroökonomischen Turbulenzen zu Beginn des zweiten Quartals konnten sich die Immobilienmärkte jedoch wieder relativ schnell stabilisieren, sodass sich zum Jahresende eine insgesamt moderate Erholung abzeichnete. Im Büromarkt zeigte sich eine uneinheitliche Erholung. Investoren agierten hier selektiv und bevorzugten dabei die gefragteren Segmente des Markts sowie Spitzenobjekte, sodass Erholungstendenzen nicht flächendeckend zu beobachten waren. Bei den Bewertungen zeichnet sich eine vorsichtige Stabilisierung ab, der Spielraum für Wertsteigerungen blieb jedoch aufgrund des hohen langfristigen Zinsniveaus weiterhin begrenzt.

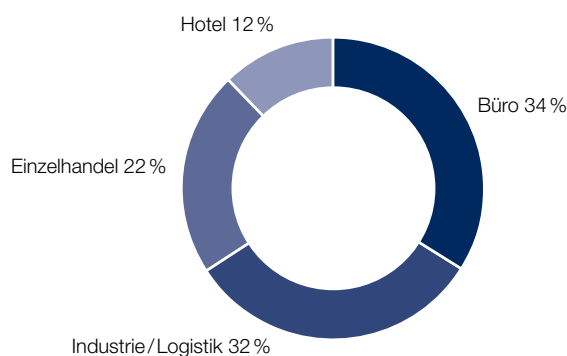
Die Marktentwicklung war maßgeblich durch gegenläufige Effekte an den Zinsmärkten gekennzeichnet. Im Jahresverlauf senkten die führenden Zentralbanken mehrfach die Leitzinsen. Diese geldpolitische Lockerung resultierte in sinkenden Referenzzinssätzen am kurzen Ende der Zinskurve, was zu einer Entlastung bei kurzfristigen sowie variabel verzinsten Finanzierungen führte. Dies förderte die Liquidität am Transaktionsmarkt und unterstützte den Prozess der Preisfindung zwischen Marktteilnehmern. Demgegenüber blieb das langfristige Zinsniveau im Berichtszeitraum auf einem erhöhten Niveau. Verantwortlich hierfür waren u.a. der fortschreitende Bilanzabbau der Zentralbanken, eine expansive Fiskalpolitik und höhere Risikoaufschläge, die den Aufwärtsdruck auf die Renditen langlaufender Staatsanleihen aufrechterhielten. Dieses Marktumfeld verhinderte ein entsprechendes Sinken der Refinanzierungskosten für Kreditinstitute am Kapitalmarkt. In der Folge blieben die kreditseitigen Zinsaufschläge auf einem hohen Niveau, wodurch die entlastenden Effekte der Leitzinssenkungen teilweise kompensiert wurden. In der Konsequenz sanken die Gesamtkosten für Immobilienfinanzierungen in der Summe weniger stark, als es die Senkungen der Leitzinsen hätten erwarten lassen. Diese fortlaufend hohen langfristigen Finanzierungskosten wirkten begrenzend auf die Dynamik der Marktaktivität.

Im Gesamtjahr 2025 lag das globale Transaktionsvolumen über dem Niveau des Vorjahres (+9 %). Dabei waren zwischen den Regionen Unterschiede in der Entwicklung zu beobachten. Während das Volumen in Nordamerika mit einem Plus von 19 % deutlich gegenüber dem Vorjahr zulegte, stagnierten die Transaktionen in Europa (-1 %) und im asiatisch-pazifischen Raum (+2 %). Weltweit konnten alle Objektarten¹⁾ an Volumen gewinnen, besonders ausgeprägt war dies bei Büroimmobilien zu beobachten, gefolgt von Hotel- und Einzelhandelsimmobilien. Logistikimmobilien konnten gegenüber dem Vorjahr moderat zulegen.

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. Die Premiumsegmente des Büromarkts konnten inzwischen durch gestiegenes Investoreninteresse profitieren, in peripheren Marktsegmenten überwog jedoch weiterhin die Zurückhaltung, bedingt durch strukturelle Veränderungen wie beispielsweise hybride Arbeitsmodelle. Da einige Eigentümer weiterhin mit unrealisierten Verlusten konfrontiert sind und daher kaum Anreize haben, ihre Objekte zu veräußern, ist die Preisfindung in manchen Teilmärkten immer noch erschwert. Das Interesse von Finanzierungsgebern konzentrierte sich vor allem auf die Immobilienarten Wohnen, Logistik, Einzelhandel sowie Büroimmobilien in bevorzugten Lagen mit gehobener Qualität.

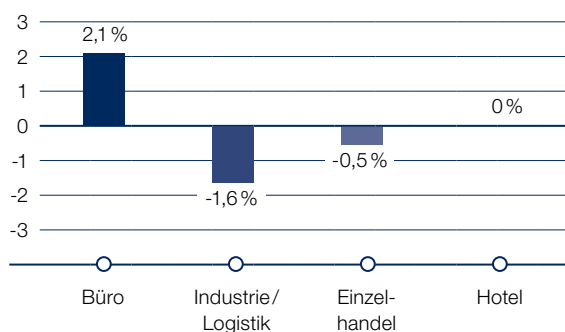
Anteil am betrachteten weltweiten Transaktionsvolumen 2025

in %



Veränderung des relativen Anteils am betrachteten weltweiten Transaktionsvolumen gegenüber 2024

in %-Punkten



Im Berichtsjahr behauptete die Aareal Bank ihre Position im internationalen Immobilienfinanzierungsmarkt in einem herausfordernden Umfeld. Im weltweiten gewerblichen Immobilienfinanzierungsmarkt 2025 blieb die Liquidität insgesamt hoch, getragen durch ein Nebeneinander von traditionellen Banken und alternativen Kapitalgebern. Gegenüber dem Jahr 2024 hat sich das Umfeld professionalisiert. Selektive, aber stabile Kapitalbereitstellung trifft auf hohen Refinanzierungsbedarf.

Während das Neugeschäft im europäischen Zielmarkt weiterhin eine starke Präsenz zeigte, fiel die Aktivität in den Regionen Amerika und Asien-Pazifik im Verhältnis zum dortigen Transaktionsvolumen moderat aus. Im Jahr 2025 zeigte sich der Marktanteil²⁾ der Aareal Bank im Neugeschäft stabil bis leicht steigend gegenüber dem Vorjahr. Damit konnte die Bank ihre relative Position im internationalen Immobilienfinanzierungsmarkt behaupten und insbesondere im Hotelsegment weiterhin eine überdurchschnittliche Stärke im europäischen Zielmarkt unter Beweis stellen.

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

²⁾ Hinweis zur Methode: Wir vergleichen Neufinanzierungen (inkl. Prolongationen/Renewals) mit Asset-Transaktionen (Income Properties, ex Development) – das misst den relativen Footprint der Finanzierungstätigkeit am Deal-Flow und ist als Trendindikator zu interpretieren, nicht als 1:1-Marktanteil an allen Transaktionen

Im Unterschied zu vielen Wettbewerbern verbindet die Aareal Bank eine breite internationale Aufstellung mit tiefgehender Spezialisierung: Während andere Institute teilweise nur regional oder als Universalbanken agieren, bietet die Aareal Bank maßgeschneiderte, komplexe Finanzierungslösungen in allen relevanten Zielmärkten und steuert ein diversifiziertes Portfolio über Regionen und Assetklassen hinweg. Zu den wichtigsten Wettbewerbern zählen daher internationale Banken und spezialisierte Gewerbeimmobilienfinanzierer. Neben klassischen Banken agierten zunehmend alternative Kreditgeber und Debt Funds als Wettbewerber, was den Wettbewerb um qualitativ hochwertige Engagements zusätzlich verschärfte.

Die Aareal Bank Gruppe erzielte im Gesamtjahr 2025 ein Neugeschäftsvolumen¹⁾ von 12,4 Mrd. € (Vorjahr: 10,9 Mrd. €) und übertraf damit den zu Jahresbeginn kommunizierten Zielkorridor von 9 bis 10 Mrd. Der Anteil der Erstkreditvergabe belief sich auf 66 % (Vorjahr: 58 %) bzw. 8,1 Mrd. € (Vorjahr: 6,3 Mrd. €). Die Prolongationen betrugen 4,3 Mrd. € (Vorjahr: 4,6 Mrd. €). Im Gesamtjahr wurden „grüne“ Finanzierungen in Höhe von rund 5,1 Mrd. € neu abgeschlossen und das Bestandsvolumen „grüner“ Finanzierungen hat sich insgesamt um 3,7 Mrd. € auf rund 11,3 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 bzw. Finanzierungen zurückgezahlt wurden. „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 2025 auf 34,3 Mrd. € (Jahresende 2024: 33,5 Mrd. €) angewachsen.

Die Aareal Bank hat im Oktober 2025 ihre erste Significant Risk Transfer-(SRT)-Transaktion erfolgreich umgesetzt. Die rein synthetische Transaktion bezieht sich auf ein 2,0 Mrd. € umfassendes, breit diversifiziertes Portfolio nicht-leistungsgestörter europäischer Gewerbeimmobilienkredite, das einen Querschnitt des Kreditbuchs der Bank abbildet. Die Übertragung eines definierten Teils des Kreditrisikos erfolgte im Rahmen einer strukturierten Zwei-Tranchen-Lösung unter Einsatz einer finanzierten Credit Linked Note sowie einer unfinanzierten Finanzgarantie, wodurch eine signifikante Reduktion der risikogewichteten Aktiva und die Freisetzung regulatorischen Kernkapitals erreicht wurde. Die Transaktion ist im Markt auf hohe Nachfrage institutioneller Investoren gestoßen und war deutlich überzeichnet, was die hohe Qualität des Referenzportfolios sowie das Vertrauen in das Geschäftsmodell und das Risikomanagement der Aareal Bank verdeutlicht. Insgesamt stärkt die SRT-Transaktion die Kapitaleffizienz der Bank und erweitert durch die Freisetzung von Eigenkapital den finanziellen Handlungsspielraum der Bank zur Generierung von attraktivem Neugeschäft.

Im Laufe des zweiten Halbjahres 2025 weitete die Aareal Bank außerdem ihr Finanzierungsspektrum im Rahmen der Strategie „Aareal Ambition“ auf die Asset-Klasse Data Center aus. In diesem Zusammenhang wurde mit der Finanzierung eines Rechenzentrums die erste Transaktion in diesem Segment in Deutschland erfolgreich abgeschlossen.

Mit rund 78 % befand sich der größte Anteil des Neugeschäfts in Europa (Vorjahr: 73 %), gefolgt von Nordamerika mit 19 % (Vorjahr: 23 %) und dem asiatisch-pazifischen Raum mit 3 % (Vorjahr: 4 %).²⁾

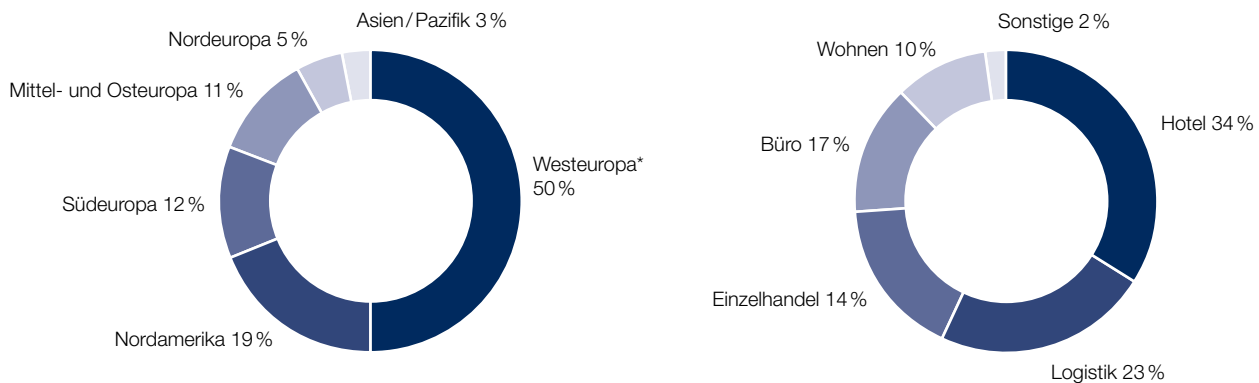
Auf die Objektarten bezogen, entfiel der größte Neugeschäftsanteil mit 34 % (Vorjahr: 36 %) auf Hotelimmobilien. Danach folgten Logistikimmobilien mit 23 % (Vorjahr: 15 %) vor Büroimmobilien mit 17 % (Vorjahr: 25 %), Einzelhandelsimmobilien mit 14 % (Vorjahr: 19 %) und Wohnimmobilien mit 10 % (Vorjahr: 4 %). Sonstige Immobilien und Finanzierungen hatten nur einen geringfügigen Anteil am Neugeschäft von unter 2 % (Vorjahr: unter 1 %).

¹⁾ Neugeschäft ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

²⁾ 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.

Neugeschäft¹⁾ 2025

nach Regionen | nach Objektarten (in %)



* Inkl. Deutschland

¹⁾ Neugeschäft ohne Privatkunden- sowie Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

Europa

Das Transaktionsvolumen in Europa blieb nahezu auf dem Vorjahresniveau (-1 %). Rückläufige Aktivität war in Italien und Polen festzustellen, während die Volumina in Frankreich und Schweden gegenüber dem Vorjahr zunahmen. In Deutschland, Spanien und in Großbritannien verharrten sie in etwa auf dem Vorjahresniveau. Auf Objektarten bezogen verzeichneten Logistik-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien Abnahmen, während Büroimmobilien gegenüber dem Vorjahr zulegen konnten.

Im Segment der Büroimmobilien legten die durchschnittlichen Spitzenmieten im Jahresverlauf zu. In London, Amsterdam, Paris und Frankfurt wurden gegenüber dem Jahresende 2024 deutliche Mietsteigerungen registriert, während andere bedeutende Märkte wie Warschau lediglich moderate Zuwächse verzeichneten. Die Leerstandsquoten entwickelten sich uneinheitlich, stiegen jedoch im Durchschnitt leicht an. Die Großräume Paris und Brüssel verzeichneten Anstiege bei den Leerständen, während London, Warschau, Stockholm und Rom Rückgänge registrieren konnten. Bei den durchschnittlichen Mieten zeigte sich ein uneinheitliches Bild mit zum Teil stärkeren Mietsprüngen. So stiegen durchschnittliche Mieten in Brüssel und Stockholm deutlich an, während sie in Paris um über 10 % fielen. Im Einzelhandelsbereich blieb das Mietniveau in Shoppingcentern in den meisten europäischen Märkten stabil. Auf den Haupteinkaufsstraßen stieg es vielerorts an, so verzeichneten Rom und London deutliche Anstiege. In Helsinki und Warschau blieben die Mieten hingegen konstant. Bei Logistikimmobilien stiegen die Spitzenmieten weiter an. Einige Teilmärkte wie z.B. die Umgebungen von Brüssel und Amsterdam verzeichneten stärkere Mietzuwächse, getragen von einer anhaltend hohen Nachfrage. Auch wenn die Leerstandsraten von Logistikimmobilien niedrig blieben, stiegen sie dennoch in der Mehrzahl der Märkte leicht an.

Die durchschnittliche Spitzenrendite von europäischen Büroimmobilien ging im Jahr 2025 leicht zurück. Rückgänge von Renditen waren dabei in den großen deutschen Städten sowie in Amsterdam zu beobachten, während die Renditen in Paris, Warschau und London stabil blieben. In Sekundärlagen blieben die Renditen überwiegend stabil. Die durchschnittlichen Renditen für Logistikimmobilien sind über den Jahresverlauf leicht zurückgegangen. In den spanischen Teilmärkten sowie im Großraum Brüssel fielen die Rückgänge der Renditen etwas deutlicher aus. Bei Einzelhandelsimmobilien blieben sowohl die Spitzenrenditen für Highstreet-Immobilien als auch für Shoppingcenter im europäischen Durchschnitt ungefähr auf dem Vorjahresniveau stabil. Die spanischen Märkte Madrid und Barcelona zeigten eine divergente Entwicklung und konnten einen deutlichen Rückgang bei den Renditen verzeichnen. Diese Entwicklung zeigte sich auch in Sekundärlagen.

Auch im Jahr 2025 verzeichnete die Reisetätigkeit in und nach Europa erneut leichte Zuwächse, wenngleich sich das Wachstum nach der Erholung von der Pandemie weiter moderiert hat. Freizeitreisen blieben dabei der wichtigste Treiber, doch auch im Geschäftsrei-

seselement blieben die Reiseaktivitäten insgesamt stabil. In den meisten europäischen Ländern bewegten sich die Übernachtungszahlen auf dem Niveau des Vorjahres, darunter in Frankreich, Spanien, Deutschland und den Niederlanden. In Polen konnten sie hingegen zulegen. Für die gesamte Europäische Union belief sich der Anstieg auf rund 0,5 %. Unter diesen Bedingungen entwickelten sich die Auslastung und der Umsatz pro verfügbarem Zimmer europäischer Hotelimmobilien je nach Standort unterschiedlich. Teilmärkte wie Madrid, Paris und Mailand verzeichneten ein solides Wachstum der Umsätze pro Zimmer gegenüber dem Vorjahr, während in Berlin Rückgänge zu beobachten waren.

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

Nordamerika

In Nordamerika konnte das Transaktionsvolumen im Jahr 2025 deutlich zum Vorjahr zulegen (+19 %). Alle Objektarten konnten dabei deutliche Zuwächse bei den Transaktionsvolumina verzeichnen..

Bei Büroimmobilien blieben die durchschnittlichen Angebotsmieten in US-Metropolen 2025 sowohl im Spitzen- als auch im Sekundärsegment stabil. In den Standorten San Francisco und Washington, D.C. konnten die Angebotsmieten leicht gegenüber dem Vorjahr zulegen, während in Chicago leichte Rückgänge zu verzeichnen war. In New York blieben Angebotsmieten auf dem Niveau des Vorjahres. Diese Stabilität ging weiterhin mit einem höheren Niveau an Incentives für Neumieter wie mietfreien Zeiten einher. Der landesweite Leerstand stieg im Jahr 2025 von 14,0 auf 14,2 % an. Allerdings hat sich der Anstieg der Leerstände gegenüber den vorherigen Jahren bereits merklich abgeschwächt, auch konnten einzelne Metropolen bereits Rückgänge bei den Leerständen verzeichnen, so sank beispielsweise die Leerstandsquote in New York von 13,8 auf 13,4 % ab. Im Einzelhandel stiegen die durchschnittlichen Mieten von Shoppingmalls landesweit an, so auch in New York, Miami und Dallas. Bei Logistikimmobilien legten die durchschnittlichen Mieten landesweit leicht zu.

Im Jahr 2025 verzeichneten die Renditen für Büroimmobilien sowohl im Premium- als auch im Sekundärsegment in den USA landesweit einen moderaten Anstieg, der jedoch weniger ausgeprägt ausfiel als in den vorangegangenen Jahren. Zuwächse bei den Renditen wurden in San Francisco, Chicago und Washington, D.C. beobachtet. In New York hingegen wurde eine leichte Renditenkompression beobachtet. Die Renditen bei Einzelhandelsimmobilien blieben weitgehend stabil, mit nur geringen Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr. Das durchschnittliche Renditeniveau von Logistikimmobilien sank landesweit leicht ab.

Der Hotelmarkt in Nordamerika profitierte weiterhin von einer starken Nachfrage, sodass die Erträge pro Zimmer leicht gegenüber dem Vorjahresniveau stiegen. In den USA entwickelte sich das Ertragswachstum der Kategorie Luxury & Upper Upscale etwas stärker als im breiten Hotelmarkt. In Teilen durch den Rückgang der ausländischen Besucherzahlen bedingt, sanken die Belegungsquoten leicht, dies wurde allerdings durch solide Zuwächse bei den durchschnittlichen Zimmerpreisen kompensiert. New York erzielte eine höhere Ertragssteigerung als im landesweiten Durchschnitt, bedingt durch eine leicht günstigere Entwicklung sowohl bei den Belegungsquoten als auch bei den Zimmerpreisen. Die Hotelmärkte in Kanada entwickelten sich insgesamt noch etwas positiver, da sich hier auch die Belegungsquoten erhöht haben.

In Nordamerika wurde im Jahr 2025 ein Neugeschäft von rund 2,3 Mrd. € (Vorjahr: 2,5 Mrd. €) durch die Aareal Bank Gruppe generiert, welches zum größten Teil auf die USA entfiel.

Asiatisch-pazifischer Raum

Im asiatisch-pazifischen Raum stieg das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien im Jahr 2025 um rund 2 % im Vergleich zum Vorjahr, in Australien konnte das Transaktionsvolumen hingegen mit +26 % stark zulegen. Innerhalb des australischen Markts verzeichneten alle Objektarten Zuwächse.

Die Spitzenmieten für Logistikimmobilien in Australien setzten ihren Aufwärtstrend auch 2025 fort. Gleichzeitig gaben die Renditen von Logistikimmobilien je nach Teilmarkt nach und fielen um bis zu 35 Basispunkte, was eine gegenläufige Entwicklung zum Vorjahr darstellt.

Die Hotelmärkte im asiatisch-pazifischen Raum entwickelten sich im Jahr 2025 weiter positiv. Sowohl die Auslastung als auch die Erträge stiegen in den meisten Märkten an, was die weiter fortschreitende Erholung des internationalen Tourismus widerspiegelt. Das Wachstum chinesischer Touristenzahlen stellt in vielen Märkten einen wesentlichen Treiber dar, wenngleich die Entwicklung je nach Destination variiert. In Südostasien entwickelten sich auch intraregionale Reisebewegungen zunehmend zu einem bedeutenden Wachstumstreiber. Auf den Malediven sind die Besucherzahlen 2025 um rund 10 % auf 2,2 Millionen angestiegen. Dies spiegelte sich sowohl in höheren Belegungsquoten als auch in höheren Zimmerpreisen wider. In Australien verbesserten sich sowohl die Auslastung als auch der Umsatz pro verfügbarem Zimmer in allen wesentlichen Märkten. Neuseelands Hotelmärkte entwickelten sich insgesamt uneinheitlich, jedoch konnten in Queenstown die Erträge im Jahresvergleich deutlich erhöht werden.

Im asiatisch-pazifischen Raum hat die Aareal Bank Gruppe im Berichtsjahr 2025 ein Neugeschäft in Höhe von 0,4 Mrd. € (Vorjahr: 0,5 Mrd. €) abgeschlossen.

Segment Banking & Digital Solutions

Für das Segment Banking & Digital Solutions erwiesen sich die Wohnungs- und die gewerbliche Immobilienwirtschaft in Deutschland auch im Jahr 2025 als stabile Marktsegmente. Das Mietpreinsniveau bei Neuvertragsmieten stieg auch im dritten Quartal weiter an, bundesweit um 3,8% im Vergleich zum Vorjahresquartal und 1,0 % im Vergleich zum Vorquartal. Eine entsprechende positive Entwicklung ist auch für das gesamte Jahr 2025 realistisch. Die Stabilisierung des langfristigen Zinsniveaus im Jahresverlauf wirkt sich zwar naturgemäß positiv auf Neubauvorhaben aus, die Wirkung tritt allerdings bedingt durch langfristige Kreditlaufzeiten verzögert in Kraft. So wurden von Januar bis September 2025 mit 175.600 zwar 11,7 % mehr Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt als im Vorjahreszeitraum, dieser Anstieg ist allerdings auf ein niedriges Vergleichsniveau zurückzuführen und stellt noch keine echte Trendumkehr dar.

Im Berichtszeitraum wurden verschiedene Initiativen aus dem Strategieprogramm Aareal Ambition begonnen und teilweise bereits umgesetzt. Dazu gehören neben Up- bzw. Cross-Selling-Maßnahmen bei Bestandskunden auch strategische Kooperationen, die unser Lösungsportfolio sinnvoll ergänzen: So konnte eine Vertriebskooperation mit der PensExpert GmbH geschlossen werden, die mit Zeitwertkonten für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen unserer Kundschaft einen wichtigen Beitrag für mehr Arbeitgeberattraktivität leisten kann – die tariflichen Rahmenbedingungen sind in den Branchen unserer Kundschaft gegeben. Darüber hinaus wurde und wird die Umsetzung weiterer Initiativen vorangetrieben, beispielsweise die Vertiefung des Markteintritts in die Niederlande und die Vorbereitung des Markteintritts in Frankreich. Die gegen Ende 2023 vereinbarte langfristige strategische Partnerschaft zwischen der Aareal Bank, der Aareon und der First Financial Software GmbH wurde im Rahmen des Strategieprogramms Aareal Ambition weiter intensiviert, unter anderem durch die erfolgreiche Integration des BK01-Standards in die ERP-Systeme HausPerfekt und PowerHaus. Die von unserer Tochtergesellschaft PlusForta GmbH digital vertriebene Lösung für Mietkautionsbürgschaften wird am Markt positiv angenommen und inzwischen von über 100.000 Privatkunden genutzt.

Nach wie vor konnten wir attraktive Zinsen für unsere Kunden anbieten und neues Einlagenvolumen (u.a. auch von Neukunden) in verschiedenen Einlagenklassen gewinnen. Das durchschnittliche wohnungswirtschaftliche Einlagenvolumen des Segments wuchs im Jahr 2025 auf 14,1 Mrd. € an und trotzte damit insbesondere den Zinssenkungen im ersten Halbjahr (Vorjahr: 13,7 Mrd. €). Insgesamt kommt darin, trotz der schwierigen makroökonomischen und politischen 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. Das niedrigere Marktzinsniveau führte wie erwartet zu einer Reduzierung des Betriebsergebnisses im Segment Banking & Digital Solutions, die aber durch die Erhöhung des durchschnittlichen wohnungswirtschaftlichen Einlagenvolumens teilweise kompensiert werden konnte.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

Konzern

Konzernergebnis der Aareal Bank Gruppe

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024 ¹⁾
Mio. €		
Zinsüberschuss	934	1.060
Provisionsergebnis	4	-4
Gesamtrisikovorsorge ²⁾	-322	-396
Verwaltungsaufwand (bereinigt) ³⁾	-317	-343
Sonstige Komponenten	27	11
Bereinigtes Betriebsergebnis³⁾	326	328
Einmaleffekte	-30	-34
Betriebsergebnis	296	294
Ertragsteuern	-118	-82
Konzernergebnis (aus fortgeführten Geschäftsbereichen)	178	212
AT1-Zinsen	-41	-33
Nettoergebnis⁴⁾	137	179

¹⁾ Vorjahreszahlen beziehen sich lediglich auf den damals als fortgeführten Geschäftsbereich ausgewiesenen Teil (exklusive Fremdanteile).

²⁾ Inklusive bonitätsbedingter Wertveränderungen bei Non-Performing-FVPL-Finanzinstrumenten

³⁾ Bereinigt um Kosten für Effizienzmaßnahmen, Investitionen in IT-Infrastruktur und sonstige wesentliche Einmaleffekte

⁴⁾ Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis

Der Zinsüberschuss in Höhe von 934 Mio. € liegt erwartungsgemäß unter dem Vorjahr (Vorjahr: 1.060 Mio. €). Dies ist vor allem auf das niedrigere Zinsniveau zurückzuführen. Dennoch blieb der Zinsüberschuss, dank eines im Vergleich zum Vorjahr höheren Kreditportfolios mit guten Margen sowie einem hohen durchschnittlichen Einlagenvolumen, historisch gesehen weiterhin auf einem hohen Niveau.

Die Provisionserträge und -aufwendungen glichen sich im Jahresverlauf nahezu aus und führten zu einem leicht positiven Provisionsergebnis in Höhe von 4 Mio. € (Vorjahr: -4 Mio. €).

Die Gesamtrisikovorsorge für Neuausfälle und Bestandsfälle lag mit 322 Mio. € (inklusive 8 Mio. € bonitätsbedingter Wertveränderungen für NPL-FVPL-Finanzinstrumente) zwar merklich unter dem Vorjahr (Vorjahr: 396 Mio. €), jedoch durch eine im vierten Quartal erfolgte signifikante Bildung zusätzlicher Risikovorsorge über den Erwartungen für das Gesamtjahr. Diese zusätzliche Risikovorsorge wurde vom Management beschlossen. Sie wurde für Kreditengagements der Stufen 1 und 2 unter Berücksichtigung beobachteter Migrationsrisiken zur Adressierung der weiterhin hohen ökonomischen Unsicherheiten und der im Laufe des Jahres 2025 abermals gestiegenen geopolitischen Spannungen gebildet und beträgt zum Ende der Berichtsperiode 55 Mio. €. Mit der insgesamt gebildeten Risikovorsorge bestehen darüber hinaus für die Zukunft aus Sicht des Managements auch Chancen der Repositionierung der Bank auf dem US-amerikanischen Markt.

Der bereinigte Verwaltungsaufwand wurde reduziert auf 317 Mio. € (Vorjahr: 343 Mio. €) und entsprach unseren Erwartungen. Die Reduktion ist zum einen Ausdruck unserer effizienten Kostenkontrolle und zum anderen zeigen sich positive laufende Effekte aus den getätigten Effizienzmaßnahmen. Bereinigungen umfassen die Aufwendungen für in der Bank getätigte Effizienzmaßnahmen, Investitionen in IT-Infrastruktur oder sonstige wesentliche Einmaleffekte und betrugen für das Jahr 2025 insgesamt rund 30 Mio. €. Diese verteilen sich mit 21 Mio. € auf Effizienzmaßnahmen und Investitionen in IT-Infrastruktur und mit weiteren 9 Mio. € auf sonstige wesentliche Einmaleffekte, in erster Linie für den Wertausgleich virtueller Aktien des Managements für die hohe Dividende 2025 aus

dem Aareon-Verkauf. Die Cost Income Ratio des Bankgeschäfts (branchenüblich ohne Bankenabgabe und Beiträge zur Einlagensicherung sowie ohne die vorgenannten Sondereffekte) belief sich für das Jahr 2025 auf 32,7 % und liegt damit im internationalen Vergleich auch weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Die sonstigen Komponenten betrugen 27 Mio. € (Vorjahr: 11 Mio. €) und sind vor allem aufgrund des Einmalertrags aus der Veräußerung unseres ehemaligen Hotelbetriebs in Italien im zweiten Quartal 2025 gestiegen. Außerdem enthalten sie das laufende Ergebnis unserer Rettungserwerbe und weiterer Tochter- und sonstigen Unternehmen.

Dies führt in Summe zu einem bereinigten Betriebsergebnis für das Geschäftsjahr 2025 in Höhe von 326 Mio. € und liegt damit auf dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 328 Mio. €) und unter den kommunizierten Erwartungen. Ohne die Bildung der zusätzlichen Risikovorsorge für Kreditengagements der Stufen 1 und 2 hätte das Jahresergebnis in der kommunizierten Spanne von 375 bis 425 Mio. € gelegen. Das Betriebsergebnis betrug 296 Mio. € (Vorjahr: 294 Mio. €). Nach Berücksichtigung von Steuern in Höhe von 118 Mio. €, die aufgrund der konservativeren Planung unseres US-Geschäfts und des infolgedessen geringeren Ansatzes latenter Steueransprüche deutlich über dem Vorjahr liegen (Vorjahr: 82 Mio. €), und der Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe beträgt das Nettoergebnis 137 Mio. € (Vorjahr: 179 Mio. €). In der Folge sank auch der bereinigte RoE nach Steuern auf 4,9 % und lag sowohl deutlich unter dem Vorjahr (Vorjahr: 6,8 %) als auch unter unserer kommunizierten Prognose (7 bis 8 %).

Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Segmentergebnis

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024 ¹⁾
Mio. €		
Zinsüberschuss	688	791
Provisionsergebnis	6	1
Gesamtrisikovorsorge ²⁾	-322	-396
Verwaltungsaufwand (bereinigt) ³⁾	-222	-244
Sonstige Komponenten	24	12
Bereinigtes Betriebsergebnis³⁾	174	164
Einmaleffekte	-25	-34
Betriebsergebnis	149	130
Ertragsteuern	-73	-30
Konzernergebnis (aus fortgeführten Geschäftsbereichen)	76	100
AT1-Zinsen	-35	-33
Nettoergebnis⁴⁾	41	67

¹⁾ Vorjahreszahlen beziehen sich lediglich auf den damals als fortgeführten Geschäftsbereich ausgewiesenen Teil (exklusive Fremddanteile).

²⁾ Inklusive bonitätsbedingter Wertveränderungen bei Non-Performing-FVPL-Finanzinstrumenten

³⁾ Bereinigt um Kosten für Effizienzmaßnahmen, Investitionen in IT-Infrastruktur und sonstige wesentliche Einmaleffekte

⁴⁾ Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis

Der Zinsüberschuss in Höhe von 688 Mio. € liegt erwartungsgemäß unter dem Vorjahr (Vorjahr: 791 Mio. €). Dies ist vor allem auf das niedrigere Zinsniveau zurückzuführen. Dennoch blieb der Zinsüberschuss, dank eines im Vergleich zum Vorjahr höheren Kreditportfolios und guter Margen, historisch gesehen weiterhin auf einem hohen Niveau.

Das im Segment verbuchte Provisionsergebnis konnte dank leicht gestiegener Provisionserträge verbessert werden.

Die Gesamtrisikovorsorge für Neuausfälle und Bestandsfälle lag mit 322 Mio. € (inklusive 8 Mio. € bonitätsbedingter Wertveränderungen für NPL-FVPL-Finanzinstrumente) zwar merklich unter dem Vorjahr (Vorjahr: 396 Mio. €), jedoch durch eine im vierten Quartal erfolgte signifikante Bildung zusätzlicher Risikovorsorge über den Erwartungen für das Gesamtjahr. Diese zusätzliche Risikovorsorge wurde vom Management beschlossen. Sie wurde für Kreditengagements der Stufen 1 und 2 unter Berücksichtigung beobachteter Migrationsrisiken zur Adressierung der weiterhin hohen ökonomischen Unsicherheiten und der im Laufe des Jahres 2025 abermals gestiegenen geopolitischen Spannungen gebildet und beträgt zum Ende der Berichtsperiode 55 Mio. €. Mit der insgesamt

gebildeten Risikovorsorge bestehen darüber hinaus für die Zukunft aus Sicht des Managements auch Chancen der Repositionierung der Bank auf dem US-amerikanischen Markt.

Der bereinigte Verwaltungsaufwand des Segments reduzierte sich auf 222 Mio. € (Vorjahr: 244 Mio. €) und entsprach unseren Erwartungen. Die Reduktion ist zum einen Ausdruck unserer effizienten Kostenkontrolle und zum anderen zeigen sich positive laufende Effekte aus den getätigten Effizienzmaßnahmen. Bereinigungen umfassen die Aufwendungen für in der Bank getätigte Effizienzmaßnahmen, Investitionen in IT-Infrastruktur oder sonstige wesentliche Einmaleffekte und betrugen insgesamt in dem Segment rund 25 Mio. €. Diese verteilen sich im Jahr 2025 mit 16 Mio. € auf Effizienzmaßnahmen und Investitionen in IT-Infrastruktur und mit 9 Mio. € auf sonstige wesentliche Einmaleffekte, in erster Linie für den Wertausgleich virtueller Aktien des Managements für die hohe Dividende 2025 aus dem Aareon-Verkauf.

Die sonstigen Komponenten betrugen 24 Mio. € (Vorjahr: 12 Mio. €) und sind vor allem aufgrund des Einmaltrags aus der Veräußerung unseres ehemaligen Hotelbetriebs gestiegen. Außerdem enthalten sie das laufende Ergebnis unserer Rettungserwerbe und der dem Segment zugeordneten Tochter- und sonstigen Unternehmen.

Für das Geschäftsjahr 2025 führt dies insgesamt in dem Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen zu einem bereinigten Betriebsergebnis in Höhe von 174 Mio. € und somit leicht über Vorjahresniveau (Vorjahr: 164 Mio. €). Ohne die Bildung der zusätzlichen Risikovorsorge für Kreditengagements der Stufen 1 und 2 hätte das Segmentergebnis noch deutlicher oberhalb des Vorjahresniveaus gelegen. Ein starkes Neugeschäft oberhalb unserer Prognose (9 bis 10 Mrd. €) in Höhe von 12,4 Mrd. € sowie eine Portfoliogröße von 34,3 Mrd. € welche innerhalb unserer kommunizierten Zielspanne (34 bis 35 Mrd. €) liegt, konnten das niedrigere Marktzinsniveau teilweise kompensieren. Das Betriebsergebnis betrug 149 Mio. € (Vorjahr: 130 Mio. €). Nach Berücksichtigung von Steuern in Höhe von 73 Mio. €, die aufgrund der konservativeren Planung unseres US-Geschäfts und des infolgedessen geringeren Ansatzes latenter Steueransprüche deutlich über dem Vorjahr liegen (Vorjahr: 30 Mio. €), und der Abgrenzung der Verzinsung der ATI-Anleihe beträgt das Nettoergebnis des Segments 41 Mio. € (Vorjahr: 67 Mio. €).

Segment Banking & Digital Solutions

Segmentergebnis

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024 ¹⁾
Mio. €		
Zinsüberschuss	246	269
Provisionsergebnis	-2	-5
Gesamtrisikovorsorge ²⁾	0	0
Verwaltungsaufwand (bereinigt) ³⁾	-95	-99
Sonstige Komponenten	3	-1
Bereinigtes Betriebsergebnis³⁾	152	164
Einmaleffekte	-5	0
Betriebsergebnis	147	164
Ertragsteuern	-45	-52
Konzernergebnis (aus fortgeführten Geschäftsbereichen)	102	112
AT1-Zinsen	-6	0
Nettoergebnis⁴⁾	96	112

¹⁾ Vorjahreszahlen beziehen sich lediglich auf den damals als fortgeführten Geschäftsbereich ausgewiesenen Teil (exklusive Fremddanteile).

²⁾ Inklusive bonitätsbedingter Wertveränderungen bei Non-Performing-FVPL-Finanzinstrumenten

³⁾ Bereinigt um Kosten für Effizienzmaßnahmen, Investitionen in IT-Infrastruktur und sonstige wesentliche Einmaleffekte

⁴⁾ Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis

Der Zinsüberschuss im Segment Banking & Digital Solutions reduzierte sich aufgrund des im Vorjahresvergleichs gesunkenen Marktzinsniveaus auf 246 Mio. € und lag damit wie erwartet unterhalb des Vorjahres (Vorjahr: 269 Mio. €). Gleichwohl zahlte das weiterhin hohe und stark gestiegene durchschnittliche Einlagenvolumen positiv auf den Zinsüberschuss ein.

Die Provisionserträge sowie Provisionsaufwendungen waren im Jahresvergleich relativ stabil. Die durch die strategische Partnerschaft mit der Aareon und der First Financial Software GmbH entstandenen Provisionsaufwendungen glichen die Provisionserträge nahezu aus und führten somit zu einem nahezu ausgeglichenen Provisionsergebnis von -2 Mio. € (Vorjahr: -5 Mio. €).

Der bereinigte Verwaltungsaufwand des Segments reduzierte sich leicht auf 95 Mio. € (Vorjahr: 99 Mio. €). Bereinigungen umfassen die Aufwendungen für in der Bank getätigte Effizienzmaßnahmen, Investitionen in IT-Infrastruktur oder sonstige wesentliche Einmal-effekte und betrugen insgesamt in dem Segment rund 5 Mio. €. Konkret fielen diese an für Effizienzmaßnahmen und Investitionen in IT-Infrastruktur.

Die sonstigen Komponenten betrugen 3 Mio. € (Vorjahr: -1 Mio. €) und enthalten das laufende Ergebnis der dem Segment zugeordneten Tochter- und sonstigen Unternehmen.

Für das Geschäftsjahr 2025 führt dies insgesamt in dem Segment Banking & Digital Solutions zu einem bereinigten Betriebsergebnis in Höhe von 152 Mio. € und liegt damit leicht unterhalb des Vorjahres (Vorjahr: 164 Mio. €). Ursächlich hierfür ist der rückläufige Zinsüberschuss. Gleichwohl konnten wir unser durchschnittliches Einlagenvolumen mit 14,1 Mrd. € im Vergleich zum Vorjahr deutlich steigern (Vorjahr: 13,7 Mrd. €) und auch unsere Prognose (13 bis 14 Mrd. €) übertreffen. Das Betriebsergebnis betrug 147 Mio. € (Vorjahr: 164 Mio. €). Nach Berücksichtigung von Steuern in Höhe von 45 Mio. € (Vorjahr: 52 Mio. €) und der Abgrenzung der Verzinsung der ATI-Anleihe beträgt das Nettoergebnis des Segments 96 Mio. € (Vorjahr: 112 Mio. €).

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Aareal Bank Gruppe verringerte sich vor allem aufgrund gesunkener Barreserven zum 31. Dezember 2025 auf 46,9 Mrd. € (31. Dezember 2024: 47,8 Mrd. €).

Barreserve und Geldmarktforderungen

Die Position Barreserve und Geldmarktforderungen umfasst kurzfristig angelegte Liquiditätsüberschüsse. Sie bestand zum 31. Dezember 2025 im Wesentlichen aus Zentralbankguthaben und Geldmarktforderungen an Kreditinstitute.

Immobilienfinanzierungsportfolio

Zum 31. Dezember 2025 lag das Volumen des Immobilienfinanzierungsportfolios¹⁾ der Aareal Bank Gruppe bei 34,1 Mrd. € (31. Dezember 2024: 33,2 Mrd. €). Zusammen mit dem im Abbau befindlichen Privatkundengeschäft und dem Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo betrug es 34,3 Mrd. € (31. Dezember 2024: 33,5 Mrd. €). Damit haben wir unsere Zielfoliogröße von 34 bis 35 Mrd. € zum Jahresende erreicht.

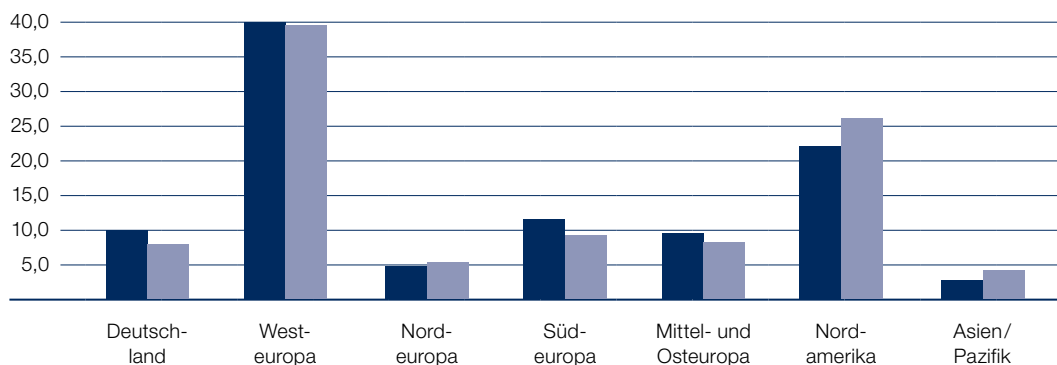
¹⁾ Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 setzte sich das Immobilienfinanzierungsportfolio der Aareal Bank Gruppe im Vergleich zum Jahresende 2024 wie folgt zusammen:

Immobilienfinanzierungsvolumen¹⁾ (Inanspruchnahme)

nach Regionen, in %

■ 31.12.2025 (100 % = 34,1 Mrd. €) ■ 31.12.2024 (100 % = 33,2 Mrd. €)

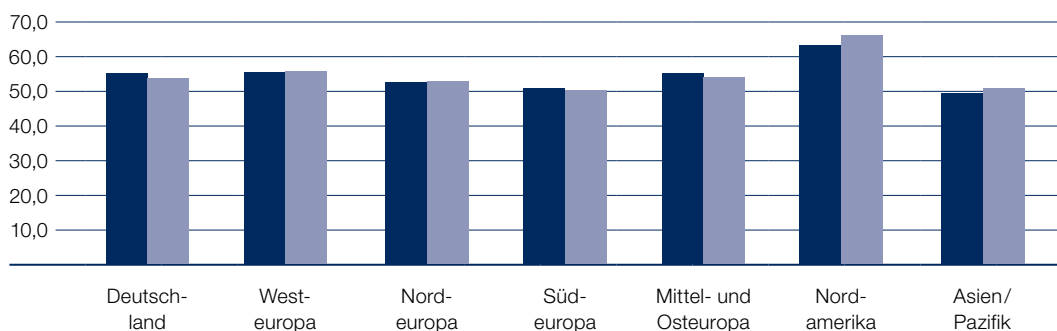


¹⁾ Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

Durchschnittlicher LtV der Immobilienfinanzierungen¹⁾

nach Regionen, in %

■ 31.12.2025 ■ 31.12.2024



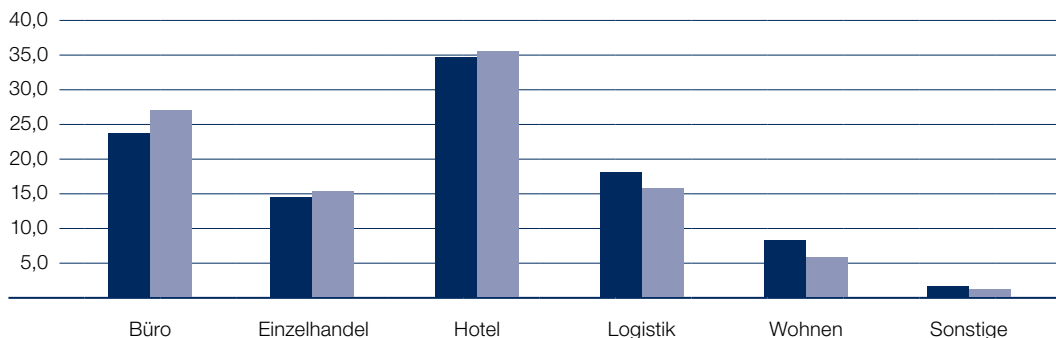
¹⁾ Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

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

Immobilienfinanzierungsvolumen¹⁾ (Inanspruchnahme)

nach Objektarten, in %

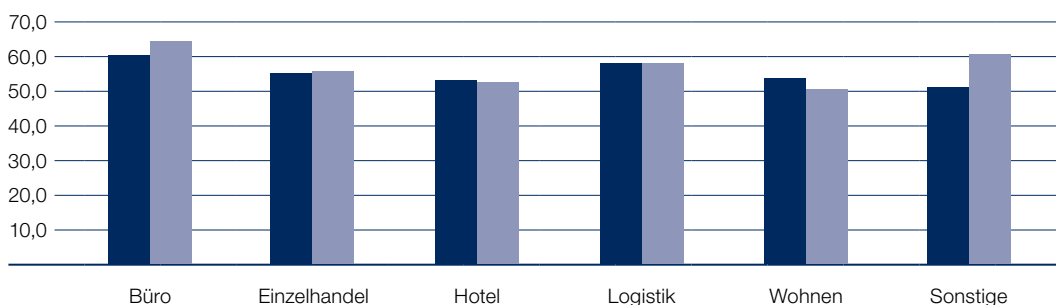
■ 31.12.2025 (100 % = 34,1 Mrd. €) ■ 31.12.2024 (100 % = 33,2 Mrd. €)

¹⁾ Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

Durchschnittlicher LtV der Immobilienfinanzierungen¹⁾

nach Objektarten, in %)

■ 31.12.2025 ■ 31.12.2024

¹⁾ Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

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

Die Verteilung im Portfolio nach Regionen und Kontinenten hat sich im Berichtszeitraum leicht verändert und ist somit Ausdruck unserer neuen Ausrichtung. Der Portfolioanteil von Südeuropa ist um rund 2,2 Prozentpunkte und jener in Deutschland um rund 2,1 Prozentpunkte angestiegen, während der Portfolioanteil von Nordamerika signifikant um rund 4,0 Prozentpunkte gesunken ist. Für alle anderen Regionen ist der Portfolioanteil relativ stabil geblieben.

Auch die Verteilung im Portfolio nach Objektarten hat sich im Berichtszeitraum leicht verändert. Der Anteil von Wohnimmobilien ist im Vergleich zum Jahresresultimo um rund 2,4 Prozentpunkte und jener für Logistikimmobilien um rund 2,2 Prozentpunkte gestiegen, während der Anteil von Büroimmobilien signifikant um rund 3,3 Prozentpunkte gesunken ist. Der Anteil aller anderen Objektarten ist im Vergleich zum Jahresresultimo 2024 nahezu gleich geblieben.

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

Treasury-Portfolio

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

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

Das gesamte Treasury-Portfolio¹⁾ umfasste zum 31. Dezember 2025 ein Volumen von nominal 9 Mrd. € (31. Dezember 2024: 8,2 Mrd. €).

Das Portfolio besteht ausschließlich aus den Asset-Klassen Öffentliche Schuldner (Public Sector) und Covered-Bonds. Hierbei macht die Asset-Klasse Public Sector mit einem aktuellen Anteil von rund 70 % den größten Teil des Portfolios aus. Der Anteil der Allokation in Covered-Bonds beträgt ca. 30 %.

Die hohen Bonitätsanforderungen spiegeln sich auch in der Rating-Verteilung im Portfolio wider. So haben 100 % des Portfolios ein Investmentgrade-Rating²⁾. Allein 87,3 % der Positionen sind mit AAA bis AA- geratet.

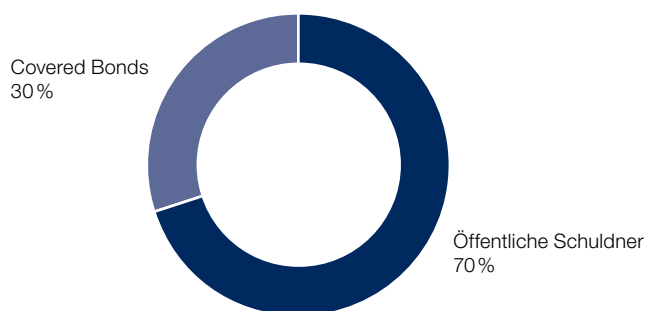
Aktuell besteht das Portfolio nahezu ausschließlich (96 %) aus Euro-denominierten Positionen und die durchschnittliche Restlaufzeit des Portfolios betrug zum Stichtag 4,5 Jahre.

Aufgrund der hohen Anforderungen an die Liquidität der Positionen im Rahmen der Verwendung für das Liquiditätsportfolio können 93 % des Portfolios als Sicherheit bei der EZB hinterlegt werden und 90 % erfüllen die Kriterien zur Anrechnung in der Liquidity Coverage Ratio (LCR) als „High Quality Liquid Assets“.

Treasury-Portfolio zum 31. Dezember 2025

in %

Gesamtvolumen (Nominal): 9,0 Mrd. €



¹⁾ Das bilanzielle Volumen des Wertpapierportfolios belief sich zum 31. Dezember 2025 auf 9,2 Mrd. € (zum 31. Dezember 2024: 8,4 Mrd. €).

²⁾ Die Rating-Angabe bezieht sich auf Composite Ratings.

Finanzlage

Geldmarktverbindlichkeiten und Einlagen der Wohnungswirtschaft

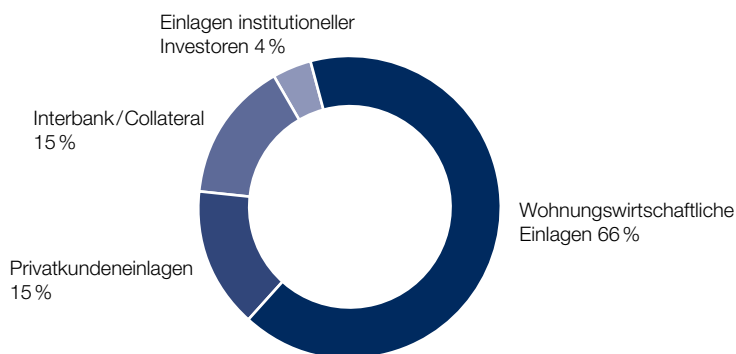
Die Aareal Bank refinanziert sich im kurzfristigen Laufzeitbereich hauptsächlich sowohl über Einlagen von Kunden der Wohnungswirtschaft als auch von institutionellen Investoren einschließlich Privatkundeneinlagen. Für das Einwerben von Privatkundeneinlagen hat sie im Jahr 2022 verschiedene Kooperationen 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 2025 ein Einlagenvolumen aus dem Geschäft mit der Wohnungswirtschaft von 13,2 Mrd. € (31. Dezember 2024: 12,2 Mrd. €) zur Verfügung. Die Geldmarktverbindlichkeiten beliefen sich auf 6,7 Mrd. € (31. Dezember 2024: 5,4 Mrd. €). Darin enthalten sind 0,7 Mrd. € Einlagen institutioneller Investoren und 3,0 Mrd. € Privatkundeneinlagen.

Refinanzierungsmix Geldmarkt zum 31. Dezember 2025

in %

Gesamtvolumen: 20,0 Mrd. €



Langfristige Refinanzierungsmittel und Eigenkapital

Refinanzierungsstruktur

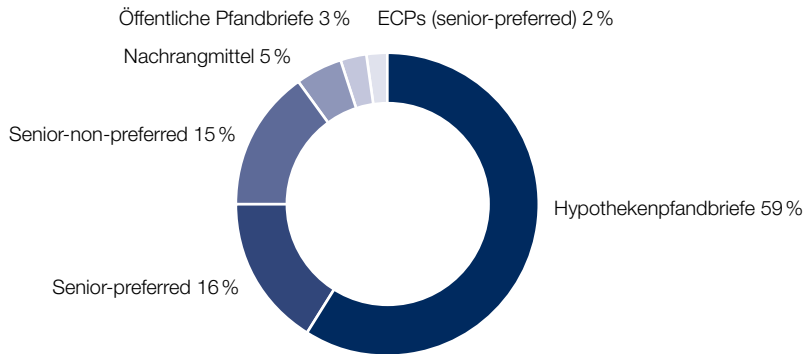
Die Aareal Bank Gruppe ist solide refinanziert, erkennbar an ihrem hohen Anteil an langfristigen Refinanzierungsmitteln. Darunter fallen Namens- und Inhaberpfandbriefe, Schuldscheindarlehen, Medium Term Notes, sonstige Schuldverschreibungen und Nachrangmittel. European Commercial Papers (ECPs) weisen wir hier aufgrund ihres rechtlichen Charakters als Schuldverschreibung aus, auch wenn sie in der Regel eine unterjährige Laufzeit haben. Nachrangmittel umfassen nachrangige Verbindlichkeiten und die Additional-Tier-I-Anleihe (AT1-Anleihe).

Das langfristige Refinanzierungsportfolio hatte zum 31. Dezember 2025 ein Volumen von nominal 22,1 Mrd. €. Die Buchwerte des langfristigen Refinanzierungsportfolios betrugen 20,4 Mrd. €.

Refinanzierungsmix Kapitalmarkt zum 31. Dezember 2025

in %

Gesamt volumen (Nominal): 22,1 Mrd. €



Refinanzierungsaktivitäten

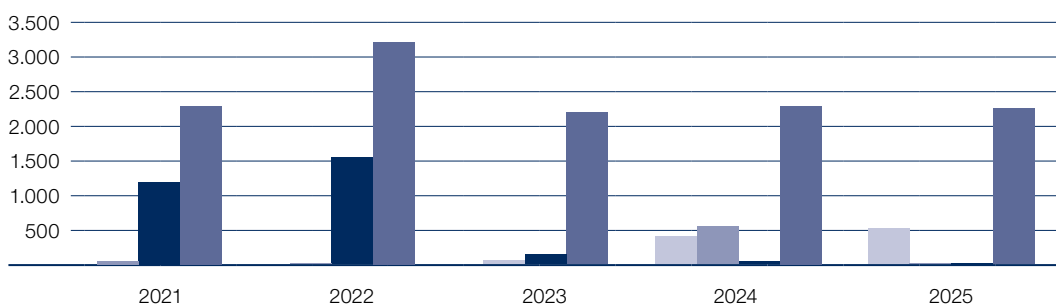
Im gesamten Geschäftsjahr 2025 konnte die Aareal Bank Gruppe rund 2,8 Mrd. € erfolgreich am Kapitalmarkt platzieren. Darunter waren u.a. drei Pfandbrief-Benchmark-Transaktionen über insgesamt 2,0 Mrd. €, eine ATI-Benchmark-Transaktion über 425 Mio. USD sowie eine Tier-2-Transaktion über 100 Mio. €.

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

Entwicklung der Emissionsaktivitäten 2021 bis 2025

Emissionsvolumen, Mio. €

■ Nachträge ■ Senior-non-preferred ■ Senior-preferred ■ Hypothekenpfandbriefe



Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital der Aareal Bank Gruppe betrug zum 31. Dezember 2025 3.752 Mio. € (31. Dezember 2024: 5.460 Mio. €) und reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr, da das Eigenkapital bzw. Konzernergebnis im Jahr 2024 maßgeblich durch den einmaligen Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf der Aareon und die anschließende Dividendenausschüttung geprägt war. Außerdem entfielen vom Eigenkapital 407 Mio. € auf die Additional-Tier-1-Anleihe (ATI-Anleihe). Wir verweisen auch auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung und unsere Ausführungen in der Anhangangabe (62) des Konzernabschlusses.

Die harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) – Basel IV (fully phased) lag Ende 2025 mit 15,5 % wie erwartet über dem normierten Kapitalbedarf von 13,5 %.

Aufsichtsrechtliche Kennziffern¹⁾

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Basel IV (phase-in)		
Hartes Kernkapital (CET1)	2.899	2.877
Kernkapital (T1)	3.306	3.177
Eigenmittel (TC)	3.963	3.793
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) (%)	22,2	20,2
Kernkapitalquote (T1-Quote) (%)	25,3	22,3
Gesamtkapitalquote (TC-Quote) (%)	30,3	26,6
Basel IV (fully phased)		
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) (%)	15,5	15,2

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 2024: inklusive Jahresergebnis 2024 abzüglich einer inzwischen ausgeschütteten Dividende und inklusive Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe

31. Dezember 2025: inklusive Jahresergebnis 2025 abzüglich einer geplanten Dividende gemäß bisheriger Dividendenpolitik und inklusive 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.

Eigenmittel¹⁾

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Hartes Kernkapital (CET1)		
Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage	900	900
Anrechenbare Gewinnrücklagen	2.397	2.385
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	-127	-118
Abzugsposten vom harten Kernkapital	-271	-290
Summe Hartes Kernkapital (CET1)	2.899	2.877
AT1-Anleihe	407	300
Summe Zusätzliches Kernkapital (AT1)	407	300
Summe Kernkapital (T1)	3.306	3.177
Ergänzungskapital (T2)		
Nachrangige Verbindlichkeiten	600	548
Sonstiges	57	68
Summe Ergänzungskapital (T2)	657	616
Eigenmittel (TC)	3.963	3.793

¹⁾ 31. Dezember 2024: inklusive Jahresergebnis 2024 abzüglich einer inzwischen ausgeschütteten Dividende und inklusive Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe
31. Dezember 2025: inklusive Jahresergebnis 2025 abzüglich einer geplanten Dividende gemäß bisheriger Dividendenpolitik und inklusive 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)

	Risikogewichtete Positionsbrträge (RWA) 31.12.2025	Eigenmittel- anforderungen Gesamt 31.12.2025	Risikogewichtete Positionsbrträge (RWA) 31.12.2024	Eigenmittel- anforderungen Gesamt 31.12.2024
Mio. €				
Kreditrisiko (ohne Gegenparteiausfallrisiko)	10.563	846	12.211	977
Gegenparteiausfallrisiko	317	25	443	35
Risiko einer Anpassung der Kreditbewertung (CVA-Risiko) ¹⁾	141	11	0	0
Verbriefung	279	22	0	0
Marktrisiko ²⁾	0	0	0	0
Operationelles Risiko	1.783	143	1.614	129
Gesamt	13.083	1.047	14.268	1.141

¹⁾ Im Zuge der Erstanwendung der CRR III wird das Risiko einer Anpassung der Kreditbewertung (CVA-Risiko) als separate Risikoart behandelt. Bis zum 31. Dezember 2024 war dieses Bestandteil des Gegenparteiausfallrisikos.

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

Gesamtaussage zur Lage des Konzerns

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2025 war von einer guten operativen Geschäftsentwicklung gekennzeichnet. Bei dem bereinigten Betriebsergebnis konnte die Bank ein Ergebnis auf Vorjahresniveau erreichen und läge ohne die gebildete zusätzliche Risikovorsorge für Kreditengagements der Stufen 1 und 2 innerhalb der kommunizierten Ergebnisprognose. Angesichts des weiterhin herausfordernden Umfelds, vor allem auf dem US-amerikanischen Büroimmobilienmarkt, stellte das Management von Non-Performing-Engagements im Berichtsjahr einen zentralen Schwerpunkt der Geschäftssteuerung dar. Um bestehende Risiken insbesondere auf dem US-amerikanischen Immobilienmarkt zu adressieren, hat die Bank zusätzliche Risikovorsorge im vierten Quartal in Höhe eines mittleren zweistelligen Millionenbetrags gebildet, welcher signifikant das Ergebnis belastete. Beide unsere Segmente haben sich hinsichtlich ihrer Leistungsindikatoren gut entwickelt. Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen konnten wir sowohl ein starkes Neugeschäft als auch eine Portfoliogröße innerhalb unserer Zielsetzung erreichen. Auch das Segment Banking & Digital Solutions konnte mit einem deutlich gewachsenen durchschnittlichen Einlagenvolumen überzeugen. Segmentübergreifend konnten wir dank effizienter Kostenkontrolle den Verwaltungsaufwand reduzieren und somit unsere CIR auf einem weiterhin niedrigen Niveau halten.

Im Berichtszeitraum ergaben sich erste sichtbare Verschiebungen im Immobilienfinanzierungsportfolio, erkennbar an der Reduzierung des US-Anteils nach Ländern und an dem Anteil der Büroimmobilien nach Objektarten.

Mit den zum Berichtstultimo ausgewiesenen Kapitalquoten ist die Bank nach unserer Einschätzung solide kapitalisiert und liegt wie erwartet deutlich über dem normierten Kapitalbedarf von 13,5 %.

Das ausgewiesene Konzernergebnis wird Ergebnisausschüttungen in Form von Dividendenzahlungen an die Eigentümer ermöglichen.

Dank ihrer guten operativen Entwicklung und der gezeigten Resilienz sieht sich die Aareal Bank zum Berichtsstichtag insgesamt gut aufgestellt, um auch in dem aktuellen schwierigen Umfeld ihre Ziele zu erreichen.

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinflussen. Wir verweisen auch auf unseren Nachtragsbericht im Anhang.

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.

Risikobericht

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 mittel- bis langfristige Risikofaktoren wurden physische und transitorische Klima- und Umweltrisiken, Governance-Faktoren wie Datenschutz und Informationssicherheit sowie als übergreifender Faktor ein sich änderndes Marktverhalten bewertet. 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
Pensionsrisiken	Asset-Liability Committee	Risk 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 Konzernrisikostategie. Diese Strategien sind darauf ausgerichtet, einen professionellen und bewussten Umgang mit Risiken sicherzustellen. So umfassen die Strategien u.a. allgemeine Festlegungen für ein gleichgerichtetes Risikoverständnis in allen Teilen der Gruppe. Darüber hinaus geben sie einen übergreifenden und verbindlichen Handlungsrahmen für alle Bereiche vor. Zur Umsetzung der Strategien bzw. zur Gewährleistung der Risikotragfähigkeit wurden in der Bank geeignete Risikosteuerungs- und -controllingprozesse eingerichtet.

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

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

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

Eine Überprüfung der Angemessenheit und Wirksamkeit der Kontrollen findet seitens der jeweiligen Fachbereiche bzw. Tochtergesellschaften anlassbezogen bzw. mindestens halbjährlich statt. Die Ergebnisse werden mit den entsprechenden Einheiten der Second/Third Line of Defence (Risk Controlling, Compliance und Revision) abgestimmt, durch eine zentrale IKS-Koordinationsstelle 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, die 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.

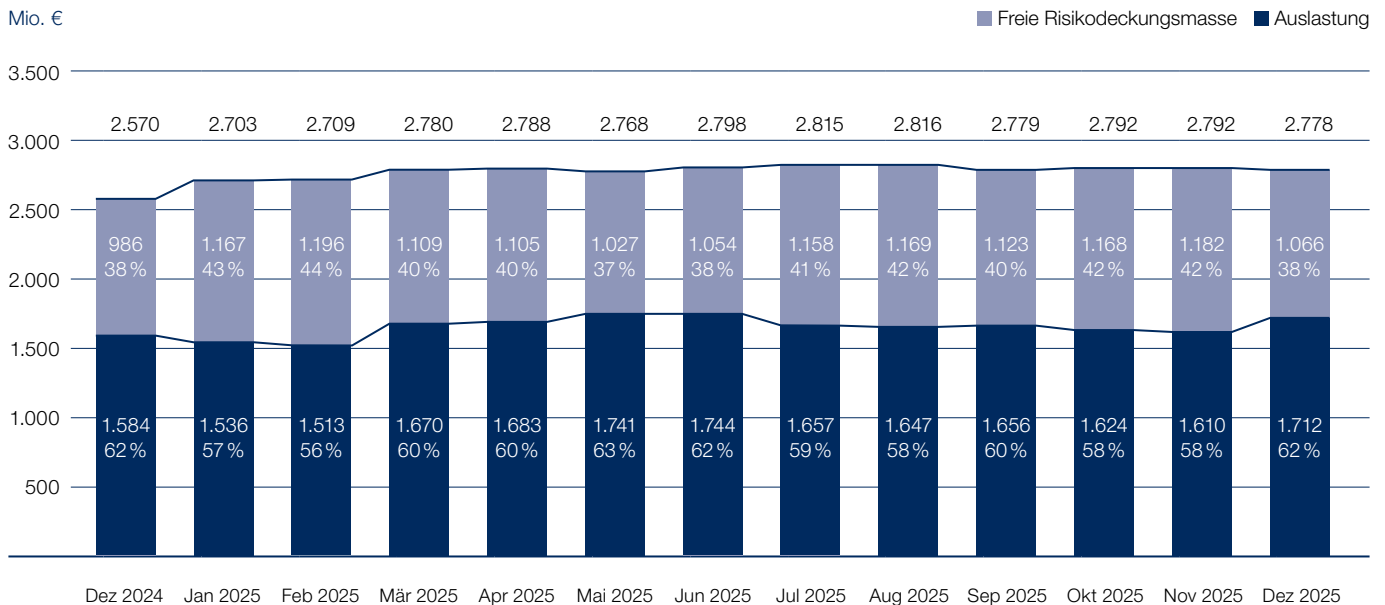
In Bezug auf die Berücksichtigung von Korrelationseffekten zwischen den wesentlichen Risikoarten im Rahmen der ökonomischen Perspektive des ICAAP hat sich die Aareal Bank Gruppe vorsichtig für eine additive Verknüpfung entschieden, d.h., es werden keine risikomindernden Korrelationen angesetzt. Soweit 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)

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Relevantes Hartes Kernkapital (CET1)	2.899	2.737
Ökonomische Anpassungen	-121	-167
Risikodeckungsmasse	2.778	2.570
Auslastung der Risikodeckungsmasse		
Kreditausfallrisiken	898	746
Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch (IRRBB)	80	90
Pensionsrisiken	69	92
Marktrisiken	286	288
Operationelle Risiken	143	129
Beteiligungsrisiken	20	40
Immobilienrisiken	104	109
Geschäfts- und strategische Risiken	112	90
Summe Auslastung	1.712	1.584
Auslastung in % der Risikodeckungsmasse	62%	62%

Entwicklung der Auslastung der Risikodeckungsmasse im Jahresverlauf 2025

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, Problemkreditbearbeitung und gegebenenfalls Risikovorsorge. Entsprechende Bearbeitungsgrundsätze sind im standardisierten Regelwerk der Bank festgelegt. Regelmäßig werden die für das Adressenausfallrisiko eines Kreditengagements bedeutsamen Aspekte herausgearbeitet und beurteilt. Branchen- und gegebenenfalls Länderrisiken werden mitberücksichtigt. Kritische Punkte eines Engagements werden hervorgehoben und gegebenenfalls unter der Annahme verschiedener Szenarien dargestellt.

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

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

Verfahren der Früherkennung von Risiken

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

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

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

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

Risikoklassifizierungsverfahren

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

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

Immobilienfinanzierungsgeschäft

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

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

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

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

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

Die PD- und LGD-Verfahren werden dabei für bilanzielle Zwecke auch für die Bestimmung modellbasierter Risikovorsorge verwendet. Hinsichtlich der im Rahmen der LGD des Einzelfalls zu berücksichtigenden Szenariobetrachtungen 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, 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 Operations und Risk Controlling wahrgenommen. Darüber hinaus sind die Bereiche Finance 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 CEO, 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.

Kreditrisikostrategie

Aufbauend auf der Geschäftsstrategie werden die wesentlichen Aspekte der Kreditrisikosteuerung und -politik durch die Kreditrisikostrategie der Aareal Bank festgelegt. Die Kreditrisikostrategie 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 Kreditrisikostrategie 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 Kreditrisikostrategie wird anschließend im Aufsichtsrat erörtert.

Grundsätzlich ist die Kreditrisikostrategie 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.

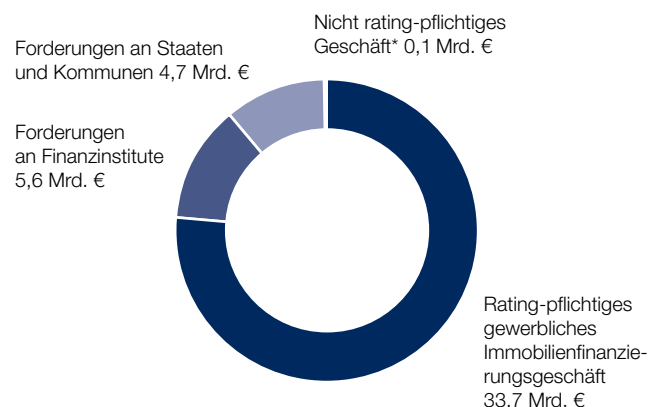
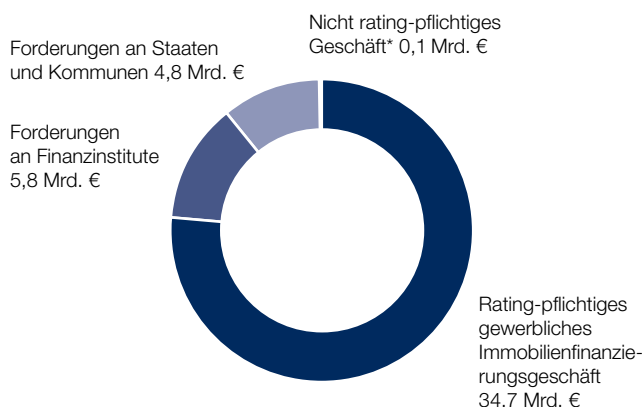
Vor dem Hintergrund der geopolitischen und makroökonomischen Unsicherheiten liegt ein besonderes Augenmerk auf den volkswirtschaftlichen Prognosen. Bei der fortlaufenden Überprüfung orientieren wir uns auch an den Projektionen der EZB ergänzend zu unseren üblichen Datenprovidern.

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. €

31.12.2025 | 31.12.2024



* 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.

Bilanzielles rating-pflichtiges gewerbliches Immobilienfinanzierungsgeschäft

	31.12.2025					31.12.2024				
	Stage 1	Stage 2	Stage 3 ¹⁾	fvpl ²⁾	Gesamt	Stage 1	Stage 2	Stage 3 ¹⁾	fvpl ²⁾	Gesamt
Mio. €										
Klasse 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Klasse 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Klasse 3	108	0	0	0	108	297	18	0	0	315
Klasse 4	631	0	0	0	631	492	0	0	0	492
Klasse 5	3.118	18	0	76	3.212	3.087	115	0	41	3.243
Klasse 6	4.372	0	0	40	4.412	3.291	5	0	73	3.369
Klasse 7	7.123	216	0	0	7.339	7.695	403	0	0	8.098
Klasse 8	9.573	676	0	0	10.249	5.886	656	27	34	6.603
Klasse 9	2.835	1.397	0	36	4.268	4.484	1.332	0	6	5.822
Klasse 10	255	1.231	0	54	1.540	778	1.079	0	26	1.883
Klasse 11	225	222	0	0	447	91	460	0	0	551
Klasse 12	0	211	0	0	211	0	383	0	0	383
Klasse 13-15	0	387	0	99	486	0	630	0	103	733
Ausgefallen	0	0	929	19	948	0	0	1.088	98	1.186
Gesamt	28.240	4.358	929	324	33.851	26.101	5.081	1.115	381	32.678

¹⁾ Inklusive „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“

²⁾ fvpl = fair value through profit or loss (Bewertung zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS); Kreditzusagen für zur Syndizierung vorgesehene Darlehensteile

Außerbilanzielles rating-pflichtiges gewerbliches Immobilienfinanzierungsgeschäft

	31.12.2025					31.12.2024				
	Stage 1	Stage 2	Stage 3 ¹⁾	fvpl ²⁾	Gesamt	Stage 1	Stage 2	Stage 3 ¹⁾	fvpl ²⁾	Gesamt
Mio. €										
Klasse 1-3	5	0	0	0	5	2	0	0	0	2
Klasse 4	3	0	0	0	3	27	0	0	0	27
Klasse 5	35	0	0	0	35	35	0	0	0	35
Klasse 6	35	0	0	0	35	33	0	0	0	33
Klasse 7	63	0	0	0	63	196	0	0	0	196
Klasse 8	389	3	0	0	392	127	3	0	0	130
Klasse 9	122	27	0	0	149	199	64	0	0	263
Klasse 10	21	5	0	0	26	83	62	0	2	147
Klasse 11	77	0	0	0	77	3	8	0	0	11
Klasse 12-15	0	62	0	0	62	0	74	0	0	74
Ausgefallen	0	0	16	20	36	0	0	48	42	90
Gesamt	750	97	16	20	883	705	211	48	44	1.008

¹⁾ Inklusive „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“

²⁾ fvpl = fair value through profit or loss (Bewertung zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS); Kreditzusagen für zur Syndizierung vorgesehene Darlehensteile

Bilanzielle Forderungen an Finanzinstitute

	31.12.2025					31.12.2024				
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt
Mio. €										
Klasse 1	981	0	0	0	981	738	0	0	0	738
Klasse 2	572	0	0	0	572	145	0	0	0	145
Klasse 3	104	0	0	0	104	393	0	0	0	393
Klasse 4	56	0	0	0	56	974	0	0	0	974
Klasse 5	752	0	0	0	752	144	0	0	0	144
Klasse 6	960	0	0	0	960	429	0	0	0	429
Klasse 7	1.965	0	0	0	1.965	1.843	0	0	0	1.843
Klasse 8	170	0	0	0	170	668	0	0	0	668
Klasse 9	201	0	0	0	201	176	0	0	0	176
Klasse 10	0	0	0	0	0	14	35	0	0	49
Klasse 11-18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausgefallen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt	5.761	0	0	0	5.761	5.524	35	0	0	5.559

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

Bilanzielle Forderungen an Staaten und Kommunen

	31.12.2025					31.12.2024				
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt
Mio. €										
Klasse 1	1.569	0	0	0	1.569	1.649	0	0	0	1.649
Klasse 2	1.272	0	0	0	1.272	1.114	0	0	0	1.114
Klasse 3	478	0	0	0	478	860	0	0	0	860
Klasse 4	549	258	0	0	807	417	0	0	0	417
Klasse 5	78	22	0	0	100	93	0	0	0	93
Klasse 6	146	378	0	0	524	548	0	0	0	548
Klasse 7	1	0	0	0	1	1	0	0	0	1
Klasse 8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Klasse 9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Klasse 10-20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausgefallen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt	4.093	658	0	0	4.751	4.682	0	0	0	4.682

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 erfassten 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

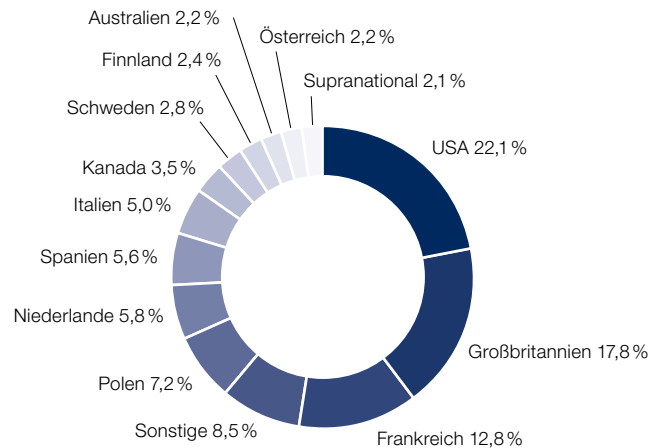
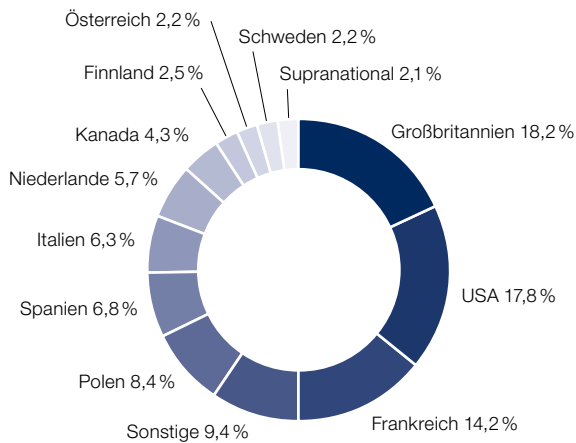
Unser ganzheitlicher Ansatz im Risikomanagement umfasst u. a. auch die Messung und Überwachung von Länderrisiken. Dabei definieren wir das Länderrisiko als das Ausfallrisiko eines Staats oder staatlicher Organe sowie als die Gefahr, dass ein zahlungswilliger und -fähiger Kontrahent infolge staatlicher 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

in %

31.12.2025 | 31.12.2024



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) und
- Risiken resultierend aus expliziten und impliziten Optionen (Option Risk).

Die Risiken aus der Änderung des Aareal Bank-spezifischen Refinanzierungsspreads (Funding Risk) werden als Teil des Marktrisikos betrachtet.

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 eine 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.

Im Jahr 2025 kam es insbesondere nach der Ankündigung der US-seitig geplanten Handelszölle zu stärkeren Tagesvolatilitäten an den Zins- und Währungsmärkten. Diese kurzfristigen Ausreißer beeinflussen die Gesamtrisikoposition und -erwartung im Risikohorizont nur marginal und haben sich zwischenzeitlich normalisiert.

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 %.

	31.12.2025		31.12.2024	
	bei -200 BP	bei +200 BP	bei -200 BP	bei +200 BP
Mio. €				
EUR	7	17	-12	25
GBP	2	0	3	0
USD	47	-66	34	-49
Sonstige	11	-10	7	-7
Gesamt	67	-59	32	-31
Verhältnis zu regulatorischen Eigenmitteln nach Basel III (%)	1,7	1,5	0,9	0,8

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 %.

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Parallele Zinserhöhung	-60	-32
Zinskoeffizient bei paralleler Zinserhöhung (%)	1,8	1,1
Parallele Zinssenkung	7	0
Zinskoeffizient bei paralleler Zinssenkung (%)	0,2	0,0
Versteilung der Zinskurve	1	-1
Zinskoeffizient bei Versteilung der Zinskurve (%)	0,0	0,0
Verflachung der Zinskurve	-24	-21
Zinskoeffizient bei Verflachung der Zinskurve (%)	0,7	0,7
Kurzfristschock – aufwärts	-51	-36
Zinskoeffizient bei Kurzfristschock aufwärts (%)	1,6	1,2
Kurzfristschock – abwärts	-	0
Zinskoeffizient bei Kurzfristschock abwärts (%)	0,0	0,0
Kernkapital nach Basel III	3.296	3.037

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 unverändert 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 gesteuert.

Zusätzliche Bestandteile des Marktrisikos sind:

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

Das auch für das Anlagebuch berücksichtigte Credit Spread Risk (CSRBB – credit spread risk in the banking book) ist damit dem Market Risk zugeordnet. Zudem erfolgt eine 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.

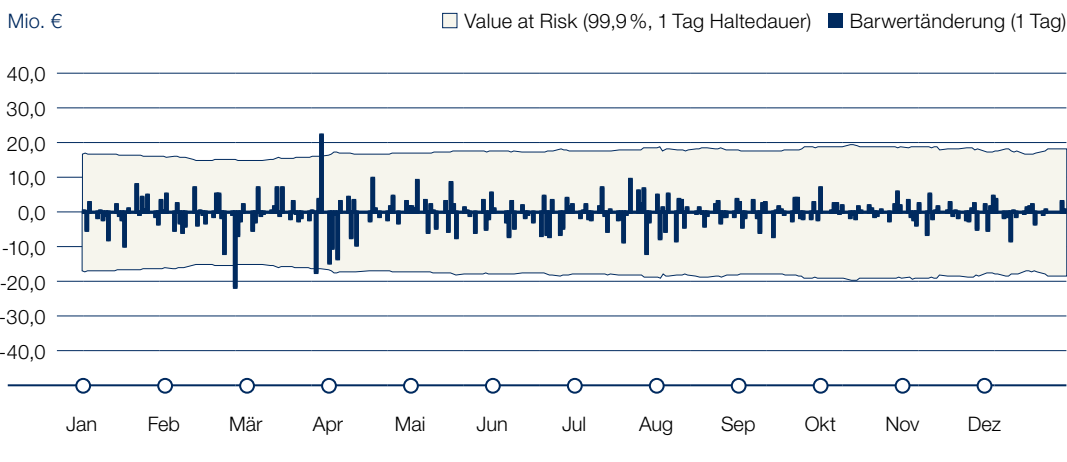
Backtesting

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.

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

Innerhalb der letzten 250 Handelstage wurden zwei negative Überschreitungen auf Konzernebene beobachtet. Im Jahr 2025 kam es insbesondere nach der Ankündigung der US-seitig geplanten Handelszölle zu stärkeren Tagesvolatilitäten an den Zins- und Währungsmärkten. Diese kurzfristigen Ausreißer beeinflussen die Gesamtrisikoposition und -erwartung im Risikohorizont nur marginal und haben sich zwischenzeitlich normalisiert.

Barwertentwicklung und 1-Tages-VaR im Jahresverlauf 2025



Operationelle Risiken

Definition

Das Operationelle Risiko ist gemäß Artikel 4 Nr. 52 der Capital Requirements Regulation das Risiko von Verlusten, die durch die Unangemessenheit oder das Versagen von internen Verfahren, Menschen und Systemen oder durch externe Ereignisse, was unter anderem Rechtsrisiken, Modellrisiken oder Risiken der Informations- und Kommunikationstechnologie (IKT-Risiko), nicht aber strategische Risiken und Reputationsrisiken einschließt, verursacht werden. Die Ursachen lassen sich dabei in interne (interne Verfahren, Menschen, Systeme) und externe (externe Ereignisse) Ursachen differenzieren. Im Operationellen Risiko werden auch ESG-Risikofaktoren sowie Auswirkungen auf die Reputation berücksichtigt, sofern sie ursächlich aus Operationellen Risiken hervorgehen.

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

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 Compliance and Non Financial Risk (CN), 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-Risikoaussprägung 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 Risiken, die sich aus der Nichtidentifizierung bzw. Nichteinhaltung regulatorischer und/oder gesetzlicher Verpflichtungen oder in Verbindung mit Financial Crime ergeben, liegt ebenfalls im Bereich Compliance and Non Financial Risk. 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. Steuerrisiken der Bank inklusive damit verbundener Rechtsrisiken werden separat durch die Steuerabteilung der Aareal Bank überwacht und gesteuert. Das Tax-Compliance-Management-System reduziert das Risiko hinsichtlich steuerrechtlicher Compliance und Betrugsfälle aktiv, 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 ist in einer eigenständigen Einheit im Bereich CN gebündelt. Zur Minderung des Informationssicherheitsrisikos sind bankweite Vorgaben definiert und verschiedene Maßnahmen initiiert, um das 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 sind 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 und Risikokonzentrationen berücksichtigen;
- Schadensfalldatenbank, in die entsprechende Risikoereignisse gemeldet und bis zu ihrer offiziellen Beilegung überwacht werden können;
- (Risiko-)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.

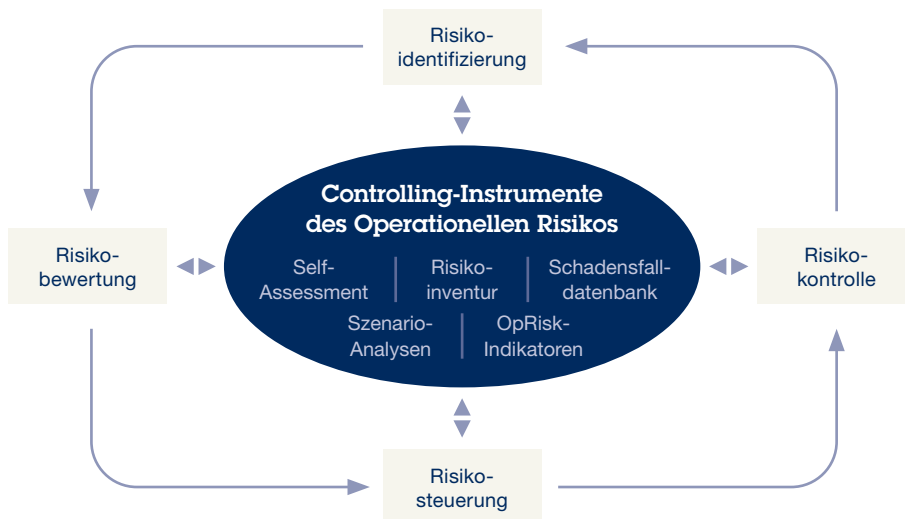
Die Daten werden dezentral erfasst und alle wesentlichen Operationellen Risiken des Konzerns zentral zusammengeführt.

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.

Wesentliche operationelle Ereignisse im Jahr 2025 sind aus internen Projektaufwänden bzw. im Umfeld der Cybersecurity aufgetreten. Der finanzielle Schaden aller Operationellen Risikoereignisse liegt dabei deutlich unterhalb des langjährigen Durchschnittswerts. Aufgrund der ergriffenen Maßnahmen konnten insbesondere negative finanzielle Auswirkungen aus Cyberangriffen vermieden werden.

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



Risikoereignisse werden fortlaufend in einer Datenbank erfasst. Die Auswirkungen dieser Risikoereignisse im Berichtsjahr betrugen 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.

Für Rechts- und Steuerrisiken, als Bestandteil der operationellen Risiken, hat die Bank zum Berichtsstichtag Rückstellungen in Höhe von 2 Mio. € (Vorjahr: 3 Mio. €) gebildet, die naturgemäß nicht notwendigerweise zu einem operationellen Schaden führen. Bei Rechtsrisiken sind insbesondere Rückstellungen für Prozessrisiken und -kosten. Rückstellungen für Steuerrisiken wurden im Zusammenhang mit den derzeit laufenden Betriebsprüfungen, neuen bzw. geänderten Veröffentlichungen der Finanzverwaltung sowie zwischenzeitlich ergangener Rechtsprechung zu steuerlichen Themen gebildet. Daneben bestehen Eventualverbindlichkeiten für Rechts- und Steuerrisiken die wir im Anhang erläutern.

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 Krediten an Beteiligungsunternehmen 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 die Bereiche Strategy and Corporate Development bzw. Performance Management und Risk Controlling durchgeführt.

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

Immobilienrisiken

Definition

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

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

Risikomessung und -überwachung

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

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

Der Immobilienbestand reduzierte sich zum Bilanzstichtag durch die Veräußerung unseres italienischen Hotelbetriebs und drei weiterer Immobilien in Italien bzw. Spanien.

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.

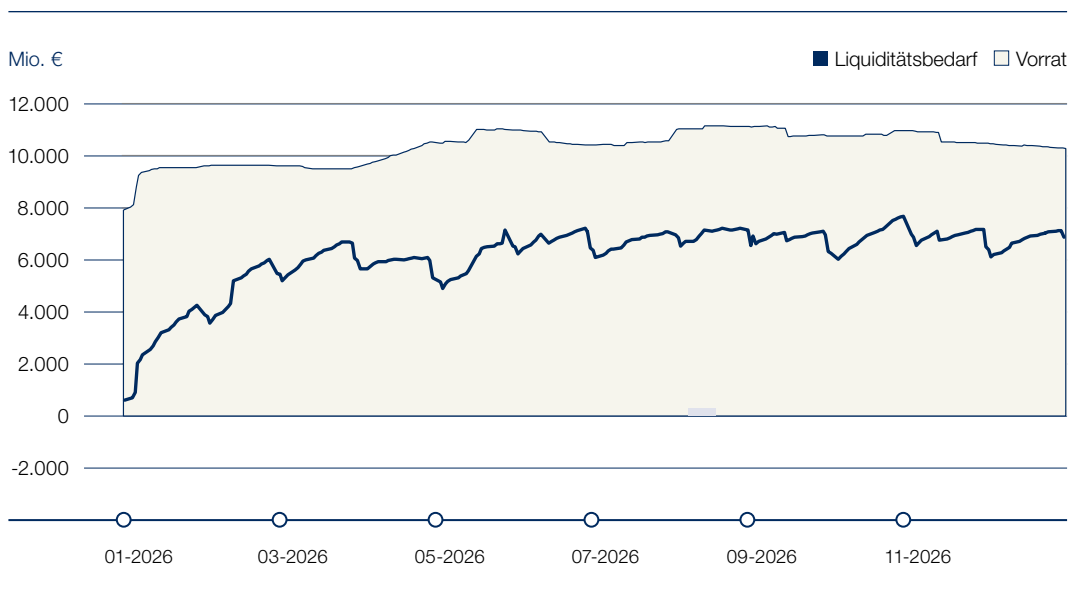
Als bedeutsamstes Szenario aus unserer Sicht erweist sich das Szenario „Abzug der wohnungswirtschaftlichen Einlagen“. Auch bei diesem Stressszenario reicht der Liquiditätsvorrat aus, den unter Stressbedingungen erwarteten Liquiditätsbedarf zu decken.

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 gegenüberstellt. Die Time to Illiquidity (TtI) 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 2026 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.

Gesamtaussage zur Risikolage des Konzerns

Eine weitere Verschärfung der geopolitischen Spannungen sowie steigende Unsicherheiten im makroökonomischen Umfeld haben das Geschäftsjahr 2025 geprägt. Den unverändert herausfordernden Rahmenbedingungen auf den Immobilienmärkten und den damit verbundenen Auswirkungen auf ihr Kreditportfolio ist die Bank durch geeignete Maßnahmen begegnet. Dazu gehörte der laufende Abbau bestehender ausgefallener Darlehen. Durch die Risikopolitik der Bank war die adäquate Kapital- und Liquiditätsposition der Bank zu den jeweiligen Meldestichtagen sichergestellt.

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 Einzeljahresabschluss nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) und ihren Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind. Die beiden Bereiche Finance und Performance Management steuern 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 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 2025 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 der Bereiche Finance und Performance Management ist in den Organisationsrichtlinien der Bank geregelt. Das Rechnungswesen der Aareal Bank ist nach dem Prinzip der funktionalen Trennung organisiert. Die Funktionstrennung separiert die vollziehenden von den verwaltenden Tätigkeiten und dient der Sicherstellung ausreichender Kontrollen.

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

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

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

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

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

Das Interne Kontroll- und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess basiert ablauforganisatorisch auf einer weitgehenden Standardisierung von Prozessen und Software. Im Aareal Bank Konzern kommt neben Standard-Software auch Individual-Software zum Einsatz. Die Konsolidierungs-Software unterstützt technisch die Abstimmung der konzerninternen Beziehungen in einem klar geregelten Prozess. Die Daten der einbezogenen Einheiten werden in einem einheitlichen standardisierten Kontenplan gemeldet. Die rechnungslegungsbezogene IT-Systemlandschaft des Konzerns ist so gestaltet, dass die wesentlichen technischen bzw. prozessualen Programmschritte der eingesetzten Anwendungen neben der manuellen Kontrolle eine programminterne techni-

sche Plausibilitätsprüfung durchlaufen. Die Kontrollen in Bezug auf die Verarbeitung durch IT-Systeme werden ebenfalls prozessintegriert und prozessunabhängig durchgeführt. Prozessintegrierte Kontrollen umfassen beispielsweise die Durchsicht von Fehler- und Ausnahmeberichten oder die regelmäßige Analyse der internen Dienstleistungsqualität. Prozessunabhängig erfolgen IT-Prüfungen durch die Interne Revision.

Daten und EDV-Systeme sind vor unbefugten Zugriffen geschützt. Es existiert ein differenziertes Zugriffsberechtigungskonzept für die Systeme des Finanz- und Rechnungswesens, das vor Manipulation schützen soll. 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

Der nachfolgende Abschnitt sollte im Zusammenhang mit den anderen Kapiteln in diesem Lagebericht gelesen werden. Die in diesem Prognosebericht enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen basieren grundsätzlich auf Einschätzungen und Schlussfolgerungen aus den der Bank zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Lageberichts vorliegenden Informationen. Die Aussagen stützen sich auf eine Reihe von Annahmen, die sich auf zukünftige Ereignisse beziehen und die in die Unternehmensplanung der Aareal Bank eingeflossen sind. Bezüglich des Eintritts der zukünftigen Ereignisse bestehen Ungewissheiten, Risiken und andere Faktoren, von denen eine Vielzahl außerhalb der Möglichkeit der Einflussnahme durch die Aareal Bank steht. Entsprechend können tatsächliche Ereignisse von den nachfolgend getätigten Zukunftsaussagen abweichen.

Auf wesentliche Chancen und Risiken der Prognosen geht die Bank im nachfolgenden Abschnitt ein. Chancen sind dabei definiert als mögliche künftige Entwicklungen oder Ereignisse, die zu einer für die Bank positiven Prognoseabweichung führen können. Risiken sind demgegenüber im Rahmen des Prognoseberichts definiert als mögliche Entwicklungen oder Ereignisse, die zu einer negativen Prognoseabweichung führen können.

Für die nachfolgenden prognostischen volkswirtschaftlichen Daten zu den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wurden die letzten uns verfügbaren und vorliegenden Prognosen genommen. Diese stammen mehrheitlich von Oxford Economics, einem führenden globalen ökonomischen Beratungsunternehmen.

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gegenwärtige und zukünftige Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist von erheblichen Unsicherheiten geprägt, wodurch die globale Wirtschaft auch 2026 vor anspruchsvollen Herausforderungen steht. Ein weiterer Anstieg politischer und geopolitischer Risiken könnte die Stabilität der Märkte beeinträchtigen und weitreichende Folgen für Wirtschaft und Politik haben. Neben einer möglichen Verschärfung von Handelsbeschränkungen und einer zunehmenden protektionistischen Ausrichtung der USA beeinflussen weitere Faktoren den wirtschaftlichen Ausblick: eine hohe Verschuldung von Unternehmen und Staaten, die Chancen und Risiken des verstärkten Einsatzes Künstlicher Intelligenz (KI) sowie die wirtschaftlichen Folgen des Klimawandels.

Nach anfänglich angekündigten höheren US-Importzöllen wurden mit zahlreichen Handelspartnern Abkommen geschlossen, die zu einer teilweisen Rücknahme der Maßnahmen und zu erhöhter Planungs- und Rechtssicherheit für Unternehmen führten. Gleichwohl bleibt das Risiko bestehen, dass die US-Regierung auch künftig unerwartete und schwer vorhersehbare Änderungen der Handelspolitik vornimmt, um wirtschafts- oder außenpolitische Interessen durchzusetzen. Ferner besteht weiterhin das Risiko, dass handelspolitische Maßnahmen der USA zumindest teilweise Gegenmaßnahmen betroffener Länder nach sich ziehen. Eine erneute Eskalation globaler Handelskonflikte könnte das weltweite Handelsvolumen dämpfen und das Wirtschaftswachstum belasten. Eine restriktivere Einwanderungspolitik sowie eine geringere Unterstützung für akademische Forschung könnten zudem den Zugang zu qualifizierten Fachkräften einschränken und langfristige Wachstumspotenziale beeinträchtigen. Insgesamt bleibt die US-Wirtschaftspolitik ein relevanter Unsicherheitsfaktor für die Finanzmärkte und die Weltwirtschaft. Mit der Unterzeichnung des One Big Beautiful Bill Acts wurden zudem höhere Staatsausgaben und umfassende Steuerensenkungen beschlossen, deren konkrete Effekte auf die Realwirtschaft derzeit noch nicht abschließend absehbar sind. Unstrittig ist jedoch, dass die Gesetzgebung den US-Haushalt vor erhebliche fiskalische Herausforderungen stellt. Zudem haben eine zunehmende politische Polarisierung sowie eine Schwächung institutioneller Kontrollmechanismen in den USA die Vorhersehbarkeit und Stabilität der Wirtschaftspolitik verringert. Die stärkere Machtkonzentration in der Exekutive bei gleichzeitigen legislativen Blockaden im Kongress erhöhen das Risiko wirtschaftspolitischer Fehlentscheidungen und erschweren die Bewältigung struktureller fiskalischer Herausforderungen.

Geopolitische Konflikte, insbesondere der seit 2022 andauernde Russland-Ukraine-Krieg, stellen weiterhin erhebliche Risiken für die Weltwirtschaft dar. Der Krieg hat europäische Staaten dazu veranlasst, ihre Energieversorgung und Verteidigungsfähigkeit neu zu bewerten und umfangreiche Investitionen in diesen Bereichen zu beschließen. Darüber hinaus besteht das Risiko einer erneuten Eskalation schwelender Konflikte, etwa im Nahen Osten. Solche Entwicklungen könnten zu deutlichen Anstiegen der Energiepreise führen und über höhere Inflationsraten sowie gestörte Lieferketten negative Effekte auf die globale Wirtschaft entfalten. Bewaffnete Auseinandersetzungen gehen zudem mit erheblichen humanitären Verlusten, der Zerstörung von Kapital und Infrastruktur sowie einer spürbaren Beeinträchtigung des Investorenvertrauens einher. Neben militärischen Konflikten stellen auch zunehmende handelspolitische und politische Spannungen zwischen China und westlichen Ländern sowie die Spannungen im Verhältnis zwischen China und Taiwan ein relevantes Risiko dar. Die neue Nationale Sicherheitsstrategie der USA unterstreicht dabei die geopolitische Bedeutung des Indo-Pazifik-Raums, setzt jedoch zugleich neue Schwerpunkte, indem sie eine stärker auf Zurückhaltung und das Vermeiden direkter regionaler Konfliktbeteiligung ausgerichtete US-Politik betont. Gleichwohl bleibt insbesondere im Südchinesischen Meer das Risiko regionaler Eskalationen bestehen, die erhebliche negative Auswirkungen auf globale Wertschöpfungsketten haben könnten. Eine weiter gefasste Betrachtung geopolitischer Risiken umfasst zudem Terrorismus, Cyberangriffe und Sabotage kritischer Infrastrukturen, die ebenfalls erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen nach sich ziehen können.

Die Staatsverschuldung in der Eurozone hat sich nach der Pandemie deutlich verringert und liegt inzwischen nahe den Vorkrisenniveaus. Dennoch hat sich der mittelfristige Ausblick spürbar eingetrübt, da die Risiken klar in Richtung steigender Schuldenstände weisen. Zwar haben die Anleihemärkte die verbesserten fiskalischen Fundamentaldaten der Peripherieländer bislang honoriert, doch bleibt deren Schuldentragfähigkeit besonders anfällig gegenüber höheren Zinsen. Große Haushaltsdefizite stellen weiterhin die größte Gefahr dar und könnten den Handlungsspielraum der Zentralbanken bei der Bewältigung künftiger Schocks erheblich einschränken. Marktseitig besteht die Sorge, dass Regierungen eher kurzfristige Maßnahmen zur Defizitbegrenzung ergreifen, anstatt tiefgreifende Reformen zur Verbesserung der mittelfristigen Finanzlage umzusetzen. Dies könnte in verstärktem Maße ein Anstieg von Risikoprämien bedingen. Ebenso ist die Verschuldung von Unternehmen in vielen Industrieländern weiterhin hoch, vor allem durch umfangreiche Anleiheemissionen. Rückläufige Cashflows und eine drohende Unfähigkeit, Zinszahlungen zu leisten, können ein Grund für eine potenzielle Herabstufungen der Bonität dieser Anleihen sein.

Der Aufstieg von KI bietet sowohl Chancen als auch Risiken für Wirtschaft und Finanzmärkte. Eine erfolgreiche Implementierung von KI könnte die Produktivität der Arbeitskräfte steigern und damit das Wirtschaftswachstum unterstützen. Gleichzeitig kann dies zu Störungen auf den Arbeitsmärkten und einem geringeren Beschäftigungswachstum führen, da bestimmte Arbeitsplätze wegfallen könnten. Übermäßig optimistische Erwartungen der Investoren hinsichtlich KI-getriebener Erträge könnten spekulatives Verhalten begünstigen und die Marktvolatilität erhöhen. Zudem deutet die zunehmende Verlagerung von Eigen- zu Fremdfinanzierung darauf hin, dass sich der Boom in eine anfälliger Phase bewegt. Je stärker die Investitionen in digitale Technologien in den kommenden Quartalen ausfallen, desto größer ist das Risiko von Überkapazitäten, spekulativen Blasen an den Aktienmärkten und abrupten Korrekturen.

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 EU-kritischer Parteien in mehreren Ländern erhöht. 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 Reallokation 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.

Konjunktur

Für das Jahr 2026 wird ein reales Wachstum der Weltwirtschaft erwartet, das leicht unter dem Niveau des Vorjahres liegt. Wachstumsimpulse ergeben sich vor allem aus dem privaten Konsum sowie der anhaltenden Investitionsdynamik im Bereich KI. Gleichzeitig erhöhen geopolitische Spannungen und die Folgen des Klimawandels das Risiko häufigerer Angebotsschocks, sodass die wirtschaftliche Entwicklung volatil und regional unterschiedlich bleiben dürfte. Ferner ist zu erwarten, dass es zu keiner wesentlichen Entspannung in den Beziehungen zwischen den USA und China kommt und die USA weiterhin höhere Zölle auf chinesische Importe erheben. Der Rest der Welt dürfte weiterhin kleineren, aber dennoch spürbaren Handelsbarrieren unterliegen, wodurch der Anteil des Welthandels am globalen BIP weiter sinkt.

Für die Eurozone wird im Jahr 2026 ein reales Wirtschaftswachstum leicht unter dem Niveau des Vorjahres erwartet. Die Dynamik dürfte dabei erneut regional unterschiedlich ausfallen: Während die südeuropäischen Volkswirtschaften voraussichtlich überdurchschnittlich zulegen, wird in den Kernländern wie Deutschland, Frankreich und Italien eine schwächere Entwicklung erwartet. Gründe hierfür sind länderspezifisch und umfassen u.a. geringe Wachstumspotenziale, fiskalische Herausforderungen und im Falle Deutschlands zusätzlich Kapazitätsengpässe in den besonders ausgelasteten Bereichen Infrastruktur und Rüstungsindustrie, während andere Bereiche wie der Automobilsektor weiter Schwächen zeigen sollten. In Deutschland könnten zudem bürokratische Verzögerungen und Investitionshemmnisse, insbesondere langsame Genehmigungsverfahren und Fachkräftengpässe, die Umsetzung öffentlicher und privater Investitionen bremsen. Der private Konsum wird in der Eurozone insgesamt durch robuste Arbeitsmärkte und steigende Realeinkommen gestützt.

Ebenso wird in Großbritannien für das Jahr 2026 ein reales Wachstum leicht unter dem Niveau des Vorjahres erwartet. Die privaten Wachstumsimpulse bleiben begrenzt, da die Aussichten für Unternehmen und Investitionen aufgrund schwacher Profitabilität und niedriger Geschäftsstimmung gedämpft sind. Die realen Einkommen der Haushalte werden voraussichtlich nur noch moderat zulegen, was den Konsum belastet. Die öffentlichen Ausgaben haben in den letzten Jahren das Wirtschaftswachstum überproportional gestützt und werden dies voraussichtlich auch 2026 tun. Vor dem Hintergrund schwacher privater Nachfrage könnte die Arbeitslosenquote im Verlauf des Jahres leicht ansteigen.

In Schweden dürfte sich das positive Wachstumsmomentum auch im Jahr 2026 fortsetzen. Getragen wird die Konjunktur vor allem von der Binnennachfrage, da steigende reale Einkommen, die Wirkungen der vorangegangenen geldpolitischen Lockerung sowie eine unterstützende Fiskalpolitik das Wachstum begünstigen.

In Polen wird in 2026 mit einem starken Wirtschaftswachstum und einer robusten Investitionstätigkeit gerechnet. Eine beschleunigte Auszahlung von EU-Mitteln dürfte insbesondere den Industrie- und Bausektor stützen, unterstützt durch umfangreiche öffentliche Infrastrukturinvestitionen sowie geldpolitische Lockerungen, die zu einer stärkeren Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten beitragen.

Für die USA wird im Jahr 2026 ein reales Wirtschaftswachstum von rund 2,8 % erwartet. Haupttreiber sind steigende reale Einkommen, unterstützt durch sinkende Inflation und Steuererstattungen. Diese entlasten nicht nur einkommensstarke, sondern auch einkommensschwache Haushalte mit hoher Konsumneigung und stärken damit den privaten Konsum, der wichtigster Wachstumstreiber bleibt. Zudem dürfte die Investitionstätigkeit robust bleiben und sich über den KI-Sektor hinaus ausweiten, gefördert durch günstige Finanzierungsbedingungen, die Hoffnung auf hohe Gewinnmargen und steuerliche Anreize. Handelskonflikte wirken weiterhin belastend, werden die Gesamtwirtschaft jedoch voraussichtlich nur begrenzt beeinflussen.

Für Kanada wird aufgrund der US-Zölle, der erhöhten Unsicherheit in der Handelspolitik und demografischen Faktoren für 2026 ein schwaches Wachstum erwartet. Allerdings dürften umfangreiche Konjunkturmaßnahmen, die positiven Auswirkungen früherer Zinssenkungen und niedrigere Zölle nach der erwarteten Neuverhandlung des USMCA-Abkommens für eine Wachstumsbelebung im zweiten Halbjahr 2026 sorgen. Die Wirtschaft Australiens dürfte 2026 um rund 2,5 % und damit stärker als noch im Vorjahr wachsen. Grund hierfür sind verbesserte Aussichten für Exporte, Investitionen und den privaten Konsum.

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 makro-ökonomische Szenarien für die Risikovorsorgebildung.

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

	2025	2026	2027	2028
%				
„Baseline“-Szenario				
Bruttoinlandsprodukt (real, Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	1,4	0,9	1,6	1,7
USA	2,0	2,5	2,4	2,3
Großbritannien	1,4	1,0	1,4	1,5
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	6,4	6,4	6,3	6,1
USA	4,3	4,4	4,2	4,2
Großbritannien	4,4	4,6	4,6	4,4
Langfristiger Zins (10-jährige Staatsanleihen) (%)				
Eurozone	3,2	3,2	3,3	3,3
USA	4,3	4,1	4,2	4,2
Großbritannien	4,6	4,5	4,1	3,8
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2025 = 100 %)	100 %	100 %	101 %	103 %

Finanz- und Kapitalmärkte, Geldpolitik und Inflation

Die genannten Risiken und Unsicherheiten sind auch für die Finanz- und Kapitalmärkte relevant. Im Prognosehorizont ist weltweit mit einem erhöhten Niveau langfristiger Anleiherenditen zu rechnen, was auf ein gestiegenes Risikobewusstsein hinweist. Die bislang moderaten wirtschaftlichen Auswirkungen steigender Renditen könnten sich verschärfen, insbesondere bei weiter steigender Verschuldung. Dies könnte den Zugang zu Finanzierungen für Emittenten erschweren, wenngleich wir davon ausgehen, dass die Märkte grundsätzlich offen bleiben. Dies gilt auch für die für die Aareal Bank relevanten Anleihe- und Pfandbriefmärkte. Auch potenzielle Spannungen an den Finanzmärkten oder Veränderungen des Ratings der Bank könnten Funding-Maßnahmen am Markt für die Bank erschweren.

Für das Jahr 2026 wird in den wichtigsten fortgeschrittenen Volkswirtschaften insgesamt mit einer Inflationsrate nahe oder weiter in Richtung der jeweiligen Zielwerte gerechnet, was den Zentralbanken vorsichtige Zinssenkungen oder eine längere Zinspause ermöglichen könnte. Ohne größere negative Schocks dürften die Zentralbanken dabei vorsichtig agieren, um angesichts anhaltender Dienstleistungsinflation und insgesamt robuster Arbeitsmärkte geldpolitische Glaubwürdigkeit zu wahren. In der Eurozone dürfte die Inflation 2026 im Durchschnitt bei rund 1,7 % liegen, getragen von rückläufigen Energiepreisen und deflationären Importeffekten, während die Kerninflation aufgrund persistenter Dienstleistungspreise über 2 % verbleibt. In Großbritannien wird die Inflation voraussichtlich im Mittel über dem Zielwert der BoE bleiben, da regulierte Preise, höhere Energiekosten und stark steigende Lohnkosten den Preisdruck stützen. Für die USA wurde die Inflationsprognose gesenkt, begünstigt durch niedrigere Ölpreise, wobei Zölle die Preise für Industriegüter und damit die Kerninflation weiterhin erhöhen dürften.

Die EZB dürfte im Jahr 2026 an ihrem aktuellen Zinsniveau festhalten, da die Inflation voraussichtlich unter dem Zielwert der EZB von 2 % liegen wird. Für die US-Notenbank wird erwartet, dass sie 2026 weitere Zinssenkungen vornimmt. Der graduelle Lockungspfad reflektiert die nachlassende Inflation sowie das Bestreben der Fed, eine weitgehend neutrale geldpolitische Ausrichtung beizubehalten. Vor dem Hintergrund möglicher politischer Einflussnahme auf die Fed nach dem Ende von Powells Amtszeit 2026 könnte jedoch das Risiko bestehen, dass geldpolitische Entscheidungen und insbesondere Zinssenkungen in den USA stärker als unter vollständiger institutioneller Unabhängigkeit üblich ausfallen. Die BoE dürfte im Jahr 2026 ebenso weitere Zinssenkungen vornehmen, sofern sich kein unerwarteter Inflationsdruck ergibt, der eine restriktivere Geldpolitik erforderlich macht.

Regulatorisches Umfeld

Das Umfeld für Kreditinstitute wird weiterhin durch eine hohe Dynamik der regulatorischen Anforderungen und Änderungen in der Bankenaufsicht geprägt sein.

Mit dem Inkrafttreten des letzten EU-Bankenpakets, im Wesentlichen bestehend aus einer Verordnung („CRR III“) und einer Richtlinie („CRD VI“), wurde der regulatorische Rahmen für Kreditinstitute in der Europäischen Union maßgeblich weiterentwickelt und die Umsetzung von Basel III (sog. Basel IV) in der EU abgeschlossen. Die wesentlichen Änderungen der CRR III sind, teilweise unter Berücksichtigung von Übergangsfristen, seit dem 1. Januar 2025 anzuwenden. Die Aareal Bank hat die neuen Anforderungen fristgerecht implementiert.

Der maßgebliche Zeitpunkt der Erstanwendung der CRD VI-Regelungen gem. Richtlinie ist der 1. Januar 2026, wobei die Umsetzung in deutsches Recht bislang noch aussteht. Die Bundesregierung hat einen Entwurf zum sog. „Bankenrichtlinienumsetzungs- und Bürokratieentlastungsgesetz – BRUBEG“ veröffentlicht, der genaue Umsetzungs- und Erstanwendungszeitpunkt ist bisher jedoch noch nicht bekannt, wird jedoch im Laufe des Jahres 2026 erwartet.

Im Berichtszeitraum konnte eine veränderte Grundhaltung bei den Standardsetzern in Bezug auf die regulatorischen Rahmenbedingungen beobachtet werden. Während in den vergangenen Jahren eine fortlaufende Verschärfung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen durch vielfach neue und detailliertere Regelungen erfolgte, wurden vor dem Hintergrund des makroökonomischen und geopolitischen Umfelds nun auch verstärkt Aspekte der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des europäischen Bankensektors sowie der Abbau administrativer Belastungen betont und als Ziel der Weiterentwicklung des regulatorischen Rahmens formuliert. Die Europäische Kommission sowie die maßgeblichen Aufsichtsbehörden (insbesondere EBA und EZB) haben entsprechende Initiativen zur Vereinfachung regulatorischer Prozesse und zur Reduzierung des Meldeaufwands angestoßen. Die konkrete Ausgestaltung und der zeitliche Rahmen für die Umsetzung dieser Erleichterungen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht bekannt. Es ist aber davon auszugehen, dass die regulatorischen Anforderungen mittelfristig auf einem hohen Niveau stabil bleiben und punktuelle Entlastungen möglich sind. Die Aareal Bank beobachtet die weitere Entwicklung kontinuierlich und analysiert fortlaufend die potenziellen Auswirkungen neuer Regelungen auf das Geschäftsmodell sowie auf die internen Prozesse.

Für die kommenden Jahre sind in folgenden Bereichen Änderungen zu erwarten:

- **Vereinfachung der Kapital- und Pufferanforderungen:**

Die Aufsichtsbehörden prüfen eine Vereinfachung der Kapitalanforderungen und Kapitalzusammensetzung der Institute, um die Transparenz und Planbarkeit für Institute zu erhöhen, wobei explizit nicht das Ziel verfolgt wird, die bestehenden Kapitalanforderungen systematisch zu reduzieren.

- **Digitalisierung und Integration der Meldeprozesse:**

Die Einführung eines integrierten und digitalen Reporting-Frameworks („IReF“) soll den Meldeaufwand für Banken signifikant reduzieren. Aktuell wird von einem Erstanwendungszeitpunkt in 2029 ausgegangen. Die Konsultationsphase hierzu steht noch aus.

- **Stresstest:**

Die Überarbeitung der Methodik zu den EU-weiten Stresstests zielt auf eine effizientere Durchführung und eine stärkere Fokussierung auf wesentliche Risiken ab. Außerdem soll im Jahr 2026 ein regulatorischer Stresstest zu geopolitischen Risiken durchgeführt werden.

- **Abwicklungsplanung:**

Die SRM-Vision 2028 des Single Resolution Board zielt darauf ab, den Übergang von der reinen Planung hin zur vollständigen operativen Umsetzung der Abwicklungsinstrumente zu schaffen. Sie legt den Fokus auf Krisenresilienz durch regelmäßige Tests, Dry-Runs und Resolvability-Assessments, um die tatsächliche Einsatzfähigkeit sicherzustellen.

- **Nachhaltigkeit und ESG:**

Die regulatorischen Anforderungen an das Management von ESG-Risiken, insbesondere durch neue langfristige Resilienzanalysen und die Offenlegungspflichten, werden vermutlich weiter konkretisiert und ausgeweitet. Außerdem soll zusätzlich zu den bisherigen Offenlegungspflichten auch eine Pflicht zur regelmäßigen Meldung von ESG-Informationen an die Aufsicht eingeführt werden.

- **Geldwäscheprävention:**

Die in 2025 neu geschaffene Aufsichtsbehörde „AMLA“ wird in den nächsten Jahren die Anforderungen aus dem neuen EU-AML-Paket weiter konkretisieren und ab 2028 durch die Aufnahme der eigenen Prüfungstätigkeit weitere Standards im Sinne der Best Practices in der Geldwäscheprävention schaffen.

Darüber hinaus könnten sich aus dem regulatorischen Umfeld Risiken für die Kapitalquoten, etwa aus aufsichtsrechtlichen Auslegungsentscheidungen oder Prüfungen, ergeben. So wäre es möglich, dass sich aus dem turnusmäßigen SREP-Prozess zusätzliche individuelle und erhöhte Kapitalanforderungen ergeben. Die Umsetzung neuer oder zusätzlicher regulatorischer Anforderungen oder entsprechende Ermessensentscheidungen der Bankenaufsicht sowie potenzielle branchenweite Kapitalanforderungen können zu RWA-Belastungen oder höheren Kapitalanforderungen führen. Auch Ermessensentscheidungen der Aufsicht in Bezug auf Modellrisiken bzw. -validierungen können bei den zukünftigen LGD-/PD-Schätzungen in den internen Modellen getroffen werden. Auch dadurch können sich Belastungen der Kapitalquoten (insbesondere die CET1-Quote fully phased) ergeben.

Wesentliche makroökonomische Risiken für die Kapitalquoten und die RWA resultieren aus einer potenziellen Verschlechterung der Markt- und Risikoparameter in den Kernmärkten der Bank.

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 2026 regional und objektartspezifisch unterschiedlich gefragt sein. Die allgemeine Erholung dürfte aufgrund der weiterhin erhöhten Finanzierungskosten eher langsam voranschreiten. 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. Für manche Investoren dürfte daher der Zinsanstieg seit 2022 mit einer verzögerten Wirkung einsetzen und somit auch noch im kommenden Jahr die Refinanzierung von Krediten erschweren. Die anhaltenden politischen und geopolitischen Unsicherheiten könnten sich ebenfalls negativ auf das Marktgeschehen auswirken und zu einer ausgeprägteren Zurückhaltung bei Investoren führen, sofern sie sich verstärken sollten. Eine erneute Verschärfung handelspolitischer Konflikte würde die

gesamtwirtschaftliche Entwicklung dämpfen und den Grad der wirtschaftlichen Unsicherheit nochmals erhöhen. Dies kann über den Ausfall von Mietern und eine schwächere Flächennachfrage auch eine Eintrübung der Gewerbeimmobilienmärkte nach sich ziehen.

Neben makroökonomischen und finanziellen Faktoren beeinflussen ESG- und Klimarisiken zunehmend die Entwicklung der Gewerbeimmobilienmärkte. Die Marktwertentwicklung hängt dabei verstärkt von der Objektqualität sowie der Erfüllung steigender Nachhaltigkeitsanforderungen ab. Immobilien, die den Umwelt- und Klimazielen von Unternehmen oder staatlichen Vorgaben nicht entsprechen, dürften mittelfristig eine schwächere Wert- und Nachfrageentwicklung aufweisen. Während dieser Effekt insbesondere in Europa deutlich sichtbar ist, stellt sich das regulatorische Umfeld in den USA derzeit weniger eindeutig dar. Zudem ist infolge des Klimawandels mit einer Zunahme von Häufigkeit und Intensität von Extremwetterereignissen zu rechnen. Dies könnte in einzelnen Regionen zu steigenden Versicherungsprämien führen oder die vollständige Versicherbarkeit bestimmter Objekte künftig einschränken. Mit dem Inkrafttreten der EBA-Leitlinien zum Management von ESG-Risiken Anfang 2026 dürfte die regulatorische Bedeutung dieser Aspekte weiter zunehmen. Insbesondere in Europa könnten Objekte mit hohem CO₂-Fußabdruck durch regulatorische Anforderungen sowie veränderte Investorenpräferenzen in ihrer Refinanzierbarkeit beeinträchtigt werden.

Ein positiver Faktor für die Gewerbeimmobilienbranche ist die fortschreitende Lockerung der Geldpolitik vom sehr restriktiven Niveau der Vorjahre, die über vorteilhaftere Kapitalkosten, Belebung der wirtschaftlichen Aktivität und ein verbessertes Umfeld für Finanzierungen weiter positiv wirken sollte. Die in vielen Märkten beobachtete Stabilisierung der Immobilienpreise lässt darauf schließen, dass das bestehende Zinsniveau bereits zunehmend in den Bewertungen reflektiert ist und sogar schon positive Impulse vernehmbar sind. Eine verlässlichere Bewertungsbasis für Finanzierungsentscheidungen dürfte die Risikoeinschätzung vereinfachen und könnte die Bereitschaft der Fremdkapitalgeber zur Kreditvergabe erhöhen. Obwohl lokale Marktbedingungen und Investorenpräferenzen weiterhin eine wichtige Rolle spielen werden, könnten attraktivere Finanzierungsbedingungen und eine verbesserte Transparenz der Marktlage eine Kompression der Renditen ermöglichen. Auch der Rückgang der Neubautätigkeit hilft in manchen Märkten, das Angebot besser an die Nachfrage anzupassen und stärkt somit den Bestand. Eine positive Entwicklung des Wirtschaftswachstums, wie derzeit prognostiziert, sollte indes auch belebend auf die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien wirken.

Trotz dieser Chancen bestehen einige Unsicherheiten und potenzielle Risiken. Zu diesen Risiken zählen politische und geopolitische Unsicherheiten, die die Stabilität der Märkte beeinträchtigen können und eine zurückhaltende 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 Investitionen erschweren könnten. Bei auslaufenden Festzinsbindungen bzw. auslaufenden Hedging-Instrumenten kann die Tragfähigkeit des Kapitaldienstes möglicherweise nicht mehr gegeben sein. Ein Ausfall von Mietern aufgrund von negativen wirtschaftlichen Entwicklungen und eine deshalb geringere Nutzungsnachfrage stellen weitere potenzielle Risiken dar. Entsprechende Situationen können zu einem deutlichen Anstieg der Kreditausfälle und zu zusätzlicher Risikovorsorge führen und damit das bereinigte Betriebsergebnis und den bereinigten Return on Equity (RoE) deutlich belasten.

Für die originäre Risikovorsorge bestehen aufgrund der Volatilität sowie Zyklizität im Marktumfeld bedeutender Teilportfolios Unsicherheiten hinsichtlich der Entwicklung des Wertberichtigungsbedarfs. Wesentliche Unsicherheitsfaktoren bestehen vor allem hinsichtlich der Entwicklung des US-Dollar-Wechselkurses, politischer Risiken z.B. in Form von Zöllen/Handelshemmnissen, des Zinsumfelds sowie maßgeblicher Marktparameter wie Zinsen, Immobilienpreise und Mieten, die wesentliche Inputparameter für die Modellierungen im Rahmen der Risikovorsorgeplanung sind. Sollten diese Parameter sich schlechter als erwartet entwickeln, kann nicht ausgeschlossen werden, dass neue Ausfälle in stärkerem Umfang und die Sanierungsfähigkeit einzelner Engagements im Planungszeitraum nicht wie in der Risikovorsorgeplanung angenommen eintreten. Daraus könnten sich ungeplante Belastungen durch zusätzliche Risikovorsorge ergeben.

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 bei Mietern und Investoren weiter 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 globale Transaktionsaktivität im Jahr 2026 ansteigt, wobei regionsspezifische Unterschiede hervortreten dürften. Insbesondere in Nordamerika wird dabei eine dynamische Entwicklung der Transaktionsvolumen erwartet.

Trotz des anhaltenden Trends zur verstärkten Heimarbeit, der grundsätzlich zu einer geringeren Flächennachfrage geführt hat, ist zuletzt eine gewisse Stabilisierung bei der Nachfrage nach Büroflächen zu beobachten. Viele Unternehmen rufen ihre Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen zunehmend zur Rückkehr ins Büro auf. Zudem entsteht im Zuge veränderter Arbeitsformen ein wachsender Bedarf an gemeinschaftlich nutzbaren und flexiblen Flächen. Künftige Entwicklungen und Auswirkungen dürften jedoch 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. Der Büro-sektor könnte verstärkt mit KI konfrontiert werden, was die Flächennachfrage längerfristig verringern könnte, sofern nicht andere Faktoren wie das Wirtschaftswachstum dem entgegenstehen. 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 das Mietniveau stützen würde. Hochwertige Büroobjekte, die aufgrund von Faktoren wie Lage, moderner Ausstattung und ESG-Konformität stark von Mietern gefragt sind, sollten deutlich besser als der durchschnittliche Büromarkt performen. Der Trend der Marktsegmentierung könnte sich also weiter verstärken.

Im Durchschnitt erwartet die Aareal Bank, dass die weiterhin erhöhten langfristigen Zinsen als maßgeblicher Einflussfaktor auf die Immobilienbewertungen auch im Verlauf von 2026 die Marktwertentwicklung von Gewerbeimmobilien dämpfen werden, da unter diesen Rahmenbedingungen das Potenzial für Renditekompression weiter eingeschränkt ist. Je nach Teilmarkt und Objektart könnte dieses Zinsumfeld auch zu weiterem Abwärtsdruck auf Bewertungen, zu einem Anstieg der Kreditausfälle, zusätzlicher Risikoversorge und damit zu Belastungen des bereinigten Betriebsergebnisses und des bereinigten Return on Equity (RoE) führen. Jedoch dürfte sich gegenüber 2025 die Zahl der Märkte mit Wertzuwächsen spürbar erhöhen. Im Durchschnitt sollten sich damit die Marktwerte in 2026 stabilisieren bzw. leicht zulegen. Danach wird mittelfristig eine Phase von moderatem Wachstum erwartet. Einfluss auf die Marktwertentwicklung wird neben der Objektqualität und -lage auch zunehmend die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien (ESG) ausüben.

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, da die internationale Reiseaktivität inzwischen wieder das Niveau vor dem Ausbruch von Covid-19 erreicht hat. Aufgrund steigender Realeinkommen und nach wie vor niedriger Arbeitslosigkeit sollte auch für die nahe Zukunft von gesunden Fundamentaldaten und Erträgen der Branche ausgegangen werden. Jedoch sollten die bereits deutlich gestiegenen Zimmerpreise weitere starke Anstiege bei den Hotelerträgen im Rahmen halten. Gestiegene Betriebs- und Personalkosten belasten weiterhin den freien Cashflow bei Hotels, ohne dass wir dadurch aber eine grundsätzliche Belastung für das Hotelsegment sehen. In den USA könnte eine politisch induzierte Unsicherheit zu einer Verringerung der internationalen Tourismusströme führen und die Ertragslage der Hotels belasten. Jedoch ist zu bedenken, dass die internationalen Tourismusströme nur einen relativ geringen Anteil an den Hotelgästen in den USA stellen; es dominieren klar die einheimischen Gäste. Großereignisse wie beispielsweise die bevorstehende Fußballweltmeisterschaft sollten zudem einen positiven Impuls für die Reisetätigkeit darstellen.

Wir beurteilen das Segment Alternative Living weiterhin positiv – ein Marktbereich, der sowohl Co-Living, also das gemeinschaftliche Wohnen auf Zeit, als auch Studentenwohnheime umfasst. Hier hält angebotsseitig der Neubau nicht Schritt mit dem Anstieg der Studentenzahlen an vielen Universitäts- und Hochschulstandorten. Außerdem wird der Objektart vor allem in wirtschaftlich unsicheren Zeiten eine gewisse Resilienz zugesprochen, sodass wir hier von einem weiterhin hohen Investoreninteresse ausgehen. Eine zunehmend restriktive Migrationspolitik gegenüber internationalen Studierenden stellt in den USA jedoch ein Risiko für diese Objektart dar, bietet aber auch Chancen für andere Märkte.

Für das kommende Jahr gehen wir erneut davon aus, dass die Marktwerte von Büroimmobilien im Vergleich zu anderen Objektarten im Durchschnitt eine schwächere Marktwertentwicklung verzeichnen werden, mittelfristig sollte jedoch auch hier ein moderates Wachstum der Preise bei stärkerer Marktsegmentierung einsetzen. Dies resultiert aus potenziellen Veränderungen im Flächenbedarf und dem zunehmenden Einfluss von Nachhaltigkeitsanforderungen. Wir erwarten, dass Objekte, die nicht den Umwelt- und Nachhaltigkeitszielen von Unternehmen und staatlichen Klimazielen entsprechen, eine schwächere Entwicklung zeigen werden. Während dieser Trend gerade für Europa klar ist, stellt er sich mit dem Regierungswechsel in den USA als weniger klar heraus. 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 Abwärtsrisiko für diese Prognose besteht in einem möglichen weiteren Rückgang der Marktwerte von Büroimmobilien in den USA. Vor dem Hintergrund des bereits erhöhten Anteils von Büroobjekten in finanzieller Notlage besteht das Risiko, dass weitere Objekte unter Druck geraten. In diesem Fall ist zu erwarten, dass die Renditen infolge höher geforderter Risikoprämien steigen und die Marktwerte entsprechend belastet werden.

Logistikimmobilien sind weiterhin positiv zu bewerten, da strukturelle Nachfragetreiber bestehen bleiben. Dies sollte in naher Zukunft zu einer positiven Entwicklung der Mieten führen. Das Wachstum wird jedoch voraussichtlich moderater ausfallen als während der ungewöhnlich 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 unterstützt werden. Unternehmen versuchen damit, Schwierigkeiten in den Lieferketten zu begegnen und Verzögerungen zu vermeiden, was zu einer größeren Nachfrage nach Lagerflächen führt. Auch die hohen staatlichen Investitionen in Infrastruktur und die Rüstungsindustrie sollten die Nachfrage nach Logistikfläche in Europa über die kommenden Jahre stärken. Eine länger anhaltende wirtschaftliche Stagnation großer europäischer Volkswirtschaften wie Deutschland sowie der Rückgang der internationalen Wettbewerbsfähigkeit der europäischen Industrie hingegen stellen Abwärtsrisiken für den Logistiksektor dar. Der bereits seit Jahren anhaltende Trend, dass viele Logistiker neben der Transport-, Lagerhaltungs- und Distributionsfunktion weitere Dienstleistungen (wie einfache Produktionsschritte) anbieten, stärkt die Entwicklung des Sektors. Mittelfristig erwarten wir, dass höhere Investitionen in Digitalisierung und Robotik die Effizienz von Lieferketten verbessern werden, während smarte Technologien das operative Wachstum fördern.

Rechenzentren sollten auch in den kommenden Jahren von mehreren strukturellen Nachfragetreibern wie der Digitalisierung, Cloud Computing und KI profitieren. Es wird erwartet, dass sowohl die Nachfrage nach Rechenkapazitäten als auch die Bautätigkeit mittelfristig weiter kräftig wachsen. Ein Großteil dieses Wachstums dürfte dabei weiterhin auf die führenden Standorte für Rechenzentren anfallen. Die begrenzten Kapazitäten von lokalen Stromnetzen dürften an einigen Standorten die Entwicklungstätigkeit beschränken. Insgesamt ist daher mit einer weiter vorteilhaften Angebotsknappheit zu rechnen. Dies sollte sich positiv bei der Entwicklung von Mieten und dem Investoreninteresse niederschlagen.

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen streben wir für das Geschäftsjahr 2026 ein Neugeschäft in der Höhe von 10 bis 12 Mrd. € an. Unter Berücksichtigung von Rückzahlungen erwarten wir damit das Immobilienfinanzierungsportfolio der Aareal Bank Gruppe, vorbehaltlich von Währungskursschwankungen, bei rund 34 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. Sollten sich das makroökonomische Umfeld und die Markt- und Wettbewerbsbedingungen in den für die Bank relevanten Märkten/Branchen negativer entwickeln als prognostiziert, besteht neben potenziellen negativen Auswirkungen auf die Ertragslage (bereinigtes Betriebsergebnis und bereinigter Return on Equity), die Risikovorsorge und die Kapitalquoten (insbesondere die CET1-Quote fully phased) das grundsätzliche Risiko, dass die in der Prognose zugrunde gelegten Volumen- und Margenziele nicht erreicht werden können, zum Beispiel durch eine sich abschwächende Kundennachfrage und/oder hohe außerplanmäßige Tilgungen sowie zunehmenden Wettbewerbsdruck auf die Margen.

Segment Banking & Digital Solutions

Die gewerbliche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland sollte sich trotz der geopolitischen und makroökonomischen Unsicherheiten auch im Jahr 2026 solide entwickeln. Der Bedarf nach Wohnraum wird in Ballungszentren weiterhin größer sein als das entsprechende Angebot, da sich trotz einer Normalisierung im Bereich von Baukosten und -zinsen zumindest regionale Nachfrageüberhänge gebildet haben. Der am 18. Juni 2025 vom Bundeskabinett beschlossene „Bau-Turbo“ soll außerdem Genehmigungsverfahren weiter beschleunigen. Die Zahl der Genehmigungen könnte sich daher in der näheren Zukunft weiter erhöhen, sofern die Maßnahmen die gewünschte Wirkung entfalten können.

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

Für das Jahr 2026 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 insbesondere durch die Initiativen aus dem Strategieprogramm Aareal Ambition geschehen. Hierzu zählen zum Beispiel die Intensivierung der langfristigen strategischen Partnerschaft zwischen der Aareal Bank, der Aareon und der First Financial Software GmbH, die weitere Operationalisierung der neuen Vertriebskooperation mit der PensExpert GmbH, verstärkte Finanzierungsaktivitäten auf dem deutschen Markt und nicht zuletzt auch der Markteintritt in passende europäische Märkte, beispielsweise die Niederlande oder Frankreich.

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2026 ein durchschnittliches wohnungswirtschaftliches Einlagenvolumen von rund 15 Mrd. €, welches signifikant zu dem Konzernzinsergebnis beitragen wird.

Erwartete Geschäftsentwicklung und Konzernziele

Die Steuerung des Aareal Bank Konzerns erfolgt unverändert auf Basis unserer beschriebenen finanziellen Leistungsindikatoren.

Für ihre Prognose der erwarteten Geschäftsentwicklung, die auf der Konzernplanung der Bank basiert, geht die Bank von den im vorherigen Abschnitt dargestellten Entwicklungen und Annahmen aus.

Auch wenn das Umfeld in den gewerblichen Immobilienmärkten in 2026 herausfordernd bleibt und die Auswirkungen der geopolitischen und makroökonomischen Unsicherheiten nur schwer abzuschätzen sind, gehen wir von einer weiteren Erholung der Märkte und daher von einer rückläufigen Gesamtrisikovorsorge aus. Das Zinsergebnis dürfte leicht steigen, vor allem getrieben durch das erwartete höhere durchschnittliche wohnungswirtschaftliche Einlagenvolumen. Unter Beibehaltung der Kostendisziplin sollte der Verwaltungsaufwand relativ stabil bleiben. Dies führt in Summe dazu, dass wir für 2026 ein bereinigtes¹⁾ Betriebsergebnis in Richtung von 400 Mio. € und einen bereinigten¹⁾ Return on Equity (RoE)²⁾ in Richtung von 8 % erwarten.

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen streben wir ein Neugeschäft (einschließlich Prolongationen) im Bereich von 10 bis 12 Mrd. € an. Vorbehaltlich Wechselkursschwankungen erwarten wir damit eine Kreditportfoliozielgröße zum Jahresende von rund 34 Mrd. €. Im Rahmen der rendite- und risikoorientierten Ausrichtung des Kreditportfolios rechnet die Bank mit einer moderaten Abnahme der Bruttomargen im Neugeschäft und einem sinkenden US-Anteil des Kreditportfolios. Nach Einschätzung der Bank wird sich die konservative Kreditvergabe in den vergangenen Jahren positiv auf die Gesamtrisikovorsorge und somit auf das bereinigte Segmentergebnis auswirken.

Für das Segment Banking & Digital Solutions gehen wir dank eines Wachstums im Einlagengeschäft von einem durchschnittlichen wohnungswirtschaftlichen Einlagenvolumen von rund 15 Mrd. € aus, welches einen signifikant positiven Beitrag zum Zinsergebnis leisten wird. Dies wird sich positiv auf das bereinigte Betriebsergebnis im Segment auswirken.

Bezüglich der Kapitalausstattung erwarten wir eine harte Kernkapitalquote (Basel IV CET1 fully phased) zwischen 15,5 und 16 %.

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

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

Erklärung zur Unternehmensführung

Die Erklärung zur Unternehmensführung 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 der Aareal Bank AG hat für das Geschäftsjahr 2025 gemäß § 312 AktG einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht) erstellt und erklärt, dass die Gesellschaft nach den Umständen, die ihm in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat und dadurch, dass die Maßnahmen getroffen wurden, nicht benachteiligt wurde. Andere berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr 2025 nicht vorgelegen.

Zusammengefasste Nachhaltigkeitsklärung

Allgemeine Informationen

Die Aareal Bank AG legt als Mutterunternehmen der Aareal Bank Gruppe die zusammengefasste nichtfinanzielle Erklärung für die Aareal Bank AG und die Aareal Bank Gruppe entsprechend dem Konsolidierungskreis des Konzernabschlusses vor. Die Nachhaltigkeitsklärung bezieht sich auf das Geschäftsjahr 2025 und wurde gemäß § 340a Abs. 1a in Verbindung mit § 289b Abs. 3, § 289c und § 340i Abs. 5 in Verbindung mit § 315b Abs. 3 und § 315c HGB in der durch das CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz geänderten Fassung erstellt, da die CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) in Deutschland zum Zeitpunkt der Erstellung noch nicht in nationales Recht umgesetzt worden ist. Die Nachhaltigkeitsklärung wird auf Basis der ESRS (European Sustainability Reporting Standards) als europäisches Rahmenwerk erstellt. Die Aareal Bank AG gibt als Mutterunternehmen der Aareal Bank Gruppe die global geltenden Konzepte und Regeln vor und überwacht diese. Die Aareal Bank AG verwendet kein Rahmenwerk zur Erstellung der Nachhaltigkeitsklärung im Sinne des § 289d HGB. Des Weiteren besteht kein Unterschied in den wesentlichen Leistungsindikatoren zwischen der Aareal Bank Gruppe und der Aareal Bank AG. Dies begründet sich durch den Bilanzanteil der Aareal Bank AG von über 90 % an der Aareal Bank Gruppe.

Die Aspekte nach § 289c Abs. 2 HGB werden für Umweltbelange im Kapitel „ESRS E1: Klimawandel“, sowie den IRO-1 Angaben der Standards E2-E5 behandelt. Die Arbeitnehmerbelange werden im Kapitel „ESRS S1: Arbeitskräfte des Unternehmens“, die Sozialbelange in den Angaben „ESRS 2 SBM-1; SBM-2 Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette“ und die Achtung der Menschenrechte in den Angaben „ESRS 2 SBM-2; S1 12 SBM-2 Interessen und Standpunkte der Interessenträger“, S1-1 Konzepte im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens“ und S1-17 Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten“ behandelt. In den Angaben „G1-3 Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung“ und „G1-4 – Vorfälle in Bezug auf Korruption oder Bestechung“ wird der Aspekt der Bekämpfung von Korruption und Bestechung bedient.

ESRS 2: Allgemeine Angaben

Grundlage für die Erstellung

BP-1 5, AR 1

Die Nachhaltigkeitsklärung der Aareal Bank Gruppe wird auf konsolidierter Basis erstellt. Der Konsolidierungskreis entspricht grundsätzlich dem der Finanzberichterstattung. Im Rahmen der Betrachtung der Wertschöpfungskette werden zusätzlich auch nicht konsolidierte Unternehmensbeteiligungen berücksichtigt. Diese Angaben sind gesondert gekennzeichnet. Keine der Tochtergesellschaften ist zur Abgabe einer eigenen Nachhaltigkeitsklärung verpflichtet. Sofern nicht ausdrücklich auf die Aareal Bank AG Bezug genommen wird, beziehen sich die in dieser Erklärung enthaltenen Informationen auf die Aareal Bank Gruppe.

Die Aareal Bank Gruppe berücksichtigt die erweiterte Wertschöpfungskette im gesamten Prozess der Nachhaltigkeitsberichterstattung. Um sicherzustellen, dass alle wesentlichen Themen angemessen abgedeckt sind, hat die Gruppe im Rahmen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse sowohl die eigenen Geschäftsaktivitäten als auch die vor- und nachgelagerten Wertschöpfungsstufen bewertet. Darüber hinaus erstrecken sich Konzepte, Maßnahmen und Ziele in Bezug auf ESG-Faktoren auch auf die gesamte Wertschöpfungskette. So adressiert z.B. der Code of Conduct für Lieferanten u.a. die Einhaltung ethischer Grundsätze auf vorgelagerter Stufe, während z.B. die Anti-Financial-Crime-Strategie und der Know-Your-Customer-Prozess sicherstellen, dass nachgelagerte Geschäftsbeziehungen mit Kreditnehmern und Kunden im Einklang mit rechtlichen Anforderungen stehen. Der im Jahr 2025 ausgearbeitete Klimatransitionsplan mit Anwendbarkeit ab dem Jahr 2026 definiert Dekarbonisierungsziele für das Kreditportfolio; Umweltkennzahlen wie die Scope-3-Emissionen der Kategorie 15 (finanzierte CO₂-Emissionen) beziehen ebenfalls die nachgelagerte Wertschöpfungskette mit ein.

Von der Möglichkeit, Informationen, die sich auf geistiges Eigentum, Know-how oder die Ergebnisse von Innovationen beziehen, auszulassen, wurde in dieser Nachhaltigkeitsklärung kein Gebrauch gemacht. Ebenso wurde nicht von der in Artikel 19a Absatz 3 und Artikel 29a Absatz 3 der Richtlinie 2013/34/EU vorgesehenen Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht.

BP-2 9-11

Die Aareal Bank Gruppe definiert die Begriffe „kurz-, mittel- und langfristige Zeithorizonte“ für die Zwecke der Berichterstattung in Übereinstimmung mit den ESRS.

Einige Kennzahlen in dieser Nachhaltigkeitserklärung werden unter Verwendung von Schätzwerten und Annahmen ermittelt. Im Folgenden werden diese Schätzwerte sowie die zugrunde liegenden Annahmen beschrieben.

Für die finanzierten Emissionen – also die der Aareal Bank AG anzurechnenden CO₂-Emissionen der kreditfinanzierten Immobilien aller Kategorien im Sinne des Global GHG-Accounting and Reporting Standards – wird, sofern keine Realdaten vorliegen, auf Schätzwerte zurückgegriffen. Diese werden mithilfe marktführender Datenbanken wie z.B. der PCAF European Building Database oder Comprehensive Environmental Data Archive (CEDA) ermittelt und dienen als Grundlage für die Berechnung der Emissionswerte.

Auch bei der Erhebung der betrieblichen Umwelt- und Emissionsdaten wird grundsätzlich angestrebt, Realdaten zu verwenden. Zum Erhebungszeitpunkt stehen diese jedoch nicht immer vollständig zur Verfügung, insbesondere bei Strom- und Energieverbräuchen, da entsprechende Abrechnungen häufig zeitverzögert von Energielieferanten bereitgestellt werden. In solchen Fällen werden Schätzungen, Hochrechnungen oder Vorjahreswerte verwendet, um Lücken in der Datenerhebung zu schließen. Die so ermittelten Kennzahlen fließen in das veröffentlichte ESG KPI Factsheet, den Geschäftsbericht sowie in ESG-Ratings ein.

Um Hochrechnungen und Schätzungen auf einer fundierten und belastbaren Basis vornehmen zu können, verwendet die Aareal Bank AG das VfU-Kennzahlentool, einen etablierten Branchenstandard des Vereins für Umweltmanagement und Nachhaltigkeit in Finanzinstituten (VfU). Das Tool wird regelmäßig aktualisiert und mit aktuellen Berechnungsfaktoren hinterlegt.

Die im VfU-Kennzahlen-Tool enthaltenen Treibhausgas (THG)-Faktoren beruhen auf der ecoinvent-Datenbank, einer Life-Cycle-Inventory-Datenbank mit über 20.000 Datensätzen. Diese folgt wissenschaftlich fundierten Prinzipien der Qualitätssicherung und deckt ein breites Spektrum von Produkten, Dienstleistungen und Prozessen ab. Die ecoinvent-Prozesse beruhen auf einem Lebenszyklus-Ansatz, bei dem neben den direkten Emissionen eines Prozesses auch vorgelagerte Emissionen anteilig in die Scope-3-Berichterstattung einfließen. Ergänzend zu den ecoinvent-THG-Faktoren werden vereinzelt nationale Energiemixe wie etwa der Strommix Deutschland, verwendet. Nicht gemeldete Verbräuche in den Kategorien Strom, Wärme, Wasser, Papier und Abfall werden anhand der Mitarbeiterzahl Full Time Equivalent (FTE, deutsch: Vollzeitäquivalent) hochgerechnet. Für Flugreisen wird der anerkannte Radiative Forcing Index Factor (RFI) angewendet, um die verursachten Emissionen realitätsnah zu berechnen, da nicht bei allen Reisen Informationen zu Flugzeugtyp oder Treibstoffart vorliegen.

Vorjahreswerte werden insbesondere dann herangezogen, wenn keine wesentlichen Änderungen im Umfang des entsprechenden Standorts vorliegen und keine Hinweise auf signifikante Abweichungen bestehen. Potenzielle Indikatoren für Verbrauchsschwankungen sind signifikante Änderungen in der Mitarbeiteranzahl oder der genutzten Fläche. Die Aareal Bank Gruppe ist bestrebt, die Datenbasis kontinuierlich zu verbessern.

Die ausgewiesenen Emissionskennzahlen der Aareal Bank Gruppe basieren auf den Dateneingaben aller Standorte, Tochterunternehmen und Beteiligungen. Aufgrund der umfangreichen Anforderungen gemäß ESRS E1 und des frühen Erhebungszeitpunkts nach Ende des Berichtsjahrs kann es vorkommen, dass für einige angemietete Standorte, an denen keine eigenen Ablesungen möglich sind, noch keine endgültigen Abrechnungen vorliegen. In diesen Fällen wird auf Hochrechnungen zurückgegriffen. Diese Messunsicherheiten betreffen jedoch nicht den Hauptsitz der Aareal Bank AG, an dem der Großteil der ausgewiesenen Emissionen entsteht. Dort liegen alle relevanten Eingabeparameter für eine exakte Emissionsberechnung fristgerecht im Januar vor.

Für die Schätzung der im Berichtszeitraum von der eigenen Belegschaft geleisteten Arbeitsstunden gemäß ESRS I S1-I4 wird eine fünfstufige Methodik angewendet. Ausgangspunkt sind die gesetzlichen Arbeitstage in Deutschland, wo der überwiegende Teil der Belegschaft beschäftigt ist. Davon werden die gewährten Urlaubstage abgezogen. Anschließend erfolgt eine Bereinigung um die durchschnittlichen Fehltage in der deutschen Bankenbranche laut Krankenkassenbericht. Der verbleibende Wert wird mit den täglichen Arbeitszeiten multipliziert, die bei der Aareal Bank AG in Deutschland für einen Beschäftigungsgrad von 100% zugrunde gelegt werden. Um Beschäftigungsgrad, sowie Ein- und Austritte zu berücksichtigen, wird das Ergebnis abschließend mit der durchschnittlichen Mitarbeiterkapazität multipliziert, die in der Konzernstatistik erfasst wird. Diese Methodik wird ebenso auf die Belegschaft der La

Sessola Service S.r.l. angewandt. Für die La Sessola Service S.r.l. gilt das Management Board sowie die zweite Führungsebene als eigene Belegschaft.

BP-2 13

In diesem Abschnitt werden die wesentlichen Änderungen in Umfang, Abgrenzung und Inhalten der Nachhaltigkeitsberichterstattung gegenüber dem Vorjahr erläutert.

Bis einschließlich September 2024 war das Tochterunternehmen Aareon AG Teil der Aareal Bank Gruppe. Die Nachhaltigkeitserklärung 2024 umfasste daher auch Daten zur Aareon AG, insbesondere in den Kennzahlen der Abschnitte EI und SI. Da die Aareon im Berichtsjahr nicht mehr zur Gruppe gehört, wurden diese Informationen in der aktuellen Nachhaltigkeitserklärung nicht mehr berücksichtigt. Datenpunkte zur Aareon AG sind im Vorjahresbericht gesondert ausgewiesen, sodass die Vergleichbarkeit der berichteten Zahlen im aktuellen Bericht nicht wesentlich beeinträchtigt ist.

Im Berichtsjahr wurde das Tochterunternehmen La Sessola Service S.r.l. veräußert. Da die La Sessola Service S.r.l. nur bis April 2025 durch der Aareal Bank AG gehalten wurde, werden die entsprechenden Datenpunkte zu dieser Gesellschaft im Bericht gesondert ausgewiesen.

Für die finanzierten Emissionen der Kategorie 15 werden ab 2025 erstmalig holistisch die Scope-3-Emissionen des Commercial Real Estate Finance (CREF)-Portfolios angegeben. Mit dem Ausweis der Scope-3-Emissionen des CREF-Portfolios schafft die Aareal Bank Gruppe mehr Transparenz über die angefallenen Emissionen entlang der Wertschöpfungskette der finanzierten Objekte und schafft ebenfalls eine höhere Vergleichbarkeit am Markt. Die Details zur Methodik sind im Kapitel EI-6 beschrieben.

In dieser Nachhaltigkeitserklärung werden erstmals Angaben zur EU-Taxonomie in Übereinstimmung mit dem delegierten Rechtsakt (EU) 2026/73 berichtet. Abweichungen gegenüber den Vorjahresdaten, die durch die angepasste Methodik des neuen Delegierten Rechtsakts verursacht wurden, sind im Text entsprechend gekennzeichnet.

In der Nachhaltigkeitserklärung 2024 wurde im Abschnitt GOV-3 29 ein Prozentsatz der gewährten klimabezogenen Vergütung des Leitungsorgans von 4,50 % aufgeführt. Tatsächlich betrug der Anteil 4,33 %. Daher wird in der Nachhaltigkeitserklärung 2025 im Abschnitt GOV-3 29 der korrigierte Anteil von 4,33% aufgeführt.

Die Nachhaltigkeitserklärung 2024 stellte die erste Berichterstattung der Aareal Bank Gruppe im Einklang mit dem ESRS-Rahmenwerk dar. Im aktuellen Bericht wurden einzelne Abschnitte und Formulierungen angepasst, um die im ersten Berichtsjahr offengelegten Informationen zu konsolidieren und für die Leser verständlicher aufzubereiten.

BP-2 14

In der Nachhaltigkeitserklärung 2024 wurde im Abschnitt EI-7 der Anteil an CO₂-Zertifikaten, die als „Corresponding Adjustments“ gelten, mit 100 angegeben. Für das Projekt, von dem die Zertifikate zur Kompensation verwendet wurden, liegt ein gültiger Vertrag mit dem Projektland, der eine Doppelzählung vermeidet, vor. Da das betreffende Land zum Zeitpunkt der Ausschüttung jedoch selbst noch keine Klimaziele hatte, waren formal die Voraussetzungen für „Corresponding Adjustment“, wie sie nun bestehen, noch nicht gegeben. Aus Transparenzgründen wird dementsprechend rückwirkend diese Zahl angepasst. Es wurden entsprechend 100 % Zertifikate aus einem Projekt mit zugesichertem Corresponding Adjustment verwendet.

In der Nachhaltigkeitserklärung 2024 wurde im Abschnitt ESRS SI-14 eine Kennzahl für Gesundheitsschutz und Sicherheit der Aareon AG zum Stichtag 31. Dezember 2024 ausgewiesen. Da die Aareon AG jedoch wie zu Beginn dieses Abschnitts erwähnt nur Daten bis zur Veräußerung (einschließlich Q3/2024) geliefert hat, bezieht sich diese Angabe tatsächlich auf den Stichtag 30. September 2024. Da die Aareon AG im Berichtsjahr 2025 nicht mehr Teil der Gruppe ist, wird diese Information in der aktuellen Nachhaltigkeitserklärung nicht weitergeführt.

Darüber hinaus wurde im Abschnitt SI-5 auf einen Zielwert von 25 % Anteil interner Kandidaten für alle zu besetzenden Positionen verwiesen. Tatsächlich war ein Anteil von 20 % vorgesehen. Da es sich hierbei um eine Zielsetzung für das Jahr 2024 handelte, wird in der vorliegenden Nachhaltigkeitserklärung nicht erneut darauf Bezug genommen.

BP-2 16

Referenzen in der Nachhaltigkeitserklärung

ESRS-Berichts-anforderung	Verweis
S1-6 – Merkmale der Beschäftigten des Unternehmens	Anhangangabe (40) Verwaltungsaufwand

Governance

GOV-1 19-21 G1-1 5

Die Aareal Bank AG verfügt über ein dualistisches Leitungssystem mit Vorstand und Aufsichtsrat.

Vorstand

Der Vorstand ist das Leitungsorgan der Aareal Bank AG. Er führt die Geschäfte und entscheidet über die grundsätzliche strategische Ausrichtung der Aareal Bank AG. Zudem trägt er Verantwortung für eine ordnungsgemäße Geschäftsorganisation sowie ein wirksames Risikomanagementsystem (RMS) gemäß § 25a Abs. 1 S. 3 Nr. 3 KWG, einschließlich eines Compliance-Management-Systems (CMS) und eines Internen Kontrollsystems (IKS).

Der Vorstand der Aareal Bank AG besteht aus vier Mitgliedern. Alle Vorstandsmitglieder verfügen über die für die ordnungsgemäße Führung der Aareal Bank AG erforderlichen Kenntnisse und Erfahrungen, einschließlich der für die Ausübung ihrer Dezernatsverantwortung notwendigen ESG-Kenntnisse, sowie der wesentlichen Branchen- und Finanzmarktkenntnisse. Spezifische, für die wirksame Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie erforderliche ESG-Kompetenzen werden durch regelmäßige Schulungen sowie Informationsaustausche mit der Nachhaltigkeitsabteilung und dem Nachhaltigkeitsbeauftragten gestärkt.

Vorstandsmitglied	Position	ESG-Verantwortung
Dr. Christian Ricken	Vorsitzender des Vorstands / Chief Executive Officer	Dezernatszuständigkeit für die Nachhaltigkeitsabteilung sowie den Nachhaltigkeitsbeauftragten
Nina Babic	Mitglied des Vorstands / Chief Risk Officer	Dezernatszuständigkeit für die nichtfinanziellen Risiken, einschließlich der ESG-Risiken, sowie für die Marktfolge, einschließlich der Bearbeitung grüner Immobilienfinanzierungen
Andrew (Andy) Halford	Mitglied des Vorstands / Chief Financial Officer	Zuständigkeit für grüne Refinanzierungsmittel
Christof Winkelmann	Mitglied des Vorstands / Chief Market Officer	Zuständigkeit für grüne Immobilienfinanzierungen

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat überwacht den Vorstand und dessen Geschäftsführung, insbesondere hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Einhaltung bank- und finanzaufsichtsrechtlicher Anforderungen. Er berät den Vorstand zudem in Grundsatzfragen, einschließlich der strategischen Ausrichtung.

Für die Überwachung der Vorstandsmitglieder ist es erforderlich, dass jedes Aufsichtsratsmitglied die Aufgaben des Vorstands sowie die Geschäftstätigkeit, Produkte, Märkte, Kunden und die damit verbundenen wesentlichen Risiken versteht. Auf dieser Basis ist der Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit in der Lage, den Vorstand bei seiner Geschäftsführung zu überwachen und zu beraten. Die Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen über die erforderlichen Kenntnisse und Erfahrungen, um ihre Überwachungsaufgaben ordnungsgemäß wahrnehmen zu können. Die Vorsitzenden des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse besitzen darüber hinaus besondere Expertise in ihren jeweiligen Aufgabenbereichen und leisten über die Kontrolltätigkeit hinaus einen wesentlichen Beitrag zur Ausgestaltung der Geschäftstätigkeit.

Um eine integre Ausübung dieser Aufgaben zu gewährleisten, wurde festgelegt, dass die Vorsitzenden des Aufsichtsrats und seiner gesetzlich vorgeschriebenen Ausschüsse unabhängige Mitglieder sein sollen. Die Unabhängigkeit der Vorsitzenden ist wesentlich, um

eine möglichst objektive Perspektive bei der Überwachung des Vorstands einzunehmen. Der Aufsichtsrat der Aareal Bank AG besteht aus zwölf Mitgliedern, darunter acht Anteilseignervertreter und vier Arbeitnehmervertreter. Die Unabhängigkeit der Mitglieder wird regelmäßig überprüft, um eine objektive und unvoreingenommene Überwachung der Geschäftsführung sicherzustellen. Bei der Berechnung des Anteils unabhängiger Mitglieder im Aufsichtsrat zählen Arbeitnehmervertreter nicht zur Gesamtsumme der Mitglieder („Abzug im Nenner“), da deren Qualifikation als unabhängig oder nicht unabhängig rechtlich ungeklärt ist. Ein Aufsichtsratsmitglied der Aareal Bank AG ist als nicht unabhängig anzusehen. Damit sind 87,5 % der Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig und 12,5 % nicht unabhängig.

Aufsichtsratsmitglied	Position	Wesentliche Branchen- bzw. Finanzmarktenntnisse	ESG-Expertise
Jean Pierre Mustier	Vorsitzender des Aufsichtsrats	X	X
Henning Giesecke	Mitglied des Aufsichtsrats	X	
Denis Hall	Mitglied des Aufsichtsrats	X	X
Petra Heinemann-Specht	Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats / Arbeitnehmervertreterin	X	
Barbara Knoflach	Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats	X	X
Hans-Hermann Lotter	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats	X	
Marika Lulay	Mitglied des Aufsichtsrats	X	X
Klaus Novatius	Mitglied des Aufsichtsrats / Arbeitnehmervertreter	X	
Maximilian Rinke	Mitglied des Aufsichtsrats	X	X
Sascha Schmitt	Mitglied des Aufsichtsrats / Arbeitnehmervertreter		
José Sevilla Álvarez	Mitglied des Aufsichtsrats	X	
Markus Zywitzka	Mitglied des Aufsichtsrats / Arbeitnehmervertreter		

Sowohl die Mitglieder des Vorstands als auch des Aufsichtsrats weisen durch ihre beruflichen Tätigkeiten im deutschen Raum sowie teilweise im internationalen Kontext Erfahrungen in Bezug auf den geografischen Standort der Aareal Bank AG auf.

GOV-1. 21a, d Zusammensetzung und Diversität der Mitglieder der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

	31.12.2025			31.12.2024		
	Anzahl	%-Anteil Gesamt	Verhältnis von männlichen zu weiblichen Mitgliedern	Anzahl	%-Anteil Gesamt	Verhältnis von männlichen zu weiblichen Mitgliedern
Geschäftsführende Mitglieder	4			4		
Männlich	3	75,00	3:1	3	75,00	3:1
Weiblich	1	25,00		1	25,00	
Divers	-	-		-	-	
Nicht-geschäftsführende Mitglieder	12			12		
Männlich	9	75,00	3:1	8	66,67	2:1
Weiblich	3	25,00		4	33,33	
Divers	-	-		-	-	

GOV-1 22-23

Verfügbarkeit des nachhaltigkeitsbezogenen Fachwissens des Vorstands

In der Aareal Bank AG befassen sich verschiedene Gremien mit ESG-Themen. Die Vorstandsmitglieder sind über ihre Rollen in diesen Gremien unmittelbar in die Steuerung und Umsetzung ESG-relevanter Ziele eingebunden.

Das Asset-Liability Committee (ALCO), unter Vorsitz des Chief Financial Officers (CFO) und mit Beteiligung des Chief Market Officers (CMO) sowie des Chief Risk Officers (CRO), steuert die Bilanz-, Liquiditäts-, Kapital- und Marktrisiken und stellt eine strategiekonforme sowie risikoadäquate Finanzmittelausstattung der Aareal Bank Gruppe sicher. Dabei befasst sich das ALCO u.a. mit einem Soll-Ist-Abgleich in Bezug auf ESG-Kennzahlen des ESG-Regel-Reportings (z.B. Green Loans).

Das Risk Management Committee (RiskMCo), geleitet vom CRO, unterstützt den Gesamtvorstand durch einen ganzheitlichen Ansatz im Risikomanagement und -controlling. Im Rahmen dieses Komitees werden wesentliche ESG-Risiken betrachtet und adressiert.

Das ESG Expert Committee bildet das zentrale bereichsübergreifende Fachgremium zur Vorbereitung und Priorisierung strategisch relevanter ESG-Themen. Es unterstützt die Befassung des Gesamtvorstands mit ESG-Fragestellungen und bereitet entscheidungsrelevante ESG-Inhalte für weitere Komitees auf.

Darüber hinaus finden unter Beteiligung des Gesamtvorstands quartalsweise Informationsaustausche zur Beratung, Ausarbeitung und Steuerung des Segments Strukturierte Immobilienfinanzierungen statt. Ergänzend dazu gibt es monatliche Austauschformate, an denen der CMO und der CRO teilnehmen. In beiden Formaten erfolgt ein Soll-Ist-Abgleich hinsichtlich ESG-Kennzahlen des ESG-Regel-Reportings (z.B. Green Loans).

Die zentrale Koordination der Aktivitäten des Nachhaltigkeitsmanagements erfolgt durch den Konzernnachhaltigkeitsbeauftragten. Dieser berichtet direkt an den Vorstandsvorsitzenden, der die übergeordnete Verantwortung für die Nachhaltigkeitsstrategie der Aareal Bank Gruppe trägt.

Der Vorstand wird anlassbezogen über wesentliche ESG-bezogene Auswirkungen, Risiken und Chancen sowie über die entsprechenden Managementansätze informiert.

Verfügbarkeit des nachhaltigkeitsbezogenen Fachwissens des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat aus seiner Mitte fünf Ausschüsse gebildet, die u.a. nachhaltigkeitsbezogene Fragestellungen erörtern und für den Aufsichtsrat aufbereiten:

- Der Risikoausschuss befasst sich beispielsweise mit risikobezogenen Aspekten der Nachhaltigkeit.
- Der Präsidial- und Nominierungsausschuss bereitet die dem Aufsichtsrat obliegenden Grundsatzfragen, Personalfragen und Kapitalmaßnahmen vor. Weiter überwacht er die Corporate Governance der Aareal Bank AG.
- Dem Prüfungsausschuss obliegt die Vorprüfung der Nachhaltigkeitserklärung. Außerdem ist er für Fragen der Rechnungslegung und Prüfung der Aareal Bank AG und ihrer nach §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmen einschließlich des Risikomanagements zuständig.
- Dem Vergütungskontrollausschuss obliegt die Ausgestaltung sowie die Überwachung des Vergütungssystems des Vorstands. Zudem schlägt er Ziele für die variable Vergütung und die Zielerreichung zum Jahresende vor und überwacht auch die Zielerreichung.
- Der Technologie- und Innovationsausschuss begleitet die Aktivitäten der Aareal Bank AG im Hinblick auf die eigene technologische und IT-bezogene Entwicklung und identifiziert neue technologische Trends am Markt.

Der Aufsichtsrat befasst sich anlassbezogen mit ESG-Themen und informiert sich über aktuelle Entwicklungen, insbesondere durch Schulungen und themenspezifische Informationsformate. Dabei kann er auf das Fachwissen des Nachhaltigkeitsteams der Aareal Bank AG, des Nachhaltigkeitsbeauftragten sowie des ESG Expert Committee zurückgreifen. Diese verfügen über einen umfassenden Überblick über die für die Aareal Bank Gruppe wesentlichen ESG-bezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen. Insbesondere im Hinblick auf umweltbezogene Aspekte können Vorstand, Aufsichtsrat und die relevanten Komitees auf ein ausgeprägtes ESG-Fachwissen innerhalb der Organisation zurückgreifen.

GOV-2 26

Über wesentliche Auswirkungen, Chancen und Risiken im Zusammenhang mit dem Geschäftsmodell der Aareal Bank AG werden Vorstand und Aufsichtsrat anlassbezogen durch die jeweils zuständigen Fachbereiche informiert. In welchem Format ihnen die damit verbundenen Sorgfaltspflichten sowie die Wirksamkeit der entsprechenden Strategien, Maßnahmen, Kennzahlen und Ziele zur Kenntnis gebracht werden, hängt vom jeweiligen Themenbereich ab.

Beispielsweise hat der Vorstand im Berichtszeitraum einen Dekarbonisierungspfad für das Kreditportfolio unter der Berücksichtigung von wesentlichen Risiken und Auswirkungen im Zusammenhang mit finanzierten CO₂-Emissionen genehmigt. Bei der Erstellung des Klimatransitionsplans wurden mögliche Auswirkungen auf zentrale Geschäftsprozesse der Aareal Bank AG analysiert, und sowohl langfristige Ziele als auch konkrete Maßnahmen festgelegt. Weitere Informationen hierzu finden sich im Kapitel „EI – Klimawandel“.

Im Berichtszeitraum wurde zudem die Nachhaltigkeitsstrategie der Aareal Bank AG dem Vorstand zur Diskussion vorgelegt. Dabei wurden insbesondere wesentliche Auswirkungen, Chancen und Risiken berücksichtigt, die sich auf die Dekarbonisierung der Geschäftstätigkeit und der nachgelagerten Wertschöpfungskette, grüne Produktangebote, die Weiterentwicklung der Mitarbeiter sowie die Unternehmenskultur beziehen. Weiterführende Informationen zur Nachhaltigkeitsstrategie finden sich im Kapitel „Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette“.

Wesentliche ESG-Risiken werden im Rahmen der übergreifenden Risikosteuerungsprozesse der Aareal Bank AG systematisch berücksichtigt und dem Vorstand mindestens einmal jährlich vorgestellt. Vorstand und Aufsichtsrat der Aareal Bank AG sind verpflichtet, eine angemessene Risikokultur im Unternehmen zu etablieren und damit den Anforderungen der EBA Guideline on Internal Governance zu entsprechen. Zu diesem Zweck erhebt die Aareal Bank AG mindestens einmal jährlich für die Risikokultur relevante Indikatoren und erstellt ein Risikokulturdashboard, welches die Entwicklung der Risikokultur aggregiert darstellt. Darüber hinaus identifiziert die Aareal Bank AG regelmäßig – mindestens einmal jährlich – alle relevanten und wesentlichen Risikoarten als Grundlage für deren Überwachung und Steuerung. Nachhaltigkeits- bzw. ESG-Risiken stellen dabei einen integralen Bestandteil der Risikoarten dar und werden mittels eines strukturierten Fragebogens erfasst. In den Prozess der Risikoinventur sind das RiskMCo, der Vorstand sowie der Risikoausschuss des Aufsichtsrats eingebunden.

Im Berichtszeitraum befassten sich der Vorstand, der Aufsichtsrat und/oder deren jeweils zuständige Ausschüsse mit allen wesentlichen ESG-Risiken. Des Weiteren wurde die Chance weiterer nachhaltiger Produkte im Kreditangebot betrachtet. Darüber hinaus wurden negative Auswirkungen im Zusammenhang mit CO₂-Emissionen aus Reisetätigkeiten von Mitarbeitern und Beratern aus dem Einsatz von Dienstfahrzeugen sowie aus dem Energieverbrauch des CREF-Portfolios betrachtet.

Zudem wurden die positiven Auswirkungen im Zusammenhang mit Chancengleichheit und Weiterentwicklungsmöglichkeiten für Mitarbeiter, die positive Auswirkung mit Bezug auf die Unternehmenskultur sowie die potenzielle negative Auswirkung im Zusammenhang mit Korruption und Bestechung erörtert.

GOV-3 29

Entsprechend der nachhaltigkeitsbezogenen Vergütungspolitik beinhaltet die variable Vergütung des Vorstands auch Nachhaltigkeitsziele. Um der wachsenden Bedeutung von Nachhaltigkeitsaspekten Rechnung zu tragen, enthält die Konzernkomponente des Vorstands ein ESG-Ziel mit einem Anteil von 10 %. Zudem sieht das Vergütungssystem vor, dass mindestens eines der Strategischen Ziele des Vorstands aus einer ESG-Komponente besteht. Damit hängen im Jahr 2025 insgesamt 10 % der variablen Vergütung des Vorstands von Messwerten mit ESG-Bezug ab.

Im Rahmen der Vorstandsziele 2025 gibt es die folgenden Messwerte mit ESG-Bezug:

- Erreichung der Green-Loan-Ziele,
- Ethisches und respektvolles Verhalten,
- Geschlechtervielfalt bei Neueinstellungen,
- Geschlechtervielfalt bei Beförderungen,

- Erarbeitung eines Klimatransitionsplans.

Der Aufsichtsrat ist für die angemessene Ausgestaltung und Überwachung des Vergütungssystems des Vorstands verantwortlich. Er entscheidet über die Vorstandsvergütung, überwacht deren Angemessenheit, legt Ziele für die Festlegung der variablen Vergütung fest und entscheidet über die Zielerreichung.

Der Vergütungskontrollausschuss unterstützt den Aufsichtsrat bei seinen Überwachungsaufgaben und bereitet die Beschlüsse des Plenums über die Vergütung vor. Indem der Vergütungskontrollausschuss dem Aufsichtsrat die Ziele für die variable Vergütung des Vorstands sowie die Zielerreichung zum Jahresende vorschlägt, bereitet er im Rahmen der Verzielung u.a. die Art und Gewichtung der Messkriterien mit ESG-Bezug vor und formuliert im Rahmen der Ermittlung der Zielerreichung einen Vorschlag zur Bewertung der nachhaltigkeitsbezogenen Ziele am Jahresende.

Im Rahmen der Angemessenheitsprüfung der Vorstandsvergütung prüft der Aufsichtsrat mit Unterstützung des Vergütungskontrollausschusses, ob das Vergütungssystem für den Vorstand sowie die daraus abgeleiteten entsprechenden Zielvorgaben für die Vorstandsmitglieder mit der Geschäfts- und Risikostrategie der Aareal Bank AG, den aus diesen Strategien abgeleiteten Zielen, dem entsprechenden Risikomanagement sowie dem definierten Risikoappetit und den Unternehmenswerten in Einklang stehen.

Nachhaltigkeitsbezogene Vergütungskomponenten mit Bezug zu THG-Emissionsreduktionszielen bestehen ausschließlich für die Mitglieder des Vorstands. Der Aufsichtsrat erhält grundsätzlich keine variable Vergütung, sodass für ihn auch keine nachhaltigkeitsbezogenen Vergütungselemente vorgesehen sind. Die variablen Vergütungsbestandteile des Vorstands beliefen sich im Berichtsjahr auf insgesamt 5 Mio. € (Vorjahr: 7 Mio. €). Der Anteil der klimabezogenen Vergütung betrug 4,33 % (Vorjahr: 4,33 %).

GOV-4 30 und 32 Kernelemente der Sorgfaltspflicht

	Absätze in der Nachhaltigkeitsklärung
Kernelemente der Sorgfaltspflicht	
a) Einbindung der Sorgfaltspflicht in Governance, Strategie und Geschäftsmodell	GOV-2, GOV-3, SBM-3
b) Einbindung betroffener Interessenträger in alle wichtigen Schritte der Sorgfaltspflicht	GOV-2, SBM-2, IRO-1
c) Ermittlung und Bewertung negativer Auswirkungen	IRO-1, SBM-3
d) Maßnahmen gegen diese negativen Auswirkungen	E1-3
e) Nachverfolgung der Wirksamkeit dieser Bemühungen und Kommunikation	E1-4, E1-5, E1-6, E1-7, E1-8, S1-5, S1-6, S1-9, S1-14, S1-16, S1-17

GOV-5 36

Die Vorbereitung und Erstellung der Nachhaltigkeitsklärung ist in der Aareal Bank Gruppe durch umfassende interne Dokumentationen, gruppenweite Vorgaben und Kontrollprozesse sichergestellt. Die wichtigsten Elemente sowie die internen Zuständigkeiten in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Aareal Bank Gruppe sind in einer Rahmenrichtlinie festgehalten. Die notwendigen Prozesse zur Erstellung der Nachhaltigkeitsklärung gemäß ESRS sind in einer internen Verfahrensrichtlinie beschrieben. Die Vermeidung von Risiken im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung wird durch die Anwendung eines Internen Kontrollsystems (IKS) sichergestellt.

Das IKS für die Nachhaltigkeitsklärung ist Bestandteil des allgemeinen IKS der Aareal Bank Gruppe. Die Aareal Bank Gruppe hat das IKS an dem vom Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) aufgestellten und branchenübergreifend geltenden Rahmenwerk ausgerichtet. Das IKS gehört damit zu den Elementen einer ordnungsgemäßen Geschäftsorganisation und ist eng verzahnt mit den Themen Risiko- und Compliance-Management. Das IKS ist ein dem Grundsatz der Proportionalität verpflichteter Mechanismus, mit dessen Hilfe wesentliche Risiken erkannt werden sollen, um entsprechende Maßnahmen zu implementieren, welche diese Risiken mitigieren, damit die Unternehmensziele effizient und regelkonform erreicht werden können. Es stellt damit die Gesamtheit aller vom Management eingeführten Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen dar, die auf die organisatorische Umsetzung der Entscheidungen der Geschäftsleitung ausgerichtet sind und folgende Ziele verfolgen:

- Implementierung eines zum Risikoappetit der Aareal Bank AG angemessenen IKS,

- Sicherung der Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit im Umgang mit den zur Verfügung stehenden Ressourcen einschließlich des Schutzes des Vermögens und der Verhinderung sowie Aufdeckung von Vermögensschädigungen,
- Sicherung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der internen und externen Rechnungslegung sowie
- Einhaltung der für die Aareal Bank Gruppe relevanten gesetzlichen/regulatorischen, vertraglichen und internen Regelungen und Vorgaben.

Die Risikobeurteilung stellt nach COSO einen kontinuierlichen Prozess dar, welcher sicherstellt, dass alle IKS-relevanten Risiken erkannt und bewertet werden. Die Aareal Bank Gruppe verfügt über ein Risikomanagementsystem als integralen Bestandteil der Gesamtbanksteuerung zur Identifikation, Bewertung und Überwachung von Risiken. Im Rahmen einer ganzheitlichen regelmäßigen Risikoinventur wird die Identifikation und Bewertung aller Risiken sichergestellt. Dies umfasst auch die Identifikation und Bewertung der operationellen Risiken und damit auch die Identifikation und Bewertung der IKS-relevanten (prozessinhärenten) Risiken. Die Organisationseinheit für operationelle Risiken (OR) ist als zentrales OR-Controlling für die Festlegung geeigneter Grundsätze, Verfahren, Standards und Instrumente zur Risikoidentifizierung und Risikobewertung operationeller Risiken verantwortlich. Die konkreten Aufgaben bzgl. der Risikoidentifikation und -steuerung der operationellen Risiken ergeben sich aus den veröffentlichten OR-Richtlinien. Das Risikomanagement findet dezentral in den jeweiligen Fachbereichen statt.

Die relevanten prozessinhärenten Risiken, die im Rahmen des IKS identifiziert wurden, umfassen u.a. Risiken im Rahmen einer fehlerhaften externen/internen Kommunikation, Fehler in der Erstellung von bilanznahen Meldungen und Verstöße gegen gesetzliche und aufsichtsrechtliche Regelungen und Vorgaben zum Bankenaufsichtsrecht. Diese Risiken beinhalten darüber hinaus auch den Datenerhebungs- und Berichterstellungsprozess. Die Risikomitigierung wird durch ein stringentes Nachhalten der internen Kontrollen gewährleistet, sodass die Angemessenheit und Wirksamkeit des IKS sichergestellt ist.

Der Schwerpunkt der Ausgestaltung des IKS der Aareal Bank Gruppe liegt auf der Mitigation wesentlicher prozessinhärenter Risiken durch angemessene und wirksame Schlüsselkontrollen. Die Ergebnisse des Risikoanalyseprozesses werden in der schriftlich fixierten Ordnung zur Erstellung der Nachhaltigkeitsklärung, der entsprechenden Verfahrensrichtlinie sowie Schlüsselkontrollen und den Vorgaben zum Reporting (Non-Financial Reporting Directive, zukünftig CSRD) berücksichtigt. Dies bedeutet, dass in der Risikoanalyse identifizierte offene Punkte durch Anpassungen von Rahmen- und Verfahrensvorgaben geschlossen werden. Neben der anlassbezogenen Nachhaltigkeitsberichterstattung wird der Vorstand regelmäßig (mindestens jährlich) in einer Vorstandssitzung im Rahmen des IKS-Jahresberichts über die Ergebnisse der Risikobewertung und der internen Kontrollen sowie deren Angemessenheit und Wirksamkeit informiert.

Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette

SBM-1 40 a-d

Die Aareal Bank AG bietet Finanzierungs-, Banking- und Zahlungsverkehrslösungen für die Immobilienbranche sowie angrenzende Industrien an. Die Geschäftstätigkeit gliedert sich in zwei zentrale Segmente: Strukturierte Immobilienfinanzierungen (Structured Property Financing, SPF) und Banking & Digital Solutions (BDS). Beide Segmente sind großteils am Hauptsitz in Wiesbaden angesiedelt.

Im Bereich der gewerblichen Immobilienfinanzierung ist die Aareal Bank AG in Europa, Nordamerika sowie in der Asien-/Pazifik-Region tätig. Sie bietet Finanzierungen für Hotels, alternative Wohnformen (z.B. Student Housing, Micro Living) sowie für Einzelhandels-, Logistik-, Büro- und Wohnimmobilien an. Im Jahr 2025 hat die Bank ihr Portfolio zudem um Finanzierungen in der Asset-Klasse Rechenzentren erweitert. Zu den Kunden im Segment SPF zählen vor allem institutionelle Investoren, Private-Equity-Gesellschaften, Family Offices und börsennotierte Immobilienunternehmen.

Im Segment BDS liegt der Schwerpunkt auf Konto- und Zahlungsverkehrsprodukten für Kunden aus der institutionellen Wohnungswirtschaft, der gewerblichen Immobilienwirtschaft sowie der Energie- und Versorgungswirtschaft in Deutschland.

Die Aareal Bank Gruppe ist nicht in den Branchen Kohle, Öl, Gas, Chemie, Waffenproduktion oder Tabak tätig.

SBM-1 40aiii Anzahl der Mitarbeiter nach geografischen Gebieten

	31.12.2025	31.12.2024
Deutschland	1.060	1.088
Europa exklusive Deutschland	58	85
Nordamerika	40	43
Asien/Pazifik	9	9
Gesamt	1.167	1.225

SBM-1 40b-c Aufschlüsselung der Umsatzerlöse nach maßgeblichen ESRS-Sektoren

		Umsatzerlöse 2025	Umsatzerlöse 2024
Mio. €			
ESRS-Sektor	ESRS-Code		
Banking ¹⁾	FBM	956	1.047
Hotels & Lodging ²⁾	HHL	2	38
Real estate	RRE	33	29

¹⁾ Im Kontrast zur IFRS-8-Segmentberichterstattung wird zusätzlich zur Strukturierten Immobilienfinanzierung auch das Einlagengeschäft aus BDS berücksichtigt.

²⁾ Berücksichtigt nur die Periode bis zum April 2025

SBM-1 40 e-g

Die Aareal Bank AG ist sowohl im Finanzsektor als auch in der Immobilienwirtschaft tätig – zwei Branchen, die im Rahmen der nachhaltigen Transformation der Wirtschaft eine wichtige Rolle spielen. Vor diesem Hintergrund integriert die Gruppe ESG-Aspekte systematisch in ihrer strategischen Ausrichtung und Unternehmenssteuerung. Um dies zu gewährleisten, beobachtet sie relevante Markt- und Gesetzgebungsentwicklungen auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene und bringt ihre Expertise im Rahmen von Konsultationsverfahren, Brancheninitiativen, Veranstaltungen oder Positionspapieren ein.

Bei der Verfolgung umwelt- und klimabezogener Ziele steht die Berücksichtigung der kundenspezifischen Bedürfnisse im Mittelpunkt. Vor diesem Hintergrund wurde im Berichtsjahr 2025 ein Klimatransitionsplan mit Anwendbarkeit ab 2026 entwickelt, der unter anderem die Basis für die Ableitung langfristiger Dekarbonisierungsziele im Kreditportfolio bildet. Der Plan wird in den Kapiteln EI-1 und EI-4 beschrieben.

Der Gebäudesektor ist für einen erheblichen Anteil des weltweiten Energieverbrauchs und der daraus resultierenden Treibhausgasemissionen verantwortlich. Entsprechend steht er, auch seitens der Politik, in der Verantwortung, bestehende und teilweise erhebliche Einsparpotenziale zu realisieren. Die Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks des finanzierten Immobilienportfolios stellt daher eine der größten ESG-bezogenen Herausforderungen der kommenden Jahre dar. Für die zukünftige Erreichung der Klimaschutzziele ist deshalb insbesondere das Geschäftssegment Strukturierte Immobilienfinanzierung von zentraler Bedeutung. Es umfasst sowohl die Immobilienfinanzierungs- als auch die Refinanzierungsaktivitäten des Konzerns. Grundsätzlich sind alle für das Geschäft der Aareal Bank AG relevanten Immobilien – unabhängig von Asset-Klasse oder geografischem Standort – wesentlich, um die im Transitionsplan festgelegten Klimaziele zu erreichen.

Zudem legt die Aareal Bank AG den Fokus darauf, die Transparenz, Datenabdeckung und Datenqualität der finanzierten Objekte in Bezug auf ESG-Aspekte weiter zu erhöhen. Dies schafft die Grundlage dafür, die Geschäftsaktivitäten auf der Aktiv- und der Passivseite so zu steuern, dass ein messbarer Beitrag zur Erreichung der internationalen Klimaschutzziele geleistet werden kann.

Neben dem Ziel, einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, ist die Aareal Bank Gruppe bestrebt, ESG-Prinzipien in Entscheidungsprozesse zu verankern. ESG-Kriterien spielen bei der Kreditvergabe, der Einholung von Refinanzierungsmitteln, im Anlageportfolio sowie im digitalen Produktportfolio eine zunehmend bedeutende Rolle. Darüber hinaus wird die Berücksichtigung von ESG-Risiken als grundlegende Voraussetzung für den langfristigen Geschäftserfolg angesehen. Im Anlageportfolio werden ESG-Kriterien sowohl aus ethischer Überzeugung als auch aus Risikogesichtspunkten berücksichtigt, um potenzielle Wertverluste zu vermeiden.

SBM-1 42, AR 14

Die folgende Beschreibung stellt die Wertschöpfungskette der Aareal Bank Gruppe dar und zeigt die wesentlichen Aktivitäten und Akteure, die zur Erbringung der Geschäftsleistungen beitragen. Informationen zu (potenziellen) Auswirkungen, Risiken und Chancen der Aareal Bank Gruppe sowie deren Beziehung zur Wertschöpfungskette gemäß ESRS 2 AR 14 d sind in den themenspezifischen Angaben des SBM-3-Abschnitts dargestellt.

Zur Erbringung ihrer kundenzentrierten Leistungen greift die Aareal Bank Gruppe auf verschiedene vorgelagerte Produkte und Dienstleistungen zurück. Zu den größten Kostenblöcken zählen Aufwendungen für IT-Infrastruktur und Softwarelösungen, einschließlich der Beschaffung und Nutzung von Hardware, Servern und Netzwerkinfrastrukturen. Im Kreditgeschäft entstehen Kosten insbesondere für Bewertungen, Objektcontrolling, Rechtsberatung und Wirtschaftsauskunfteien. Darüber hinaus fallen Ausgaben für Fachberatung und Wirtschaftsprüfung sowie im Facility Management für Mieten und Energieversorgung an.

Die relevanten Akteure der vorgelagerten Wertschöpfungskette werden auf Basis der wesentlichen Kostenblöcke identifiziert. Im Kreditgeschäft sind insbesondere Immobilienbewertungsunternehmen, Objektcontrolling-Dienstleister, Rechtsanwaltskanzleien sowie Anbieter von Bonitäts- und Marktdaten relevante Partner. Die Prüfungs- und Beratungskosten entstehen aus der Inanspruchnahme von Leistungen externer Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaften, während im Facility Management vor allem Immobilienvermieter und Energieversorgungsunternehmen zu den wesentlichen Akteuren zählen.

Neben diesen Inputs spielt die kontinuierliche Beschaffung finanzieller Mittel zu angemessenen Konditionen eine zentrale Rolle für den Geschäftserfolg der Aareal Bank Gruppe. Über die Treasury-Aktivitäten, einschließlich der Refinanzierungsaktivitäten, wird die kurz-, mittel- und langfristige Refinanzierung und Umsetzung am Geld- und Kapitalmarkt sichergestellt – mit Ausnahme des Einlagengeschäfts aus dem Segment BDS.

Die Treasury-Funktion gewährleistet die Zahlungsfähigkeit der Aareal Bank Gruppe durch eine nachhaltige Anlage in liquide Aktiva sowie durch ein breit diversifiziertes Refinanzierungsportfolio. Sie agiert an den internationalen Geld- und Kapitalmärkten mit dem Heimatmarkt Europa und dem Euro als Hauptwährung. Weitere Währungen und Märkte ergeben sich im Wesentlichen aus den Aktivitäten des Kreditgeschäfts und dem jeweiligen Refinanzierungsbedarf.

Zur Sicherung einer stabilen und diversifizierten Investorenbasis nutzt die Aareal Bank Gruppe verschiedene Geld- und Kapitalmarktinstrumente. Darüber hinaus bietet sie grüne Refinanzierungsprodukte an und plant, den sogenannten „Green Asset Pool“ – also die zur Deckung geeigneten Kreditvergaben auf der Aktivseite – kontinuierlich für die langfristige grüne Refinanzierung auf der Passivseite zu verwenden.

Die nachgelagerte Wertschöpfungskette der Aareal Bank Gruppe unterscheidet sich in den beiden zentralen Geschäftsfeldern Strukturierte Immobilienfinanzierungen (Structured Property Financing, SPF) und Banking & Digital Solutions (BDS).

Das Segment SPF umfasst die Immobilienfinanzierungs- sowie Refinanzierungsaktivitäten der Aareal Bank AG. Die Bank begleitet ihre Kunden bei Investitionen in gewerbliche Immobilien. Der Bau und Betrieb von Immobilien sind mit vergleichsweise hohen CO₂-Emissionen verbunden. Da die Aareal Bank AG im Wesentlichen Finanzierungen für Bestandsgebäude bereitstellt, sind typische branchenspezifische Risiken, die mit dem Neubau einer Immobilie einhergehen, für sie nicht relevant.

Im Segment BDS bietet die Aareal Bank AG ihren Kunden 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, unterstützt die Bank ihre Kunden bei der effizienten und nachhaltigen Gestaltung zentraler Geschäftsprozesse. An der Schnittstelle zwischen Immobilien- und Energiewirtschaft arbeitet die Aareal Bank Gruppe gemeinsam mit ihren Partnern zudem an der branchenübergreifenden Optimierung von Zahlungs- und angrenzenden Geschäftsprozessen.

Im Zusammenhang mit dem über die Kontosysteme der Aareal Bank AG abgewickelten Zahlungsverkehr (BK@I) werden Einlagen generiert, die unter anderem zur Refinanzierung der Bank beitragen. Darüber hinaus bietet das Segment digitale Kautionslösungen und ausgewählte Finanzierungsangebote für die deutsche Immobilienwirtschaft an. Die Anlageprodukte richten sich an Unternehmen aus der Immobilien- und Energiewirtschaft und unterstützen deren aktives Anlage- und Cash-Management. Zum Segment BDS zäh-

len die Tochtergesellschaften collect Artificial Intelligence GmbH, ein Anbieter von für KI-gestützten Payment-Solutions für Rechnungs- und Mahnwesen, sowie die plusForta GmbH, ein Online-Vermittler für Mietkautionsbürgschaften. Diese Lösungen tragen dazu bei, effiziente und kundenorientierte Prozesse bei den Kunden der Aareal Bank AG sicherzustellen.

Interessen und Standpunkte der Stakeholder-Gruppen

SBM-2 45, S1 12 SBM-2

Die Aareal Bank Gruppe hat in ihrer Geschäftsstrategie das Ziel verankert, einen Mehrwert für ihre Stakeholder zu schaffen. Durch den Austausch mit relevanten Stakeholder-Gruppen können aktuelle Ansichten, Bedürfnisse und Erwartungen erfasst und in die Weiterentwicklung der Geschäftsstrategie sowie einzelner Produkte einbezogen werden. Hierfür verfügt die Aareal Bank Gruppe über einen strukturierten Strategieprozess, in den relevante Stakeholder-Gruppen eingebunden sind. Im Rahmen dieses Prozesses werden unterschiedliche Interessen berücksichtigt.

Die wichtigsten Stakeholder-Gruppen werden regelmäßig – mindestens jährlich sowie anlassbezogen – in der Überprüfung der Geschäftsstrategie berücksichtigt. Dazu zählen interne Stakeholder (Mitarbeiter, Vorstand, Aufsichtsrat) ebenso wie externe Stakeholder (Eigentümer, Investoren, Kunden). Durch die ausgewogene Berücksichtigung der Interessen dieser Gruppen sieht sich die Aareal Bank Gruppe gut aufgestellt, die Herausforderungen der Zukunft erfolgreich zu meistern und eigenständig in ihrem Geschäft zu wachsen. ESG-Aspekte sind dabei integraler Bestandteil der Geschäftsstrategie.

Als wesentliche Stakeholder-Gruppen für die Ausübung und Weiterentwicklung des Geschäftsmodells betrachtet die Aareal Bank Gruppe insbesondere Kunden, Investoren, Mitarbeiter und Eigentümer. Intern haben vor allem Vorstand und Aufsichtsrat eine wichtige Rolle bei der Festlegung, Überwachung und Anpassung der Geschäftsstrategie. Der Vorstand entwickelt die Strategie und trägt die Gesamtverantwortung, während sie gemeinsam mit dem Aufsichtsrat erörtert und fortgeschrieben wird. Die Eigentümer der Aareal Bank AG sind über ein beratendes Gremium („Advisory Council“) in den Strategieprozess eingebunden. Die Mitarbeiter sind in die Strategieentwicklung eingebunden und übernehmen die inhaltliche Ausarbeitung und Umsetzung strategischer Maßnahmen.

Im Berichtsjahr hat die Aareal Bank AG ihre Geschäftsstrategie „Aareal Ambition“ intern und extern kommuniziert. Bei der Weiterentwicklung dieser Strategie wurden die Interessen und Erwartungen der wesentlichen Stakeholder-Gruppen berücksichtigt. Im Mittelpunkt steht das Ziel einer Eigenkapitalrendite (RoE) von 13 %, das insbesondere die Erwartungen der Eigentümer adressiert. Zugleich legt die Strategie einen klaren Fokus auf die Stärkung des Kerngeschäfts, die Erschließung neuer Geschäftsfelder und die Steigerung der Effizienz, um die Kundenzufriedenheit weiter zu erhöhen. Auch die Mitarbeiter stehen im Fokus der strategischen Ausrichtung. Durch die Fortführung einer konservativen Risikostrategie sowie die Wahrung von Kapital- und Liquiditätsstärke trägt die Bank den Anforderungen von Aufsicht und Regulator Rechnung.

Auch außerhalb des regulären Strategieprozesses werden die Perspektiven der Mitarbeiter zu aktuellen Themen aktiv z.B. über Townhalls, bankweite Mitarbeiter-Talks oder das interne Mitarbeitermagazin einbezogen. Mitarbeiter dürfen dort eigenständig Fragen und Themen platzieren, einschließlich Menschenrechtsthemen. Da sich die Geschäftsstrategie der Aareal Bank Gruppe am Prinzip „Follow the customer“ orientiert, hat der regelmäßige Dialog mit den Kunden besondere Bedeutung. Dies erfolgt u.a. über Strategiegelgespräche, Kundenveranstaltungen und individuelle Kundentermine. Investoren sind zwar nicht direkt in den Strategieprozess eingebunden, werden jedoch über kapitalmarktrelevante Entwicklungen umfassend informiert. Im Rahmen von Investorengesprächen, teilweise auch Einzelgesprächen und Roadshows, werden Feedback und Impulse aufgenommen.

Neben diesen zentralen Gruppen berücksichtigt die Aareal Bank Gruppe bei strategischen Entscheidungen und im Rahmen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse auch die Perspektiven weiterer Stakeholder. Hierzu gehören Politik und Aufsichtsbehörden, Öffentlichkeit und Medien, Lieferanten sowie Rating-Agenturen (Finanz- und ESG-Ratings).

Informationen zu relevanten politischen und aufsichtsrechtlichen Entwicklungen werden regelmäßig – in der Regel mindestens monatlich – ausgewertet und fließen in die strategische Ausrichtung der Aareal Bank Gruppe ein. Diese Stakeholder werden somit indirekt in den Strategieprozess einbezogen. Über schriftliche und mündliche Kontakte, z.B. durch Hintergrundgespräche, die Verbandsarbeit oder Joint Supervisory Team-Meetings, kann die Bank aktuelle und geplante politische Vorhaben sowie aufsichtsrechtliche Entwicklungen rechtzeitig berücksichtigen.

Die Kommunikation mit Medien und Öffentlichkeit erfolgt über verschiedene Formate, darunter die Unternehmenswebsite, Social-Media-Kanäle, Spenden- und Sponsoringaktivitäten, Pressearbeit, die Jahrespressekonferenz sowie Pressegespräche zu aktuellen Anlässen. Durch die anlassbezogene aktive Mitwirkung an den für Investoren und weitere Stakeholder der Aareal Bank Gruppe besonders relevanten ESG-Ratings (MSCI ESG, ISS ESG, CDP und Morningstar Sustainalytics) sind die Anforderungen von ESG-Ratingagenturen bekannt und können teilweise in die weitere Ausrichtung einfließen.

Alle wesentlichen Stakeholder-Gruppen sowie Nutzer der Nachhaltigkeitserklärung werden in die doppelte Wesentlichkeitsanalyse einbezogen. Die Perspektiven dieser Gruppen fließen durch unternehmensinterne Vertreter in die Bewertung (potenzieller) Auswirkungen, Risiken und Chancen ein. Die Identifikation der Stakeholder-Gruppen erfolgt durch Marktanalysen, Benchmarking anderer Banken sowie die Berücksichtigung bestehender Stakeholder-Engagement-Initiativen. Die Stakeholder-Analyse wird jährlich auf ihre Aktualität überprüft.

Die in der doppelten Wesentlichkeitsanalyse identifizierten Auswirkungen, Risiken und Chancen mit einem Fokus auf Klimaschutz und Mitarbeiterbelange entsprechen den bereits im Strategieprozess berücksichtigten Themenfeldern. Strategische Elemente dieser Themenfelder sind bereits in der Konzernstrategie verankert. Das Management der Aareal Bank AG wird über die Interessen der betroffenen Stakeholder im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse, durch die Ergebnisse regelmäßig stattfindender Mitarbeiterbefragungen, den direkten Austausch mit relevanten Interessengruppen (z.B. Investoren, Aufsicht, Aufsichtsrat, Advisory Council) sowie durch den Betriebsrat informiert.

Auswirkungen, Risiken und Chancen-Management

SBM-3 48

Dieses Kapitel gibt einen Überblick über die wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen, die sich für die Aareal Bank Gruppe aus der doppelten Wesentlichkeitsanalyse ergeben. Als wesentlich wurden Auswirkungen, Risiken und Chancen zu den Standards E1 Klimawandel, E3 Wasser- und Meeresressourcen, S1 Arbeitskräfte des Unternehmens, G1 Unternehmensführung sowie zu dem unternehmensspezifischen Thema Informationssicherheit identifiziert. Beschreibungen der einzelnen Themen finden sich in der nachstehenden Tabelle „Ergebnisse der doppelten Wesentlichkeitsanalyse“ sowie in der nachfolgenden Erläuterung.

Änderungen zum vorangegangenen Zeitraum

Im Berichtszeitraum hat die Aareal Bank Gruppe die Methodik der doppelten Wesentlichkeitsanalyse überarbeitet, um eine engere Verzahnung zwischen Wesentlichkeitsanalyse und ESG-Risikoinventur sicherzustellen. Das Vorgehen der Wesentlichkeitsanalyse ist im Abschnitt „Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen“ beschrieben. Aufgrund der aktualisierten Analyse weichen die in diesem Bericht dargestellten wesentlichen Risiken von jenen der Nachhaltigkeitserklärung 2024 ab. Neben Risiken in Bezug auf verschiedene Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wurde im Berichtszeitraum ein neues Risiko im Zusammenhang mit Wasserressourcen in der nachgelagerten Wertschöpfungskette identifiziert. Vor diesem Hintergrund ist der Themenstandard E3 in diesem Jahr erstmals wesentlich.

Die Überprüfung der doppelten Wesentlichkeitsanalyse im Jahr 2025 führte zudem zu Anpassungen bei den für die Standards S1 und G1 identifizierten Auswirkungen. Für den Standard S1 wurden thematisch verwandte wesentliche Themen aus dem Vorjahr zusammengeführt, um Wiederholungen zu vermeiden. Darüber hinaus wurden die Themen Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben sowie sozialer Dialog in der aktuellen Analyse nicht als wesentlich bestimmt. Im Standard G1 wurde in diesem Jahr eine zusätzliche potenzielle negative Auswirkung im Zusammenhang mit Korruption und Bestechung identifiziert.

Verbindung zu Strategie und Geschäftsmodell

Der Einfluss der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen auf die Strategie und das Geschäftsmodell wird im Abschnitt SBM-I ausgeführt. Darüber hinaus werden in den Kapiteln der themenbezogenen Standards die Konzepte, Maßnahmen und Metriken zur Steuerung der für die Aareal Bank Gruppe wesentlichen Themen erläutert.

Ergebnisse der doppelten Wesentlichkeitsanalyse

ESRS-Unterthema	Auswirkung (positiv/ negativ), Risiko, Chance	Zeithorizont	IRO	IRO-Beschreibung
E1 – Klimawandel				
Anpassung an den Klimawandel	Negative Auswirkung	Langfristig	Zunehmender Energiebedarf aufgrund des Klimawandels	Durch die zunehmenden Auswirkungen des Klimawandels, insbesondere die Zunahme von Extremwetterereignissen, längeren Hitze- und Kälteperioden sowie steigenden Energiebedarfen für Kühlung und Heizung von Bürogebäuden, entsteht ein erhöhter CO ₂ -Ausstoß.
Anpassung an den Klimawandel	Risiko	Mittel- und langfristig	Beeinträchtigung der Vermögens-, Ertrags- und Liquiditätslage der Aareal Bank aufgrund materieller Schäden an finanzierten Immobilien im Kreditportfolio	Durch die zunehmende Häufigkeit und Intensität von Extremwetterereignissen wie Stürmen, Überflutungen und Hitzewellen steigt das Risiko materieller Schäden an Immobilien im Portfolio. Dies kann sich negativ auf die Vermögens-, Ertrags- und Liquiditätslage auswirken.
Anpassung an den Klimawandel	Risiko	Langfristig	Reputations- & Investorenrisiken durch fehlende Nachhaltigkeitsanpassung	Der Wandel zu einer nachhaltigeren Wirtschaft verändert die Erwartungen von Kunden und Investoren. Unternehmen, die nicht aktiv oder transparent reagieren, riskieren Reputationsverluste und Investorenabwanderung – eine nachhaltige Finanzierungs- und Kommunikationsstrategie wird daher essenziell.
Klimaschutz; Energie	Negative Auswirkung	Langfristig	Hoher Energiebedarf durch hohe Serverkapazitäten im Zahlungsverkehr	Durch das Angebot von Bankdienstleistungen im Zahlungsverkehr oder für Bankprodukte, insb. auch digitale Angebote, werden Serverkapazitäten benötigt, welche Energie verbrauchen und so nachteilig zum Klimawandel beitragen.
Klimaschutz; Energie	Negative Auswirkung	Langfristig	CO ₂ Emissionen aufgrund von Reisetätigkeiten von Beratern und MitarbeiterInnen	Reisetätigkeiten von Beratern, externen Produktvertretern (bei Terminen vor Ort bei der Aareal Bank Gruppe) und Dienstreisen von MitarbeiterInnen (Investorenmeetings, Objektbegutachtung und Schulungen) führen zu CO ₂ Emissionen.
Klimaschutz; Energie	Negative Auswirkung	Langfristig	Energieverbrauch für den Gebäudebetrieb unserer Standorte	Für den Gebäudebetrieb der Standorte der Aareal Bank wird Energie benötigt (u. a. wird ein Rechenzentrum genutzt). Dadurch werden CO ₂ Emissionen verursacht.
Klimaschutz; Energie	Negative Auswirkung	Langfristig	CO ₂ Emissionen durch Dienstfahrzeuge	Dienstfahrzeuge fahren überwiegend mit Verbrennungsmotoren und emittieren somit CO ₂ .
Klimaschutz; Energie	Negative Auswirkung	Langfristig	Energieverbrauch für die Nutzung von Servern	Der Betrieb von Servern benötigt Energie und trägt so nachteilig zum Klimawandel bei.
Klimaschutz; Energie	Negative Auswirkung	Langfristig	Energieverbrauch des CREF-Portfolios	Die finanzierten Immobilien (CREF-Portfolio) verbrauchen im laufenden Betrieb Energie, wodurch CO ₂ emittiert wird. Die entstehenden CO ₂ -Emissionen tragen zum Klimawandel bei.

ESRS-Unterthema	Auswirkung (positiv/ negativ), Risiko, Chance	Zeithorizont	IRO	IRO-Beschreibung
Klimaschutz; Energie	(Potenzielle) positive Auswirkung	Mittel- und langfristig	Grüne Kredite & Transformationskredite führen zu Energieeinsparungen	Grüne Kredite und Transformationskredite in der Wohnungswirtschaft tragen zur (energetischen) Sanierung von Gebäuden bei, was zu Energieeinsparungen führt und somit einen positiven Beitrag zum Klimaschutz leistet.
Klimaschutz; Energie	Risiko	Mittel- und langfristig	Zahlungsausfälle und erhöhtes Geschäftsrisiko aufgrund neuer regulatorischer Vorgaben	Neue Vorgaben zu Energieeffizienz und Klimaschutz können nicht regelkonforme Immobilien vom Markt ausschließen, was Zahlungsausfälle, Umschuldungen und damit Risiken für Kreditwürdigkeit und Liquidität der Bank birgt – eine strategische Neuausrichtung wäre erforderlich, um dem erhöhten Geschäftsrisiko entgegenzuwirken.
Klimaschutz; Energie	Risiko	Mittel- und langfristig	Kreditausfall wegen physischer und transitorischer Klimarisiken	Physische und transitorische Risiken im Zuge der nachhaltigen Transformation können das Kreditportfolio belasten – etwa durch CO ₂ -Kosten und energetische Sanierungen, die Verkehrswerte senken und das Risikoprofil der Finanzierungen verschlechtern.
Klimaschutz	Risiko	Langfristig	Risiko von Gesetzesverstößen & Reputationsverlust durch nachhaltige Transformation	Der Übergang zu einer kohlenstoffärmeren und nachhaltigeren Wirtschaft kann zu Verstößen gegen gesetzliche oder regulatorische Vorgaben und den daraus resultierenden Folgen (bspw. Strafzahlungen, Reputationsverlust) bei der Aareal Bank führen.
Klimaschutz; Energie	Chance	Langfristig	Ausweitung des Kreditportfolios mit grünen Finanzierungs-lösungen	Das Angebot grüner Finanzierungslösungen wie Green Loans und energetische Sanierungen erweitert das Produktportfolio der Aareal Bank und trifft auf spürbares Marktinteresse seitens verschiedener Stakeholder. Langfristig stärken diese nachhaltigen Produkte das Kreditportfolio und leisten einen positiven Beitrag zum Unternehmensergebnis.
Klimaschutz; Energie	Chance	Mittelfristig	Neue ESG-konforme Assetklassen	Die Erschließung neuer ESG-konformer Assetklassen (bspw. im regenerativen Energiesektor) könnte neue Geschäftsoportunitäten erschließen.
E3 – Wasser- und Meeresressourcen				
Wasser- und Meeresressourcen	Risiko	Langfristig	Wasserverbrauch bei finanzierten Immobilien, insbesondere Hotels	Die zunehmende Wasserknappheit kann die Geschäftsmodelle finanzierter Immobilien wie Hotels oder Gewerbeobjekte beeinträchtigen – etwa durch eingeschränkte Nutzbarkeit, steigende Betriebskosten oder strengere gesetzliche Anforderungen.

ESRS-Unterthema	Auswirkung (positiv/ negativ), Risiko, Chance	Zeithorizont	IRO	IRO-Beschreibung
S1 – Eigene Belegschaft				
Arbeitsbedingungen	(Potenzielle) positive Auswirkung	Langfristig	Aktive Unterstützung der Gesundheit unserer Mitarbeiter	Durch ein umfassendes Gesundheitsmanagement (bspw. Vorsorgeuntersuchung, Impfangebot, Gesundheitscheckup) fördert die Aareal Bank aktiv die Gesundheit der Mitarbeiter.
Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle	(Potenzielle) positive Auswirkung	Langfristig	Förderung von Gleichstellung und Inklusion stärkt Gerech- tigkeit, Vielfalt und Mitarbeiter- zufriedenheit bei der Aareal Bank	Durch die Förderung von Gleichstellung und Inklusion unterrepräsentierter Gruppen trägt die Aareal Bank gesellschaftlichen Erwartungen sowie dem Wunsch der Mitarbeitenden nach Gerechtigkeit und Vielfalt Rechnung – und stärkt damit Zufriedenheit und Zugehörigkeitsgefühl.
Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle	(Potenzielle) positive Auswirkung	Mittelfristig	Kompetenzförderung der Mitarbeitenden durch Schulungsangebote	Durch das Angebot von Schulungen (sowohl Pflichtschulungen als auch andere Schulungen, die auf die persönliche Entwicklung der einzelnen Mitarbeiter abzielen) fördert die Aareal Bank die Kompetenzen der Mitarbeiter und die Sicherheit am Arbeitsplatz.
G1 – Unternehmensführung				
Unternehmenskultur	(Potenzielle) positive Auswirkung	Mittelfristig	Wichtigkeit einer guten Unternehmenskultur durch Einhaltung der Regeln zum Wohlbefinden	Eine wertorientierte Unternehmenskultur zeigt sich in der Einhaltung von Verhaltensregeln und präventiven Maßnahmen zur Schadensvermeidung. Sie stärkt sowohl das Vertrauen in Kundenbeziehungen als auch die Mitarbeiterzufriedenheit und -bindung und bildet eine konsistente Wertebasis als Fundament unseres Handelns – mit positiven Effekten auf Geschäftsbeziehungen.
Korruption und Bestechung	(Potenzielle) negative Auswirkung	Langfristig	Korruptionsanfälligkeit des Bankbetriebs	Compliance- und Fraud-Verstöße können Marktmechanismen stören und Unternehmen sowie Einzelpersonen schaden – etwa durch wettbewerbswidrige Vorteilsgewährung (§ 299 StGB) oder missbräuchliche Nutzung von Funktionen zum eigenen Vorteil bei Schaden für das Unternehmen oder die Allgemeinheit.
Informationssicherheit				
Informationssicherheit	Risiko	Mittel- und langfristig	Angriffe auf IT-Systeme	Angriffe auf IT-Systeme und Dienstleister können zu erheblichen finanziellen Verlusten, Betriebsunterbrechungen und rechtlichen Konsequenzen führen.

Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen mit Umweltbezug

Im Hinblick auf den Klimawandel sind sowohl Auswirkungen als auch Risiken und Chancen identifiziert worden.

Als negative Auswirkung ist einerseits der Energieverbrauch und der damit verbundene CO₂-Ausstoß durch den eigenen Geschäftsbetrieb der Aareal Bank Gruppe zu nennen. Für den Gebäudebetrieb der Standorte, den Betrieb von Rechenzentren, die Nutzung von

Dienstwagen und die Durchführung von Dienstreisen durch eigene Mitarbeiter der Aareal Bank Gruppe werden verschiedene Energieträger genutzt, wodurch CO₂ emittiert wird, was einen negativen Beitrag zum Klimawandel zur Folge hat. Mit zunehmendem Klimawandel ist zukünftig auch mit einem zunehmenden Energiebedarf für die Kühlung und Heizung von Bürogebäuden zu rechnen. Durch das Angebot von Bankdienstleistungen im Zahlungsverkehr oder für Bankprodukte insbesondere auch digitale Angebote werden zudem Server-Kapazitäten innerhalb der Wertschöpfungskette benötigt, deren Bereitstellung ebenfalls mit Energieverbrauch und CO₂-Emissionen verbunden ist. Neben den Dienstreisen von Aareal Bank Gruppen-Mitarbeitern sind zudem auch Reisetätigkeiten von externen Beratern oder Produktvertretern mit der Emission von CO₂ verbunden.

Neben den Emissionen aus dem Geschäftsbetrieb werden vor allem die finanzierten Emissionen durch die Vergabe von Krediten als besonders relevant gesehen. Die finanzierten Immobilien müssen als Teil der Wertschöpfungskette der Aareal Bank AG betrachtet werden. Diese verbrauchen im Betrieb Energie, wodurch CO₂ emittiert wird. Die entstehenden CO₂-Emissionen tragen zum Klimawandel bei. Gleichzeitig kann die Aareal Bank AG durch das Angebot grüner Kredite und Transformationskredite zur energetischen Sanierung des (globalen) Gebäudebestands beitragen, den Betreibern somit zur Energieeinsparung verhelfen und einen positiven Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Aufgrund der chronischen Wirkung des Klimawandels ist der Großteil der klimabezogenen Auswirkungen insbesondere langfristig relevant, auch wenn Emissionen und Einsparungen teilweise bereits kurzfristig stattfinden. Neben den Auswirkungen wurden auch verschiedene klimabezogene Risiken und Chancen identifiziert.

Chancen können vor allem mittel- und langfristig in der Ausweitung des Produktportfolios durch das Angebot grüner Finanzierungs-lösungen (Green Loans und energetische Sanierungen), welche langfristig das Kreditportfolio stärken und einen positiven Beitrag zum Unternehmensergebnis leisten, zudem die Erschließung neuer ESG-konformer Asset-Klassen, wie beispielsweise im regenerativen Energiesektor sowie den wachsenden Bedarf der Anpassung von Gebäuden an den Klimawandel, gesehen werden.

Es sind mit voranschreitendem Klimawandel transitorische Risiken für die Aareal Bank Gruppe wesentlich. So ist damit zu rechnen, dass eine nicht ausreichende Beachtung des Themas Klimaschutz (z.B. ein zu geringes Angebot „grüner Produkte“) langfristig Reputationsrisiken und verschlechterte Refinanzierungsmöglichkeiten nach sich ziehen wird, da der Wandel hin zu einer nachhaltigeren Wirtschaft mit einer veränderten Erwartung der Kunden und Investoren einhergeht. Zudem steigt langfristig die Wahrscheinlichkeit gegen zunehmend strengere gesetzliche und regulatorische Vorgaben zu verstoßen, was negative Folgen wie Strafzahlungen und Reputationsschäden nach sich ziehen könnte. Zudem könnten mittel- und langfristig diese Vorgaben nicht regelkonforme Immobilien vom Markt ausschließen, was Zahlungsausfälle, Umschuldungen und damit Risiken für Kreditwürdigkeit und Liquidität der Bank bergen könnte. Dem müsste durch eine entsprechende strategische Ausrichtung entgegengewirkt werden. Ebenfalls mittel und langfristig besteht das Risiko, dass es zu Kreditausfällen wegen physischer und transitorischer Risiken im Zuge der nachhaltigen Transformation kommen kann, was das Kreditportfolio belasten könnte. Hierzu zählen z.B. CO₂-Kosten sowie Kosten für energetische Sanierungen. Mittelfristig ist weiterhin eine Beeinträchtigung der Vermögens-, Ertrags- und Liquiditätslage der Aareal Bank aufgrund materieller Schäden an Gebäuden im Portfolio wesentlich, da das Risiko materieller Schäden an den finanzierten Gebäuden durch die zunehmende Häufigkeit und Intensität von Extremwetterereignissen steigt. Akute und chronische physische Risiken sind im Hinblick auf die Gebäude der Aareal Bank Gruppe im Eigenbestand sowie die finanzierten Immobilien der Aareal Bank AG wesentlich.

Um diese Risiken zu messen, untersucht die Aareal Bank Gruppe jährlich anhand unterschiedlich ausgestalteter ESG- bzw. Klimastresstests die Auswirkung von Nachhaltigkeitsaspekten auf die ökonomische und die normative Perspektive des internen Kapitaladäquanzverfahrens (Internal Capital Adequacy Assessment Process, ICAAP). Unter dem ICAAP versteht man die Ausgestaltung eines internen Risikotragfähigkeitskonzepts. In diesem Rahmen wird überprüft, welche Auswirkungen verschiedene Szenarien auf das interne Kapital der Bank haben. Vorgelagert zur Bestimmung der Auswirkungen für den ICAAP und den Stresstest findet die Risikoinventur statt. In der Risikoinventur werden die ESG-Risiken, insbesondere die transitorischen und physischen Klimarisiken, analysiert und ermittelt, welche Risikoarten von welchen ESG-Risiken materiell betroffen sind. Für die Aareal Bank als Immobilienfinanzierer sind transitorische und physische Risiken relevant, da diese zu einer Abwertung der Gebäudewerte führen können. Die relevanten finanziellen Risiken sind das Credit Risk und das Real Estate Risk. Neben diesen Risiken sind auch das Liquidity Risk, das Pension Risk und das Operational Risk von ESG-Risiken betroffen. Die vorgelagerten Teile der Wertschöpfungskette sowie über die Immobilienfinanzierung hinausgehende Teile der nachgelagerten Wertschöpfungskette waren im Berichtsjahr nicht im Scope der Klimastresstests. Im ökonomischen ICAAP werden Klimarisiken mit einem Risikopuffer für Credit Risk und Real Estate Risk abgebildet. Für die

Bestimmung des Risikopuffers des Credit Risks werden die Marktwertprognosen der Sicherungsobjekte mit makroökonomischen Parametern aus (physischen) Klimaszenarien von Oxford Economics gestresst und mit den gestressten Objektwerten die Auswirkungen auf Probability of Default (PD), Loss Given Default (LGD) und die erwarteten Verluste im Impairment bestimmt. Die Differenz zwischen den aggregierten, erwarteten Verlusten aus den Klimaszenarien und dem Baseline-Szenario bildet den Risikopuffer. Der Anteil des Real Estate Risks wird durch Abschläge auf die Werte der Immobilien aus der Marktwertprognose und den makroökonomischen Parametern aus den Klimaszenarien bestimmt. Der ökonomische Risikopuffer wird in den Szenarien für die normative Perspektive im ICAAP berücksichtigt.

Neben der Betrachtung im ICAAP werden Einzelanalysen in Form von Stresstests durchgeführt. Für die transitorischen Risiken werden Verkehrswertabschläge für die Sicherungsobjekte und die Objekte im Eigenbestand durch Sanierungsvorgaben und CO₂-Preise aus einem Orderly- und Disorderly-Szenario bestimmt. Die Szenariodaten stammen aus öffentlich verfügbaren Daten z.B. NGFS (Network for Greening the Financial System) sowie vom Datenanbieter Oxford Economics. Für die Analyse der physischen Risiken werden Auswirkungen von akuten Risiken auf die Verkehrswerte bestimmt. Mit den Daten eines externen Datenanbieters wird pro Objekt die Gefährdung bestimmt und mit einer Schadensfunktion die Auswirkungen auf den Objektwert. Die Einzelschäden pro Objekt werden zu Clustern mit Radius von 30 km zusammengefasst. Die Analysen beurteilen insbesondere die Auswirkungen von Flut und Sturm, aber auch von Wasserknappheit (in Abhängigkeit der ermittelten Betroffenheit von einem Risiko passen sich diese analysierten Risiken zu jedem Stressdurchlauf an). Die Versicherungen und Selbstbehalte werden in der Berechnung berücksichtigt.

Für das Liquidity Risk wird ein Abfluss von Geldern der Wohnungsbaugesellschaften aufgrund von Sanierungsbedarfen simuliert. Die Annahmen für das Szenario werden konservativ festgelegt. Zudem werden Auswirkungen auf das Operational Risk und das Reputational Risk angenommen. Dabei werden konservative Annahmen bzgl. zukünftig notwendiger Sanierungen von Gebäuden getroffen (insb. für das Credit Risk). Das hypothetische ESG-Szenario: „Gesellschaftlicher Wandel“ basiert auf möglichen nachhaltigkeitsbezogenen gesellschaftlichen Veränderungen mit Auswirkungen auf das Geschäftsumfeld der Bank und berücksichtigt Auswirkungen des gesellschaftlichen Wandels insbesondere im Bereich Arbeitswelt und Reiseverhalten, Auswirkung auf das Credit Risk und Operational Risk und notwendige Investitionen und Verluste.

Die ESG- bzw. Klimaszenarien betrachten die ökonomische und normative Perspektive der Bank und dienen der langfristigen Sicherstellung der Substanz des Instituts. Das Ergebnis des letzten Stresstests vom 31. Dezember 2025 zeigt erneut auf, dass im Vergleich zu den anderen Stressszenarien (z.B. historische Finanzkrise 2008) die Auswirkungen der transitorischen Klimastressszenarien moderat sind. Auch im physischen Stressszenario, bei welchem die Auswirkungen von Flut-, Sturm und Dürreschäden (Verkehrswert- und/oder Mietverluste) an den Objekten als Unsicherheitsfaktoren berücksichtigt werden, zeigt sich, dass ein physisches Szenario durch die Steuerung der physischen Risiken mit Versicherungen bei den aktuellen Annahmen zwar nicht zu vernachlässigende, aber insgesamt moderate Auswirkung hätte.

Für den Fall, dass während dieses Prozesses erhöhte Risikofaktoren identifiziert werden, werden verschiedene Maßnahmen in Betracht gezogen, um diesen Risiken entgegenzuwirken. Zum einen werden potenzielle Handlungsoptionen evaluiert/bewertet und dementsprechende Gegenmaßnahmen entwickelt. Bei der Überschreitung eines definierten Schwellenwerts eines Kontrollparameters obliegt die Entscheidung über die Einführung entsprechender Maßnahmen dem Gesamtvorstand. Zudem wird der entsprechende Fall fortlaufend überwacht.

Die Bank bedenkt ökologische Aspekte und dabei insbesondere klimabezogene Aspekte stets bei unternehmerischen Entscheidungen und hat dadurch die kurz-, mittel- und langfristigen Auswirkungen ihres Tuns im Blick. Sie wirtschaftet, handelt und entscheidet stets verantwortungsbewusst im Sinne der nachhaltigen Transformation von Wirtschaft und Gesellschaft. Dieser Grundsatz ist im Rahmen der Geschäftsstrategie verankert und umfasst insbesondere den kontinuierlichen Ausbau und die Weiterentwicklung der grünen Produktstrukturen auf der Aktiv- und Passivseite. Auf der Aktivseite entwickelt die Bank ihr Geschäft am Bedarf der Kunden weiter, was auch im Berichtsjahr durch eine weiterhin hohe Nachfrage nach grünen Finanzierungsprodukten („Green Loans“) erkennbar wurde. Zur Sicherung der dauerhaften Kapitalmarktfähigkeit steht die Bank im regelmäßigen Austausch mit ihren Investoren und orientiert sich dabei an deren Anforderungen und Bedürfnissen. Dazu gehört die Emission grüner Refinanzierungsinstrumente wie Green Bonds.

Aufgrund der dynamischen Entwicklung des Marktumfelds vor dem Hintergrund der Erwartung von Kunden und Investoren ist die Bank bestrebt, ihr Produktangebot kontinuierlich zu prüfen und bei Bedarf entsprechend weiterzuentwickeln. Damit stellt die Bank den dauerhaften Geschäftserfolg sicher und schafft das Fundament, um auch zukünftig einen positiven Wertbeitrag zur Erreichung der Klimaziele zu leisten.

Die Bank verfolgt einen ganzheitlichen Strategieansatz, der sowohl umweltbezogene Aspekte als auch soziale Belange und Governance-bezogene (ESG)-Themen bündelt und als integraler Bestandteil in der Geschäftsstrategie verankert wurde. Im Einklang mit den Erwartungen ihrer zentralen Stakeholder-Gruppen – darunter Kunden, Investoren, Mitarbeitende, Regulatoren und Gesetzgeber – hat die Bank einen klaren Anspruch formuliert, der als Leitlinie für die konsequente Erfüllung dieser Anforderungen dient. Die Bank richtet ihr Handeln entlang fünf wesentlicher Prämissen aus. Diese umfassen den aktiven Beitrag zur Transformation, die Sicherung der Investierbarkeit, das Halten bestehender und die Gewinnung neuer Kunden, ein verantwortungsvolles Risikomanagement und die Erfüllung der regulatorischen Anforderungen.

Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen mit sozialem Bezug

Dieser Abschnitt bietet einen umfassenden Überblick über wesentliche Auswirkungen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften der Aareal Bank Gruppe. In der Offenlegung zur ESRS-Nachhaltigkeitsberichterstattung sind alle Mitarbeiter berücksichtigt, die von wesentlichen Auswirkungen betroffen sein können. Dazu zählen Angestellte im leitenden und nichtleitenden Bereich, befristete und unbefristete Angestellte, Auszubildende, duale Studenten, Praktikanten sowie Zeitarbeitskräfte über den Prozess Arbeitnehmerüberlassung.

Im Jahr 2025 wurden im Rahmen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse der Aareal Bank Gruppe wesentliche positive Auswirkungen im Zusammenhang mit den eigenen Arbeitskräften ermittelt. Diese werden in den folgenden Absätzen näher ausgeführt. Im Rahmen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse wurden keine wesentlichen Risiken, negativen Auswirkungen oder Chancen festgestellt.

Eine positive Auswirkung betrifft die aktive Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter der Aareal Bank AG. Im Rahmen des betrieblichen Gesundheitsmanagements werden vielfältige Programme und externe Beratungsangebote bereitgestellt, um die physische und psychische Gesundheit der Mitarbeiter aktiv zu fördern. Mitarbeiter der Aareal Bank AG und deren Angehörige haben die Möglichkeit, kostenfrei und anonym das Employee Assistance Program (EAP) in Anspruch zu nehmen, um sich zu beruflichen und privaten Anliegen beraten zu lassen.

Eine weitere positive Auswirkung zeigt sich in den Bestrebungen der Aareal Bank Gruppe, Gleichstellung aktiv zu fördern und die Inklusion unterrepräsentierter Gruppen zu stärken. Die Aareal Bank AG stellt gezielte Integrationsangebote bereit, etwa rollstuhlgerechte Zugänge, geeignetes Mobiliar und reservierte Parkplätze, um Mitarbeitern mit Behinderung eine möglichst uneingeschränkte Teilhabe am Arbeitsalltag zu ermöglichen. Um eine geschlechterunabhängige und faire Entlohnung sicherzustellen, kommen unter anderem Entgeltstrukturanalysen und Benchmarking-Verfahren zum Einsatz. Insgesamt betrachtet die Aareal Bank Gruppe Vielfalt, die Einhaltung des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes sowie Chancengleichheit als zentrale Erfolgsfaktoren des Unternehmens. Sie begegnet allen Menschen mit Respekt, unabhängig von ihrem Hintergrund, und unterbindet jegliches Verhalten, das die Persönlichkeitsrechte eines Menschen verletzt oder infrage stellt. Auf diese Weise geht die Aareal Bank Gruppe sowohl auf gesellschaftliche Erwartungen als auch auf das individuelle Bedürfnis der Mitarbeiter nach Gerechtigkeit und Vielfalt ein, was sich wiederum positiv auf deren Zufriedenheit und Zugehörigkeitsgefühl auswirkt.

Das Aus- und Weiterbildungsangebot der Aareal Bank AG für ihre Mitarbeiter stellt eine weitere positive Auswirkung dar. Diese Angebote sind eine zentrale strategische Priorität der Bank. Der Ansatz Learning@Aareal bietet den Mitarbeiter der Aareal Bank AG eine Kombination aus digitalen Lernformaten und Präsenzs Schulungen, die gezielt auf den Ausbau ihrer Kompetenzen und Qualifikationen ausgerichtet sind. Darüber hinaus fördern verpflichtende Schulungen, etwa zum Verhaltenskodex oder zur allgemeinen Gleichbehandlung, die Sicherheit am Arbeitsplatz.

Die drei identifizierten wesentlichen positiven Auswirkungen auf die eigene Belegschaft sind im Code of Conduct ausdrücklich verankert. Der Code of Conduct ist als Wertekodex der Aareal Bank Gruppe eine Grundlage zur Festsetzung der Unternehmensstrategie und spiegelt damit die Verbindung zwischen den positiven Auswirkungen auf die eigene Belegschaft und der Strategie wider. Die identifizierten positiven Auswirkungen gelten für alle Mitarbeiter der Aareal Bank AG, der konkrete Umfang einzelner Maßnahmen

wird in Abschnitt SI-4 detailliert beschrieben. Die Aareal Bank Gruppe hat keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die eigenen Mitarbeiter festgestellt, die im Zusammenhang mit Übergangsplänen zur Verringerung von Umweltauswirkungen oder zur Erreichung klimaneutraler Betriebsabläufe stehen. Ebenso wurde kein signifikantes Risiko für Fälle von Pflichtarbeit, Zwangsarbeit oder Kinderarbeit identifiziert.

Unternehmensspezifisches Nachhaltigkeitsthema Informationssicherheit

Das im Jahr 2025 im Rahmen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse der Aareal Bank Gruppe identifizierte Risiko auf das Nachhaltigkeitsthema der Informationssicherheit bezieht sich insbesondere auf potenzielle Angriffe auf IT-Systeme und Dienstleister. Damit verbunden können neben finanziellen Verlusten auch Betriebsunterbrechungen und rechtliche Konsequenzen sein.

Das Informationssicherheitsmanagement als Teil des IKT-Risikomanagements (Risikomanagement für Informations- und Kommunikationstechnologie) leistet einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung der digitalen operationellen Resilienz, indem es Schäden von der Aareal Bank AG in Bezug auf die Schutzziele Vertraulichkeit, Verfügbarkeit, Authentizität und Integrität von Informationen abwendet. Die in der Risikostrategie für Operationelle Risiken definierten Ziele hinsichtlich einzelner Aspekte des IKT-Risikos werden im Rahmen eines umfassenden IKT-Risikomanagementrahmens operationalisiert. Dazu stehen Leit- und Richtlinien, Verfahren und Methoden zur Verfügung, welche mit der IT-Strategie verzahnt und durch diese ergänzt werden.

Vorgehensweise zur doppelten Wesentlichkeitsanalyse

IRO-1 53, IRO-2 56, 59

Dieser Abschnitt beschreibt das Vorgehen der Aareal Bank Gruppe zur Identifizierung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen (Impacts, Risks and Opportunities, „IRO“) im Rahmen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse gemäß den Anforderungen der ESRS. Ziel des Verfahrens ist es, systematisch zu bestimmen, welche Themen für die Aareal Bank Gruppe aus Auswirkungs- oder finanzieller Perspektive wesentlich sind und somit berichtspflichtig werden.

Die IRO-Bewertung erfolgt aus der Perspektive von Stakeholder-Gruppen, die entweder von den Geschäftstätigkeiten der Aareal Bank Gruppe betroffen sind oder ein berechtigtes Interesse an den Inhalten der Nachhaltigkeitsklärung haben. Insgesamt wurden elf relevante Stakeholder-Gruppen identifiziert. Diese Gruppen werden in der Analyse durch konzerninterne Experten aus verschiedenen Fachbereichen vertreten. Die Perspektiven der betroffenen Stakeholder-Gruppen sind der Aareal Bank Gruppe durch verschiedene Stakeholder-Engagement-Initiativen bekannt; ergänzend werden wissenschaftliche Studien, Pressveröffentlichungen und konzerninternes Expertenwissen herangezogen.

Vor Durchführung der Wesentlichkeitsanalyse wird eine Longlist aller zu bewertenden Themen erstellt. Sie basiert auf der in der Delegierten Verordnung (EU) 2023/2772 (ESRS) vorgegebenen Themenliste (ESRS I, AR 16) und wird um das unternehmensspezifische Thema „Informationssicherheit“ ergänzt. Die beteiligten Fachabteilungen formulieren aus Sicht der von ihnen vertretenen Stakeholder-Gruppen IRO und bewerten diese in standardisierten Bewertungs-Templates. Dabei entscheiden sie selbst, welche Themen aus Sicht der durch sie vertretenen Stakeholder relevant sind und bewertet werden.

Die IRO-Analyse umfasst sowohl die eigenen Geschäftstätigkeiten als auch die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette. Es werden (potenzielle) Auswirkungen in allen Geschäftssegmenten der Aareal Bank Gruppe betrachtet. Diese beziehen sich zugleich auf alle geografischen Regionen, in denen der Konzern tätig ist. Da sich Auswirkungen, Risiken und Chancen gegenseitig beeinflussen können, erfolgt die Bewertung themenbezogen. Somit wird für jedes Thema gleichzeitig überprüft, ob und in welchem Zusammenhang Auswirkungen, Risiken oder Chancen bestehen.

Die Bewertung der (potenziellen) negativen Auswirkungen, Risiken und Chancen erfolgt auf Basis einer Brutto-Betrachtung: Freiwillig ergriffene mitigierende Maßnahmen bleiben unberücksichtigt, während gesetzlich geforderte mitigierende Maßnahmen (z.B. die Einhaltung geltender Gesetze) berücksichtigt werden. Bei der Bewertung werden je nach Standard bzw. Nachhaltigkeitsthema spezifisch relevante Gegebenheiten, etwa Branchenspezifika, Lage von Bürostandorten, Wertschöpfungskettenbeziehungen oder gesetzliche Vorgaben berücksichtigt. Hierauf wird innerhalb der IRO-I-Angaben im folgenden Unterkapitel hingewiesen.

Das Ergebnis der Bewertungen ist je IRO ein Gesamtwert, der aus verschiedenen Parametern berechnet wird. Für die Auswirkungs- und finanzielle Materialität wird jeweils geprüft, ob dieser Gesamtwert ober- oder unterhalb eines festgelegten Schwellenwerts liegt.

Überschreitet er den Schwellenwert, gilt das Thema bzw. der entsprechende Standard als wesentlich und wird berichtspflichtig. Zusätzlich wird für jede Bewertung der Zeithorizont (kurz-, mittel- oder langfristig) sowie die Position innerhalb der Wertschöpfungskette angegeben.

Die Bewertung (potenzieller) Auswirkungen erfolgt anhand der Merkmale Ausmaß, Umfang und – bei negativen Auswirkungen – Unabänderlichkeit. Bei potenziellen Auswirkungen wird zudem die Eintrittswahrscheinlichkeit berücksichtigt, bei tatsächlichen Auswirkungen beträgt diese immer 100 %. Die Berechnung erfolgt nach folgenden Formeln:

- (potenzielle) positive Auswirkungen: $((\text{Ausmaß} + \text{Umfang})/2) * \text{Eintrittswahrscheinlichkeit}$
- (potenzielle) negative Auswirkungen: $((\text{Ausmaß} + \text{Umfang} + \text{Unabänderlichkeit})/3) * \text{Eintrittswahrscheinlichkeit}$

Gemäß ESRS I AR 11 hat bei potenziellen negativen Auswirkungen auf die Menschenrechte der Schweregrad der Auswirkungen Vorrang vor der Eintrittswahrscheinlichkeit. Daher werden potenzielle Menschenrechtsverletzungen unabhängig von ihrer tatsächlichen Wahrscheinlichkeit mit 100 % bewertet.

Risiken und Chancen werden anhand des erwarteten finanziellen Ausmaßes und der Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Der erwartete finanzielle Effekt ergibt sich entweder aus der Abhängigkeit des Unternehmens bzw. des Geschäftsmodells von Ressourcen (z.B. natürliche oder menschliche Ressourcen) oder aus der Abhängigkeit von Geschäftsbeziehungen. Eingewertet wird, wie schwerwiegend die Auswirkungen von ESG-bezogenen Risiken oder Chancen auf die Nutzbarkeit von Ressourcen oder auf die Weiterführung von Geschäftsbeziehungen und damit letztendlich auf das finanzielle Ergebnis des Unternehmens sind. Das finanzielle Ausmaß wird mithilfe von Schwellenwerten zu potenziellen Schadenssummen bzw. Profitsummen bewertet. Die potenziellen Schadens- oder Profitsummen werden mit der geschätzten Eintrittswahrscheinlichkeit multipliziert, um einen Gesamtwert für die einzelnen Risiken oder Chancen zu erhalten.

Im Jahr 2025 wurde die Herangehensweise zur Berücksichtigung von Risiken im Rahmen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse aktualisiert. ESG-bezogene Risiken werden in der ESG-Risikoinventur der Aareal Bank Gruppe bewertet und anschließend in die doppelte Wesentlichkeitsanalyse überführt. Beide Prozesse sind inhaltlich und methodisch eng miteinander verzahnt. Als Teil der gesamthaften Risikoanalyse werden die ESG-bezogenen Risiken außerdem hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf alle Risikoarten eingewertet. Das Ergebnis der jährlichen Risikoinventur stellt eine Priorisierung der Nachhaltigkeitsrisiken dar, indem die ESG-Aspekte identifiziert werden, von welchen ein wesentlicher Einfluss auf die Aareal Bank Gruppe erwartet wird. Diese fließen in die Steuerung und Überwachung der betroffenen finanziellen und nicht-finanziellen Risiken ein. Die Themenliste aus den ESRS I AR 16 dient als Grundlage für den ESG-Risikoinventur-Fragebogen. Zusätzlich werden die Schwellenwerte des Risikoinventurprozesses jährlich für die doppelte Wesentlichkeitsanalyse übermittelt und dort angewandt. Der Prozess der Bewertung von Chancen im Rahmen der CSRD-Umsetzung ist derzeit nicht in das allgemeine Managementverfahren integriert.

Nach Abschluss der Bewertungen durch die Fachabteilungen werden die Ergebnisse in Workshops diskutiert sowie validiert. Abweichungen oder fehlende IRO werden identifiziert und ergänzt. Das Ergebnis ist eine Shortlist wesentlicher Themen, die alle IRO umfasst, deren Gesamtwert den definierten Schwellenwert überschreitet. Sie enthält somit sämtliche Themen, die mindestens aus einer der beiden Perspektiven (Auswirkungs- oder finanzielle Materialität) als wesentlich gelten und damit berichtspflichtig sind.

Die bewerteten IRO werden den Unterthemen der in ESRS I AR 16 festgelegten Themenliste zugeordnet. Entsprechend werden die Angabepflichten und Anwendungsanforderungen der ESRS – soweit möglich – ebenfalls diesen Unterthemen zugewiesen. Anschließend wird auf Datenpunktebene überprüft, welche Angaben auf Grundlage der Ergebnisse der doppelten Wesentlichkeitsanalyse als wesentlich einzustufen sind. Freiwillige Angaben sowie Datenpunkte, die im ersten Anwendungsjahr der CSRD bzw. der ESRS optional sind, werden überwiegend nicht berichtet.

IRO-2 56 Liste der Angabepflichten, die in der Nachhaltigkeitserklärung befolgt wurden

Berichtspflichten	Seitenzahl
BP-1 – Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitserklärung	74
BP-2 – Angaben im Zusammenhang mit konkreten Umständen	75
GOV-1 – Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane	77
GOV-2 – Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen	80
GOV-3 – Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme	80
GOV-4 – Erklärung zur Sorgfaltspflicht	81
GOV-5 – Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung	81
SBM-1 – Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette	82
SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger	85
SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	86
IRO-1 – Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen	93
IRO-2 – In ESRS enthaltene von der Nachhaltigkeitserklärung des Unternehmens abgedeckte Angabepflichten	93
E1-1 – Übergangsplan für den Klimaschutz	132
E1-2 – Konzepte im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	133
E1-3 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimakonzepten	136
E1-4 – Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	140
E1-5 – Energieverbrauch und Energiemix	142
E1-6 – THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen	144
E1-7 – Entnahme von Treibhausgasen und Projekte zur Verringerung von Treibhausgasen, finanziert über CO ₂ -Zertifikate	148
E1-8 – Interne CO ₂ -Bepreisung	150
E3-1 Konzepte im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen	150
E3-2 Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen	150
E3-3 Ziele im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen	150
E3-4 Wasserverbrauch	150
S1-1 – Konzepte im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens	150
S1-2 – Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte des Unternehmens und von Arbeitnehmervertretern in Bezug auf Auswirkungen	153
S1-3 – Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die Arbeitskräfte des Unternehmens Bedenken äußern können	154
S1-4 – Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze	155
S1-5 – Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen	157
S1-6 – Merkmale der Beschäftigten des Unternehmens	157
S1-9 – Diversitätskennzahlen	159
S1-14 – Kennzahlen für Gesundheitsschutz und Sicherheit	159
S1-16 – Vergütungskennzahlen (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)	160
S1-17 – Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten	161
G1-1 – Konzepte für die Unternehmensführung und Unternehmenskultur	162
G1-3 – Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung	165
G1-4 – Korruptions- oder Bestechungsfälle	169

**IRO-2 56 Abs. 2 Liste der Datenpunkte in generellen und themenbezogenen Standards,
die sich aus anderen EU-Rechtsvorschriften ergeben**

Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz	Säule-3-Referenz	Benchmark- Verordnungs-Referenz	EU-Klima- gesetz-Referenz	Seiten- zahl
ESRS 2 GOV-1 Geschlechtervielfalt in den Leitungs- und Kontrollorganen Absatz 21 Buchstabe d	Indikator Nr. 13 in Anhang 1 Tabelle 1		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		78
ESRS 2 GOV-1 Prozentsatz der Leitungsorgan- mitglieder, die unabhängig sind, Absatz 21 Buchstabe e			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		77
ESRS 2 GOV-4 Erklärung zur Sorgfaltspflicht Absatz 30	Indikator Nr. 10 in Anhang 1 Tabelle 3				78
ESRS 2 SBM-1 Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit fossilen Brennstoffen Absatz 40 Buchstabe d Ziffer i	Indikator Nr. 4 in Anhang 1 Tabelle 1	Artikel 449a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Tabelle 1: Qualitative Angaben zu Umweltrisiken, und Tabelle 2: Qualitative Angaben zu sozialen Risiken	Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		82
ESRS 2 SBM-1 Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit der Herstellung von Chemikalien Absatz 40 Buchstabe d Ziffer ii	Indikator Nr. 9 in Anhang 1 Tabelle 2		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		82
ESRS 2 SBM-1 Beteiligung an Tätigkeiten im Zusammenhang mit umstrittenen Waffen Absatz 40 Buchstabe d Ziffer iii	Indikator Nr. 14 in Anhang 1 Tabelle 1		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818, Artikel 12 Absatz 1 Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II		82
ESRS 2 SBM-1 Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Anbau und der Produktion von Tabak Absatz 40 Buchstabe d Ziffer iv			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818, Artikel 12 Absatz 1 Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II		82
ESRS E1-1 Übergangsplan zur Verwirk- lichung der Klimaneutralität bis 2050 Absatz 14				Verordnung (EU) 2021/1119, Artikel 2 Absatz 1	132

Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz	Säule-3-Referenz	Benchmark-Verordnungs-Referenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Seitenzahl
ESRS E1-1 Unternehmen, die von den Paris-abgestimmten Referenzwerten ausgenommen sind, Absatz 16 Buchstabe g		Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Meldebogen 1: Anlagebuch – Übergangsrisiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Kreditqualität der Risikopositionen nach Sektoren, Emissionen und Restlaufzeit	Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818, Artikel 12 Absatz 1 Buchstaben d bis g und Artikel 12 Absatz 2		132
ESRS E1-4 THG-Emissionsreduktionsziele Absatz 34	Indikator Nr. 4 in Anhang 1 Tabelle 2	Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Meldebogen 3: Anlagebuch – Übergangsrisiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Angleichungskennzahlen	Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818, Artikel 6		140
ESRS E1-5 Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen aufgeschlüsselt nach Quellen (nur klimaintensive Sektoren)	Indikator Nr. 5 in Anhang 1 Tabelle 1 und Indikator Nr. 5 in Anhang 1 Tabelle 2				142
ESRS E1-5 Energieverbrauch und Energiemix Absatz 37	Indikator Nr. 5 in Anhang 1 Tabelle 1				142
ESRS E1-5 Energieintensität im Zusammenhang mit Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren Absätze 40 bis 43	Indikator Nr. 6 in Anhang 1 Tabelle 1				142
ESRS E1-6 THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen Absatz 44	Indikatoren Nr. 1 und 2 in Anhang 1 Tabelle 1	Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Meldebogen 1: Anlagebuch – Übergangsrisiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Kreditqualität der Risikopositionen nach Sektoren, Emissionen und Restlaufzeit			144
ESRS E1-6 Intensität der THG-Bruttoemissionen Absätze 53 bis 55	Indikator Nr. 3 in Anhang 1 Tabelle 1	Artikel 449a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Meldebogen 3: Anlagebuch – Übergangsrisiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Angleichungskennzahlen	Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818, Artikel 8 Absatz 1		144
ESRS E1-7 Entnahme von Treibhausgasen und CO ₂ -Zertifikate Absatz 56				Verordnung (EU) 2021/1119, Artikel 2 Absatz 1	148

Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz	Säule-3-Referenz	Benchmark-Verordnungs-Referenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Seitenzahl
ESRS E1-9 Risikoposition des Referenzwert-Portfolios gegenüber klimabezogenen physischen Risiken Absatz 66			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818, Anhang II Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II		N/A
ESRS E1-9 Aufschlüsselung der Geldbeträge nach akutem und chronischem physischem Risiko Absatz 66 Buchstabe a		Artikel 449a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Absätze 46 und 47; Meldebogen 5: Anlagebuch – Physisches Risiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Risikopositionen mit physischem Risiko			N/A
ESRS E1-9 Aufschlüsselungen des Buchwerts seiner Immobilien nach Energieeffizienzklassen Absatz 67 Buchstabe c		Artikel 449a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013; Durchführungsverordnung (EU) 2022/2453 der Kommission, Absatz 34; Meldebogen 2: Anlagebuch – Übergangsrisiko im Zusammenhang mit dem Klimawandel: Durch Immobilien besicherte Darlehen – Energieeffizienz der Sicherheiten			N/A
ESRS E1-9 Grad der Exposition des Portfolios gegenüber klimabezogenen Chancen Absatz 69			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 der Kommission, Anhang II		N/A
ESRS E2-4 Menge jedes in Anhang II der E-PRTR-Verordnung (Europäisches Schadstofffreisetzung- und -verbringungsregister) aufgeführten Schadstoffs, der in Luft, Wasser und Boden emittiert wird, Absatz 28	Indikator Nr. 8 in Anhang 1 Tabelle 1 Indikator Nr. 2 in Anhang 1 Tabelle 2 Indikator Nr. 1 in Anhang 1 Tabelle 2 Indikator Nr. 3 in Anhang 1 Tabelle 2				N/A
ESRS E3-1 Wasser- und Meeresressourcen Absatz 9	Indikator Nr. 7 in Anhang 1 Tabelle 2				150
ESRS E3-1 Spezielles Konzept Absatz 13	Indikator Nr. 8 in Anhang 1 Tabelle 2				150
ESRS E3-1 Nachhaltige Ozeane und Meere Absatz 14	Indikator Nr. 12 in Anhang 1 Tabelle 2				150
ESRS E3-4 Gesamtmenge des zurückgewonnenen und wiederverwendeten Wassers Absatz 28 Buchstabe c	Indikator Nr. 6,2 in Anhang 1 Tabelle 2				150

Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz	Säule-3-Referenz	Benchmark-Verordnungs-Referenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Seitenzahl
ESRS E3-4 Gesamtwasserverbrauch in m ³ je Nettoerlös aus eigenen Tätigkeiten Absatz 29	Indikator Nr. 6,1 in Anhang 1 Tabelle 2				150
ESRS 2 – SBM-3 – E4 Absatz 16 Buchstabe a Ziffer i	Indikator Nr. 7 in Anhang 1 Tabelle 1				N/A
ESRS 2 – SBM-3 – E4 Absatz 16 Buchstabe b	Indikator Nr. 10 in Anhang 1 Tabelle 2				N/A
ESRS 2 – SBM-3 – E4 Absatz 16 Buchstabe c	Indikator Nr. 14 in Anhang 1 Tabelle 2				N/A
ESRS E4-2 Nachhaltige Verfahren oder Konzepte im Bereich Landnutzung und Landwirtschaft Absatz 24 Buchstabe b	Indikator Nr. 11 in Anhang 1 Tabelle 2				N/A
ESRS E4-2 Nachhaltige Verfahren oder Konzepte im Bereich Ozeane/Meere Absatz 24 Buchstabe c	Indikator Nr. 12 in Anhang 1 Tabelle 2				N/A
ESRS E4-2 Konzepte für die Bekämpfung der Entwaldung Absatz 24 Buchstabe d	Indikator Nr. 15 in Anhang 1 Tabelle 2				N/A
ESRS E5-5 Nicht recycelte Abfälle Absatz 37 Buchstabe d	Indikator Nr. 13 in Anhang 1 Tabelle 2				N/A
ESRS E5-5 Gefährliche und radioaktive Abfälle Absatz 39	Indikator Nr. 9 in Anhang 1 Tabelle 1				N/A
ESRS 2 SBM3 – S1 Risiko von Zwangsarbeit Absatz 14 Buchstabe f	Indikator Nr. 13 in Anhang I Tabelle 3				N/A
ESRS 2 SBM3 – S1 Risiko von Kinderarbeit Absatz 14 Buchstabe g	Indikator Nr. 12 in Anhang I Tabelle 3				N/A
ESRS S1-1 Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik Absatz 20	Indikator Nr. 9 in Anhang I Tabelle 3 und Indikator Nr. 11 in Anhang I Tabelle 1				151
ESRS S1-1 Vorschriften zur Sorgfaltsprüfung in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Konventionen 1 bis 8 der Internationalen Arbeitsorganisation behandelt werden, Absatz 21			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		151

Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz	Säule-3-Referenz	Benchmark-Verordnungs-Referenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Seitenzahl
ESRS S1-1 Verfahren und Maßnahmen zur Bekämpfung des Menschenhandels Absatz 22	Indikator Nr. 11 in Anhang I Tabelle 3				151
ESRS S1-1 Konzept oder Managementsystem für die Verhütung von Arbeitsunfällen Absatz 23	Indikator Nr. 1 in Anhang I Tabelle 3				151
ESRS S1-3 Bearbeitung von Beschwerden Absatz 32 Buchstabe c	Indikator Nr. 5 in Anhang I Tabelle 3				154
ESRS S1-14 Zahl der Todesfälle und Zahl und Quote der Arbeitsunfälle Absatz 88 Buchstaben b und c	Indikator Nr. 2 in Anhang I Tabelle 3		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		159
ESRS S1-14 Anzahl der durch Verletzungen, Unfälle, Todesfälle oder Krankheiten bedingten Ausfalltage Absatz 88 Buchstabe e	Indikator Nr. 3 in Anhang I Tabelle 3				N/A
ESRS S1-16 Unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle Absatz 97 Buchstabe a	Indikator Nr. 12 in Anhang I Tabelle 1		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		160
ESRS S1-16 Überhöhte Vergütung von Mitgliedern der Leitungsorgane Absatz 97 Buchstabe b	Indikator Nr. 8 in Anhang I Tabelle 3				160
ESRS S1-17 Fälle von Diskriminierung Absatz 103 Buchstabe a	Indikator Nr. 7 in Anhang I Tabelle 3				161
ESRS S1-17 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien Absatz 104 Buchstabe a	Indikator Nr. 10 in Anhang I Tabelle 1 und Indikator Nr. 14 in Anhang I Tabelle 3		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 Artikel 12 Absatz 1		N/A
ESRS 2 SBM3 – S2 Erhebliches Risiko von Kinderarbeit oder Zwangsarbeit in der Wertschöpfungskette Absatz 11 Buchstabe b	Indikatoren Nr. 12 und 13 in Anhang I Tabelle 3				N/A
ESRS S2-1 Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik Absatz 17	Indikator Nr. 9 in Anhang 1 Tabelle 3 und Indikator Nr. 11 in Anhang 1 Tabelle 1				N/A

Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz	Säule-3-Referenz	Benchmark-Verordnungs-Referenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Seitenzahl
ESRS S2-1 Konzepte im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette Absatz 18	Indikatoren Nr. 11 und 4 in Anhang 1 Tabelle 3				N/A
ESRS S2-1 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien Absatz 19	Indikator Nr. 10 in Anhang 1 Tabelle 1		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 Artikel 12 Absatz 1		N/A
ESRS S2-1 Vorschriften zur Sorgfaltsprüfung in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Konventionen 1 bis 8 der Internationalen Arbeitsorganisation behandelt werden, Absatz 19			Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		N/A
ESRS S2-4 Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten innerhalb der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette Absatz 36	Indikator Nr. 14 in Anhang 1 Tabelle 3				N/A
ESRS S3-1 Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik Absatz 16	Indikator Nr. 9 in Anhang 1 Tabelle 3 und Indikator Nr. 11 in Anhang 1 Tabelle 1				N/A
ESRS S3-1 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte, der Prinzipien der IAO oder der OECD-Leitlinien Absatz 17	Indikator Nr. 10 in Anhang 1 Tabelle 1		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 Artikel 12 Absatz 1		N/A
ESRS S3-4 Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten Absatz 36	Indikator Nr. 14 in Anhang 1 Tabelle 3				N/A
ESRS S4-1 Konzepte im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern Absatz 16	Indikator Nr. 9 in Anhang 1 Tabelle 3 und Indikator Nr. 11 in Anhang 1 Tabelle 1				N/A
ESRS S4-1 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien Absatz 17	Indikator Nr. 10 in Anhang 1 Tabelle 1		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816, Anhang II Delegierte Verordnung (EU) 2020/1818 Artikel 12 Absatz 1		N/A

Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	SFDR-Referenz	Säule-3-Referenz	Benchmark-Verordnungs-Referenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Seitenzahl
ESRS S4-4 Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten Absatz 35	Indikator Nr. 14 in Anhang 1 Tabelle 3				N/A
ESRS G1-1 Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption Absatz 10 Buchstabe b	Indikator Nr. 15 in Anhang 1 Tabelle 3				N/A
ESRS G1-1 Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowers) Absatz 10 Buchstabe d	Indikator Nr. 6 in Anhang 1 Tabelle 3				N/A
ESRS G1-4 Geldstrafen für Verstöße gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften Absatz 24 Buchstabe a	Indikator Nr. 17 in Anhang 1 Tabelle 3		Delegierte Verordnung (EU) 2020/1816 der Kommission, Anhang II		169
ESRS G1-4 Standards zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung Absatz 24 Buchstabe b	Indikator Nr. 16 in Anhang 1 Tabelle 3				169

E1 20-21 IRO-1, AR15

Die Aareal Bank Gruppe identifiziert und bewertet klimabezogene Auswirkungen, Risiken und Chancen systematisch im Rahmen der Risikoinventur und -steuerung. Die Verfahren umfassen physische und transitorische Risiken sowie deren Auswirkungen auf das Portfolio und den eigenen Geschäftsbetrieb.

Die Emissionen aus dem Bankbetrieb und dem Portfolio werden als signifikant für den Klimawandel eingeschätzt. Dazu wird der CO₂-Fußabdruck des Kreditportfolios und des eigenen Betriebs jährlich erhoben und bewertet (siehe ESRS E1-3 und E1-6).

Physische Risiken werden durch externe Gefährdungsdaten auf Objektebene bewertet. Die Analyse besteht aus einer objektbezogenen Einstufung der Gefährdung durch akute und chronische Risiken (z.B. Flut, Sturm, Dürre/Wasserknappheit). Diese Gefährdungseinstufung ist Teil des ESG-Scores und wird verwendet, um die relevanten physischen Risiken für die Bank zu identifizieren. Die Einstufung der chronischen Risiken basiert dabei auch auf Klimaszenarien mit hohen Emissionen. Auf Portfolioebene verwendet die Bank physische Schockszenarien und simuliert kurzfristige Ereignisse mit hohem Impact. Bruttoverluste aus Marktwertrückgängen und Mietausfällen werden berechnet und in Clustern aggregiert. Versicherungen und Sicherungsmaßnahmen fließen in die Ermittlung von Nettoclusterverlusten ein. Die Annahmen der Szenarien basieren auf einem tatsächlichen Eintritt der Szenarien, weshalb keine Eintrittswahrscheinlichkeit berücksichtigt wird. Die Steuerung von physischen Risiken für das Kreditportfolio erfolgt anhand von Versicherungen für gefährdete Objekte. Für die Sicherstellung des eigenen Geschäftsbetriebs im Falle von physischen Risiken, z.B. Flut, existieren Business-Continuity-Pläne, die regelmäßig überprüft werden.

Transitorische Risiken werden im Rahmen des ESG-Scorings sowie bankinterner Klimastresstests bewertet. Dazu werden in unterschiedlichen Szenarien (Net Zero und Delayed Transition) Auswirkungen aus zukünftigen CO₂-Kosten und energetischen Sanierungen auf die Verkehrswerte simuliert und damit gestresste Werte für PD und LGD bestimmt. Es wird konservativ angenommen, dass CO₂-Kosten vollständig vom Eigentümer getragen werden. Neben der Berücksichtigung der mikroökonomischen Effekte wie CO₂-Kosten oder Flutschäden auf die Verkehrswerte der Sicherungsobjekte werden zukünftig auch Verkehrswertprognosen aufgrund von makroökonomischen Effekten von Klimaszenarien mit dem internen Tool zur Marktpreisprognose bestimmt. Für die Berechnung stehen sowohl Szenarien mit hohem Übergangsrisiko (Net Zero) als auch mit hohen Emissionen (Hot House World) zur Verfügung. Mit

den angepassten Verkehrswerten und szenariospezifisch angepassten Ausfallwahrscheinlichkeiten werden die Auswirkungen auf den Portfolio-Value-At-Risk bestimmt und daraus ein Management-Puffer für den ICAAP abgeleitet.

E2 11 IRO-1

Im Zuge der jährlichen Durchführung der Wesentlichkeitsanalyse überprüft die Aareal Bank Gruppe ihre Standorte und Geschäftstätigkeiten hinsichtlich ihrer tatsächlichen und potenziellen Auswirkungen, Risiken und Chancen in Bezug auf die Umweltverschmutzung.

Die Aareal Bank AG bietet ihren Kunden immaterielle Bankdienstleistungen an, wodurch in keinem relevanten Ausmaß eine Verschmutzung der Umwelt in Bezug auf Luft, Wasser oder Boden, inklusive Verschmutzung durch Mikroplastik, entsteht. Bei der Erbringung der Bankdienstleistungen fallen auch in der vorgelagerten Wertschöpfungskette nur geringfügige Verschmutzungen der Umwelt an, da der überwiegende Teil der bezogenen Güter nicht von physischer Gestalt ist.

Des Weiteren wurde für die nachgelagerte Wertschöpfungskette eine qualitative Überprüfung, unter dem „Locate, Evaluate, Assess, Prepare (LEAP)-Ansatz“, für die Verschmutzung von Luft, Wasser und Land und den Einfluss auf den Zustand eines Ökosystems durchgeführt. Dies führte jedoch zu keinen wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen, da die Aareal Bank Gruppe keine Betriebsstätten von Produktionsanlagen oder ähnlich gelagerten Anlagen finanziert. Zudem besteht der größte Teil des CREFF-Portfolios aus Bestandsimmobilien.

Die Fachexperten der Aareal Bank Gruppe stützen sich bei der Ermittlung und Bewertung relevanter Auswirkungen, Risiken und Chancen auf ein fundiertes Verständnis der vorgelagerten Wertschöpfungskette, einschließlich der Anforderungen und Praktiken ihrer Lieferanten sowie insbesondere der Kunden der Immobilienfinanzierung. Die Ergebnisse der Methoden und Instrumente wie z.B. die Abfallanalyse, Wasserverbrauchsanalyse, Abwasserentsorgung, Papierverbrauchsmessung und Dienstwagennutzung bilden die Grundlage für die Einschätzung.

Eine direkte Konsultation mit betroffenen Gemeinschaften erfolgt nicht. Die Konsultation relevanter Stakeholdergruppen wird durch mindestens jährliche Interaktionen und Dialoge zwischen den Stakeholdern und den Fachexperten im Geschäftsjahresverlauf sichergestellt.

Das Verfahren zur Ermittlung wesentlicher Auswirkungen, Risiken und Chancen in Bezug auf Umweltverschmutzung erfolgt analog zu anderen Nachhaltigkeitsaspekten durch Konsultation mit Fachexperten und Interessenvertretern relevanter Stakeholder-Gruppen. Das Ergebnis der Wesentlichkeitsanalyse ist die Klassifizierung als nicht wesentliches Thema für die Aareal Bank Gruppe.

E3 8 IRO-1

Im jährlichen Prozess der Wesentlichkeitsanalyse überprüft die Aareal Bank Gruppe ihre Vermögenswerte und Geschäftstätigkeiten hinsichtlich ihrer tatsächlichen und potenziellen Auswirkungen, Risiken und Chancen in Bezug auf Wasser- und Meeresressourcen. Dies umfasst sowohl die eigene Geschäftstätigkeit als auch die Wertschöpfungskette um sicherzustellen, dass alle relevanten Aspekte und Stakeholder berücksichtigt werden.

Aufgrund der Eigenschaften des eigenen Bankbetriebs ist der Grad der Wassernutzung von untergeordneter Rolle. Für die Standorte der Aareal Bank Gruppe wurde eine Risikoanalyse nach dem „LEAP-Ansatz“ durchgeführt, die sich an der Richtlinie 2000/60/EG (Wasserrahmenrichtlinie) orientiert. Des Weiteren wurde für die nachgelagerte Wertschöpfungskette eine qualitative Überprüfung, ebenfalls unter dem „LEAP-Ansatz“, der Wassernutzung, der Wassernutzung in Gebieten mit Wasserknappheit und der Wasserqualität durchgeführt. Dabei wurde neben dem Standort auch die ausgeübte wirtschaftliche Tätigkeit berücksichtigt. Dies führte jedoch zu keinen wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen, für die eigenen Standorte der Aareal Bank Gruppe. In der vorgelagerten Wertschöpfungskette werden wenig physische Güter bezogen. In der nachgelagerten Wertschöpfungskette wurden Risiken im Zusammenhang mit der Wassernutzung in Gebieten, die von Wasserknappheit betroffen sind, identifiziert.

Die Fachexperten der Aareal Bank Gruppe stützen sich bei der Ermittlung und Bewertung relevanter Auswirkungen, Risiken und Chancen auf ein fundiertes Verständnis der Wertschöpfungskette der Immobilienfinanzierung. Die Ergebnisse der Methoden und Instrumente wie die Wasserverbräuche der eigenen Standorte, eine Standortanalyse aller finanzierten Objekte mit Hinblick auf Wasserknappheit und die vorhandene Wasserqualität bilden die Grundlage für die Einschätzung.

Eine direkte Konsultation mit betroffenen Gemeinschaften erfolgt nicht. Die Konsultation relevanter Stakeholder-Gruppen wird durch regelmäßige Interaktionen und Dialoge zwischen den Stakeholdern und den Fachexperten im Geschäftsjahresverlauf sichergestellt.

Das Verfahren zur Ermittlung wesentlicher Auswirkungen, Risiken und Chancen in Bezug auf Wasser- und Meeresressourcen erfolgt analog zu anderen Nachhaltigkeitsaspekten durch Konsultation mit Fachexperten und Interessenvertretern relevanter Stakeholder-Gruppen. Das Ergebnis der Wesentlichkeitsanalyse ist die Klassifizierung als wesentliches Thema für die Aareal Bank Gruppe, jedoch nicht in Bezug auf die eigenen Standorte.

E4 17,19 IRO-1, AR 4

Im jährlichen Prozess der Wesentlichkeitsanalyse überprüft die Aareal Bank Gruppe ihre eigenen Geschäftstätigkeiten sowie ihre Wertschöpfungskette hinsichtlich tatsächlicher und potenzieller Auswirkungen, Risiken und Chancen in Bezug auf biologische Vielfalt und Ökosysteme. Dies umfasst sowohl die eigene Geschäftstätigkeit als auch die Wertschöpfungskette um sicherzustellen, dass alle relevanten Aspekte und Stakeholder berücksichtigt werden. Dabei konnten im Jahr 2025 keine wesentlichen IRO identifiziert werden.

Zur Identifizierung und Bewertung wurde sich am „LEAP-Ansatz“ orientiert. Im ersten Schritt „Locate“ wurde mithilfe eines Analyse-Tools eines Drittdienstleisters eine Standortanalyse durchgeführt. In die Analyse wurden die Kategorien Landnutzungsänderungen, Süßwasser- und Meeresnutzungsänderungen, direkte Ausbeutung, invasive Arten sowie Umweltverschmutzung einbezogen. Außerdem wurden die Auswirkungen auf den Zustand von Arten berücksichtigt. Die gewählten Kategorien lassen zudem Rückschlüsse auf Auswirkungen auf den Zustand von Ökosystemen sowie die Wechselwirkung zwischen Klimawandel und Biodiversität zu. Im Rahmen dessen wurde überprüft, ob die Standorte Überschneidungen mit Gebieten mit schützenswerter Biodiversität wie in den ESRS definiert haben. Anschließend wurden im zweiten Schritt „Evaluate“ die Auswirkungen der Standorte überprüft und die Wesentlichkeitsbewertung mithilfe des standardisierten Bewertungstemplates durchgeführt. Dafür waren insbesondere die geografische Lage der Standorte sowie die jeweils ausgeübte wirtschaftliche Tätigkeit maßgeblich. Im dritten Schritt „Assess“ wurden im Rahmen der ESG-Risikoinventur mögliche Biodiversitätsrisiken überprüft. In den Analysen wurden potenzielle Auswirkungen und Abhängigkeiten mitberücksichtigt.

Entsprechend dieser Logik konnten keine konzerneigenen Standorte ermittelt werden, die Überschneidung mit Gebieten mit schützenswerter Biodiversität aufweisen und durch die wesentlichen Auswirkungen, Risiken oder Chancen zu erwarten sind. Aus diesem Grund umfasst der Schritt „Prepare“ die aktuelle Berichterstattung. Abhilfemaßnahmen in Bezug auf die biologische Vielfalt sind nicht akut zu ergreifen. Durch das Geschäftsmodell der Aareal Bank Gruppe ist eine Abhängigkeit von Ökosystemdienstleistungen stark begrenzt. Potenzielle Auswirkungen auf biologische Vielfalt und Ökosysteme in der nachgelagerten Wertschöpfungskette wurden als nicht wesentlich eingestuft.

Etwaige Abhängigkeiten von Biodiversität und Ökosystemen und mit dem Verlust dieser zusammenhängenden Risiken werden in der Aareal Bank Gruppe durch die Einschätzung von Experten aus diversen Fachbereichen identifiziert und eingeschätzt. Die Einschätzung, ob eine Abhängigkeit vorliegt, erfolgte mittels qualitativer Überprüfung. Bei der Bewertung von biodiversitätsbezogenen Risiken wird aktuell nicht zwischen physischen Risiken, Übergangsrisiken und systemischen Risiken differenziert. Im Jahr 2025 konnten für das Geschäftsmodell der Aareal Bank Gruppe keine wesentlichen Risiken und Chancen identifiziert werden.

Eine direkte Konsultation mit betroffenen Gemeinschaften erfolgt nicht. Die Konsultation relevanter Stakeholder-Gruppen wird durch mindestens jährliche Interaktionen und Dialoge zwischen den Stakeholdern und den Fachexperten im Geschäftsjahresverlauf sichergestellt.

Das Verfahren zur Ermittlung wesentlicher Auswirkungen, Risiken und Chancen in Bezug auf Biodiversität und Ökosysteme erfolgt analog zu anderen Nachhaltigkeitsaspekten durch Konsultation mit Fachexperten und Interessenvertretern relevanter Stakeholder-Gruppen. Das Ergebnis der Wesentlichkeitsanalyse ist die Klassifizierung als nicht wesentliches Thema für die Aareal Bank Gruppe.

E5 11 IRO-1

Im jährlichen Prozess der Wesentlichkeitsanalyse überprüft die Aareal Bank Gruppe ihre Vermögenswerte und Geschäftstätigkeiten hinsichtlich ihrer tatsächlichen und potenziellen Auswirkungen, Risiken und Chancen in Bezug auf Kreislaufwirtschaft. Dies umfasst sowohl die eigene Geschäftstätigkeit als auch die Wertschöpfungskette um sicherzustellen, dass alle relevanten Aspekte und Stakeholder berücksichtigt werden.

Aufgrund der Eigenschaften des eigenen Bankbetriebs ist der Grad der Ressourcennutzung von untergeordneter Rolle. Des Weiteren wurde für die nachgelagerte Wertschöpfungskette eine qualitative Überprüfung der Ressourcennutzung durchgeführt. Dies führte jedoch zu keinen wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen, da die Aareal Bank Gruppe keine Betriebsstätten von ressourcenintensiven Produktionsanlagen oder ähnlich gelagerten Anlagen finanziert. Des Weiteren besteht der größte Teil des CREF-Portfolios aus Bestandsimmobilien, wodurch sie nicht mit dem ressourcenintensiven Neubau in Verbindung stehen. In der vorgelagerten Wertschöpfungskette werden wenige physische Güter bezogen.

Die Fachexperten der Aareal Bank Gruppe stützen sich bei der Ermittlung und Bewertung relevanter Auswirkungen, Risiken und Chancen auf ein fundiertes Verständnis der gesamten Wertschöpfungskette der Immobilienfinanzierung. Die Ergebnisse der Methoden und Instrumente wie z.B. Abfallbilanzen an verschiedenen Standorten und Bedarf an physischen Gütern bilden die Grundlage für die Einschätzung. In der Abfallanalyse werden die Abfallmengen und Arten im Bankbetrieb betrachtet. Nur geringe Anteile und geringe absolute Mengen des Abfalls werden als gefährliche Abfälle wie z.B. Elektronikschrott eingestuft. Diese Abfälle werden zudem zu 100 % recycelt.

Eine direkte Konsultation mit betroffenen Gemeinschaften erfolgt nicht. Die Konsultation relevanter Stakeholder-Gruppen wird durch mindestens jährliche Interaktionen und Dialoge zwischen den Stakeholdern und den Fachexperten im Geschäftsjahresverlauf sichergestellt.

Das Verfahren zur Ermittlung wesentlicher Auswirkungen, Risiken und Chancen in Bezug auf Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft erfolgt analog zu anderen Nachhaltigkeitsaspekten durch Konsultation mit Fachexperten und Interessenvertretern relevanter Stakeholder-Gruppen. Das Ergebnis der Wesentlichkeitsanalyse ist die Klassifizierung als nicht wesentliches Thema für die Aareal Bank Gruppe.

G1-1 6 IRO-1

Für den G1 sind die folgenden Kriterien bei der Bewertung von Auswirkungen, Risiken und Chancen berücksichtigt worden: bankenspezifische Regulatorik, Einhaltung von geltendem Recht in den Ländern, in denen die Aareal Bank Gruppe wirtschaftlich tätig ist, Pflicht zur Einrichtung eines Hinweisgebersystems, Korruptionsrisiko-Rankings für die Länder, in denen die Aareal Bank Gruppe wirtschaftlich tätig ist.

IRO-1 unternehmensspezifische Angabe

Für das unternehmensspezifische Thema der Informationssicherheit wurden branchenspezifische regulatorische Anforderungen und operationelle Resilienz gegenüber IKS-Sicherheitsrisiken bei der Bewertung zugrunde gelegt.

Mindestangaben zu Strategien und Maßnahmen

Die Mindestangaben sind in den jeweiligen themenspezifischen Kapiteln detailliert erläutert.

Metriken und Ziele

Die Metriken und Ziele sind in den jeweiligen themenspezifischen Kapiteln detailliert erläutert.

Informationen zur Umwelt

Angaben nach Artikel 8 der EU-Verordnung 2020/852

Die EU-Verordnung 2020/852 der Europäischen Union (EU-Taxonomieverordnung) setzt sich zum Ziel, finanzielle Mittel in nachhaltige Tätigkeiten zu allokalieren und die Transition zu einer nachhaltigen Wirtschaft dadurch zu fördern. Das Ziel wird durch die Festlegung von Leitlinien und Kriterien für wirtschaftliche Tätigkeiten, die als nachhaltig eingestuft werden können, erreicht. Die Wirtschaftsaktivitäten sollen die nachfolgenden Umweltziele fördern:

-
- **Klimaschutz:** Eine Wirtschaftsaktivität wird als ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz eingestuft, wenn sie wesentlich dazu beiträgt, die Treibhausgaskonzentration in der Atmosphäre auf einem Niveau zu stabilisieren;
 - **Anpassung an den Klimawandel:** Anpassungslösungen, die entweder das Risiko der nachteiligen Auswirkungen des gegenwärtigen und des erwarteten künftigen Klimas auf die Wirtschaftstätigkeit selbst signifikant verringern oder diese nachteiligen Auswirkungen signifikant verringern;
 - **Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen:** Eine Wirtschaftsaktivität leistet einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Nutzung und zum Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, wenn sie entweder wesentlich zur Erreichung des guten Zustands von Gewässern beiträgt, einschließlich Oberflächen- und Grundwasser, oder zur Vermeidung der Verschlechterung von Gewässern;
 - **Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme:** Erhaltung der Natur und der Biodiversität, einschließlich der Erreichung eines günstigen Erhaltungszustands von natürlichen und naturnahen Lebensräumen und Arten oder der Vermeidung einer Verschlechterung;
 - **Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung:** durch Vermeidung oder Verringerung von Emissionen in die Atmosphäre, Verbesserung der Luftqualität, Beseitigung von Müll und anderem;
 - **Übergang zur Kreislaufwirtschaft:** effizientere Nutzung natürlicher Ressourcen, einschließlich biobasierter und anderer Rohstoffe nachhaltigen Ursprungs, in der Produktion durch verbesserte Haltbarkeit, Reparaturfähigkeit, Nachrüstbarkeit oder Wiederverwendbarkeit.

Die EU-Taxonomie-Berichterstattung erfolgt gemäß Anhang XI über qualitative Angaben und Anhang VI über Meldebögen in Übereinstimmung mit dem Delegierten Rechtsakt 2026/73. Des Weiteren werden die FAQ-Dokumente einschließlich der Veröffentlichung aus dem Dezember 2025 zugrunde gelegt.

Aufgrund der Anwendung des Delegierten Rechtsakt 2026/73 ist eine Vergleichbarkeit der Zahlen zum Vorjahr methodisch nicht geeignet. Der Anstieg der Green-Asset-Ratio lässt sich im Wesentlichen auf den freiwilligen Einbezug von Risikopositionen zurückführen. Hierbei werden Risikopositionen von nicht CSRD- respektive NFRD-pflichtigen Gegenparteien bewertet.

Für die Berechnung der EU-Taxonomie-Quote wird gemäß dem delegierten Rechtsakt die höchste Ebene des aufsichtsrechtlichen Konsolidierungskreises angewandt. Des Weiteren bildet die Meldepflicht von Finanzinformationen (FINREP), erweitert um zusätzliche Informationen, die Datengrundlage für die Berechnung. Tochtergesellschaften der Aareal Bank AG, die nicht dem aufsichtsrechtlichen Konsolidierungskreis unterliegen, werden als Beteiligung ausgewiesen. Zum Bilanzstichtag waren keine Beteiligungen NFRD- respektive CSRD-pflichtig und werden daher nicht im Zähler der Green Asset Ratio (GAR) ausgewiesen.

Durch das Geschäftsmodell der Aareal Bank AG mit dem Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen begleitet die Aareal Bank AG nationale und internationale gewerbliche Kunden bei Immobilieninvestition in Europa, Nordamerika und Asien/Pazifik. Für die Immobilieninvestition sind daher für das Portfolio im Besonderen die technischen Bewertungskriterien für die EU-Taxonomieaktivität „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ heranzuziehen. Ein Teil des Geschäfts erfolgt jedoch außerhalb der EU und dem Vereinigten Königreich, weshalb die Überprüfung der technischen Bewertungskriterien nicht in allen Fällen möglich ist. Daher wurden bei den freiwilligen Prüfungen nur Länder betrachtet, bei denen die Überprüfung der technischen Bewertungskriterien auch durchgeführt werden kann.

Der vergleichsweise große Anteil an Aktivitäten in Nicht-EU-Ländern führt somit zu einer geringen GAR im Vergleich zu anderen Bankengruppen, die ausschließlich in EU-Ländern tätig sind bzw. eine andere Portfoliostruktur aufweisen. So besitzt die Aareal Bank AG derzeit auch einen geringen Anteil an privaten Immobilienfinanzierungen, welcher derzeit als Haupttreiber bei der GAR bei anderen Bankengruppen betrachtet werden kann. Diese privaten Immobilienfinanzierungen sind ein Abbauportfolio und werden nicht in die Berechnung mit einbezogen. Die strukturellen Unterschiede zwischen den Geschäftsmodellen der Banken müssen beim Vergleich der veröffentlichten GAR berücksichtigt werden.

Aus den zuvor genannten Gründen findet die EU-Verordnung 2020/852 derzeit keinen Schwerpunkt in der strategischen Ausrichtung der Aareal Bank AG. Der hohe Anspruch der technischen Bewertungskriterien erfordert eine längere Transformation auf Unternehmensseite. Die Aareal Bank Gruppe beabsichtigt, die Taxonomiekonformität der zugrunde liegenden Wirtschaftsaktivitäten und ihres Portfolios kontinuierlich zu evaluieren. In den Green Finance Frameworks für Aktiva und Passiva wird so auch die Taxonomiekonformität als Qualifizierungsmerkmal für einen Green Loan oder Green Assets bereits berücksichtigt.

Im konstruktiven Dialog mit relevanten Stakeholdern (u.a. Kunden und Gegenparteien) verbessert die Aareal Bank Gruppe sukzessiv die eigenen Prozesse und das Thema der ESG-Datenverfügbarkeit und -qualität. Jedoch wird die Bewertung der technischen Bewertungskriterien durch den Mangel an vollständigen Daten eingeschränkt. Beispielsweise sind nicht für alle Gebäude in den Kernmärkten Energieausweise (EPC) verfügbar, da diese teilweise in den entsprechenden Ländern nicht existieren.

Grundannahmen:

- Risikopositionen, für die keine ausreichenden Informationen zur Bestimmung der Taxomiefähigkeiten vorlagen, wurden als nicht taxomiefähige Wirtschaftsaktivitäten eingestuft.
- Bei Derivaten wird eine Unterscheidung zwischen Handel und Nicht-Handel vorgenommen. Grundsätzlich hält die Bank keine Derivate zu Handelszwecken bzw. im regulatorischen Handelsbuch gemäß Art. 104 Kapitaladäquanzverordnung (CRR) (z.B. Gewinnerzielungsabsicht, kurzfristige Haltedauer etc.). Gemäß IFRS 9 und FINREP sind jedoch Derivate, die nicht in einer designierten Hedge-Beziehung delegiert sind, als zu Handelszwecken gehalten zu klassifizieren und auszuweisen. Für Zwecke der Taxonomie-Tabellen wurden diese Derivate der Zeile Handelsbuch zugeordnet. Derivate in designierten Hedge-Beziehungen werden in der Zeile Derivate ausgewiesen.
- Risikopositionen gegenüber Haushalten beinhalten die Finanzierung von privaten Wohnimmobilien. Dieses Portfolio stellt aus Sicht der Aareal Bank Gruppe einen auslaufenden Geschäftsbereich dar und wird daher als nicht-wesentlich eingestuft. Die erforderlichen Informationen zur Beurteilung der Taxomiekonformität auf Einzelgeschäftsebene können aus Sicht der Aareal Bank Gruppe nicht mit verhältnismäßigem Aufwand erhoben werden. Vor diesem Hintergrund und der im Vergleich zum Gewerbeimmobilienkreditportfolio geringen Größe dieses Teilportfolios wird auf eine Bewertung auf Einzelgeschäftsebene verzichtet.
- Bei unbekanntem Verwendungszweck wurden im Zähler der GAR die veröffentlichten Taxonomie-KPI (Umsatz und Capex) der identifizierten NFRD- bzw. CSRD-Unternehmen herangezogen. Falls lediglich Umsatzinformationen von einem NFRD- bzw. CSRD-Unternehmen ausgewiesen wurden, sind auch lediglich diese Informationen zur Berechnung der Umsatz-GAR verwendet worden.
- Risikopositionen gegenüber Lokalregierungen werden nach der FAQ 3 vom November 2024 Frage 15, 16 und 47 den Positionen der sonstigen Vermögenswertkategorien zugeordnet, sofern der Verwendungszweck unbekannt ist.
- Es bestehen keine Finanzgarantien gegenüber CSRD- respektive NFRD-pflichten Unternehmen, weshalb die entsprechenden Werte in den Tabellen mit N/A gekennzeichnet sind.
- Die Aareal Bank unterhält keine Vermögensverwaltung, weshalb die entsprechenden Werte in den Tabellen mit N/A gekennzeichnet sind.

EU-Taxonomie

Überblick über die von Kreditinstituten nach Artikel 8 der Taxonomieverordnung offenzulegenden KPI

2025

		Gesamtrisikoposition aus taxonomiekonformen Tätigkeiten (Währung)		KPI ¹⁾ (%)	KPI ²⁾ (%)	% Erfassung (an den Gesamtaktiva) ³⁾ (%)	nicht bewertete Risikopositionen (% der erfassten Vermögenswerte) ⁴⁾ (%)	nicht bewertete Risikopositionen (% der erfassten Vermögenswerte) ⁴⁾ (%)
		umsatzbasiert	CapEx-basiert	umsatzbasiert	CapEx-basiert		umsatzbasiert	CapEx-basiert
Haupt KPI	Bestand Grüne Aktiva Quote (GAR)	672	669	2,74	2,74	51,73	0,36	0,36

		Gesamtrisikoposition aus taxonomiekonformen Tätigkeiten (Währung)		KPI ¹⁾ (%)	KPI ²⁾ (%)	% Erfassung (an den Gesamtaktiva) ³⁾ (%)	nicht bewertete Risikopositionen (% der erfassten Vermögenswerte) ⁴⁾ (%)	nicht bewertete Risikopositionen (% der erfassten Vermögenswerte) ⁴⁾ (%)
		umsatzbasiert	CapEx-basiert	umsatzbasiert	CapEx-basiert		umsatzbasiert	CapEx-basiert
Zusätzliche KPI	GAR (Zuflüsse)	158	153	2,98	2,89	60,49	0,00	0,00
	Handelsbuch							
	Finanzgarantien	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	Verwaltete Vermögenswerte	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	Gebühren- und Provisionserträge ⁵⁾							

¹⁾ Basierend auf dem Umsatz-KPI der Gegenpartei²⁾ Basiert auf dem CapEx-KPI der Gegenpartei³⁾ % der für den KPI erfassten Vermögenswerte im Verhältnis zu den Gesamtaktiva der Banken⁴⁾ Gemäß Artikel 7 Absatz 8 der vorliegenden Verordnung⁵⁾ Gebühren- und Provisionserträge aus anderen Dienstleistungen als Kreditvergabe und AuM. Für Kreditinstitute, die die Bedingungen von Artikel 94 Absatz 1 oder Artikel 325a Absatz 1 der Kapitaladäquanzverordnung (CRR) nicht erfüllen

2024

		Gesamte ökologisch nachhaltige Vermögenswerte ⁴⁾	KPI ¹⁾	KPI ²⁾	% Erfassung (an den Gesamtaktiva) ³⁾	% der Vermögenswerte, die nicht in den Zähler der GAR einbezogen werden (Artikel 7 Absätze 2 und 3 sowie Anhang V Abschnitt 1.1.2)	% der Vermögenswerte, die nicht in den Nenner der GAR einbezogen werden (Artikel 7 Absatz 1 und Anhang V Abschnitt 1.2.4)
Haupt KPI	Bestand Grüne Aktiva Quote (GAR)	89	0,21%	0,22%	89,07	82,66	10,93

¹⁾ Basierend auf dem Umsatz-KPI der Gegenpartei²⁾ Basiert auf dem CapEx-KPI der Gegenpartei³⁾ % der für den KPI erfassten Vermögenswerte im Verhältnis zu den Gesamtaktiva der Banken⁴⁾ Gesamte ökologisch nachhaltige Vermögenswerte nach Umsatz-KPI

		Gesamte ökologisch nachhaltige Tätigkeiten	KPI	KPI	% Erfassung (an den Gesamtaktiva)	% der Vermögenswerte, die nicht in den Zähler der GAR einbezogen werden (Artikel 7 Absätze 2 und 3 sowie Anhang V Abschnitt 1.1.2)	% der Vermögenswerte, die nicht in den Nenner der GAR einbezogen werden (Artikel 7 Absatz 1 und Anhang V Abschnitt 1.2.4)
Zusätzliche KPI	GAR (Zuflüsse)	15	0,23%	0,19%	96,62	85,38	3,38
	Handelsbuch ¹⁾	N/A	N/A	N/A			
	Finanzgarantien	0	0	0			
	Verwaltete Vermögenswerte (Assets under management)	N/A	N/A	N/A			
	Gebühren- und Provisionserträge ²⁾	N/A	N/A	N/A			

¹⁾ Für Kreditinstitute, die die Bedingungen von Artikel 94 Absatz 1 oder Artikel 325a Absatz 1 der Kapitaladäquanzverordnung (CRR) nicht erfüllen

²⁾ Gebühren- und Provisionserträge aus anderen Dienstleistungen als Kreditvergabe und AuM. Für Kreditinstitute, die die Bedingungen von Artikel 94 Absatz 1 oder Artikel 325a Absatz 1 der Kapitaladäquanzverordnung (CRR) nicht erfüllen

Vermögenswerte für die Berechnung der GAR – Bestand –Turnover

	a	b	c	d	e	f	g	h	i
	Gesamtbruttobuchwert	Davon taxonomiefähig	Davon taxonomiekonform	Klimaschutz (CCM)	Anpassung an den Klimawandel (CCA)	Wasser- und Meeresressourcen (WTR)	Kreislaufwirtschaft (CE)	Ver- schmut- zung (PPC)	Biologi- sche Viel- falt und Ökosys- teme (BIO)
Bestand in Mio. €									
1 GAR – im Zähler und im Nenner erfasste Vermögenswerte									
2 Nicht zu Handelszwecken gehaltene Darlehen und Kredite, Schuldverschreibungen und Eigenkapitalinstrumente, die für die GAR-Berechnung anrechenbar sind	3.406	643	19	14	5	0	0	0	
3 Finanzunternehmen	2.974	299	19	14	5	0	0	0	
4 Darlehen und Kredite	560	43	5	0	5	0	0	0	
5 Schuldverschreibungen, einschließlich solcher, bei denen die Verwendung der Erlöse bekannt ist	2.414	256	14	14		0	0		
6 Eigenkapitalinstrumente									
7 Nicht-Finanzunternehmen	341	341							
8 Darlehen und Kredite	341	341							
9 Schuldverschreibungen, einschließlich solcher, bei denen die Verwendung der Erlöse bekannt ist									
10 Eigenkapitalinstrumente									
11 Private Haushalte	88								
12 davon durch Wohnimmobilien besicherte Kredite	88								
13 davon: Gebäudesanierungskredite									
14 davon: Kfz-Kredite									
15 Finanzierungen lokaler Gebietskörperschaften	3	3							
16 Wohnraumfinanzierung	3	3							
17 Sonstige Finanzierungen lokaler Gebietskörperschaften									
18 Durch Inbesitznahme erlangte Sicherheiten: Wohn- und Gewerbeimmobilien	568	568							
19 Auf freiwilliger Basis einbezogene Risikopositionen³⁾	20.550	20.491	652	652					
20 GAR-Vermögenswerte insgesamt	24.524								
21 Nicht für die GAR-Berechnung erfasste Vermögenswerte	22.886								
22 Zentralstaaten und supranationale Emittenten	1.926								
23 Risikopositionen gegenüber Zentralbanken	328								
24 Handelsbuch	1.047								
25 Unternehmen und Einrichtungen, die nicht der CSRD unterliegen	15.314								

[illegible]

	j	k	l	m	n	o	p
	Davon Verwendung der Erlöse	Davon Übergangs- tätigkeiten	Davon ermög- lichende Tätig- keiten	Nicht bewertete Risiko- positionen	davon aus der Finan- zierung nicht wesentlicher Tätigkeiten von Gegen- parteien ¹⁾	davon Risikopositionen aus der Finanzie- rung von Gegen- parteien, die nach Artikel 7 Absatz 9 Bericht erstatten	davon nicht bewertete Risikopositionen, die von der melden- den Stelle als nicht wesentlich ange- sehen werden ²⁾
Bestand in Mio. €							
1 GAR – im Zähler und im Nenner erfasste Vermögenswerte							
2 Nicht zu Handelszwecken gehaltene Darlehen und Kredite, Schuldverschreibungen und Eigenkapitalinstrumente, die für die GAR-Berechnung anrechenbar sind	5	2	1	88			88
3 Finanzunternehmen	5	2	1				
4 Darlehen und Kredite	5	0	0				
5 Schuldverschreibungen, einschließlich solcher, bei denen die Verwendung der Erlöse bekannt ist		2	1				
6 Eigenkapitalinstrumente							
7 Nicht-Finanzunternehmen							
8 Darlehen und Kredite							
9 Schuldverschreibungen, einschließlich solcher, bei denen die Verwendung der Erlöse bekannt ist							
10 Eigenkapitalinstrumente							
11 Private Haushalte				88			88
12 davon durch Wohnimmobilien besicherte Kredite				88			88
13 davon: Gebäudesanierungskredite							
14 davon: Kfz-Kredite							
15 Finanzierungen lokaler Gebietskörperschaften							
16 Wohnraumfinanzierung							
17 Sonstige Finanzierungen lokaler Gebietskörperschaften							
18 Durch Inbesitznahme erlangte Sicherheiten: Wohn- und Gewerbeimmobilien							
19 Auf freiwilliger Basis einbezogene Risikopositionen³⁾	652						
20 GAR-Vermögenswerte insgesamt				88			88
21 Nicht für die GAR-Berechnung erfasste Vermögenswerte							
22 Zentralstaaten und supranationale Emittenten							
23 Risikopositionen gegenüber Zentralbanken							
24 Handelsbuch							
25 Unternehmen und Einrichtungen, die nicht der CSRD unterliegen							
26 KMU und Unternehmen (außer KMU), die nicht den Offenlegungspflichten der CSRD unterliegen							
27 Darlehen und Kredite							
28 davon durch Gewerbeimmobilien besicherte Darlehen							
29 davon: Gebäudesanierungskredite							
30 Schuldverschreibungen							
31 Eigenkapitalinstrumente							
32 Gegenparteien aus Nicht-EU-Ländern, die der Offenlegungspflicht der Richtlinie über die Angabe nichtfinanzieller Informationen nicht unterliegen							
33 Darlehen und Kredite							
34 Schuldverschreibungen							
35 Eigenkapitalinstrumente							
36 Derivate							
37 Kurzfristige Interbankenkredite							
38 Zahlungsmittel und Zahlungsmittelverwandte Vermögenswerte							
39 Sonstige Vermögenswertkategorien (z.B. Unternehmenswert, Waren usw.)							
40 Vermögenswerte insgesamt							

	j	k	l	m	n	o	p
	Davon Verwendung der Erlöse	Davon Übergangs- tätigkeiten	Davon ermög- lichende Tätig- keiten	Nicht bewertete Risiko- positionen	davon aus der Finan- zierung nicht wesentlicher Tätigkeiten von Gegen- parteien ¹⁾	davon Risikopositionen aus der Finanzie- rung von Gegen- parteien, die nach Artikel 7 Absatz 9 Bericht erstatten	davon nicht bewertete Risikopositionen, die von der melden- den Stelle als nicht wesentlich ange- sehen werden ²⁾
Bestand in Mio. €							
Außerbilanzielle Risikopositionen gegenüber Unternehmen, die den Offenlegungspflichten der CSRD unterliegen, und lokalen Gebietskörperschaften							
41 Finanzgarantien	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
42 Verwaltete Vermögenswerte (Assets under management)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
43 Davon Schuldverschreibungen							
44 Davon Eigenkapitalinstrumente							

¹⁾ Im Einklang mit Artikel 7 Absatz 8 Buchstaben a und b dieser Verordnung²⁾ Im Einklang mit Artikel 4 Absatz 1a dieser Verordnung³⁾ Im Einklang mit Artikel 7 Absatz 3 dieser Verordnung**Vermögenswerte für die Berechnung der GAR – Zuflüsse – Turnover**

	a	b	c	d	e	f	g	h	i
	Gesamt- brutto- buchwert	Davon taxono- mie- fähig	Davon taxono- mie- konform	Klima- schutz (CCM)	Anpassung an den Klima- wandel (CCA)	Wasser- und Meeres- ressourcen (WTR)	Kreislauf- wirtschaft (CE)	Ver- schmut- zung (PPC)	Biologi- sche Viel- falt und Ökosys- teme (BIO)
Zufluss in Mio. €									
1 GAR – im Zähler und im Nenner erfasste Vermögenswerte									
2 Nicht zu Handelszwecken gehaltene Darlehen und Kredite, Schuldverschreibungen und Eigenkapitalinstrumente, die für die GAR-Berechnung anrechenbar sind	893	360	6	1	5				
3 Finanzunternehmen	587	54	6	1	5				
4 Darlehen und Kredite	527	42	5	0	5				
5 Schuldverschreibungen, einschließlich solcher, bei denen die Verwendung der Erlöse bekannt ist	60	12	1	1					
6 Eigenkapitalinstrumente									
7 Nicht-Finanzunternehmen	306	306							
8 Darlehen und Kredite	306	306							
9 Schuldverschreibungen, einschließlich solcher, bei denen die Verwendung der Erlöse bekannt ist									
10 Eigenkapitalinstrumente									
11 Private Haushalte									
12 davon durch Wohnimmobilien besicherte Kredite									
13 davon: Gebäudesanierungskredite									
14 davon: Kfz-Kredite									
15 Finanzierungen lokaler Gebietskörperschaften									
16 Wohnraumfinanzierung									
17 Sonstige Finanzierungen lokaler Gebietskörperschaften									
18 Durch Inbesitznahme erlangte Sicherheiten: Wohn- und Gewerbeimmobilien	65	65							
19 Auf freiwilliger Basis einbezogene Risikopositionen³⁾	4.335	3.882	152	152					
20 GAR-Vermögenswerte insgesamt	5.293								
21 Nicht für die GAR-Berechnung erfasste Vermögenswerte	3.457								
22 Zentralstaaten und supranationale Emittenten	291								
23 Risikopositionen gegenüber Zentralbanken									
24 Handelsbuch	167								
25 Unternehmen und Einrichtungen, die nicht der CSRD unterliegen	2.448								

		a	b	c	d	e	f	g	h	i
		Gesamtbruttobuchwert	Davon taxonomiefähig	Davon taxonomiekonform	Klimaschutz (CCM)	Aufschlüsselung nach Umweltziel			Ver-schmut-zung (PPC)	Biologi-sche Viel-falt und Ökosys-teme (BIO)
						Anpassung an den Klimawandel (CCA)	Wasser- und Meeresressourcen (WTR)	Kreislaufwirtschaft (CE)		
Zufluss in Mio. €										
26	KMU und Unternehmen (außer KMU), die nicht den Offenlegungspflichten der CSRD unterliegen	993								
27	Darlehen und Kredite	529								
28	davon durch Gewerbeimmobilien besicherte Darlehen	460								
29	davon: Gebäudesanierungskredite									
30	Schuldverschreibungen	464								
31	Eigenkapitalinstrumente									
32	Gegenparteien aus Nicht-EU-Ländern, die der Offenlegungspflicht der Richtlinie über die Angabe nichtfinanzieller Informationen nicht unterliegen	1.455								
33	Darlehen und Kredite	1.417								
34	Schuldverschreibungen	38								
35	Eigenkapitalinstrumente									
36	Derivate	46								
37	Kurzfristige Interbankenkredite	413								
38	Zahlungsmittel und zahlungsmittelverwandte Vermögenswerte									
39	Sonstige Vermögenswertkategorien (z.B. Unternehmenswert, Waren usw.)	92								
40	Vermögenswerte insgesamt	8.750								
Außerbilanzielle Risikopositionen gegenüber Unternehmen, die den Offenlegungspflichten der CSRD unterliegen, und lokalen Gebietskörperschaften										
41	Finanzgarantien	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
42	Verwaltete Vermögenswerte (Assets under management)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
43	Davon Schuldverschreibungen									
44	Davon Eigenkapitalinstrumente									

		j	k	l	m	n	o	p
		Davon Verwendung der Erlöse	Davon Übergangstätigkeiten	Davon ermöglichende Tätigkeiten	Nicht bewertete Risikopositionen	davon aus der Finanzierung nicht wesentlicher Tätigkeiten von Gegenparteien ¹⁾	davon Risikopositionen aus der Finanzierung von Gegenparteien, die nach Artikel 7 Absatz 9 Bericht erstatten	davon nicht bewertete Risikopositionen, die von der meldenden Stelle als nicht wesentlich angesehen werden ²⁾
Zufluss in Mio. €								
1	GAR – im Zähler und im Nenner erfasste Vermögenswerte							
2	Nicht zu Handelszwecken gehaltene Darlehen und Kredite, Schuldverschreibungen und Eigenkapitalinstrumente, die für die GAR-Berechnung anrechenbar sind	5	0	0				
3	Finanzunternehmen	5	0	0				
4	Darlehen und Kredite	5	0	0				
5	Schuldverschreibungen, einschließlich solcher, bei denen die Verwendung der Erlöse bekannt ist		0	0				
6	Eigenkapitalinstrumente							
7	Nicht-Finanzunternehmen							
8	Darlehen und Kredite							
9	Schuldverschreibungen, einschließlich solcher, bei denen die Verwendung der Erlöse bekannt ist							
10	Eigenkapitalinstrumente							

	j	k	l	m	n	o	p
	Davon Verwendung der Erlöse	Davon Übergangs- tätigkeiten	Davon ermög- lichende Tätig- keiten	Nicht bewertete Risiko- positionen	davon aus der Finan- zierung nicht wesentlicher Tätigkeiten von Gegen- parteien ¹⁾	davon Risikopositionen aus der Finanzie- rung von Gegen- parteien, die nach Artikel 7 Absatz 9 Bericht erstatten	davon nicht bewertete Risikopositionen, die von der melden- den Stelle als nicht wesentlich ange- sehen werden ²⁾
Zufluss in Mio. €							
11 Private Haushalte							
12 davon durch Wohnimmobilien besicherte Kredite							
13 davon: Gebäudesanierungskredite							
14 davon: Kfz-Kredite							
15 Finanzierungen lokaler Gebietskörperschaften							
16 Wohnraumfinanzierung							
17 Sonstige Finanzierungen lokaler Gebietskörperschaften							
18 Durch Inbesitznahme erlangte Sicherheiten: Wohn- und Gewerbeimmobilien							
19 Auf freiwilliger Basis einbezogene Risikopositionen³⁾	152						
20 GAR-Vermögenswerte insgesamt							
21 Nicht für die GAR-Berechnung erfasste Vermögenswerte							
22 Zentralstaaten und supranationale Emittenten							
23 Risikopositionen gegenüber Zentralbanken							
24 Handelsbuch							
25 Unternehmen und Einrichtungen, die nicht der CSRD unterliegen							
26 KMU und Unternehmen (außer KMU), die nicht den Offenlegungspflichten der CSRD unterliegen							
27 Darlehen und Kredite							
28 davon durch Gewerbeimmobilien besicherte Darlehen							
29 davon: Gebäudesanierungskredite							
30 Schuldverschreibungen							
31 Eigenkapitalinstrumente							
32 Gegenparteien aus Nicht-EU-Ländern, die der Offenlegungspflicht der Richtlinie über die Angabe nichtfinanzieller Informationen nicht unterliegen							
33 Darlehen und Kredite							
34 Schuldverschreibungen							
35 Eigenkapitalinstrumente							
36 Derivate							
37 Kurzfristige Interbankenkredite							
38 Zahlungsmittel und zahlungsmittelverwandte Vermögenswerte							
39 Sonstige Vermögenswertkategorien (z.B. Unternehmenswert, Waren usw.)							
40 Vermögenswerte insgesamt							
Außerbilanzielle Risikopositionen gegenüber Unternehmen, die den Offenlegungspflichten der CSRD unterliegen, und lokalen Gebietskörperschaften							
41 Finanzgarantien	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
42 Verwaltete Vermögenswerte (Assets under management)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
43 Davon Schuldverschreibungen							
44 Davon Eigenkapitalinstrumente							

¹⁾ Im Einklang mit Artikel 7 Absatz 8 Buchstaben a und b dieser Verordnung

²⁾ Im Einklang mit Artikel 4 Absatz 1a dieser Verordnung

³⁾ Im Einklang mit Artikel 7 Absatz 3 dieser Verordnung

GAR-Sektorinformationen – Turnover*

	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
	Aufschlüsselung nach Sektoren – NACE 4-Stellen-Ebene (Code und Bezeichnung)	Gesamt- brutto- buchwert	davon taxonomy- fähig	davon taxonomy- konform	Klima- schutz (CCM)	Anpassung an den Klima- wandel (CCA)	Wasser- und Meeres- ressourcen (WTR)	Kreislauf- wirtschaft (CE)	Ver- schmut- zung (PPC)	Biologische Vielfalt und Ökosysteme (BIO)
1	(68) Grundstücks- und Wohnungswesen	2.658	2.658	230	230					
2	(64) Erbringung von Finanzdienstleistungen	1.423	1.024	47	47	0	0	0		
3	(55) Beherbergung	973	973							
4	(56) Gastronomie	40	40							
5	(41) Hochbau	40	40							
6	(96) Erbringung von sonstigen überwiegend persönlichen Dienstleistungen	19	19							
7	(97) Private Haushalte mit Hauspersonal	1	1							
8	(70) Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben, Unternehmensberatung	0	0							
11	Tätigkeiten im Bereich Kernenergie ¹⁾									
12	Tätigkeiten im Bereich fossiler Brennstoffe ²⁾									
13	davon nicht bewertete Risikopositionen ³⁾	1								

* Mio. €

¹⁾ Bezieht sich auf die Anhänge I und II, Abschnitte 4.26, 4.27 und 4.28 der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139²⁾ Bezieht sich auf die Anhänge I und II, Abschnitte 4.29, 4.30 und 4.31 der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139³⁾ Im Einklang mit Artikel 7 Absatz 8 dieser Verordnung

Die Aufschlüsselung nach Sektoren ist technisch nur auf Ebene NACE 2 Stellen möglich.

GAR KPI-Bestand – Turnover

	a	b	c	Aufschlüsselung nach Umweltziel				h
				d	e	f	g	
% (im Vergleich zu den entsprechenden erfassten Gesamtaktiva im Nenner)	Taxonomie-fähig	Taxonomie-konform	Klimaschutz (CCM)	Anpassung an den Klimawandel (CCA)	Wasser- und Meeresressourcen (WTR)	Kreislaufwirtschaft (CE)	Ver-schmut-zung (PPC)	Biologische Vielfalt und Ökosysteme (BIO)
1 GAR – im Zähler und im Nenner erfasste Vermögenswerte								
2 Nicht zu Handelszwecken gehaltene Darlehen und Kredite, Schuldverschreibungen und Eigenkapitalinstrumente, die für die GAR-Berechnung anrechenbar sind	18,88	0,57	0,42	0,15	0,00	0,00	0,00	
3 Finanzunternehmen	10,07	0,65	0,48	0,17	0,00	0,00	0,00	
4 Darlehen und Kredite	7,65	0,96	0,07	0,89	0,00	0,00	0,00	
5 Schuldverschreibungen, einschließlich solcher, bei denen die Verwendung der Erlöse bekannt ist	10,63	0,58	0,57	0,00	0,00	0,00		
6 Eigenkapitalinstrumente								
7 Nicht-Finanzunternehmen	100,00							
8 Darlehen und Kredite	100,00							
9 Schuldverschreibungen, einschließlich solcher, bei denen die Verwendung der Erlöse bekannt ist								
10 Eigenkapitalinstrumente								
11 Private Haushalte								
12 davon durch Wohnimmobilien besicherte Kredite								
13 davon Gebäudesanierungskredite								
14 davon Kfz-Kredite								
15 Finanzierungen lokaler Gebietskörperschaften	100,00							
16 Wohnraumfinanzierung	100,00							
17 Sonstige Finanzierungen lokaler Gebietskörperschaften								
18 Durch Inbesitznahme erlangte Sicherheiten: Wohn- und Gewerbeimmobilien	100,00							
19 Auf freiwilliger Basis einbezogene Risikopositionen²⁾	99,71	3,18	3,18					
20 GAR-Vermögenswerte insgesamt	88,49	2,74	2,72	0,02	0,00	0,00	0,00	

	i	j	k	l	m
% (im Vergleich zu den entsprechenden erfassten Gesamtaktiva im Nenner)	davon Verwendung der Erlöse	davon Übergangstätigkeiten	davon ermöglichende Tätigkeiten	Taxonomiekonformer Anteil der taxonomiefähigen Tätigkeiten	Nicht bewertete Risikopositionen ¹⁾
1 GAR – im Zähler und im Nenner erfasste Vermögenswerte					
2 Nicht zu Handelszwecken gehaltene Darlehen und Kredite, Schuldverschreibungen und Eigenkapitalinstrumente, die für die GAR-Berechnung anrechenbar sind	0,15	0,06	0,04	3,00	2,60
3 Finanzunternehmen	0,17	0,07	0,05	6,45	
4 Darlehen und Kredite	0,89	0,03	0,01	12,58	
5 Schuldverschreibungen, einschließlich solcher, bei denen die Verwendung der Erlöse bekannt ist		0,08	0,06	5,43	
6 Eigenkapitalinstrumente					
7 Nicht-Finanzunternehmen					
8 Darlehen und Kredite					
9 Schuldverschreibungen, einschließlich solcher, bei denen die Verwendung der Erlöse bekannt ist					
10 Eigenkapitalinstrumente					
11 Private Haushalte					100,00
12 davon durch Wohnimmobilien besicherte Kredite					100,00
13 davon Gebäudesanierungskredite					
14 davon Kfz-Kredite					
15 Finanzierungen lokaler Gebietskörperschaften					
16 Wohnraumfinanzierung					
17 Sonstige Finanzierungen lokaler Gebietskörperschaften					
18 Durch Inbesitznahme erlangte Sicherheiten: Wohn- und Gewerbeimmobilien					
19 Auf freiwilliger Basis einbezogene Risikopositionen²⁾	3,18			3,18	
20 GAR-Vermögenswerte insgesamt	2,68	0,01	0,01	3,10	0,36

¹⁾ Im Einklang mit Artikel 7 Absatz 8 dieser Verordnung²⁾ Im Einklang mit Artikel 7 Absatz 3 dieser Verordnung

GAR KPI-Zuflüsse – Turnover

	a	b	c	d	e	f	g	h
% (im Vergleich zu den entsprechenden erfassten Gesamtaktiva im Nenner)	Taxonomie-fähig	Taxonomie-konform	Klimaschutz (CCM)	Aufschlüsselung nach Umweltziel				Biologische Vielfalt und Ökosysteme (BIO)
				Anpassung an den Klimawandel (CCA)	Wasser- und Meeresressourcen (WTR)	Kreislaufwirtschaft (CE)	Ver-schmut-zung (PPC)	
1 GAR – im Zähler und im Nenner erfasste Vermögenswerte								
2 Nicht zu Handelszwecken gehaltene Darlehen und Kredite, Schuldverschreibungen und Eigenkapitalinstrumente, die für die GAR-Berechnung anrechenbar sind	40,21	0,67	0,11	0,56				
3 Finanzunternehmen	9,03	1,02	0,17	0,85				
4 Darlehen und Kredite	7,88	1,00	0,06	0,95				
5 Schuldverschreibungen, einschließlich solcher, bei denen die Verwendung der Erlöse bekannt ist	19,12	1,17	1,17					
6 Eigenkapitalinstrumente								
7 Nicht-Finanzunternehmen	100,00							
8 Darlehen und Kredite	100,00							
9 Schuldverschreibungen, einschließlich solcher, bei denen die Verwendung der Erlöse bekannt ist								
10 Eigenkapitalinstrumente								
11 Private Haushalte								
12 davon durch Wohnimmobilien besicherte Kredite								
13 davon Gebäudesanierungskredite								
14 davon Kfz-Kredite								
15 Finanzierungen lokaler Gebietskörperschaften								
16 Wohnraumfinanzierung								
17 Sonstige Finanzierungen lokaler Gebietskörperschaften								
18 Durch Inbesitznahme erlangte Sicherheiten: Wohn- und Gewerbeimmobilien	100,00							
19 Auf freiwilliger Basis einbezogene Risikopositionen ²⁾	89,55	3,50	3,50					
20 GAR-Vermögenswerte insgesamt	81,35	2,98	2,88	0,09				

	i	j	k	l	m
% (im Vergleich zu den entsprechenden erfassten Gesamtaktiva im Nenner)	davon Verwendung der Erlöse	davon Übergangstätigkeiten	davon ermöglichende Tätigkeiten	Taxonomiekonformer Anteil der taxonomie-fähigen Tätigkeiten	Nicht bewertete Risikopositionen ¹⁾
1 GAR – im Zähler und im Nenner erfasste Vermögenswerte					
2 Nicht zu Handelszwecken gehaltene Darlehen und Kredite, Schuldverschreibungen und Eigenkapitalinstrumente, die für die GAR-Berechnung anrechenbar sind	0,56	0,04	0,01	1,66	
3 Finanzunternehmen	0,85	0,06	0,01	11,27	
4 Darlehen und Kredite	0,94	0,03	0,00	12,71	
5 Schuldverschreibungen, einschließlich solcher, bei denen die Verwendung der Erlöse bekannt ist		0,23	0,03	6,10	
6 Eigenkapitalinstrumente					
7 Nicht-Finanzunternehmen					
8 Darlehen und Kredite					
9 Schuldverschreibungen, einschließlich solcher, bei denen die Verwendung der Erlöse bekannt ist					
10 Eigenkapitalinstrumente					
11 Private Haushalte					
12 davon durch Wohnimmobilien besicherte Kredite					
13 davon Gebäudesanierungskredite					
14 davon Kfz-Kredite					
15 Finanzierungen lokaler Gebietskörperschaften					
16 Wohnraumfinanzierung					
17 Sonstige Finanzierungen lokaler Gebietskörperschaften					
18 Durch Inbesitznahme erlangte Sicherheiten: Wohn- und Gewerbeimmobilien					
19 Auf freiwilliger Basis einbezogene Risikopositionen²⁾	3,50			3,91	
20 GAR-Vermögenswerte insgesamt	2,96	0,01	0,00	3,66	

¹⁾ Im Einklang mit Artikel 7 Absatz 8 dieser Verordnung

²⁾ Im Einklang mit Artikel 7 Absatz 3 dieser Verordnung

KPI außerbilanzielle Risikopositionen – Bestand –Turnover

	a	b	c	d	e	f	g	h
% (im Vergleich zu den entsprechenden gesamten außerbilanziellen Vermögenswerten)	Taxonomie-fähig	Taxonomie-konform	Klimaschutz (CCM)	Anpassung an den Klimawandel (CCA)	Wasser- und Meeresressourcen (WTR)	Kreislaufwirtschaft (CE)	Ver-schmut-zung (PPC)	Biologische Vielfalt und Ökosysteme (BIO)
1 Finanzgarantien (FinGuar-KPI)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
2 Verwaltete Vermögenswerte (AuM-KPI)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

	i	j	k	l
% (im Vergleich zu den entsprechenden gesamten außerbilanziellen Vermögenswerten)	davon Verwendung der Erlöse	davon Übergangstätigkeiten	davon ermöglichende Tätigkeiten	Nicht bewertete Risikopositionen ¹⁾
1 Finanzgarantien (FinGuar-KPI)	N/A	N/A	N/A	N/A
2 Verwaltete Vermögenswerte (AuM-KPI)	N/A	N/A	N/A	N/A

¹⁾ Im Einklang mit Artikel 7 Absatz 8 dieser Verordnung

KPI außerbilanzielle Risikopositionen – Zuflüsse – Turnover

	a	b	c	d	e	f	g	h
% (im Vergleich zu den entsprechenden gesamten außerbilanziellen Vermögenswerten)	Taxonomie-fähig	Taxonomie-konform	Klimaschutz (CCM)	Aufschlüsselung nach Umweltziel				Biologische Vielfalt und Ökosysteme (BIO)
				Anpassung an den Klimawandel (CCA)	Wasser- und Meeresressourcen (WTR)	Kreislaufwirtschaft (CE)	Ver-schmut-zung (PPC)	
1 Finanzgarantien (FinGuar-KPI)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
2 Verwaltete Vermögenswerte (AuM-KPI)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

	i	j	k	l
% (im Vergleich zu den entsprechenden gesamten außerbilanziellen Vermögenswerten)	davon Verwendung der Erlöse	davon Übergangstätigkeiten	davon ermöglichende Tätigkeiten	Nicht bewertete Risikopositionen ¹⁾
1 Finanzgarantien (FinGuar-KPI)	N/A	N/A	N/A	N/A
2 Verwaltete Vermögenswerte (AuM-KPI)	N/A	N/A	N/A	N/A

¹⁾ Im Einklang mit Artikel 7 Absatz 8 dieser Verordnung

Vermögenswerte für die Berechnung der GAR – Bestand – CAPEX

	a	b	c	d	e	f	g	h	i
	Gesamtbruttobuchwert	Davon taxonomiefähig	Davon taxonomiekonform	Klimaschutz (CCM)	Aufschlüsselung nach Umweltziel				Biologische Vielfalt und Ökosysteme (BIO)
					Anpassung an den Klimawandel (CCA)	Wasser- und Meeresressourcen (WTR)	Kreislaufwirtschaft (CE)	Ver- schmut- zung (PPC)	
Bestand in Mio. €									
1	GAR – im Zähler und im Nenner erfasste Vermögenswerte								
2	Nicht zu Handelszwecken gehaltene Darlehen und Kredite, Schuldverschreibungen und Eigenkapitalinstrumente, die für die GAR-Berechnung anrechenbar sind								
	3.406	823	17	16	0	0	0		0
3	Finanzunternehmen								
4	2.974	479	17	16	0	0	0		0
4	560	220	1	0	0	0	0		0
5	Schuldverschreibungen, einschließlich solcher, bei denen die Verwendung der Erlöse bekannt ist								
	2.414	259	16	16	0	0	0		0
6	Eigenkapitalinstrumente								
7	Nicht-Finanzunternehmen								
	341	341							
8	341	341							
9	Schuldverschreibungen, einschließlich solcher, bei denen die Verwendung der Erlöse bekannt ist								
10	Eigenkapitalinstrumente								
11	Private Haushalte								
	88								
12	davon durch Wohnimmobilien besicherte Kredite								
	88								
13	davon: Gebäudesanierungskredite								
14	davon: Kfz-Kredite								
15	Finanzierungen lokaler Gebietskörperschaften								
	3	3							
16	Wohnraumfinanzierung								
	3	3							
17	Sonstige Finanzierungen lokaler Gebietskörperschaften								
18	Durch Inbesitznahme erlangte Sicherheiten: Wohn- und Gewerbeimmobilien								
	568	568							
19	Auf freiwilliger Basis einbezogene Risikopositionen ³⁾								
	20.550	20.491	652	652					
20	GAR-Vermögenswerte insgesamt								
	24.524								
21	Nicht für die GAR-Berechnung erfasste Vermögenswerte								
	22.886								

[illegible]

	j	k	l	m	n	o	p
	Davon Verwendung der Erlöse	Davon Übergangs- tätigkeiten	Davon ermög- lichende Tätig- keiten	Nicht bewertete Risiko- positionen	davon aus der Finan- zierung nicht wesentlicher Tätigkeiten von Gegen- parteien ¹⁾	davon Risikopositionen aus der Finanzie- rung von Gegen- parteien, die nach Artikel 7 Absatz 9 Bericht erstatten	davon nicht bewertete Risikopositionen, die von der melden- den Stelle als nicht wesentlich ange- sehen werden ²⁾
Bestand in Mio. €							
1 GAR – im Zähler und im Nenner erfasste Vermögenswerte							
2 Nicht zu Handelszwecken gehaltene Darlehen und Kredite, Schuldverschreibungen und Eigenkapitalinstrumente, die für die GAR-Berechnung anrechenbar sind	0	2	3	88			88
3 Finanzunternehmen	0	2	3				
4 Darlehen und Kredite	0	0	0				
5 Schuldverschreibungen, einschließlich solcher, bei denen die Verwendung der Erlöse bekannt ist		2	3				
6 Eigenkapitalinstrumente							
7 Nicht-Finanzunternehmen							
8 Darlehen und Kredite							
9 Schuldverschreibungen, einschließlich solcher, bei denen die Verwendung der Erlöse bekannt ist							
10 Eigenkapitalinstrumente							
11 Private Haushalte				88			88
12 davon durch Wohnimmobilien besicherte Kredite				88			88
13 davon: Gebäudesanierungskredite							
14 davon: Kfz-Kredite							
15 Finanzierungen lokaler Gebietskörperschaften							
16 Wohnraumfinanzierung							
17 Sonstige Finanzierungen lokaler Gebietskörperschaften							
18 Durch Inbesitznahme erlangte Sicherheiten: Wohn- und Gewerbeimmobilien							
19 Auf freiwilliger Basis einbezogene Risikopositionen³⁾	652						
20 GAR-Vermögenswerte insgesamt				88			88
21 Nicht für die GAR-Berechnung erfasste Vermögenswerte							
22 Zentralstaaten und supranationale Emittenten							
23 Risikopositionen gegenüber Zentralbanken							
24 Handelsbuch							
25 Unternehmen und Einrichtungen, die nicht der CSRD unterliegen							
26 KMU und Unternehmen (außer KMU), die nicht den Offenlegungspflichten der CSRD unterliegen							
27 Darlehen und Kredite							
28 davon durch Gewerbeimmobilien besicherte Darlehen							
29 davon: Gebäudesanierungskredite							
30 Schuldverschreibungen							
31 Eigenkapitalinstrumente							
32 Gegenparteien aus Nicht-EU-Ländern, die der Offenlegungspflicht der Richtlinie über die Angabe nichtfinanzieller Informationen nicht unterliegen							
33 Darlehen und Kredite							
34 Schuldverschreibungen							
35 Eigenkapitalinstrumente							
36 Derivate							
37 Kurzfristige Interbankenkredite							
38 Zahlungsmittel und Zahlungsmittelverwandte Vermögenswerte							
39 Sonstige Vermögenswertkategorien (z.B. Unternehmenswert, Waren usw.)							
40 Vermögenswerte insgesamt							

	j	k	l	m	n	o	p
	Davon Verwendung der Erlöse	Davon Übergangstätigkeiten	Davon ermöglichende Tätigkeiten	Nicht bewertete Risikopositionen	davon aus der Finanzierung nicht wesentlicher Tätigkeiten von Gegenparteien ¹⁾	davon Risikopositionen aus der Finanzierung von Gegenparteien, die nach Artikel 7 Absatz 9 Bericht erstatten	davon nicht bewertete Risikopositionen, die von der meldenden Stelle als nicht wesentlich angesehen werden ²⁾
Bestand in Mio. €							
Außerbilanzielle Risikopositionen (Bestand) gegenüber Unternehmen, die den Offenlegungspflichten der CSRD unterliegen, und lokalen Gebietskörperschaften							
41 Finanzgarantien	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
42 Verwaltete Vermögenswerte (Assets under management)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
43 Davon Schuldverschreibungen							
44 Davon Eigenkapitalinstrumente							

¹⁾ Im Einklang mit Artikel 7 Absatz 8 Buchstaben a und b dieser Verordnung

²⁾ Im Einklang mit Artikel 4 Absatz 1a dieser Verordnung

³⁾ Im Einklang mit Artikel 7 Absatz 3 dieser Verordnung

Vermögenswerte für die Berechnung der GAR – Zuflüsse – CAPEX

	a	b	c	d	e	f	g	h	i
	Gesamtbruttowert	Davon taxonomiefähig	Davon taxonomiekonform	Klimaschutz (CCM)	Anpassung an den Klimawandel (CCA)	Wasser- und Meeresressourcen (WTR)	Kreislaufwirtschaft (CE)	Ver-schmut-zung (PPC)	Biologi-sche Viel-falt und Ökosys-teme (BIO)
Zufluss in Mio. €									
1 GAR – im Zähler und im Nenner erfasste Vermögenswerte									
2 Nicht zu Handelszwecken gehaltene Darlehen und Kredite, Schuldverschreibungen und Eigenkapitalinstrumente, die für die GAR-Berechnung anrechenbar sind	893	537	1	1	0				
3 Finanzunternehmen	587	231	1	1	0				
4 Darlehen und Kredite	527	219	0	0	0				
5 Schuldverschreibungen, einschließlich solcher, bei denen die Verwendung der Erlöse bekannt ist	60	12	1	1					
6 Eigenkapitalinstrumente									
7 Nicht-Finanzunternehmen	306	306							
8 Darlehen und Kredite	306	306							
9 Schuldverschreibungen, einschließlich solcher, bei denen die Verwendung der Erlöse bekannt ist									
10 Eigenkapitalinstrumente									
11 Private Haushalte									
12 davon durch Wohnimmobilien besicherte Kredite									
13 davon: Gebäudesanierungskredite									
14 davon: Kfz-Kredite									
15 Finanzierungen lokaler Gebietskörperschaften									
16 Wohnraumfinanzierung									
17 Sonstige Finanzierungen lokaler Gebietskörperschaften									
18 Durch Inbesitznahme erlangte Sicherheiten: Wohn- und Gewerbeimmobilien	65	65							
19 Auf freiwilliger Basis einbezogene Risikopositionen³⁾	4.335	3.880	152	152					
20 GAR-Vermögenswerte insgesamt	5.293								
21 Nicht für die GAR-Berechnung erfasste Vermögenswerte	3.457								
22 Zentralstaaten und supranationale Emittenten	291								
23 Risikopositionen gegenüber Zentralbanken									
24 Handelsbuch	167								
25 Unternehmen und Einrichtungen, die nicht der CSRD unterliegen	2.448								

		a	b	c	d	e			f	g	h	i
		Gesamtbruttobuchwert	Davon taxonomiefähig	Davon taxonomiekonform	Klimaschutz (CCM)	Aufschlüsselung nach Umweltziel			Wasser- und Meeresressourcen (WTR)	Kreislaufwirtschaft (CE)	Verschmutzung (PPC)	Biologische Vielfalt und Ökosysteme (BIO)
						Anpassung an den Klimawandel (CCA)						
Zufluss in Mio. €												
26	KMU und Unternehmen (außer KMU), die nicht den Offenlegungspflichten der CSRD unterliegen	993										
27	Darlehen und Kredite	529										
28	davon durch Gewerbeimmobilien besicherte Darlehen	460										
29	davon: Gebäudesanierungskredite											
30	Schuldverschreibungen	464										
31	Eigenkapitalinstrumente											
32	Gegenparteien aus Nicht-EU-Ländern, die der Offenlegungspflicht der Richtlinie über die Angabe nichtfinanzieller Informationen nicht unterliegen	1.455										
33	Darlehen und Kredite	1.417										
34	Schuldverschreibungen	38										
35	Eigenkapitalinstrumente											
36	Derivate	46										
37	Kurzfristige Interbankenkredite	413										
38	Zahlungsmittel und zahlungsmittelverwandte Vermögenswerte											
39	Sonstige Vermögenswertkategorien (z.B. Unternehmenswert, Waren usw.)	92										
40	Vermögenswerte insgesamt	8.750										
Außerbilanzielle Risikopositionen gegenüber Unternehmen, die den Offenlegungspflichten der CSRD unterliegen, und lokalen Gebietskörperschaften												
41	Finanzgarantien	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
42	Verwaltete Vermögenswerte (Assets under management)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
43	Davon Schuldverschreibungen											
44	Davon Eigenkapitalinstrumente											

⁶⁾ Im Einklang mit Artikel 7 Absatz 8 Buchstaben a und b dieser Verordnung

⁷⁾ Im Einklang mit Artikel 4 Absatz 1a dieser Verordnung

⁸⁾ Im Einklang mit Artikel 7 Absatz 3 dieser Verordnung

	j	k	l	m	n	o	p
	Davon Verwendung der Erlöse	Davon Übergangs- tätigkeiten	Davon ermög- lichende Tätig- keiten	Nicht bewertete Risiko- positionen	davon aus der Finan- zierung nicht wesentlicher Tätigkeiten von Gegen- parteien ¹⁾	davon Risikopositionen aus der Finanzie- rung von Gegen- parteien, die nach Artikel 7 Absatz 9 Bericht erstatten	davon nicht bewertete Risikopositionen, die von der melden- den Stelle als nicht wesentlich ange- sehen werden ²⁾
Zufluss in Mio. €							
1 GAR – im Zähler und im Nenner erfasste Vermögenswerte							
2 Nicht zu Handelszwecken gehaltene Darlehen und Kredite, Schuldverschreibungen und Eigenkapitalinstrumente, die für die GAR-Berechnung anrechenbar sind	0	0	0				
3 Finanzunternehmen	0	0	0				
4 Darlehen und Kredite	0	0	0				
5 Schuldverschreibungen, einschließlich solcher, bei denen die Verwendung der Erlöse bekannt ist		0	0				
6 Eigenkapitalinstrumente							
7 Nicht-Finanzunternehmen							
8 Darlehen und Kredite							
9 Schuldverschreibungen, einschließlich solcher, bei denen die Verwendung der Erlöse bekannt ist							
10 Eigenkapitalinstrumente							
11 Private Haushalte							
12 davon durch Wohnimmobilien besicherte Kredite							
13 davon: Gebäudesanierungskredite							
14 davon: Kfz-Kredite							
15 Finanzierungen lokaler Gebietskörperschaften							
16 Wohnraumfinanzierung							
17 Sonstige Finanzierungen lokaler Gebietskörperschaften							
18 Durch Inbesitznahme erlangte Sicherheiten: Wohn- und Gewerbeimmobilien							
19 Auf freiwilliger Basis einbezogene Risikopositionen³⁾	152						
20 GAR-Vermögenswerte insgesamt							
21 Nicht für die GAR-Berechnung erfasste Vermögenswerte							
22 Zentralstaaten und supranationale Emittenten							
23 Risikopositionen gegenüber Zentralbanken							
24 Handelsbuch							
25 Unternehmen und Einrichtungen, die nicht der CSRD unterliegen							
26 KMU und Unternehmen (außer KMU), die nicht den Offenlegungspflichten der CSRD unterliegen							
27 Darlehen und Kredite							
28 davon durch Gewerbeimmobilien besicherte Darlehen							
29 davon: Gebäudesanierungskredite							
30 Schuldverschreibungen							
31 Eigenkapitalinstrumente							
32 Gegenparteien aus Nicht-EU-Ländern, die der Offenlegungspflicht der Richtlinie über die Angabe nichtfinanzieller Informationen nicht unterliegen							
33 Darlehen und Kredite							
34 Schuldverschreibungen							
35 Eigenkapitalinstrumente							
36 Derivate							
37 Kurzfristige Interbankenkredite							
38 Zahlungsmittel und Zahlungsmittelverwandte Vermögenswerte							
39 Sonstige Vermögenswertkategorien (z.B. Unternehmenswert, Waren usw.)							
40 Vermögenswerte insgesamt							

	j	k	l	m	n	o	p
	Davon Verwendung der Erlöse	Davon Übergangs- tätigkeiten	Davon ermög- lichende Tätig- keiten	Nicht bewertete Risiko- positionen	davon aus der Finan- zierung nicht wesentlicher Tätigkeiten von Gegen- parteien ¹⁾	davon Risikopositionen aus der Finanzie- rung von Gegen- parteien, die nach Artikel 7 Absatz 9 Bericht erstatten	davon nicht bewertete Risikopositionen, die von der melden- den Stelle als nicht wesentlich ange- sehen werden ²⁾
Zufluss in Mio. €							
Außerbilanzielle Risikopositionen gegenüber Unternehmen, die den Offenlegungspflichten der CSRD unterliegen, und lokalen Gebietskörperschaften							
41	Finanzgarantien	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
42	Verwaltete Vermögenswerte (Assets under management)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
43	Davon Schuldverschreibungen						
44	Davon Eigenkapitalinstrumente						

¹⁾ Im Einklang mit Artikel 7 Absatz 8 Buchstaben a und b dieser Verordnung
²⁾ Im Einklang mit Artikel 4 Absatz 1a dieser Verordnung
³⁾ Im Einklang mit Artikel 7 Absatz 3 dieser Verordnung

GAR-Sektorinformationen – CAPEX*

	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
	Aufschlüsselung nach Sektoren – NACE 4-Stellen-Ebene (Code und Bezeichnung)	Gesamt- brutto- buchwert	davon taxonomy- fähig	davon taxonomy- konform	Klima- schutz (CCM)	Anpassung an den Klima- wandel (CCA)	Wasser- und Meeres- ressourcen (WTR)	Kreislauf- wirtschaft (CE)	Ver- schmut- zung (PPC)	Biologische Vielfalt und Ökosysteme (BIO)
1	(68) Grundstücks- und Wohnungswesen	2.658	2.658	230	230					
2	(64) Erbringung von Finanzdienstleistungen	1.423	1.026	49	49	0	0	0		0
3	(55) Beherbergung	973	973							
4	(56) Gastronomie	40	40							
5	(41) Hochbau	40	40							
6	(96) Erbringung von sonstigen überwiegend persönlichen Dienstleistungen	19	19							
7	(97) Private Haushalte mit Hauspersonal	1	1							
8	(70) Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben, Unternehmensberatung	0	0							
11	Tätigkeiten im Bereich Kernenergie ¹⁾									
12	Tätigkeiten im Bereich fossiler Brennstoffe ²⁾									
13	davon nicht bewertete Risikopositionen ³⁾	1								

* Mio. €

¹⁾ Bezieht sich auf die Anhänge I und II, Abschnitte 4.26, 4.27 und 4.28 der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139²⁾ Bezieht sich auf die Anhänge I und II, Abschnitte 4.29, 4.30 und 4.31 der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139³⁾ Im Einklang mit Artikel 7 Absatz 8 dieser Verordnung

Die Aufschlüsselung nach Sektoren ist technisch nur auf Ebene NACE 2 Stellen möglich.

GAR KPI-Bestand – CAPEX

	a	b	c	Aufschlüsselung nach Umweltziel				h
				d	e	f	g	
% (im Vergleich zu den entsprechenden erfassten Gesamtaktiva im Nenner)	Taxonomie-fähig	Taxonomie-konform	Klimaschutz (CCM)	Anpassung an den Klimawandel (CCA)	Wasser- und Meeresressourcen (WTR)	Kreislaufwirtschaft (CE)	Ver-schmut-zung (PPC)	Biologische Vielfalt und Ökosysteme (BIO)
1 GAR – im Zähler und im Nenner erfasste Vermögenswerte								
2 Nicht zu Handelszwecken gehaltene Darlehen und Kredite, Schuldverschreibungen und Eigenkapitalinstrumente, die für die GAR-Berechnung anrechenbar sind	24,15	0,50	0,49	0,01	0,00	0,00		0,00
3 Finanzunternehmen	16,11	0,57	0,56	0,01	0,00	0,00		0,00
4 Darlehen und Kredite	39,34	0,09	0,07	0,02	0,00	0,00		0,00
5 Schuldverschreibungen, einschließlich solcher, bei denen die Verwendung der Erlöse bekannt ist	10,73	0,68	0,67	0,01	0,00	0,00		0,00
6 Eigenkapitalinstrumente								
7 Nicht-Finanzunternehmen	100,00							
8 Darlehen und Kredite	100,00							
9 Schuldverschreibungen, einschließlich solcher, bei denen die Verwendung der Erlöse bekannt ist								
10 Eigenkapitalinstrumente								
11 Private Haushalte								
12 davon durch Wohnimmobilien besicherte Kredite								
13 davon Gebäudesanierungskredite								
14 davon Kfz-Kredite								
15 Finanzierungen lokaler Gebietskörperschaften	100,00							
16 Wohnraumfinanzierung	100,00							
17 Sonstige Finanzierungen lokaler Gebietskörperschaften								
18 Durch Inbesitznahme erlangte Sicherheiten: Wohn- und Gewerbeimmobilien	100,00							
19 Auf freiwilliger Basis einbezogene Risikopositionen²⁾	99,70	3,18	3,18					
20 GAR-Vermögenswerte insgesamt	89,20	2,74	2,73	0,00	0,00	0,00		0,00

	i	j	k	l	m
% (im Vergleich zu den entsprechenden erfassten Gesamtaktiva im Nenner)	davon Verwendung der Erlöse	davon Übergangstätigkeiten	davon ermöglichende Tätigkeiten	Taxonomiekonformer Anteil der taxonomiefähigen Tätigkeiten	Nicht bewertete Risikopositionen ¹⁾
1 GAR – im Zähler und im Nenner erfasste Vermögenswerte					
2 Nicht zu Handelszwecken gehaltene Darlehen und Kredite, Schuldverschreibungen und Eigenkapitalinstrumente, die für die GAR-Berechnung anrechenbar sind	0,00	0,06	0,08	2,06	2,60
3 Finanzunternehmen	0,00	0,07	0,09	3,54	
4 Darlehen und Kredite	0,02	0,03	0,01	0,24	
5 Schuldverschreibungen, einschließlich solcher, bei denen die Verwendung der Erlöse bekannt ist		0,08	0,11	6,35	
6 Eigenkapitalinstrumente					
7 Nicht-Finanzunternehmen					
8 Darlehen und Kredite					
9 Schuldverschreibungen, einschließlich solcher, bei denen die Verwendung der Erlöse bekannt ist					
10 Eigenkapitalinstrumente					
11 Private Haushalte					100,00
12 davon durch Wohnimmobilien besicherte Kredite					100,00
13 davon Gebäudesanierungskredite					
14 davon Kfz-Kredite					
15 Finanzierungen lokaler Gebietskörperschaften					
16 Wohnraumfinanzierung					
17 Sonstige Finanzierungen lokaler Gebietskörperschaften					
18 Durch Inbesitznahme erlangte Sicherheiten: Wohn- und Gewerbeimmobilien					
19 Auf freiwilliger Basis einbezogene Risikopositionen²⁾	3,18			3,19	
20 GAR-Vermögenswerte insgesamt	2,67	0,01	0,01	3,07	0,36

¹⁾ Im Einklang mit Artikel 7 Absatz 8 dieser Verordnung²⁾ Im Einklang mit Artikel 7 Absatz 3 dieser Verordnung

GAR KPI-Zuflüsse – CAPEX

	a	b	c	d	e	f	g	h
% (im Vergleich zu den entsprechenden erfassten Gesamtaktiva im Nenner)	Taxonomie-fähig	Taxonomie-konform	Klimaschutz (CCM)	Aufschlüsselung nach Umweltziel				Biologische Vielfalt und Ökosysteme (BIO)
				Anpassung an den Klimawandel (CCA)	Wasser- und Meeresressourcen (WTR)	Kreislaufwirtschaft (CE)	Ver-schmut-zung (PPC)	
1 GAR – im Zähler und im Nenner erfasste Vermögenswerte								
2 Nicht zu Handelszwecken gehaltene Darlehen und Kredite, Schuldverschreibungen und Eigenkapitalinstrumente, die für die GAR-Berechnung anrechenbar sind	60,08	0,13	0,12	0,01				
3 Finanzunternehmen	39,26	0,20	0,18	0,02				
4 Darlehen und Kredite	41,56	0,08	0,06	0,02				
5 Schuldverschreibungen, einschließlich solcher, bei denen die Verwendung der Erlöse bekannt ist	19,11	1,26	1,26					
6 Eigenkapitalinstrumente								
7 Nicht-Finanzunternehmen	100,00							
8 Darlehen und Kredite	100,00							
9 Schuldverschreibungen, einschließlich solcher, bei denen die Verwendung der Erlöse bekannt ist								
10 Eigenkapitalinstrumente								
11 Private Haushalte								
12 davon durch Wohnimmobilien besicherte Kredite								
13 davon Gebäudesanierungskredite								
14 davon Kfz-Kredite								
15 Finanzierungen lokaler Gebietskörperschaften								
16 Wohnraumfinanzierung								
17 Sonstige Finanzierungen lokaler Gebietskörperschaften								
18 Durch Inbesitznahme erlangte Sicherheiten: Wohn- und Gewerbeimmobilien	100,00							
19 Auf freiwilliger Basis einbezogene Risikopositionen²⁾	89,50	3,50	3,50					
20 GAR-Vermögenswerte insgesamt	84,66	2,89	2,88	0,00				

	i	j	k	l	m
% (im Vergleich zu den entsprechenden erfassten Gesamtaktiva im Nenner)	davon Verwendung der Erlöse	davon Übergangstätigkeiten	davon ermöglichende Tätigkeiten	Taxonomiekonformer Anteil der taxonomiefähigen Tätigkeiten	Nicht bewertete Risikopositionen ¹⁾
1 GAR – im Zähler und im Nenner erfasste Vermögenswerte					
2 Nicht zu Handelszwecken gehaltene Darlehen und Kredite, Schuldverschreibungen und Eigenkapitalinstrumente, die für die GAR-Berechnung anrechenbar sind	0,01	0,04	0,01	0,22	
3 Finanzunternehmen	0,02	0,06	0,01	0,51	
4 Darlehen und Kredite	0,02	0,03	0,01	0,19	
5 Schuldverschreibungen, einschließlich solcher, bei denen die Verwendung der Erlöse bekannt ist		0,24	0,07	6,61	
6 Eigenkapitalinstrumente					
7 Nicht-Finanzunternehmen					
8 Darlehen und Kredite					
9 Schuldverschreibungen, einschließlich solcher, bei denen die Verwendung der Erlöse bekannt ist					
10 Eigenkapitalinstrumente					
11 Private Haushalte					
12 davon durch Wohnimmobilien besicherte Kredite					
13 davon Gebäudesanierungskredite					
14 davon Kfz-Kredite					
15 Finanzierungen lokaler Gebietskörperschaften					
16 Wohnraumfinanzierung					
17 Sonstige Finanzierungen lokaler Gebietskörperschaften					
18 Durch Inbesitznahme erlangte Sicherheiten: Wohn- und Gewerbeimmobilien					
19 Auf freiwilliger Basis einbezogene Risikopositionen²⁾	3,50			3,91	
20 GAR-Vermögenswerte insgesamt	2,87	0,01	0,00	3,41	

¹⁾ Im Einklang mit Artikel 7 Absatz 8 dieser Verordnung²⁾ Im Einklang mit Artikel 7 Absatz 3 dieser Verordnung**KPI außerbilanzielle Risikopositionen – Bestand – CAPEX**

	a	b	c	d	e	f	g	h
% (im Vergleich zu den entsprechenden gesamten außerbilanziellen Vermögenswerten)	Taxonomiefähig	Taxonomiekonform	Klimaschutz (CCM)	Anpassung an den Klimawandel (CCA)	Wasser- und Meeresressourcen (WTR)	Kreislaufwirtschaft (CE)	Ver- schmut- zung (PPC)	Biologische Vielfalt und Ökosysteme (BIO)
1 Finanzgarantien (FinGuar-KPI)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
2 Verwaltete Vermögenswerte (AuM-KPI)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

	i	j	k	l
% (im Vergleich zu den entsprechenden gesamten außerbilanziellen Vermögenswerten)	davon Verwendung der Erlöse	davon Übergangstätigkeiten	davon ermöglichende Tätigkeiten	Nicht bewertete Risikopositionen ¹⁾
1 Finanzgarantien (FinGuar-KPI)	N/A	N/A	N/A	N/A
2 Verwaltete Vermögenswerte (AuM-KPI)	N/A	N/A	N/A	N/A

¹⁾ Im Einklang mit Artikel 7 Absatz 8 dieser Verordnung

KPI außerbilanzielle Risikopositionen – Zuflüsse – CAPEX

	a	b	c	Aufschlüsselung nach Umweltziel				h
				d	e	f	g	
% (im Vergleich zu den entsprechenden gesamten außerbilanziellen Vermögenswerten)	Taxonomie-fähig	Taxonomie-konform	Klimaschutz (CCM)	Anpassung an den Klimawandel (CCA)	Wasser- und Meeresressourcen (WTR)	Kreislaufwirtschaft (CE)	Ver-schmut-zung (PPC)	Biologische Vielfalt und Ökosysteme (BIO)
1 Finanzgarantien (FinGuar-KPI)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
2 Verwaltete Vermögenswerte (AuM-KPI)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

	i	j	k	l
% (im Vergleich zu den entsprechenden gesamten außerbilanziellen Vermögenswerten)	davon Verwendung der Erlöse	davon Übergangstätigkeiten	davon ermöglichende Tätigkeiten	Nicht bewertete Risikopositionen ¹⁾
1 Finanzgarantien (FinGuar-KPI)	N/A	N/A	N/A	N/A
2 Verwaltete Vermögenswerte (AuM-KPI)	N/A	N/A	N/A	N/A

¹⁾ Im Einklang mit Artikel 7 Absatz 8 dieser Verordnung

ESRS E1: Klimawandel**Konzepte in Bezug auf den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel****E1-1 Übergangsplan für den Klimaschutz****E1-1 14-16**

Als Finanzierer gewerblicher Immobilien ist sich die Aareal Bank Gruppe ihrer Verantwortung und der Relevanz des Gebäudesektors zur Erreichung der internationalen Klimaschutzziele bewusst. Aus dieser Motivation heraus und zur Erfüllung der aktuellen regulatorischen Anforderungen hat der Vorstand im Jahr 2025 einen Klimatransitionsplan verabschiedet. Dieser enthält kurz-, mittel- und langfristige Dekarbonisierungsziele entlang eines definierten CO₂-Reduktionspfads. Die Anwendung zusätzlich festgelegter Dekarbonisierungshebel, die die Zielerreichung durch operative Maßnahmen unterstützen wird, beginnt im Jahr 2026.

Als Finanzinstitut liegt der größte Beitrag zum internationalen Klimaschutz in der Dekarbonisierung der finanzierten Emissionen (Scope 3, Kategorie 15), da diese den größten Anteil der Emissionen der Aareal Bank Gruppe ausmachen. Aus diesem Grund unterstützt die Aareal Bank Gruppe bereits seit mehreren Jahren ihre Kunden auf dem Weg ihrer energetischen Transformation. Es wird eine Dekarbonisierung des Kreditportfolios in Anlehnung an die Vorgaben des Pariser Klimaabkommens angestrebt. Die Definition der Klimaziele erfolgt im Rahmen der Transitionsplanung, die entlang klar definierter Zeitachsen strukturiert ist.

Für das Kreditportfolio wurde als mittelfristiges Ziel eine Reduktion der Emissionsintensität der finanzierten Objekte um ca. 40 % bis 2030 (gegenüber dem definierten Basisjahr 2023) gesetzt. Dies entspricht einer Ziel-Emissionsintensität in Höhe von ca. 33 kg CO₂e/m². Als langfristiges Ziel wird für das Jahr 2050 eine Emissionsintensität in einem Korridor zwischen ca. 1 kg CO₂e/m² und ca. 6 kg CO₂e/m² angestrebt.

Zusätzlich dazu hat sich die Aareal Bank Gruppe ein mittelfristiges Ziel für die aus der eigenen Geschäftstätigkeit resultierenden Emissionen (Scope 1 und 2) gesetzt. Die betrieblichen Emissionen (Scope 1 und 2) sollen mittelfristig bis 2030 um 42 % (571 t CO₂e) gegenüber dem Basisjahr 2023 reduziert werden. Da die betrieblichen Emissionen, im Vergleich zu den finanzierten Emissionen (Scope 3, Kategorie 15), lediglich einen sehr geringen Anteil der Gesamtemissionen der Aareal Bank Gruppe ausmachen, liegt der Fokus des Transitionsplans insgesamt auf den finanzierten Emissionen. Weitere Details zu den Zielen finden sich in Kapitel E1-4. Geschäftsmodellbedingt bestehen keine relevanten locked-in Emissionen.

Die Klimazielsetzung wurde unter Einbeziehung international anerkannter Rahmenwerke und wissenschaftsbasierter Methodiken, darunter das Pariser Klimaabkommen, die Internationale Energieagentur (IEA), die Science Based Targets Initiative (SBTi), das Partnership for Carbon Accounting Financials (PCAF) und der Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) hergeleitet. Hierbei wurden die Interessen der Stakeholder sowie die zu dem Zeitpunkt wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen berücksichtigt. Die Aareal Bank ist nicht von den Paris-abgestimmten EU-Referenzwerten ausgeschlossen.

Konkrete Emissionsziele wurden mithilfe des sogenannten Sectoral Decarbonization Approach (SDA) der SBTi abgeleitet und bilden die Grundlage für ein belastbares, wissenschaftsbasiertes Klimazielsystem. Die Zielsetzung der betrieblichen Emissionen entspricht den Vorgaben der SBTi für Corporate Near-Term Zielsetzungen. Für das Kreditportfolio und für die betrieblichen Emissionen wurde das Jahr 2023 als Basisjahr festgelegt.

Der Transitionsplan beschreibt im Detail die Herleitung der wissenschaftsbasierten Klimaziele und die Maßnahmen zur Reduzierung der finanzierten Emissionen im Kreditportfolio (nach GHG-Protocol Scope 3, Kategorie 15), der operativen Emissionen durch die eigene Geschäftstätigkeit (Scope 1 und 2) sowie Reduzierungsmaßnahmen. Ferner wird der Transitionsplan eingebettet in die systematische Erfassung und Steuerung von Nachhaltigkeitsrisiken, die strategischen Planungen und Entscheidungen der Aareal Bank Gruppe und in die Governance-Struktur. Diese Einbettung wird voraussichtlich im Jahr 2026 abgeschlossen. Der Transitionsplan enthält zudem Mechanismen der Fortschrittmessung und Überwachung der definierten Übergangsmaßnahmen und -ziele, die ab dem Jahr 2026 Anwendung finden.

Für die Erreichung der definierten Klimaziele wurden verschiedene Dekarbonisierungshebel identifiziert, die ergänzend zu den bisher bereits gültigen Maßnahmen und Bemühungen ab dem Jahr 2026 Anwendung finden und in Kapitel E1-3 näher beschrieben werden. Auf Kreditportfolioebene sollen insbesondere ein optimierter und intensivierter Kundendialog, die Abfrage einer verstärkten Grünstromnutzung im Immobilienbestand sowie die Finanzierung vergleichsweise moderner und emissionsarmer Immobilien zur Reduktion der Emissionsintensität beitragen. Im Hinblick auf Emissionen aus der eigenen Geschäftstätigkeit der Aareal Bank wird eine Emissionsreduktion unter anderem durch eine perspektivische Ausweitung des Bezugs erneuerbarer Energien sowie eine Weiterentwicklung der Dienstwagenrichtlinie angestrebt.

Da der Klimatransitionsplan im Jahr 2025 erstmalig verabschiedet worden ist und die darin definierten Dekarbonisierungshebel erst ab dem Jahr 2026 aktiv gesteuert werden, kann zum Stichtag 31.12.2025 noch kein Fortschritt in Bezug auf den Transitionsplan berichtet werden. Dennoch ist die durchschnittliche Emissionsintensität des Kreditportfolios zum Stichtag 31.12.2025 im Vergleich zum Basisjahr 2023 bereits um ca. 5 kg CO₂/m² gesunken.

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit der Strategie und dem Geschäftsmodell

E1 18-19 SBM-3 ESRS 2 48

Die Informationen zu den wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen gemäß ESRS E1 SBM-3 sind in Kapitel „Auswirkungen, Risiken und Chancen-Management“ im ESRS 2 dargestellt.

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen in Bezug auf den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel

E1-2 – Strategien im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel

E1-2 22-25

Die Begrenzung des Klimawandels und die Anpassung an die damit verbundenen Veränderungen werden in der für alle weltweiten Geschäftsaktivitäten der Aareal Bank Gruppe gültigen Geschäftsstrategie berücksichtigt. Die Geschäftsstrategie wird vom Gesamtvorstand der Aareal Bank AG unter Erörterung des Aufsichtsrats festgelegt und gibt die strategische Grundausrichtung der Aareal Bank Gruppe wieder. In der Geschäftsstrategie wird das erweiterte Verständnis zum Begriff der Nachhaltigkeit, des Nachhaltigkeitsansatzes sowie des Ambitionsniveaus im Hinblick auf die ESG-Performance sowie die Festlegung qualitativer und quantitativer ESG-Ziele auf Unternehmensebene verankert. Als Finanzdienstleister mit einem auf die Immobilienwirtschaft und die daran angrenzenden Industrien fokussierten Geschäftsmodell kommt der Aareal Bank Gruppe aufgrund der hohen Relevanz des Sektors eine besondere Verantwortung zum Gelingen der nachhaltigen Transformation von Wirtschaft und Gesellschaft zu, die diese wahrnimmt. Es soll im Rahmen der Einflussmöglichkeiten gemeinsam mit den Kunden ein Beitrag zur Erreichung der internationalen Klimaschutzziele sowie der

nachhaltigen Entwicklungsziele der Vereinten Nationen geleistet werden. Weiterhin definiert die Geschäftsstrategie darauf basierend entsprechende leistungsbezogene ESG-KPI. In der Ausgestaltung und Weiterentwicklung der Geschäftsstrategie handelt die Aareal Bank Gruppe stets im besten Interesse ihrer Stakeholder. Die Aareal Bank Gruppe hat die für ihr Geschäftsmodell relevanten Chancen und Risiken erkannt und überwacht diese regelmäßig auch im Hinblick auf deren Relevanz für die Ausrichtung der Geschäftsstrategie. Die Aareal Bank Gruppe verfügt über verschiedene Rahmenwerke, um die wesentlichen IROs im Bereich des Klimawandels zu adressieren und diese zu steuern. Hierzu gehören neben der Geschäfts- und Nachhaltigkeitsstrategie, die insbesondere auf die Themen Klimaschutz sowie Anpassung an den Klimawandel eingeht, auch die Green Finance Frameworks Lending & Liabilities sowie die unternehmensinternen Umweltleitlinien. Diese Umweltleitlinien beinhalten insbesondere Leitlinien zum Thema Ressourcenschonendes Verhalten und Energieeffizienz, womit auch die Nutzung von erneuerbaren Energien einhergeht. Die Geschäftsstrategie (inklusive der integrierten ESG-Inhalte) bildet das übergeordnete Dachdokument, während die Konzepte zur Verbesserung der negativen Auswirkungen sowie Risiken den eigenen Geschäftsbetrieb betreffend primär in den Umweltleitlinien adressiert werden, die einen verantwortungsvollen Umgang mit Umwelt, Klima und natürlichen Ressourcen hervorheben. Hierzu gehören insbesondere gesteigerte CO₂-Emissionen durch Rechenzentren, Dienstwagen und Energieträger, aber auch der steigende Bedarf an Heizung und Kühlung sowie Dienstreisen und Reisetätigkeiten durch Berater. Die Green Finance Frameworks beinhalten die Kriterien für grüne (Re-)Finanzierungen.

Das sich wandelnde Verhalten von Kunden und Investoren im Hinblick auf deren steigenden Bedarf an grünen Angeboten auf der Aktiv- und Passivseite beobachtet die Aareal Bank Gruppe kontinuierlich und leitet daraus Chancen für das eigene Geschäftsmodell ab. Diese werden im Rahmen des Strategieprozesses reflektiert und finden entsprechend in der Ausgestaltung der Geschäftsstrategie Berücksichtigung. Hierzu gehören insbesondere der kontinuierliche Ausbau und die Weiterentwicklung der grünen Produktpalette in allen Segmenten. Des Weiteren wurde im Jahr 2025 ein für das Finanzierungsportfolio spezifischer Transitionsfad definiert und verabschiedet. Dieser beschreibt den vonseiten der Bank angestrebten Weg, das Kreditportfolio im Rahmen eines Zielkorridors in Richtung Netto-Null zu bewegen.

Risikoseitig stehen insbesondere die mit dem Klimawandel und den damit in Verbindung stehenden transitorischen Risiken sowie die physischen Klimarisiken im Vordergrund. Bei den strategischen Überlegungen wird darüber hinaus auch die besondere Exposition des Sektors Commercial Real Estate gegenüber transitorischen und physischen Risiken berücksichtigt, woraus letztlich die Definition der entsprechenden strategischen Stoßrichtung und ESG-Zielsetzungen abgeleitet wird. Die Berücksichtigung der identifizierten Risikoaspekte erfolgt insbesondere in den entsprechenden Risikostrategien und Risikomodellen bzw. in den zugrunde liegenden Rahmenwerken.

Die Risikostrategie ist Teil der Gesamtstrategie und wird vom Gesamtvorstand festgelegt. Sie ist bindend und gültig für alle Markt- und Marktfolgeeinheiten und die Einheiten des Risikomanagements, Finance & Controlling und Corporate Affairs der Aareal Bank AG sowie die Töchter der Aareal Bank AG, welche direkt im Finanzsektor tätig sind und integriert betrachtet werden. Sie wird im Rahmen eines definierten Prozesses geprüft und aktualisiert. Die Risikostrategie folgt der Geschäftsstrategie und dem Risikoappetit-Statement, die Ziele für die zwei Segmente Strukturierte Immobilienfinanzierungen und Banking & Digital Solutions (BDS) auf Grundlage eines mehrjährigen Horizonts beinhalten, und zeigt die wesentlichen Ziele und Grundzüge des Risikomanagements auf. Sie enthält Ansätze zur Risikominderung und Risikolimitierung der in der Risikoinventur identifizierten materiellen Risikoarten. Ferner umfasst sie das Leitbild zur Kreditrisikosteuerung und die Risikobereitschaft der Aareal Bank Gruppe, in welchen anhand des aktuellen Risikoprofils festgelegt wird, in welchem Maße die Aareal Bank Gruppe bereit ist, Risiken einzugehen. Die Risikostrategie der Aareal Bank Gruppe besteht aus modularen Teilrisikostrategien, worunter auch die Kreditrisikostrategie zuzuordnen ist. Bei der Kreditvergabe spielen ESG-Kriterien eine zunehmend bedeutendere Rolle, insbesondere um die nachhaltige Werthaltigkeit der Objekte zu beurteilen. Neben der Erfassung von ESG-relevanten Informationen für die Objektbewertung wird im Antrag ein ESG-Score bestimmt. Für Finanzierungen in den schlechtesten beiden Score-Klassen gelten verschärfte Kreditbedingungen bei Abschluss. Außerdem wird das Kreditvotum um CO₂-Emissionswerte eines zu finanzierenden Objekts oder Portfolios an Objekten ergänzt. Diese Information ermöglicht eine Einwertung, welchen Einfluss die zu finanzierenden Objekte auf die Erreichung des CO₂-Ziels für das Kreditportfolio haben. Für die physischen Risiken wird bei Antrag mit Daten eines externen Anbieters geprüft, ob eine Gefährdung vorliegt. Bei einer Gefährdung müssen entsprechende Versicherungen vom Kreditnehmer nachgewiesen werden.

Chancenseitig orientiert sich die Aareal Bank Gruppe im Hinblick auf die Aktivitäten der grünen (Re-)Finanzierung eng am eigens definierten Green-Finance-Rahmen, welcher in den Green Finance Frameworks Lending und Liabilities festgelegt wurde und auf den

Green Loan Principles der Loan Market Association und den ICMA Green Bond Principles basiert. Dies wird durch die in der doppelten Wesentlichkeitsanalyse identifizierten Chancen gestützt, da hierbei ESG-konforme Asset-Klassen sowie eine Ergänzung des Produktportfolios um grüne Produkte neben der energetischen Sanierung als Chancen für das Geschäftsmodell der Aareal Bank Gruppe identifiziert wurden. Unter diesen Frameworks ist es möglich, sogenannte grüne Kredite auszureichen, die an die Erfüllung festgelegter grüner Qualifikationskriterien geknüpft sind. Zudem können auch grüne Refinanzierungsinstrumente unter Einhaltung vorgegebener grüner Standards am Markt platziert werden. Diese grünen Produkte bieten für Kunden, Investoren und die Bank selbst verschiedene Chancen wie z.B. reduzierte Risiken der Sicherheit oder einer verbreiterten Investorenbasis. Dadurch lassen sich unternehmerische Chancen im Bereich grüner Finanzierungs- und Refinanzierungsaktivitäten nutzen, indem gezielt auf die Bedürfnisse von Kunden und Investoren eingegangen und entsprechende Produkte angeboten werden können. Die Ausgestaltung der Green Finance Frameworks, die Angemessenheit der darin definierten Qualifikationskriterien sowie die Einhaltung der darin definierten Vorgaben wird fortlaufend durch das „ESG-Expert Committee“ sowie von einem aus Experten bestehenden Team, der sogenannten „Steuerungsgruppe Green Asset Pool“, überwacht. Die Inanspruchnahme von grünen Aktiv- und Passivprodukten, die unter den Green Finance Frameworks ausgereicht bzw. begeben wurden, steht grundsätzlich allen Kunden und Investoren offen. Der potenzielle Anwendungsbereich der Frameworks umfasst grundsätzlich alle Jurisdiktionen und Asset-Klassen, in denen die Aareal Bank AG geschäftsseitig aktiv ist. Das Framework bezieht sich auf die finanzierten Immobilien in der nachgelagerten Wertschöpfungskette der Aareal Bank AG.

E1-3 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimastrategien

E1-3 26-29, AR21

Die Aareal Bank Gruppe begleitet und unterstützt die nachhaltige Transformation von Wirtschaft und Gesellschaft durch einen integrierten Nachhaltigkeitsansatz. Sie beabsichtigt, im Rahmen der Einflussmöglichkeiten einen Beitrag zur Erreichung der internationalen Klimaschutzziele des Paris Klimaabkommens sowie der nachhaltigen Entwicklungsziele der Vereinten Nationen zu leisten. Um der Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft gerecht zu werden, sieht die Aareal Bank Gruppe die Berücksichtigung klimabezogener Aspekte in ihrem Geschäftsmodell als eines der wesentlichen Kriterien zur dauerhaften Sicherung des Geschäftserfolgs. Dabei versteht und verankert sie ESG als integralen Bestandteil ihrer Geschäftsstrategie, an dem sich ausgerichtet und kontinuierlich weiterentwickelt wird. Die Aareal Bank AG ist sich bewusst, dass sie mit der Optimierung des Kreditportfolios unter umweltspezifischen Kriterien den für sie größten positiven Wertbeitrag zur Begrenzung des Klimawandels auf ein akzeptables Maß leisten kann, weshalb sie dieses Verständnis als integralen Bestandteil in der Geschäftsstrategie und der Ableitung des daraus resultierenden Ambitionsniveaus verankert hat. Darüber hinaus ist sie sich jedoch auch über die Relevanz der aus dem eigenen operativen Geschäftsbetrieb resultierenden Auswirkungen auf Umwelt und Klima bewusst und versucht, diese systematisch in Einklang mit ihren strategischen Ambitionen zu bringen.

Im Rahmen der in der Geschäftsstrategie verankerten, strategischen ESG-Ziele legt die Aareal Bank Gruppe den Fokus u.a. auf den kontinuierlichen Ausbau der Green-Finance-Aktivitäten auf der Aktiv- und Passivseite sowie auf die Erhöhung der Transparenz im Kreditportfolio der Aareal Bank AG.

Die Aareal Bank AG hat ihre Produktpalette bereits seit mehreren Jahren um ESG-konforme Produkte in den Bereichen Green Lending und Green Funding erweitert und deren Volumen signifikant ausgebaut. Darüber hinaus wurden auch bei der ESG-Portfolio-transparenz wichtige Fortschritte erreicht.

Auch im Berichtsjahr 2025 wurden verschiedene Maßnahmen zur Zielerreichung ergriffen:

- Auf der Aktivseite wurden zum Stichtag 31. Dezember 2025 grüne Kredite in Höhe von rund 5,1 Mrd. € neu ausgereicht, was zu einer Erhöhung des Gesamtvolumens grüner Kredite auf 11,3 Mrd. € geführt hat. Grundlage für grüne Finanzierungen ist das einheitliche Rahmenwerk „Aareal Green Finance Framework Lending“, in dem die Maßstäbe definiert sind, welche die Aareal Bank AG an die Ausreichung grüner Aktivprodukte (Kredite) stellt. Grüne Kredite erfüllen nachweislich die grünen Qualifikationskriterien des Green Finance Frameworks Lending und tragen somit auf verschiedenen Ebenen zum Gelingen der nachhaltigen Transformation bei. Insbesondere eine Qualifikation über die Mindestanforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden geht mit einer möglichst CO₂-armen Nutzung und somit einem positiven Beitrag des Gebäudes zur Begrenzung des Klimawandels einher. Weiterhin spielen bei der Zertifizierung über sogenannte Nachhaltigkeitszertifikate auch weitere Belange wie soziale Aspekte eine Rolle. Das Green-Lending-Angebot der Aareal Bank AG umfasst grundsätzlich alle geografischen Jurisdiktionen, in denen die Aareal Bank AG geschäftlich aktiv ist, und liegt im nachgelagerten Teil der Wertschöpfungskette. Das Angebot grüner

Kreditprodukte richtet sich insbesondere am Bedarf von Kunden und Investoren aus, liegt jedoch auch im Interesse weiterer Stakeholder wie Mitarbeiter, Gesellschaft und externer Geschäftspartner. Die Laufzeiten der Angebote sind unterschiedlich und werden dem Bedarf der Kunden angepasst.

- Auf der Passivseite waren zum Stichtag 31. Dezember 2025 grüne European Commercial Papers (ECPs) mit einem Volumen über 487,6 Mio. € platziert. Zudem waren zum Stichtag 31. Dezember 2025 1.015 Mio. € aus der Emission von zwei grünen Benchmarks aus den Jahren 2022 und 2024 von jeweils 500 Mio. € sowie 15 Mio. € aus grünen private Placements ausstehend. Grundlage für die Emission grüner Refinanzierungsprodukte ist das einheitliche Rahmenwerk „Aareal Green Finance Framework Liabilities“, in dem die Maßstäbe definiert sind, welche die Aareal Bank AG an die Begebung grüner Passivprodukte stellt. Grüne Emissionen der Aareal Bank AG tragen somit zur Lenkung von Investitionen in nachhaltige Gebäude bei und leisten auf verschiedenen Ebenen einen Beitrag zum Gelingen der nachhaltigen Transformation. Insbesondere eine Qualifikation der im Green Asset Pool enthaltenen Finanzierungen von Gebäuden, die die Mindestanforderungen an die Energieeffizienz erfüllen, geht mit einer möglichst CO₂-armen Nutzung und somit einem positiven Beitrag des Gebäudes zur Begrenzung des Klimawandels einher. Zusätzlich können sich die Finanzierungen über Green-Building-Zertifikate für den Green Asset Pool qualifizieren. Das Angebot grüner Refinanzierungsprodukte richtet sich insbesondere am Bedarf der Investoren aus.

Im Zusammenhang mit dem Anbieten der Finanzierungs- bzw. Refinanzierungsprodukten arbeitet die Aareal Bank AG im Hinblick auf die Aussagekraft der Klimaperformance dieser Produkte kontinuierlich an der Verbesserung der ESG-Datenbasis. Ziel ist es dabei, die Transparenz in Bezug auf die Verfügbarkeit und die Qualität der Daten weiter zu erhöhen. Im Berichtsjahr wurden verschiedene Maßnahmen, die bereits in den Vorjahren gestartet wurden, fortgeführt.

Dazu gehören insbesondere die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen:

- Die Erfassung von umwelt- bzw. klimarelevanten Daten auf Ebene der finanzierten Immobilien wie z.B. Informationen zu Energieeffizienz, nachhaltigen Gebäudezertifizierungen und CO₂-Emissionen. Diese versetzen die Aareal Bank AG in die Lage, Aussagen zur ökologischen Qualität und Entwicklung des Immobilienfinanzierungsportfolios treffen zu können. Die Erfassung dieser Daten erfolgt auch zukünftig fortlaufend im Rahmen der im Kredit- und Qualitätshandbuch definierten Prozessvorgaben und gilt für alle Länder und Objektarten, in denen die Aareal Bank Gruppe aktiv ist. Ziel ist es, die Datenbasis im Rahmen eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses sukzessive im Hinblick auf Vollständigkeit und Qualität zu verbessern. Die Daten sind insbesondere für die Aareal Bank Gruppe selbst sowie für externe Stakeholder wie Kunden, Investoren, aber auch Verbände und andere Marktteilnehmer von Interesse.
- Durch die Mitgliedschaft und aktive Mitarbeit im PCAF-Netzwerk der D/A/CH/Li-Region innerhalb der Subgruppe Gewerbeimmobilien und Hypotheken konnte die Aareal Bank Gruppe gemeinsam mit anderen Marktteilnehmern der Finanz- und Bankenbranche die Anwendung des PCAF-Standards in der Praxis weiter vorantreiben. In Bezug auf die Aussagekraft zur Klimaperformance hat die Aareal Bank AG im Berichtsjahr 2025 erneut einen Bericht zu den finanzierten CO₂-Emissionen im Commercial Real Estate Financing Portfolio nach dem Standard des Partnership for Carbon Accounting Financials (PCAF) veröffentlicht. Dadurch konnte wie auch im vergangenen Jahr umfängliche Klimatransparenz im Finanzierungsportfolio geschaffen und ein wichtiger Beitrag zur Zielerreichung weitreichender Transparenz geleistet werden. Eine umfängliche und qualitativ belastbare Datenbasis zur CO₂-Bilanz im Kreditportfolio bildet die Grundlage für alle weiteren strategischen Überlegungen im Zusammenhang mit der erforderlichen Dekarbonisierung. Dies umfasst insbesondere auch die Datengrundlage des Klimatransitionsplans, der in Anlehnung an wissenschaftsbasierte Zielsetzungen erarbeitet wurde. Die Identifikation und Einwertung der wesentlichen Hebel und Stellschrauben zur langfristigen Verfolgung eines Transitionsplans wurden im Rahmen einer im Jahr 2025 gestarteten Initiative weiter vorangetrieben. Die CO₂-Transparenz wurde für alle Länder und Objektklassen des Kreditportfolios hergestellt und ist vor allem für Investoren, Kunden, Ratingagenturen, aber auch die betreffenden Mitarbeitergruppen/Managementebenen von Interesse.
- Darüber hinaus hat die Aareal Bank AG gemeinsam mit einem externen Dienstleister erneut den Green Bond Allocation & Impact Report erarbeitet, welcher auch die Methodik zur Bestimmung der CO₂-Vermeidung beinhaltet. Dieser Bericht ermöglicht es, Investoren grüner Refinanzierungsprodukte neben der Zusammensetzung auch dezidierte Informationen zur Energieeinsparung

und CO₂-Vermeidung bereitzustellen. Dazu werden die im grünen Asset Pool enthaltenen Refinanzierungsmittel mit dem individuellen Marktdurchschnitt verglichen. Diese Informationen wurden für alle im Green Asset Pool enthaltenen Sicherheiten, unabhängig von Land und Objektklasse, erhoben und darauf basierend verschiedene KPI auf Poolebene berechnet und publiziert. Eine umfassende Transparenz in Bezug auf die grünen Refinanzierungsmittel unterstützt die Investoren der Aareal Bank Gruppe dabei, zielgerichtete Entscheidungen in Bezug auf deren Ambitionen zur Begrenzung des Klimawandels zu treffen und Investitionsströme gezielt in nachhaltige und CO₂-arme Gebäude zu lenken.

Die genannten Projekte und Initiativen haben maßgeblich dazu beigetragen, dass eine langfristige Transitionsplanung im Rahmen eines entsprechenden Projekts im Berichtsjahr 2025 möglich war. Entsprechend hat die Aareal Bank Gruppe ihren spezifischen Transitionsplan basierend auf einem wissenschaftlich hergeleiteten Klimatransitionspfad erarbeitet.

Im Rahmen dieses Klimatransitionsplans begleitet und unterstützt die Aareal Bank Gruppe die nachhaltige Transformation von Wirtschaft und Gesellschaft durch die Festlegung der Klimaziele und die Ableitung von konkreten Dekarbonisierungshebeln, um diese Ziele zu erreichen.

Im Hinblick auf das mittelfristige Klimaziel für das Jahr 2030 wurden auf Kreditportfolioebene insbesondere drei übergeordnete Dekarbonisierungshebel als geeignete Maßnahmen identifiziert, die sowohl direkte als auch indirekte Einflussmöglichkeiten der Aareal Bank AG berücksichtigen. Zu den Maßnahmen gehören ein optimierter Kundendialog, die Transparenz im Hinblick auf die Nutzung von Grünstromnutzung und eine Verjüngung des Gebäudebestands im Kreditportfolio. Maßnahmen zur Erreichung des Mittelfristziels 2030, die ab dem Jahr 2026 zusätzlich zu den bisherigen Bestrebungen angewandt bzw. optimiert werden sollen, sind:

- **Optimierter Kundendialog:** Im intensivierten und optimierten Dialog mit den Kunden sollen präzisere und erweiterte Daten zu den finanzierten Objekten (inklusive Optionen zur Emissionsreduktion) erhoben werden.
- **Grünstrompotenzial:** Im Zuge des Kundendialogs soll auch eine verstärkte Nutzung von Grün- bzw. Ökostrom in den durch die Aareal Bank AG finanzierten Objekten abgefragt und somit ggf. angeregt werden. Dieser Hebel umfasst die potenzielle Auswirkung der Nutzung von erneuerbaren Stromquellen in den Gebäuden in Europa und die damit einhergehende Reduktion von Emissionen.
- **Verjüngter Gebäudebestand:** Im Rahmen der üblichen Weiterentwicklung des Kreditportfolios ist von einer Verjüngung des Gebäudebestands auszugehen. Durch eine Verjüngung der Immobilien im Bestandsportfolio (jüngere Baujahre ab 2020), ist davon auszugehen, dass die finanzierten Emissionen des Portfolios der Aareal Bank AG reduziert werden können.

Ein zentrales Hindernis bei der Umsetzung einer konsistenten Dekarbonisierungsstrategie ist die politische Ausgangslage in den jeweiligen Ländern, in denen die Aareal Bank Gruppe tätig ist. Die Fähigkeit, realistische Klimaziele zu definieren und umzusetzen, hängt wesentlich von der Verfügbarkeit emissionsarmer Objekte, die in die Geschäftsplanung und strategische Ausrichtung der Bank passen, sowie belastbarer Daten auf Marktebene ab. Ein strategischer Schwerpunkt wird vor diesem Hintergrund auf Märkte gelegt, in denen wissenschaftsbasierte Reduktionspfade sowie hinreichende regulatorische und marktwirtschaftliche Grundlagen vorliegen. Eine besondere Herausforderung stellt in diesem Zusammenhang der Markt der Vereinigten Staaten dar: Als einziges Land ist es aus dem Pariser Klimaabkommen ausgetreten. Trotz dieser Ausgangslage wird der US-Markt, aufgrund seiner Wesentlichkeit im Gesamtportfolio, in den globalen Zielkorridor der Bank einbezogen.

Der fortlaufende Ausbau regulatorischer Anforderungen auf europäischer und internationaler Ebene erfordert eine kontinuierliche Weiterentwicklung interner Prozesse, Steuerungslogiken und Governance-Strukturen. Diese Anpassungsbedarfe betreffen nicht nur das Berichtswesen, sondern auch die operationalisierte Umsetzung der Übergangsstrategie innerhalb der Organisation. Der daraus resultierende Ressourcen- und Koordinationsaufwand stellt eine operative Herausforderung dar.

Auch auf methodischer Ebene bedingt die Dynamik innerhalb der internationalen Standardsetzung (u. a. durch die SBTi, PCAF oder andere relevante Gremien) regelmäßige Überprüfungen der internen Zielableitungslogik. Dies erfordert perspektivisch nicht nur methodische Erweiterungen, sondern auch strukturelle Anpassungen hinsichtlich Datenverfügbarkeit, Bewertungssystematik und Reporting-Infrastruktur.

Für die Erreichung des Emissionsziels der Aareal Bank AG, unter welchem ein klimaneutraler eigener Geschäftsbetrieb durch Kompensation im Berichtsjahr 2025 angestrebt wird, wurden die folgenden grundlegenden Maßnahmen zur Steuerung der Energieeffizienzsteigerung bzw. Emissionsreduktion ergriffen, welche die Basis für das Handeln nach dem Grundsatz „Vermeiden, Reduzieren, Kompensieren“ legen:

- Nutzung von nachweislich emissionsfreiem Ökostrom: Durch die Nutzung von Ökostrom wird der CO₂-Ausstoß in Scope 2 (market based) verringert. Es wurde im Berichtsjahr 2025 am Hauptsitz Wiesbaden erneut der gesamte Strombedarf durch zertifizierten und nachweislich emissionsfreien Ökostrom gedeckt. Der Aareal-Hauptsitz in Wiesbaden ist auch gleichzeitig der größte Standort. Zudem wird in Wiesbaden zu einem hohen Anteil Fernwärme aus umweltfreundlicher Kraft-Wärme-Kopplung sowie erneuerbaren Energien bezogen. Diese Maßnahme betrifft den eigenen Geschäftsbetrieb. Potenzielle Interessengruppen hierfür sind sowohl Kunden, Investoren als auch Mitarbeiter. Die Maßnahme (Bezug von Ökostrom) wird jährlich auf Grundlage eines laufenden Vertragsverhältnisses mit einem Energiedienstleister durchgeführt. Eine Kündigung ist derzeit weder geplant noch absehbar.
- Belastbare Berechnung der Umwelt- und Emissionskennzahlen: Im Jahr 2025/2026 erfolgte die Berechnung der Umwelt- und Emissionsdaten für das Geschäftsjahr 2025 erneut mithilfe des sogenannten VfU-Kennzahlen-Tools. Die Erhebung der eigenen Umweltkennziffern respektive die Erstellung der eigenen Klimabilanz ist ein wichtiges Steuerungsinstrument zur Reduktion der CO₂-Emissionen. Zudem bildet dies den Grundstein zur Zielerreichung des klimaneutralen Geschäftsbetriebs durch Kompensation. Bei dem Tool, das seit rund 20 Jahren vom Verein für Umweltmanagement und Nachhaltigkeit in Finanzinstituten e.V. (VfU) herausgegeben und durch ebendiesen stetig aktualisiert wird, handelt es sich um eine etablierte Branchenstandard-Lösung, die bei einer Vielzahl von Finanzinstituten Anwendung findet. Auch die Datenerhebung für das Geschäftsjahr 2024 erfolgte mithilfe des genannten Tools. Der Erhebungsprozess schließt hierbei alle in- und ausländischen Standorte der Aareal Bank Gruppe inklusive wesentlicher Tochtergesellschaften, Beteiligungen und Rettungserwerbe mit ein. Die Datenzulieferung erfolgt durch Verantwortliche an den jeweiligen Standorten, die alle mit vertretbarem Aufwand zu beschaffenden Daten erheben und bereitstellen. Sollten aufgrund der früh stattfindenden Datenerhebung zum Zeitpunkt der Abfrage noch keine Daten vorhanden sein, behält sich die Aareal Bank Gruppe vor, diese Lücken durch die Verwendung von Vorjahresdaten, Schätzungen und Hochrechnungen mithilfe des VfU-Kennzahlentools zu schließen. Diese Maßnahme betrifft den eigenen Geschäftsbetrieb der Aareal Bank Gruppe. Potenzielle Interessengruppen hierfür sind sowohl Kunden, Investoren und Mitarbeiter. Die Maßnahme wird jährlich im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung durchgeführt. Es ist nicht absehbar, dass die Datenerhebung künftig eingestellt wird.

Zudem wurden weitere energieeffizienzsteigernde Maßnahmen, die zuvor in einer Maßnahmenplanung durch das Facility Management zur Zielerreichung des klimaneutralen Geschäftsbetriebs durch Kompensation geplant wurden, umgesetzt. Hierfür wurde zunächst im Jahr 2023 erneut ein umfassendes Energieaudit nach dem deutschen Gesetz über Energiedienstleistungen und andere Energieeffizienzmaßnahmen (EDL-G) durchgeführt, woraus auch für das Berichtsjahr 2025 ein entsprechender Maßnahmenkatalog zur weiteren Verbesserung der energetischen und Ressourceneffizienz am Standort Wiesbaden hervorging. Die folgenden Maßnahmen betreffen ausschließlich den Hauptsitz in Wiesbaden. Potenziell betroffene Interessengruppen sind jeweils Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner. Die Maßnahmen lassen sich wie folgt darstellen:

- Reparatur einer Photovoltaikanlage zur autarken Wärmenutzung: Auf einem der Gebäude am Standort Wiesbaden befanden sich bestehende Solarpaneele, welche im Berichtsjahr 2025 wie geplant wieder instandgesetzt wurden, um eine autarke Wärmespeicherung in das entsprechende Gebäude einzuspeisen. Durch diese Wärmegewinnung kann eine Energieeinsparung durch einen verringerten externen Bedarf an Heizenergie realisiert werden. Diese Maßnahme betrifft den eigenen Bankbetrieb. Die Maßnahme wurde im März 2025 gestartet und im Mai selbigen Jahres abgeschlossen. Hierbei sind Kosten in Höhe von rund 4.500 € entstanden. Die erwartete CO₂-Einsparung kann zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht antizipiert werden und ist voraussichtlich erst zu Beginn des Jahres 2026 abzusehen.
- Fertigstellung der Umrüstung von Leuchtmitteln im Haupthaus: Die laufende Umrüstung von Leuchtmitteln in Aufzügen, Küchen und Fluren auf LED-Technik wurde im Jahr 2023 bereits gestartet und in den Folgejahren fortgesetzt. Die Aareal Bank AG erwartet ihre Verbräuche damit zu reduzieren, weshalb die Umrüstung durch diese Verbrauchsreduktion auf die Erreichung des klimaneutralen Geschäftsbetriebs durch Kompensation einzahlen. Eine exakte Emissionseinsparung kann zum jetzigen Zeitpunkt

noch nicht antizipiert werden. Diese Maßnahme betrifft den eigenen Bankbetrieb. Hierbei sind Kosten in Höhe von rund 70.600 € entstanden.

Für das Berichtsjahr 2025 wurden insgesamt wie erwartet ca. 1,5 Mio. € für die Energiekosten (Strom, Wärme, Gas, Betriebsmittel und Wasser) der Standorte Wiesbaden, Essen und Berlin budgetiert (OpEx). Es wird angenommen, dass durch die bereits genannten Energieeffizienzmaßnahmen in den kommenden Jahren dieser Betrag weiter gesenkt werden kann.

Um auch in Zukunft eine effiziente Einzahlung auf das Ziel der Begrenzung der eigenen Treibhausgasemissionen und Klimaneutralität durch Kompensation sicherzustellen, ist eine weitere Umrüstung der Leuchtmittel am Standort Wiesbaden auch im Jahr 2026 geplant. Hierfür werden Kosten in Höhe von rund 40.000 € antizipiert. Zudem sollen weiterhin Heizungspumpen fortlaufend durch energieeffizientere Pumpen getauscht werden. Diese Maßnahme erfolgt bei Bedarf. Bei den umgesetzten und geplanten Maßnahmen handelt es sich um solche zur Mitigation des Klimawandels.

Maßnahmen zur Anpassung der bankeigenen Bürogebäude an den Klimawandel wurden bisher noch nicht getroffen. Um die Klimaneutralität des Geschäftsbetriebs durch Kompensation nach Vermeidung und Reduktion, wie in der Geschäftsstrategie verankert, letztendlich zu erreichen, wurde die Kompensation der nichtvermeidbaren Emissionen für 2024 entsprechend durchgeführt. Zudem wurde die Kompensation der entsprechenden Emissionen für das Geschäftsjahr 2025 geplant und in die abteilungsinterne Budgetplanung einkalkuliert. Zudem werden die Mitarbeiter der Aareal Bank AG fortlaufend hinsichtlich Maßnahmen zur Energieeinsparung sensibilisiert.

Auch im Rahmen des Klimatransitionsplans trägt die Aareal Bank Gruppe im Hinblick auf die eigene Geschäftstätigkeit dazu bei, die Transformation zu einer ressourceneffizienten und klimafreundlichen Zukunft mitzugestalten. Durch den Einsatz moderner Technologien, gezielte Effizienzsteigerungen im Geschäftsbetrieb sowie, sofern möglich, den verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien verfolgt sie das Ziel, die durch den eigenen Geschäftsbetrieb verursachte Umweltbelastung kontinuierlich zu reduzieren.

Zur Reduzierung negativer Umweltauswirkungen der eigenen Geschäftstätigkeit setzt die Aareal Bank AG verschiedene Maßnahmen um. Unter anderem wird angestrebt, an den Bankstandorten den Bezug von Grünstrom und Wärme aus erneuerbaren Energieträgern nach Möglichkeit auszuweiten. Darüber hinaus werden im Geschäftsbetrieb über die kontinuierliche Weiterentwicklung der Dienstwagenrichtlinie und die konsequente Modernisierung der Dienstwagenflotte Emissionen reduziert.

Die genannten Maßnahmen werden fortlaufend durchgeführt. Ein Fortschrittsbericht zu den einzelnen Maßnahmen liegt bisher nicht vor. Der Umfang der Maßnahmen bezieht sich auf die eigene Geschäftstätigkeit und gilt für alle Länder, in denen die Aareal Bank AG mit einem eigenen Standort tätig ist.

Neben den genannten Dekarbonisierungsmaßnahmen am Hauptsitz Wiesbaden, bestehen die Herausforderungen bei dem Erreichen der Klimaziele für die eigene Geschäftstätigkeit überwiegend in der Abhängigkeit von der Dekarbonisierung Dritter. Als Mieter der für den eigenen Bankbetrieb benötigten Liegenschaften hängt die Aareal Bank Gruppe von den ergriffenen und geplanten Energieeffizienzmaßnahmen der Immobilieneigentümer der bezogenen Mieteinheiten ab. Zudem ist nicht davon auszugehen, dass Grünstrom und Wärme aus erneuerbaren Energien an allen Standorten zur Verfügung stehen, da diese abhängig von den lokalen Versorgern sind. Die Dekarbonisierungshebel im eigenen Bankbetrieb bestehen neben den genannten Effizienzmaßnahmen hauptsächlich aus effizientem Recycling, Förderung der Kreislaufwirtschaft und die Nutzung erneuerbarer Energien. Dazu kommt der Einsatz von energieeffizienten technischen Betriebsmitteln, um CO₂-Emissionen zu reduzieren. Grundsätzlich hängt die Durchführung von technischen Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz sowohl von Personalressourcen als auch von Lieferanten und Verfügbarkeiten von Materialien auf dem Markt ab. Die Nutzung von naturbasierten Lösungen als Klimaschutzmaßnahmen ist derzeit für die Aareal Bank Gruppe nicht absehbar. Die Entwicklungen in diesem Bereich werden jedoch weiterhin beobachtet.

Kennzahlen und Ziele in Bezug auf den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel

E1-4 – Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel

E1-4 30-34, AR25, AR30c

Im Rahmen ihrer Geschäftsstrategie und der darin verankerten Positionierung setzt die Aareal Bank Gruppe einen Schwerpunkt auf den Ausbau ihrer Green-Finance-Aktivitäten und ihren Beitrag zur Dekarbonisierung. Außerdem verfolgt sie in Bezug auf den eigenen Geschäftsbetrieb das Ziel der Begrenzung der eigenen Treibhausgasemissionen und damit einhergehend Klimaneutralität durch Kompensation. Dieses Ziel basiert derzeit nicht auf der Anwendung wissenschaftlicher Methoden. Hierfür wird der Ansatz „Vermeiden, Reduzieren, Kompensieren“, der auch in den internen Umweltleitlinien der Aareal Bank AG festgelegt ist, verfolgt. Im ersten Schritt wird entsprechend stetig versucht, durch die beschriebenen Maßnahmen und Initiativen im eigenen Geschäftsbetrieb CO₂-Emissionen, wo möglich, komplett zu vermeiden respektive emissionsärmer zu gestalten. In die Umsetzung des Ziels sind grundsätzlich alle relevanten Stakeholder einbezogen. Neben den durch Sensibilisierung zur Emissionsreduktion angehaltenen Mitarbeitern zählen hier insbesondere die für die Umsetzung der Einsparungsmaßnahmen verantwortlichen Mitarbeiter des Facility Managements des Hauptsitzes Wiesbaden zu den relevantesten Stakeholdern. Die Festlegung des Ziels obliegt dem zentralen Nachhaltigkeitsmanagement der Aareal Bank AG, welches im stetigen Austausch mit betroffenen und unterstützenden Bereichen steht. So werden beispielsweise gemeinsam mit dem Facility Management der Aareal Bank AG Maßnahmen zur Erreichung des Ziels der Klimaneutralität erarbeitet, bewertet und entsprechend umgesetzt. Diese Initiativen und Maßnahmen beinhalten u.a. den Bezug von Ökostrom und den Einsatz emissionsarmer Wärmeenergie, die stetige Optimierung und Elektrifizierung des Fuhrparks sowie eine gesteigerte digitale Kollaboration, um Reiseaufwände zu reduzieren. Die nicht vermeidbaren oder reduzierbaren Emissionen werden seit dem Geschäftsjahr 2023 über einen spezialisierten Anbieter kompensiert, sodass schlussendlich ein klimaneutraler Geschäftsbetrieb durch Kompensation erreicht werden kann.

Neben dem genannten Ziel der Emissionssenkung des eigenen Geschäftsbetriebs hat sich die Aareal Bank Gruppe verschiedene Ziele gesetzt, um auch die durch ihre Finanzierungstätigkeiten verursachten negativen Einflüsse weiter zu reduzieren und materielle klimabezogene IRO zu managen.

Im Rahmen der in der Geschäftsstrategie verankerten, strategischen ESG-Ziele legt die Aareal Bank Gruppe den Fokus u.a. auf den kontinuierlichen Ausbau der Green-Finance-Aktivitäten. Die Aareal Bank AG hat ihre Produktpalette bereits seit mehreren Jahren um ESG-konforme Produkte in den Bereichen Green Lending und Green Funding erweitert und deren Volumen signifikant erhöht. Diesen Weg plant die Aareal Bank AG, auch zukünftig weiterzugehen, was durch quantifizierte Zielsetzung in der Kurz- und Mittelfrist unterlegt wird.

Im Jahr 2025 konnte die Aareal Bank AG ihr Ziel von 7 bis 8 Mrd. € an Green Loan Volumen bis 2027 unter dem Green Finance Framework 2023 bereits erreichen. Im Gesamtjahr wurden grüne Kredite in Höhe von rund 5,1 Mrd. € neu abgeschlossen und das Bestandsvolumen grüner Kredite hat sich insgesamt um 3,7 Mrd. € auf rund 11,3 Mrd. € erhöht. In den 5,1 Mrd. € sind reines Neugeschäft und Prolongationen berücksichtigt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Änderungen im Bestandsvolumen auch daraus resultieren können, dass einige Bestandskunden die notwendige Verpflichtungserklärung und Zertifikate erstmals abgegeben haben oder dass anderen Finanzierungen der „grüne“ Status entzogen wurde. Für die kommenden Jahre arbeitet die Aareal Bank AG an der Weiterentwicklung ihrer Zielsetzungen im grünen Finanzierungsgeschäft.

Im Berichtsjahr 2025 gab es keinen Bedarf für Senior-Emissionen im Benchmark-Format, was zu keinen grünen Benchmark-Transaktionen führte. Der Bedarf wurde über die Emission kurzfristig laufender Inhaberschuldverschreibungen (grüne European Commercial Papers) gedeckt. Auf der Passivseite hat sich die Aareal Bank AG das Ziel gesetzt als regelmäßiger Emittent von grünen Refinanzierungsinstrumenten aktiv zu sein. Im Jahr 2026 plant die Aareal Bank AG grüne Refinanzierungsaktivitäten erstmalig im Pfandbrief-Segment. Um den positiven Wertbeitrag der Green-Finance-Aktivitäten zukünftig besser messbar und steuerbar zu machen, verfolgt die Aareal Bank Gruppe darüber hinaus das Ziel, vollständige CO₂-Transparenz in Bezug auf ihre Aktivitäten im Kreditgeschäft herzustellen und die Datenqualität fortlaufend zu verbessern. Als Finanzierer gewerblicher Immobilien hat die Aareal Bank AG die hohe Relevanz der durch ihre Kreditvergaben finanzierten CO₂-Emissionen erkannt und im Jahr 2025 zum zweiten Mal ihren PCAF Report on Financed Emissions für das Geschäftsjahr 2024 veröffentlicht.

Als wesentlicher Beitrag zu den internationalen Klimazielen und der Transformation zu einer nachhaltigen Gesellschaft hat die Aareal Bank Gruppe sich im Rahmen ihres Klimatransitionsplans Ziele für die Emissionsreduktion gesetzt. Die zentralen finanzierten Emissionen aus dem Kreditportfolio (Scope 3, Kategorie 15) werden dabei dediziert und fokussiert betrachtet; die Emissionen resultierend aus der eigenen Geschäftstätigkeit fallen im Vergleich zu denen des Kreditportfolios deutlich weniger ins Gewicht.

Der Umfang der Ziele zur Dekarbonisierung des Kreditportfolios bezieht sich auf die Kreditvergabe und das Portfoliomanagement innerhalb der nachgelagerten Wertschöpfungskette und gilt für alle Länder, in denen die Aareal Bank Gruppe im Bereich der strukturierten Immobilienfinanzierung tätig ist. Ziel der entwickelten Maßnahmen ist eine systematische Portfolioentwicklung entlang der definierten Dekarbonisierungspfade. Dabei werden regulatorische Anforderungen, technische Machbarkeit sowie wirtschaftliche Rahmenbedingungen gleichermaßen berücksichtigt.

Die Umsetzung der Klimaziele erfolgt auf Basis einer strategischen Gesamtplanung, die entlang definierter Zeitachsen aufgebaut ist. Für die strategische Planung sowie die Fortschrittsbewertung wird eine portfoliogewichtete Emissionsintensitätsmetrik in $\text{kg CO}_2\text{e/m}^2$ genutzt. Diese Kennzahl beschreibt, wie viel CO_2e das Portfolio bezogen auf die finanzierte Fläche durchschnittlich verursacht. Der Ansatz erlaubt ein wachstumsverträgliches Klimaziel, das gleichzeitig einen wesentlichen Beitrag zur angestrebten Dekarbonisierung leistet. Dementsprechend werden alle Ziele für die finanzierten Emissionen (Scope 3, Kategorie 15) in Emissionen pro Quadratmeter angegeben. Ausgangspunkt für die Zielberechnung ist das Basisjahr 2023 mit einem Intensitätswert in Höhe von ca. $55 \text{ kg CO}_2\text{e/m}^2$.

Im Einklang mit der Zielsetzung gliedert sich die Planung in die Zeiträume mittelfristig bis zum Jahr 2030 sowie langfristig bis zum Jahr 2050. Für das Jahr 2030 liegt die angestrebte CO_2 -Intensität bei ca. $33 \text{ kg CO}_2\text{e/m}^2$. Ab dem Jahr 2030 wird ein Zielkorridor festgelegt. Der Zielkorridor ermöglicht die Reflexion länderspezifischer Unterschiede und damit verbundener Unsicherheiten. Diese Zielarchitektur schafft Transparenz und ermöglicht eine schrittweise, messbare und nachvollziehbare Steuerung der Emissionsentwicklung im Portfolio. Fortlaufend liegt der Zielkorridor im Zieljahr 2050 damit zwischen ca. 1 und ca. $6 \text{ kg CO}_2\text{e/m}^2$. Für das Jahr 2050 entspricht dieses Ziel einer Reduktion um 88 bis 98 % gegenüber dem Wert des Basisjahres 2023. Ab dem Jahr 2030 wird das Basisjahr überprüft und gegebenenfalls aktualisiert.

Für die Herleitung der Klimaziele der Aareal Bank Gruppe wurden die wissenschaftsbasierten Daten von CRREM, welche Klimaszenarien für den Immobiliensektor bereitstellen, und die SDA-Methode der SBTi herangezogen. CRREM stellt länder- und nutzungsspezifische CO_2e -Reduktionspfade bereit, die im Einklang mit dem Pariser Klimaabkommen stehen. Die SDA-Methode ermöglicht die Definition relativer Emissionsreduktionspfade unter Berücksichtigung der Portfolio-Baseline 2023 und bildet den unteren Pfad des Zielkorridors für die mittel- bis langfristige Zielsetzung. Auf Grundlage der hergeleiteten Zielpfade wurden konkrete Zieljahre und Zwischenziele definiert. Das Zwischenziel für das Jahr 2030 orientiert sich an der EU-Vorgabe einer Emissionsreduktion von 55 % gegenüber 1990. Der Zielkorridor ab dem Jahr 2030 wurde unter Berücksichtigung länderspezifischer Besonderheiten festgelegt.

Ein zentraler Unsicherheitsfaktor ist dabei der Austritt der USA aus dem Pariser Klimaabkommen. Die Bewertung der Klimapolitik der USA durch den „Climate Action Tracker“ als „critically insufficient“ unterstreicht die begrenzte Ambition zusätzlich und erfordert somit eine gesonderte Betrachtung der USA. Angesichts dessen wurde für den länderspezifischen Dekarbonisierungspfad der USA nicht die SDA-Methode angewendet. Stattdessen dient das Business-as-Usual-Szenario (BaU), das dem Stated-Policies-Szenario der IEA entstammt, als Referenz. Dieses Szenario zeigt die Auswirkungen, wenn keine zusätzlichen Dekarbonisierungsmaßnahmen ergriffen werden und die Emissionen lediglich durch die fortschreitende Emissionsreduktion im Energiesektor im Zeitverlauf abnehmen, ohne jedoch bis zum Jahr 2050 Netto-Null zu erreichen. Die übrigen Länder, in denen die Aareal Bank Gruppe tätig ist, wurden hingegen mit der SDA-Methode modelliert, um die Selbstverpflichtungen zu den Zielen des Pariser Klimaabkommens abzubilden.

Der Fortschritt der Dekarbonisierung des Portfolios wird zukünftig mind. jährlich überprüft. Auch die Kontrolle, ob der Fortschritt mit der ursprünglichen Planung übereinstimmt, und eine Analyse von Trends oder signifikanten Veränderungen in der Leistung des Unternehmens im Hinblick auf die Zielerreichung finden in einem mindestens jährlichen Rhythmus statt.

Die zur Erreichung der Klimaziele vorgesehenen Dekarbonisierungshebel wurden bereits in Abschnitt E1-3 näher erläutert. Sie wurden im Rahmen der Entwicklung des Transitionsplans definiert.

Auch hinsichtlich der eigenen Geschäftstätigkeit hat die Aareal Bank Gruppe ein Dekarbonisierungsziel definiert: Die Emissionen in der eigenen Geschäftstätigkeit sollen bis zum Jahr 2030 um 42 % sinken. Der Umfang der Zielsetzung gilt für alle Länder, in denen die Aareal Bank Gruppe operativ tätig ist. Die Zielsetzung für Scope 1 und 2 der betrieblichen Emissionen wird als gemeinsames Ziel formuliert. Als Basisjahr gilt, wie auch für das Klimaziel für die finanzierten Emissionen, das Geschäftsjahr 2023.

Für die Zielentwicklung wurde das SBTi Corporate Near Term Tool, unter Verwendung des Absolute Contraction Approach (ACA), genutzt, um ein wissenschaftsbasiertes Emissionsziel zu definieren.

Der ACA der SBTi ist ein methodischer Standard zur Festlegung wissenschaftsbasierter Emissionsziele, bei dem Treibhausgasemissionen absolut und unabhängig vom Unternehmenswachstum reduziert werden müssen. Der Ansatz basiert auf einem linearen Reduktionspfad, der eine konstante jährliche prozentuale Minderung der Emissionen vorgibt, um bis zu einem festgelegten Zieljahr das erforderliche Reduktionsniveau zu erreichen. Durch diese feste jährliche Reduktionsrate wird sichergestellt, dass die Zielsetzung im Einklang mit dem Pariser Klimaabkommen steht.

Der Fortschritt der Dekarbonisierung der eigenen Geschäftstätigkeit wird jährlich überprüft. Auch die Kontrolle, ob der Fortschritt mit der ursprünglichen Planung übereinstimmt, und eine Analyse von Trends oder signifikanten Veränderungen in der Leistung des Unternehmens im Hinblick auf die Zielerreichung finden in einem jährlichen Turnus statt.

Zusätzlich zu den gesetzten Dekarbonisierungszielen verfolgt die Aareal Bank Gruppe auch weiterhin den Grundsatz „Vermeiden, Reduzieren, Kompensieren“ und strebt einen klimaneutralen Geschäftsbetrieb durch Kompensation an. Das Ziel des klimaneutralen Geschäftsbetriebs durch Kompensation dient dazu, die negativen Auswirkungen auf den Klimawandel neben den genannten Emissionsreduktionsmaßnahmen im eigenen Geschäftsbetrieb bestmöglich einzudämmen. Kompensation wird jedoch weiterhin erst als nachgelagerter Schritt nach der Vermeidung und Reduktion angewendet. Dieser Grundsatz ist in den Umweltleitlinien verankert.

E1-5 – Energieverbrauch und Energiemix

E1-5 35-43

Die in der folgenden Tabelle ausgewiesenen Angaben zu den Energieverbräuchen und Energiemixen beinhalten alle nationalen und internationalen Standorte der Aareal Bank AG, inklusive der Tochtergesellschaften und Beteiligungen mit finanzieller und operativer Kontrolle. Alle Daten wurden unter Verwendung des Kennzahlentools des VfU erhoben und berechnet. Die Zahlen wurden während des Berechnungsprozesses fortlaufend mit dem Entwickler des Tools geprüft und qualitätsgesichert. Eine nähere Beschreibung der Methodik des Kennzahlentools des VfU folgt in E1-6.

Der Hauptstandort der Bank in Wiesbaden macht flächen- und mitarbeiterbezogen einen großen Teil des Energieverbrauchs aus. Hier wird zu 100 % Ökostrom aus Wasserkraftwerken bezogen.

Energieverbrauch und Energiemix

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
MWh		
1 Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnisse (MWh)		-
2 Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen (MWh)	621	1.137
3 Brennstoffverbrauch aus Erdgas (MWh)	482	482
4 Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen (MWh)		-
5 Verbrauch aus erworbener oder erhaltener Elektrizität, Wärme, Dampf und Kühlung und aus fossilen Quellen (MWh)	3	3
6 Gesamtverbrauch fossiler Energie	1.105	1.622
Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch (%)	22	29
7 Verbrauch aus nuklearen Quellen	38	38
Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch (%)	1	1
8 Brennstoffverbrauch für erneuerbare Quellen, einschließlich Biomasse (auch Industrie- und Siedlungsabfälle biologischen Ursprungs, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.)		-
9 Verbrauch aus erworbener oder erhaltener Elektrizität, Wärme, Dampf und Kühlung und aus erneuerbaren Quellen	3.845	3.845
10 Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt		-
11 Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie	3.845	3.845
Anteil erneuerbarer Quellen am Gesamtenergieverbrauch (%)	77	70
Gesamtenergieverbrauch	4.988	5.505

Energieintensität pro Nettoerlös aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren

	2024	2025	% 2025 / 2024
MWh/Mio. €			
Energieintensität pro Nettoerlös			
Gesamtenergieverbrauch aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren pro Nettoumsatzerlös aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren	889	990	111%

Nettoerlös aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren

	2025	2024
Mio. €		
Nettoumsatzerlöse aus Aktivitäten in klimaintensiven Sektoren, die zur Berechnung der Energieintensität herangezogen werden		
Nettoumsatzerlöse (sonstige)	40	67
Nettogesamterlöse (im Abschluss)	957	1.041

Die Nettoumsatzerlöse (im Abschluss) entsprechen den Angaben aus dem EI-6 AR55 und demnach der IFRS 8 Segmentberichterstattung. Die Nettoumsatzerlöse (sonstige) sind nur die Umsatzerlöse für die Beteiligungen aus den klimaintensiven Sektoren.

Aufgrund einer teilweise geänderten Berechnung der Emissionen und Verbräuche für das Jahr 2025 bei betreffenden Gesellschaften in klimaintensiven Sektoren kommt es zu einer starken Abweichung der Energieintensität beider Jahre.

E1-6 – THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen

E1-6 44-55, AR41

Wie auch in den letzten Jahren erfolgte die umfassende Erhebung der Umwelt- und Emissionsdaten für das Geschäftsjahr 2025 mithilfe des VfU-Kennzahlen-Tools. Wie auch in der Vergangenheit wird stetig versucht, den Erhebungsumfang auszuweiten und die ausgewiesenen Kennzahlen in ihrer Qualität zu verbessern.

Im Rahmen der Bilanzierung des CO₂-Fußabdrucks berücksichtigt die Aareal Bank Gruppe vollumfänglich die nach GHG-Protokoll definierten Scopes 1 und 2 sowie ausgewählte und als besonders relevant identifizierte Scope-3-Emissionen wie z.B. Dienstreisen, Homeoffice sowie die besonders relevanten finanzierten Emissionen im Kreditportfolio der Aareal Bank AG. Letztere werden aufgrund ihrer überproportionalen Dimension im Vergleich zu anderen Scope-3-Kategorien auch gesondert ausgewiesen. Darüber hinaus werden im Bereich der Scope-2-Emissionen aus Transparenzgründen sowohl die location-based als auch die market-based Methode angewendet und die daraus resultierenden CO₂-Fußabdrücke gesondert ausgewiesen. Die Erfassung und Berechnung der Treibhausgas-Bilanz der Aareal Bank Gruppe im Bereich Scope 1, 2 und 3 (mit Ausnahme der finanzierten CO₂-Emissionen im Kreditportfolio) basiert seit dem Berichtsjahr 2023 auf der Methodik der VfU-Kennzahlen. Die VfU-Kennzahlen werden seit 1996 vom Verein für Umweltmanagement und Nachhaltigkeit in Finanzinstituten e.V. (VfU) herausgegeben und kontinuierlich aktualisiert. Die Erhebung der Daten erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der für die Toolentwicklung fachlich hauptverantwortlichen Gesellschaft. Weiterhin erfolgte eine kontinuierliche Validierung aller Input- und Outputparameter durch einen externen Dienstleister. Die VfU-Kennzahlen bestehen aus einem automatisierten Tool und einem begleitenden Handbuch. Für das Berichtsjahr 2025 basiert die Berichterstattung der Aareal Bank Gruppe auf der Version 2025 der VfU-Kennzahlen. Der Prozess zur Erhebung der Daten als auch in deren Auswertung erfolgte erneut in enger Zusammenarbeit mit einem externen Dienstleister. Dabei wurde auch eine prozessbegleitende Validierung der Daten vorgenommen.

Methodisch beruhen die VfU-Kennzahlen auf folgenden Prinzipien. Die sogenannten Kernkennzahlen beinhalten sechs Kategorien des betrieblichen Umweltmanagements: Gebäudeenergie (Strom und Wärme), Geschäftsverkehr, Wasserverbrauch, Abfallaufkommen, Papierverbrauch sowie Kälte- und Löschmittelverluste. Innerhalb dieser sechs Kategorien werden Unterkategorien zur Datenerfassung (z.B. unterschiedliche Stromqualitäten, verschiedene Verkehrsmittel etc.) angeboten.

Die siebte Kategorie der VfU-Kernkennzahlen deckt die Treibhausgas-Emissionen (THG) der o. g. sechs Umweltdatenkategorien ab. Aus pragmatischen Gründen wird sich dabei auf die Messgröße der THG-Äquivalente (CO₂e) gestützt und auf einzelne Treibhausgase wie Methan, Lachgas etc. verzichtet. Diese sind zwar in den vorgelagerten Prozess-Stufen enthalten (z.B. Methanemissionen in der Bereitstellung von Erdgas), werden aber auf CO₂e umgerechnet. Dies ist methodisch zulässig, da die VfU-Prozesse ohnehin zum Großteil auf Verbrennungsprozessen und somit zu ca. 90 % auf CO₂-Emissionen beruhen. Die in den VfU-Kennzahlen enthaltenen THG-Faktoren beruhen auf der ecoinvent-Datenbank. ecoinvent ist die weltweit führende LCI-Datenbank mit über 20.000 Datensätzen. Sie besteht seit dem Jahr 2003 und beruht auf wissenschaftlichen Prinzipien der Qualitätssicherung. Die Datensätze in ecoinvent decken ein breites Spektrum von Produkten, Dienstleistungen und Prozessen ab, von Baumaterialien bis zu Lebensmitteln und von der Ressourcengewinnung bis zur Abfallwirtschaft. Die ecoinvent-Prozesse zeichnen sich durch den Lebenszyklus-Ansatz aus, d.h., neben den THG-Emissionen des eigentlichen Prozesses, z.B. Verbrennung von Benzin im Scope 1, werden immer auch die Emissionen der Vorstufen, in diesem Fall Raffinierung und Transport von Benzin, Herstellung von Autos und Straßen etc. anteilmäßig für die Scope-3-Berichterstattung bereitgestellt. Die verwendete Version VfU-Kennzahlen 2025 beruht auf ecoinvent 3.11 und IPPC-21 GWP 100 Jahre. Neben den ecoinvent-THG-Faktoren werden vereinzelt von Behörden publizierte Landesmixe wie etwa der Strommix Deutschland zur Auswahl und Verwendung in den VfU-Kennzahlen bereitgestellt. Nicht gemeldete Verbräuche in den Kategorien Strom, Wärme, Wasser, Papier und Abfall werden anhand der Mitarbeiterzahl FTE an nicht erfassten Standorten hochgerechnet. Die Hochrechnung basiert auf den gemeldeten Verbräuchen pro FTE einer Region (Deutschland bzw. international). Bisher nicht erfasst werden die Verluste an Kälte- und Löschmitteln. Diese machen erfahrungsgemäß 1 bis 4 % einer THG-Bilanz nach den VfU-Kennzahlen aus, abhängig von Leckagen oder Störfällen an großen Kälte- oder Löschanlagen.

Der Hauptsitz der Aareal Bank Gruppe in Wiesbaden verursacht aufgrund seiner Größe den überwiegenden Teil der Emissionen. Für diesen Standort liegt eine umfassende Abdeckung durch Realdaten vor. An den weiteren Standorten variiert hingegen die Datenverfügbarkeit. Durch das VfU-Kennzahlentool können fehlende Informationen jedoch auf Basis fundierter Annahmen plausibel hochgerechnet werden. Sofern verfügbar und verwendbar, können alternativ auch Vorjahresdaten zur Ableitung der aktuellen Werte herangezogen werden.

Zu den in der folgenden Tabelle ausgewiesenen Scope-1- und -2-Emissionen kommen noch die durch Rettungserwerbe verursachten Emissionen. Diese belaufen sich auf 2.482 t CO₂-Emissionen in Scope 1 sowie 7.109 t CO₂ in Scope 2 (location based). Die Gesamtemissionen aus Scope 1 und 2 der Rettungserwerbe liegen somit bei 9.591 t CO₂. Da die Aareal Bank AG jedoch keine operative Kontrolle über die im Rahmen der Rettungserwerbe verursachten Emissionen hat, werden diese gesondert ausgewiesen.

Bis zum März 2025 hatte die Bank operative Kontrolle über den Rettungserwerb La Sessola, weshalb die Monate Januar 2025 bis März 2025 zusätzlich gesondert ausgewiesen werden. Die Berechnung der CO₂-Emissionen von La Sessola erfolgte mithilfe von PCAF-Faktoren und belaufen sich auf insgesamt 462 t CO₂. Diese setzen sich zusammen aus 139 t Scope-1-Emissionen und 323 t Scope-2-Emissionen (standortbezogen).

Die Gesamtemissionen der Aareal Bank Gruppe im Jahr 2025 in Scope 1 und 2 inklusive Rettungserwerbe belaufen sich somit auf 2.758 t CO₂ in Scope 1 sowie 9.068 t CO₂ in Scope 2 (location based). In Scope 3, Kategorie 15 werden sowohl die durch das Commercial Real Estate Financing (CREF)-Portfolio finanzierten Emissionen in Höhe von 632.812 t CO₂ in Scope 1 und 2 und 7.377.254 t in Scope 3 sowie die durch die Investitionen im Treasury-Portfolio in Verbindung stehenden Emissionen in Höhe von 396.938 t CO₂ berücksichtigt. Die durch das Commercial Real Estate Financing (CREF)-Portfolio finanzierten Emissionen für Scope 1 und 2 werden in enger Anlehnung an den PCAF-Standard berechnet, indem zunächst gemäß PCAF die Gesamtemissionen der Gebäude berechnet werden (Multiplikation des Emissionsfaktors mit entweder dem Energieverbrauch, der Quadratmeteranzahl oder der Kombination aus Quadratmeteranzahl und Energieausweis, oder Anwendung von CO₂-Werten aus Energieausweisen). Für die Emissionsfaktoren wurde maßgeblich auf Werte aus der PCAF-Datenbank mit dem Bezugsjahr 2020 zurückgegriffen. Darüberhinaus kamen insbesondere für nicht-europäische Märkte auch andere Datenbanken, wie beispielsweise die US-amerikanische Building Performance Database zur Anwendung. Im Anschluss erfolgt eine Verrechnung der erhobenen Gebäudeemissionen mit dem jeweiligen Zurechnungsfaktor, welcher sich aus der Division des ausstehenden Kreditbetrags durch den Immobilienwert zum Stichtag der Treibhausgasbilanzierung ergibt. Dieses Vorgehen orientiert sich am PCAF-Standard, entspricht aus technischen Gründen jedoch nicht vollumfänglich den darin enthaltenen Vorgaben. Die Methode zur Berechnung des Scope 3 des CREF-Portfolios wurde im Jahr 2025 entwickelt und implementiert. Hierbei ist zu beachten, dass der PCAF-Standard keine Emissionsfaktoren bereitstellt. Die intern entwickelte Methode berücksichtigt die individuelle Nutzung des Gebäudetyps, das Land, in dem das Objekt steht, und dessen Größe sowie den Marktwert/approximierten Cashflow. Anhand dieser Parameter wird ein Scope-3-Emissionsfaktor errechnet und anschließend analog Scope 1 und 2 mit dem Zurechnungsfaktor multipliziert.

Die Verfügbarkeit der benötigten Informationen zur präzisen Berechnung kann regional stark variieren; eine flächendeckende Verfügbarkeit ist nicht in allen Fällen gewährleistet und ist insbesondere in außereuropäischen Märkten deutlich undurchsichtiger. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, neben realen Verbrauchs- und Messwerten auch auf praxistaugliche Schätzverfahren und marktübliche Annahmen zurückzugreifen, um energetische Kennwerte ableitbar zu machen. Hierfür wird u.a. auf etablierte externe Dienstleister zurückgegriffen, um Emissionsintensitätswerte für durch die Aareal Bank AG finanzierte Immobilien zu erhalten.

Für Objekte in der Europäischen Union und im Vereinigten Königreich wird primär der Energieausweis (Energy Performance Certificate; EPC) herangezogen, da dieser die für die Steuerung erforderlichen Kenngrößen beinhaltet. Sofern kein EPC vorliegt oder dieser unzureichend ist, wird ggf. ein Energiegutachten beauftragt. Fehlen EPC oder vergleichbare Nachweise über die Energieeffizienz, werden CO₂-Werte auf Basis von PCAF-Vergleichswerten und weiteren Datenbanken, unter Einbeziehung der vorliegenden Informationen, möglichst präzise geschätzt.

Zur Berechnung der finanzierten Emissionen aus dem Treasury Portfolio wird sich eng an den PCAF-Standard Teil A für die Vermögenswerte „Listed equity and corporate bonds“, „Sovereign debt“ sowie die Unterkategorie „Sub-sovereign debt“ angelehnt. Für die Kategorie „Listed equity and corporate bonds“ werden die Emissionsfaktoren aus der PCAF-Datenbank, entweder für den Umsatz oder die Größe des Unternehmens genutzt. Im Berichtsjahr 2025 sind demnach für „Listed equity and corporate bonds“ keine realen Emissionswerte genutzt worden, was in einem Data Quality Score von 4 entspricht. Für den Zurechnungsfaktor wird der Unternehmenswert zuzüglich Barmitteln (EVIC) genutzt. Für die Kategorie „Sovereign debt“ und Unterkategorie „Sub-sovereign debt“ werden die Emissionsfaktoren für das inflationsbereinigte Bruttoinlandsprodukt ausgedrückt in der Kaufkraftparität genutzt. Beim Zurechnungsfaktor wird ebenfalls für den Nenner das inflationsbereinigte Bruttoinlandsprodukt ausgedrückt in der Kaufkraftparität benutzt. Die in der folgenden Tabelle dargestellten Zielwerte (Scope 3 Kategorie 15) für die Jahre 2030 und 2050 sind abgeleitet aus den

gemäß Transitionsplan definierten Zielwerten für die Treibhausgasintensität des Portfolios (in kg CO₂/m²). Da ab dem Jahr 2030 ein Zielkorridor gilt, ist für das Jahr 2050 eine errechnete Zielspanne angegeben.

Tabelle E1-6 AR48 Aufschlüsselung THG-Emissionen

	Rückblickend				Etappenziele und Zieljahre			
	2023	2024	2025	% 2025/2024	2025	2030	(2050)	Jährlich % des Ziels/ Basisjahr
Scope-1-Treibhausgasemissionen								
Scope-1- THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e) ¹⁾	518	459	276	0,60	N/A			
Prozentsatz der Scope-1- Treibhausgasemissionen aus regulierten Emissionshandelssystemen (%)	100	100	100	1,00	N/A			
Scope-2-Treibhausgasemissionen								
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e)	2.323	1.968	1.959	1,00	N/A			
Marktbezogene Scope-2- THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e) ¹⁾	467	419	419	1,00	N/A			
Signifikante Scope-3-Treibhausgasemissionen								
Gesamte indirekte (Scope-3-) THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e) ²⁾	641.172	1.225.685	8.411.060	6,86	N/A			
1 Erworbene Waren und Dienstleistungen ³⁾		38	16	0,42	N/A			
[Optionale Unterkategorie: Cloud-Computing und Rechenzentrumsdienste			-		N/A			
2 Investitionsgüter			-		N/A			
3 Tätigkeiten im Zusammenhang mit Brennstoffen und Energie (nicht in Scope 1 oder Scope 2 enthalten)	738	643	525	0,82	N/A			
4 Vorgelagerter Transport und Vertrieb			-		N/A			
5 Abfallaufkommen in Betrieben	21	15	4	0,27	N/A			
6 Geschäftsreisen ⁴⁾	732	1.122	1.113	0,99	N/A			
7 Pendelnde Arbeitnehmer		2.259	2.101	0,93	N/A			
8 Vorgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter			-		N/A			
9 Nachgelagerter Transport			-		N/A			
10 Verarbeitung verkaufter Produkte			-		N/A			
11 Verwendung verkaufter Produkte			-		N/A			
12 Behandlung von Produkten am Ende der Lebensdauer			-		N/A			
13 Nachgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter			-		N/A			
14 Franchises			-		N/A			
15 Investitionen ⁵⁾	639.681	1.221.608	8.407.301	6,88	N/A			
davon: Scope 1 und 2 CRE Portfolio ⁷⁾	639.681	607.197	632.812	1,04	N/A	421.052	14.754 - 81.471	3,6 - 3,2
THG-Emissionen insgesamt								
THG-Emissionen insgesamt (standortbezogen) (t CO₂e)	644.013	1.228.112	8.413.295	6,85	N/A	421.052	14.754 - 81.471	3,6 - 3,2
THG-Emissionen insgesamt (marktbezogen) (t CO₂e)	642.157	1.226.563	8.411.755	6,86	N/A	421.052	14.754 - 81.471	3,6 - 3,2

N/A) Die Reduktionsziele wurden zwar 2025 im Rahmen des Klimatransitionsplans formal beschlossen, werden jedoch erst ab 2026 ausgewiesen, da in diesem Jahr erstmals verbindliche Maßnahmen zu deren Umsetzung greifen.

¹⁾ Das Reduktionsziel der Own Operations für die Scopes 1&2 wird als Gesamtziel in E1-4 ausgewiesen.

²⁾ Summe der Ziele aus den 15 Kategorien, jedoch gibt es nur für CRE Scope 1 und 2 einen Zielwert.

³⁾ Da die Datenlage zu Datacentern und durch Beratertätigkeit verursachte Emissionen nicht ausreichend ist, können hierzu unter dem Punkt 3.1 keine Angaben gemacht werden.

⁴⁾ Die hier aufgeführten Geschäftsreisen stehen in keiner Verbindung zu einem der oben genannten IROs und werden aus Transparenzgründen auf freiwilliger Basis ausgewiesen.

⁵⁾ Die Werte für das Jahr 2023 beinhalten nicht das Treasury Portfolio und den Scope 3 des CREF-Portfolios.

⁶⁾ Der Wert für das Jahr 2024 ist inklusive des Scope 3 des CREF-Portfolios.

⁷⁾ In den Spalten „Etappenziele und Zieljahre“ sind Risikopositionen, die nicht dem Transitionsplan unterliegen, exkludiert.

Tabelle E1-6 AR54 THG-Intensität pro Nettoerlös

	2025	2024	% N / N-1
t CO ₂ e / Mio. €			
THG-Intensität pro Nettoerlös			
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) pro Nettoerlös	8.791	1.180	7,45
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) pro Nettoerlös	8.790	1.178	7,46

Tabelle E1-6 AR55 Nettoumsatzerlöse, die zur Berechnung der Treibhausgasintensität verwendet werden

	2025	2024
Mio. €		
Nettoumsatzerlöse, die zur Berechnung der Treibhausgasintensität verwendet werden		
Nettoumsatzerlöse (sonstige)	N/A	N/A
Nettogesamterlöse (im Abschluss) ¹⁾	957	1.041

¹⁾ Nettogesamterlöse sind an die Segmentberichterstattung angepasst und umfassen die wesentlichen Umsatzbestandteile für Kreditinstitute

Die in Tabellen E1-6 AR54 ausgewiesenen Intensitäten umfassen gemäß ESRS E1-6 53-55 die THG-Gesamtemissionen, bestehend aus Scope 1 bis 3. Um die Aussagekraft in der Vergleichbarkeit der Daten sicherzustellen, muss darauf hingewiesen werden, dass die Erhebung der Scope-1- und -2-Emissionen grundsätzlich vollumfänglich erfolgt, wohingegen die nach GHG-Protocol erhobenen Kategorien der Scope-3-Emissionen entsprechend der Wesentlichkeit ausgewählt wurden. Die Vergleichbarkeit der Scope-3-Emissionen erfordert somit eine differenzierte Betrachtung der einzelnen Kategorien.

Nachfolgend wird eine detaillierte Aufteilung des CREF-Portfolios und der darin beinhalten finanzierten Emissionen Scope 1 und 2 dargestellt. Die THG-Bilanzierung beinhaltet insgesamt 1.659 Objekte mit einer Kreditinanspruchnahme in Höhe von ca. 34 Mrd. €. Das CREF-Portfolio der Aareal Bank AG trägt zum Stichtag 31. Dezember 2025 wie zu Beginn des Kapitels erwähnt 632.812 t CO₂ entsprechend dem Finanzierungsanteil der Bank bei. Der durchschnittliche PCAF Data Quality Score lag zum Stichtag 31. Dezember 2025 bei einem Wert von 3,3. Im Gegensatz zu den vergangenen Jahren erfolgte erstmalig eine Gewichtung des PCAF Data Quality Score entsprechend dem jeweiligen Anteil der Objektklassen und Länder nach finanzierten Emissionen. In den untenstehenden Tabellen zeigt dieser dementsprechend an, wie sich die Verteilung der Scores nach finanzierten Emissionen in der jeweiligen Asset-Klasse bzw. dem jeweiligen Land darstellt. In der Wertermittlung erfolgte keine Differenzierung anhand von Kreditvolumen und Fläche.

In den folgenden Tabellen wird die Verteilung der finanzierten Emissionen und der CO₂-Intensitäten zum einen nach Ländern und zum anderen nach Asset-Klassen mit dem jeweiligen PCAF Data Quality Score dargestellt:

Finanzierte Emissionen und PCAF Data Quality Score nach Gebäudetyp

	Finanzierungs- volumen	Anzahl Objekte	Finanzierte CO ₂ Emissionen absolut	CO ₂ Intensität	PCAF Data Qua- lity Score
	Mio. €	N	tCO ₂	tCO ₂ e/Mio.€	
Büro	8.146	172	85.436	10,5	3,6
Handel	4.855	170	104.339	21,5	3,3
Hotel	11.861	257	163.466	13,8	3,5
Logistik	6.115	424	252.237	41,2	3,0
Wohnen	2.777	628	21.537	7,8	2,8
Sonstige	267	8	5.797	21,7	3,6
Gesamt	34.023	1.659	632.812	18,6	3,3

Finanzierte Emissionen und PCAF Data Quality Score nach Ländern

	Finanzierungs- volumen	Anzahl Objekte	Finanzierte CO ₂ Emissionen absolut	CO ₂ Intensität	PCAF Data Qua- lity Score
	Mio. €	N	tCO ₂	tCO ₂ e/Mio.€	
Australien	451	23	15.243	33,8	4,0
Belgien	418	15	6.227	14,9	3,9
Dänemark	326	7	1.133	3,5	2,3
Deutschland	3.325	698	55.011	16,5	2,8
Finnland	629	16	5.156	8,2	2,9
Frankreich	3.836	122	10.636	2,8	3,2
Großbritannien	6.535	185	44.790	6,9	3,0
Irland	106	2	2.674	25,2	3,0
Italien	1.514	99	22.047	14,6	3,3
Kanada	1.147	11	8.007	7,0	4,0
Luxemburg	126	7	2.544	20,1	2,6
Malediven	387	10	20.406	52,7	4,0
Neuseeland	39	1	28	0,7	5,0
Niederlande	1.922	82	41.538	21,6	3,2
Österreich	320	8	1.943	6,1	3,0
Polen	3.064	127	215.020	70,2	3,0
Portugal	19	5	228	11,8	3,0
Schweden	574	11	533	0,9	2,0
Schweiz	241	9	569	2,4	3,5
Spanien	2.417	76	16.463	6,8	3,1
Tschechien	198	8	6.540	33,1	3,0
Türkei	46	2	561	12,3	4,0
Ungarn	38	3	1.241	32,7	2,0
USA	6.345	132	154.275	24,3	3,8
Gesamt	34.023	1.659	632.812	18,6	3,3

E1-7 – Abbau von Treibhausgasen und Projekte zur Verringerung von Treibhausgasen, finanziert über CO₂-Gutschriften

E1-7 56b,59 AR61

Die Aareal Bank Gruppe handelt grundsätzlich nach dem Ansatz „Vermeiden, Reduzieren, Kompensieren“. Dementsprechend wird lediglich für diejenigen Emissionen eine Kompensation vorgenommen, die nicht durch die in E1-3 beschriebenen Maßnahmen zur Verringerung des betrieblichen CO₂-Fußabdrucks vermieden bzw. reduziert werden konnten. Sowohl die Reduktionsmaßnahmen als auch die Klimakompensation zahlen auf das in E1-4 beschriebene Ziel des klimaneutralen Geschäftsbetriebs durch Kompensation ein. Während des Berichtsjahres 2025 wurden erneut über die Methodik sogenannter „Corresponding Adjustments“ nicht vermeidbare Emissionen aus dem eigenen Bankbetrieb des Geschäftsjahres 2024 in den Scopes 1, 2 (market based) sowie 3.6 kompensiert. Der Kooperationspartner, über den die Aareal Bank AG die Kompensation der nicht vermeidbaren Emissionen vornimmt, lässt seine Klimaschutzprojekte sowohl durch die UN resp. deren Clean Development Mechanism (CDM) als auch durch den Gold Standard zertifizieren und handelt nach dem Grundsatz „Vermeiden vor Reduzieren vor Kompensieren“. Dementsprechend leistet der Kompensationspartner die CO₂-Kompensation für Unternehmen nur dann, wenn diese im Rahmen der technischen und ökonomischen Möglichkeiten beim Vermeiden und Reduzieren bereits anspruchsvolle Maßnahmen umsetzen, umgesetzt haben oder solche Maßnahmen planen. Zudem werden alle Projekte transparent dargestellt und der Anbieter verfügt über spezialisierte Projektteams, welche die Kompensationsprojekte vor Ort überwachen.

Die Kompensation der nicht vermeidbaren Emissionen aus dem eigenen Bankbetrieb wurde über Corresponding Adjustments (CA) vorgenommen. Durch CA wird eine Doppelzählung der Emissionsgutschriften vermieden, da sich lediglich das erwerbende Land die

Emissionsgutschriften auf seine Klimabilanz anrechnen lassen darf, nicht das entsprechende Projektland. Die entsprechenden Kompensationsprojekte werden bereits seit dem Jahr 2022 erfolgreich betrieben. Es ist bei der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen (UNFCCC) als CDM und zusätzlich als Gold-Standard-Projekt registriert und bereits mehrfach erfolgreich verifiziert worden. Die Zertifizierungen garantieren nachhaltige CO₂-Einsparungen durch unabhängige, von der UN akkreditierte Prüferinnen und Prüfer. Gleichzeitig ergibt sich durch die Projekte ein hoher Zusatznutzen für die Bevölkerung im Projektland (z.B. Gesundheitsschutz, Armutsbekämpfung, Arbeitsplätze, Gleichberechtigung u. v. m.). Die zur Kompensation verwendeten Projekte qualifizieren sich für eine Kompensation über CA, da der Kompensationsanbieter eine Autorisierung im Sinne von Artikel 6 des Pariser Klimaschutzabkommen von den Projektländern erhalten hat. Der im Rahmen dessen geschlossene Vertrag mit dem jeweiligen Projektland garantiert ein CA, weshalb diese für eine Kompensation mit CA verwendet werden dürfen. Beide Projekte werden zusätzlich vom Kompensationsanbieter zukünftig unter Artikel 6.4 des Pariser Klimaschutzabkommens registriert und weitergeführt, um auch weiterhin formell die Voraussetzungen der Corresponding Adjustments zu erfüllen. Aufgrund der noch ausstehenden formalen Überführung in ein CA wird in der untenstehenden Tabelle der Anteil von CO₂-Zertifikaten, die als CA gelten, mit 0 angegeben. Grundsätzlich liegt jedoch ein Vertrag mit den jeweiligen Projektländern vor, welcher ein CA unter Artikel 6 des Pariser Klimaschutzabkommens zusichert.

Die Einhaltung der Standards wird vom Anbieter fortlaufend durch einen unabhängigen und nicht bezahlten Beirat kontrolliert.

Wie erwähnt, wurden im Jahr 2025 alle unvermeidbaren Scope-1-, Scope-2- und Scope-3-Emissionen aus Dienstreisen des Geschäftsjahres 2024 kompensiert. Hierbei handelt es sich um 2.000 t CO₂eq. Die im Jahr 2025 für 2024 gelöschten Zertifikate beinhalten neben der Aareal Bank AG auch alle relevanten Tochtergesellschaften. Die Kompensation erfolgte zu 100 % über außereuropäische Reduktionsprojekte, welche sowohl Gold-Standard- als auch CDM-zertifiziert sind und mit dem Artikel 6 des Pariser Klimaabkommens übereinstimmen. Die für das Geschäftsjahr 2025 zu kompensierenden Emissionen, bestehend aus den Scopes 1 und 2 sowie den Dienstreisen aus Scope 3, in Höhe von 1.808 t CO₂eq werden erst im Jahr 2026 stillgelegt. Die Aareal Bank AG steht in einem dauerhaften Kooperationsverhältnis mit dem entsprechenden Anbieter und plant, dieses auch zukünftig fortzuführen.

E1-7 AR64 Informationen über CO₂-Zertifikate, die im Berichtsjahr gelöscht wurden

	2025	2024
%		
Im Berichtsjahr gelöschte CO₂-Zertifikate		
Gesamt (t CO ₂ e)	2.000	4.825
Anteil von Entnahmeprojekten	-	-
Anteil von Reduktionsprojekten	100	100
Gold-Standard-zertifiziert	100	100
Clean Development Mechanism	100	100
Anteil von Projekten innerhalb der EU	-	-
Anteil von CO ₂ -Zertifikaten, die als Corresponding Adjustments gelten	-	-

Informationen über CO₂-Zertifikate, die für eine Löschung in der Zukunft vorgesehen sind

	Betrag bis 31.12.2026	Betrag bis 31.12.2025
t CO ₂ e		
In der Zukunft zu löschende CO₂-Zertifikate		
Gesamt	1.808	2.000

E1-8 – Interne CO₂-Bepreisung

E1-8 62-63

Zum aktuellen Zeitpunkt wendet die Aareal Bank Gruppe kein internes System zur CO₂-Bepreisung an. Bei der Bewertung der Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungsmaßnahmen werden die an den Einsatz fossiler Energieträger geknüpften nationalen CO₂-Preise als Teil der Betriebskosten im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen berücksichtigt. Darüber hinaus wird die Entwicklung des CO₂-Preises im Rahmen der Verwendung der Szenarien der NGFS in der Modellierung der transitorischen Risiken im Rahmen der regelmäßigen Klimastresstests auch für die Sicherheiten des Kreditfinanzierungsportfolios berücksichtigt.

ESRS E3: Wasser- und Meeresressourcen

Konzepte in Bezug auf Wasser- und Meeresressourcen

E3-1 9-14, E3-2 15-19, E3-3 20-25

Das identifizierte Risiko in Zusammenhang mit Wasserressourcen bezieht sich auf die Finanzierung von Immobilien in Regionen mit Wasserknappheit, insbesondere bei Hotelfinanzierungen. Eine Verknappung von Wasser kann zu einer eingeschränkten Nutzbarkeit von Immobilien, steigenden Betriebskosten sowie zu verschärften gesetzlichen Vorgaben, beispielsweise zur Wasserwirtschaft, führen. Auswirkungen auf Einzelobjekte infolge von Wassermangel, beispielsweise in Form zeitweiliger Schließungen, können sich negativ auf die Ertragslage auswirken und sind daher in der Objektbewertung zu berücksichtigen.

Als Maßnahme wird im Rahmen der mindestens jährlich durchgeführten Stresstestrechnung das Szenario „Dürre/Wassermangel“ analysiert und berichtet. Dabei wird der Wirkungskanal einer zeitweiligen Schließung von finanzierten Hotels aufgrund von Wassermangel betrachtet. Aufgrund des niedrigen Ergebnisses dieses Stresstests sind derzeit keine weiteren Maßnahmen aus der Risikomanagement-Perspektive erforderlich. Sofern künftige Stresstests eine signifikante Verschlechterung der Ergebnisse aufzeigen, werden entsprechende mitigierende Schritte eingeleitet.

Aufgrund der niedrigen Ergebnisse aus den Stresstests verfügt die Aareal Bank Gruppe zum aktuellen Zeitpunkt auch über keine spezifischen Konzepte oder Zielsetzungen in Bezug auf dieses Risiko.

Wasserverbrauch

E3-4 26-29

Aufgrund des Umstands, dass sich das identifizierte Risiko nicht auf die eigene Betriebstätigkeit bezieht, sondern auf die finanzierten Immobilien, werden die Metriken zum Wasserverbrauch, -recycling und -speicherung nicht angegeben.

Informationen zu Soziales

ESRS S1: Arbeitskräfte des Unternehmens

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen der Arbeitskräfte des Unternehmens und ihr Zusammenspiel mit der Strategie und dem Geschäftsmodell

S1 13-16 ESRS 2 SBM-3

Eine Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen in Bezug auf soziale Themen, die im Rahmen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse identifiziert wurden, findet sich in Kapitel „Auswirkungen, Risiken und Chancen-Management“

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen der Arbeitskräfte des Unternehmens

S1-1 – Konzepte im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens

S1-1 17-19

Im Folgenden werden die Konzepte beschrieben, die die Aareal Bank Gruppe eingeführt hat, um wesentliche Auswirkungen auf die eigenen Arbeitskräfte zu steuern.

Der vom Vorstand verabschiedete Verhaltenskodex für Mitarbeiter „Code of Conduct“ gilt für alle Mitarbeiter der Aareal Bank Gruppe, einschließlich ihrer leitenden Angestellten und der Mitglieder des Vorstands sowie der Aufsichtsgremien und der Ausschüsse. Der Code of Conduct legt verbindlich die Verhaltensgrundsätze für die Aareal Bank Gruppe fest.

Verhaltensgrundsätze sollen eine unternehmensweite Kultur der Integrität und des gegenseitigen Vertrauens sicherstellen. Der Code of Conduct wie auch die im Bereich Human Resources angesiedelte Diversitätsrichtlinie (gilt für die Aareal Bank AG in Deutschland) beziehen sich daher u.a. auf die Themenkomplexe Chancengleichheit und Vielfalt sowie den Schutz der Menschenrechte wie das Verbot von Zwangs- und Kinderarbeit.

Der strategische Schulungs- und Entwicklungsansatz der Aareal Bank AG setzt auf der organisatorischen Ebene mit einer Skill-Matrix als Basis für die Talententwicklung auf, die mit einem verbindlichen Mitarbeitergespräch für alle Führungskräfte und Mitarbeiter unterstützt wird. Dies ist in Leitfäden, z.B. „Leitfaden Mitarbeitergespräch“, „Mitarbeitergespräch Ziele formulieren“ (gelten für die Aareal Bank AG International und Vertriebstöchter) aufgenommen, die der Verantwortung des Bereichs Human Resources unterliegen. Diese Leitfäden behandeln den Gesprächszyklus, Prozess und inhaltliche Aspekte der Mitarbeitergespräche. Um die Sicherheit am Arbeitsplatz zu bewahren, gilt die von Human Resources implementierte Verfahrensrichtlinie „Pflichtschulung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG)“ und die „Verfahrensrichtlinie Arbeitsschutzunterweisungen“, die durch die Abteilung Internal Services verwaltet wird. Diese Richtlinien beschreiben das Verfahren zu den Schulungen zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz und zum Arbeitsschutz im Büro, die für alle Mitarbeiter der Aareal Bank AG in Deutschland verpflichtend sind.

Im Berichtszeitraum wurde der Themenbereich Gesundheitsschutz und Sicherheit durch bestehende operative Prozesse sowie klar definierte Zuständigkeiten gesteuert. Ein gesondert formalisiertes Steuerungskonzept wurde bisher nicht als notwendig betrachtet, da die Aareal Bank AG bereits über umfangreiche Maßnahmen zur Förderung dieser Themen verfügt und im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse überwiegend positive Auswirkungen identifiziert wurden.

S1-1 20-24, AR 17

Ziel der Aareal Bank AG ist es, den Schutz der Menschenrechte bei ihrer nationalen wie internationalen Geschäftstätigkeit innerhalb ihres Einflussbereichs zu fördern. Als Unterzeichner des UN Global Compact hat sich die Aareal Bank AG bereits im Jahr 2012 zur Achtung und Wahrung der Menschenrechte bekannt.

Zudem orientiert sich die Aareal Bank AG an grundlegenden Chartas und Initiativen wie der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte und den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen. Die Personalarbeit der Aareal Bank AG orientiert sich u. a. an den Kernarbeitsnormen der International Labour Organization („ILO“) bzw. an darüber hinausgehenden nationalen Arbeits- und Sozialstandards. Zudem unterzieht sich die Aareal Bank AG regelmäßig anerkannten Audits, die die Personalarbeit und die Qualität der Prozesse und Maßnahmen überprüfen und zugleich als Frühwarnsystem fungieren.

Bereits im Jahr 2019 sind vom Vorstand der Aareal Bank AG Menschenrechtsleitlinien verabschiedet worden, um die Menschenrechte im Rahmen der Geschäftstätigkeit zu stärken. Die Menschenrechtsleitlinien wurden im Jahr 2024 in die Grundsatzerklärung nach dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz („LkSG“) integriert und durch diese ersetzt. Die Grundsatzerklärung ist nach dem LkSG durch die Unternehmensleitung abzugeben und wurde vom Vorstand der Aareal Bank AG beschlossen. Sie gilt für alle Mitarbeiter des eigenen Geschäftsbereichs der Aareal Bank AG im Sinne des LkSG. Die Grundsatzerklärung ist auf der Grundlage der durchgeführten LkSG-Risikoanalysen erstellt und fortan das Dachdokument zur Menschenrechtsstrategie der Aareal Bank AG. Die Grundsatzerklärung legt dar, wie die Aareal Bank AG als global agierendes Unternehmen ihrer Verantwortung zum Schutz der Menschen- und Umweltrechte innerhalb ihres Einflussbereichs nachkommt.

Seit dem Jahr 2024 trifft die Aareal Bank AG verschiedene Maßnahmen zur Umsetzung der menschenrechtlichen und umweltbezogenen Sorgfaltspflichten nach dem LkSG im eigenen Geschäftsbereich und in der Lieferkette. Das Risikomanagement (u.a. die Berücksichtigung der menschenrechtlichen und umweltbezogenen Aspekte im Beschaffungsprozess), die durchgeführten LkSG-Risikoanalysen und die Einrichtung eines LkSG-Beschwerdeverfahrens dienen dazu, Risiken zu erkennen. Neben den im LkSG vorgesehenen Präventionsmaßnahmen schafft die Aareal Bank Gruppe auch die entsprechenden (u.a. vertraglichen) Grundlagen für mögliche Abhilfemaßnahmen bei Auswirkungen auf die Menschenrechte. Weitere Auskunft darüber gibt die auf der Unternehmens-Website veröffentlichte Grundsatzerklärung. Darüber hinaus hat der Vorstand einen Menschenrechtsbeauftragten zur Überwachung der Sorgfaltspflichten ernannt.

pflichten nach dem LKSG ernannt. Der Menschenrechtsbeauftragte wird in seiner Tätigkeit durch die Compliance-Organisation unterstützt. Im Rahmen der Berichterstattung wird der Vorstand über die implementierten Maßnahmen und deren Wirksamkeit sowie über erkannte Risiken und etwaige Verstöße und deren Abhilfe informiert.

Um dem Risiko der Verletzung von Menschenrechten seitens der Lieferanten zu begegnen, hat die Aareal Bank AG in der Grundsatz-erklärung ihre menschenrechtsbezogenen und umweltbezogenen Erwartungen an Lieferanten dargelegt und im Beschaffungsbereich vertragliche Regelungen zum Code of Conduct für Lieferanten eingeführt. Dieser enthält Verhaltensregeln zu Menschenrechten (u.a. Verbot der Kinderarbeit und Zwangsarbeit), Umweltschutz und Arbeitssicherheit sowie der Einhaltung der ILO und gewährleistet, dass diese Grundsätze auch in der direkten Lieferkette Geltung beanspruchen. Mit Unterschrift und damit Anerkennung des Verhaltenskodex verpflichten sich die Lieferanten zur Einhaltung der in der jeweiligen Rechtsordnung geltenden Gesetze und behördlichen Vorschriften und zu einem ethisch-korrekten Verhalten. Im Rahmen des von der Einkaufsabteilung etablierten Monitorings adressiert die Aareal Bank AG zudem Auffälligkeiten der Geschäftspartner. Verstöße gegen den Verhaltenskodex durch einen Lieferanten können bis hin zur Beendigung der Geschäftsbeziehung führen.

Über die Achtung der Menschenrechte berichtet die Aareal Bank AG sowohl im auf der UN Global Compact Website veröffentlichten jährlichen Fortschrittsbericht „Communication on Progress (COP)“ als auch – in Bezug auf die Bekämpfung moderner Sklaverei – im Rahmen der Erklärung zum UK Modern Slavery Act, die auf der Unternehmens-Website einsehbar ist. Dort wird jährlich Auskunft dazu gegeben, ob gruppenweit Fälle von Zwangsarbeit, Menschenhandel oder eine Beteiligung bzw. Begünstigung dieser Praktiken bekannt geworden sind.

Mit dem Beitritt zum UN Global Compact hat sich die Aareal Bank AG dazu verpflichtet, die damit verbundenen und international anerkannten zehn Prinzipien des UN Global Compact zu wahren und berichtet darüber im jährlichen Fortschrittsbericht „Communication on Progress“ (COP).

Die UN Guiding Principles on Business & Human Rights (UNGPs) sind nicht Teil der Verpflichtung. Die Aareal Bank hat jedoch das LKSG wie oben beschrieben umgesetzt und laut der Homepage des Bundesministeriums für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung zielt u.a. das LKSG auf die Erfüllung der UNGPs ab.

Das Bekenntnis zu Diversität und Gleichbehandlung spiegelt sich insbesondere in der Unterzeichnung der „Charta der Vielfalt“ durch die Aareal Bank AG wider.

Gemäß den im Code of Conduct niedergelegten Unternehmenswerten respektiert die Aareal Bank Gruppe alle Menschen ungeachtet ihrer ethnischen oder geografischen Herkunft, Religion, Weltanschauung, Behinderung, sexuellen Orientierung, ihres Geschlechts und Alters und achtet die Würde, die Rechte und die Privatsphäre jedes Individuums. Mit dem Code of Conduct und der Erklärung zum UK Modern Slavery Act adressiert die Aareal Bank AG ausdrücklich die Abschaffung von Zwangs- und Kinderarbeit und von Menschenhandel. Darüber hinaus legt die Aareal Bank AG Wert auf eine geschlechterunabhängige, faire Entlohnung. Regelmäßige Auswertungen zum geschlechtsspezifischen Gehaltsgefälle auf Basis vergleichbarer Positionen schaffen Transparenz. Ausschlaggebend bei der Entlohnung der Mitarbeiter sind ausschließlich Aspekte wie Qualifizierung, Berufserfahrung oder Ausbildung. Variable Bezüge werden ausschließlich leistungsbezogen, gemessen anhand von Beurteilungen und nach dem Grad der Erfüllung zuvor vereinbarter Hauptaufgaben und ggf. Ziele, gewährt. Zudem nimmt die Aareal Bank AG jährlich an einem extern durchgeführten Vergütungsvergleich der AT-Mitarbeiter teil.

Als Maßnahme gegen Gewalt und Belästigung am Arbeitsplatz existiert ein vertraulicher bzw. auch anonymer Hinweisgeberkanal, über den ein Verdacht auf Regelverstöße, betrügerisches Verhalten oder wirtschaftskriminelle Handlungen gemeldet werden können. Auch Meldungen zu menschenrechtlichen und umweltbezogenen Risiken oder Verstößen nach dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz können abgegeben werden. Die Aareal Bank AG bekennt sich in ihren Unternehmenswerten zu integrem Verhalten im Umgang miteinander. Auch wenn die Aareal Bank AG grundsätzlich davon ausgeht, dass sich die Mitarbeiter einschließlich der Leitungsgremien stets rechtmäßig verhalten, sollen Vorkehrungen für den Fall getroffen werden, dass rechtswidrige Handlungen, Duldungen oder Unterlassungen auftreten und/oder dem Unternehmen ein erheblicher Schaden droht. Um den Mitarbeitern der Aareal Bank AG die

Möglichkeit einzuräumen, potenzielle Missstände zu erkennen und zu melden, wird, wie rechtlich gefordert, ein objektives und professionelles Hinweisgebersystem als eigenständiger Prozess etabliert. Ein Hinweisgebersystem stellt zudem eine wesentliche Säule einer guten Compliance- und Risikokultur dar und beugt Diskriminierung vor und wird weiterhin in Abschnitt S1-3 beschrieben.

Die Aareal Bank AG hat eine AGG-Beschwerdestelle eingerichtet, um Beschwerden, inklusive Fälle der Diskriminierung, von internen und externen Mitarbeitern entgegenzunehmen und diese ordnungsgemäß zu bearbeiten.

Außerdem steht das EAP allen Mitarbeitern zur Verfügung, um auch sensible Belange wie Erfahrung von Gewalt und Belästigung am Arbeitsplatz mit erfahrenem externen Fachpersonal zu besprechen und sich zu weiteren Schritten beraten zu lassen.

Die Aareal Bank AG hat auf oberster Führungsebene eine Verantwortung für Gleichbehandlung und für Chancengleichheit aller Mitarbeiter übertragen und hierfür klare unternehmensweite Richtlinien und Verfahren implementiert. Für alle Mitarbeiter der Aareal Bank AG in Deutschland gibt es außerdem eine Pflichtschulung zum Thema AGG und Gleichbehandlung.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Aareal Bank AG über ein Konzept zur Vorbeugung von Arbeitsunfällen verfügt. Dafür werden regelmäßig verschiedenste Gefährdungsanalysen durchgeführt. Sofern notwendig und erforderlich hat die Aareal Bank AG Anpassungen der physischen Umgebung für die Mitarbeiter vorgenommen, um deren Gesundheit und Sicherheit sowie die ihrer Kunden und anderer Besucher mit Behinderungen zu gewährleisten. Die Aareal Bank AG hat spezifische Maßnahmen zur Beseitigung von Diskriminierung implementiert und orientiert sich an den Vorgaben der Politik. Seitens der Aareal Bank AG wird sichergestellt, dass Mitarbeiter mit Behinderung nicht benachteiligt werden.

S1-2 – Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte des Unternehmens und von Arbeitnehmervertretern in Bezug auf Auswirkungen

S1-2 27-28 und AR25-AR26

Die Aareal Bank AG fördert eine aktive Beteiligung ihrer Mitarbeiter in Bezug auf wichtige Unternehmensbelange. Auf Grundlage gesetzlicher Regelungen und etablierter Strukturen stellt die Aareal Bank AG sicher, dass Mitarbeiter in Entscheidungsprozesse einbezogen werden, ihre Interessen vertreten können und ihre Perspektiven in die Weiterentwicklung der Organisation einfließen. Dies umfasst sowohl formelle Mitbestimmungsmechanismen über Arbeitnehmervertretungen als auch vielfältige Dialog-, Feedback- und Beteiligungsformate, die eine offene Kommunikationskultur und kontinuierliche Verbesserungen ermöglichen.

Die Aareal Bank AG bezieht ihre Mitarbeiter im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben aktiv in relevante Unternehmensfragen ein. Die Mitbestimmung erfolgt über die Arbeitnehmervertretungen, deren Rechte und Pflichten im Betriebsverfassungsgesetz (BetrVG) geregelt sind. Für die Interessenvertretung der Mitarbeiter ist in erster Linie der örtliche Betriebsrat zuständig, dessen Mitglieder ihr Amt ehrenamtlich ausüben. Der Betriebsrat vertritt die Interessen der Mitarbeiter gegenüber dem Arbeitgeber und überwacht die Einhaltung gesetzlicher, tariflicher und betrieblicher Regelungen sowie den Grundsatz der Gleichbehandlung. Er verfügt über Mitbestimmungsrechte, u.a. in sozialen Angelegenheiten – etwa bei der Gestaltung der Arbeitszeit oder der betrieblichen Ordnung – sowie in personellen Angelegenheiten wie Einstellungen, Versetzungen und Gehaltsanpassungen und tagt wöchentlich.

Zur Wahrnehmung seiner Aufgaben wird der Betriebsrat rechtzeitig und umfassend über geplante Maßnahmen informiert, u.a. in monatlich stattfindenden Regelterminen mit dem Bereich Human Resources sowie im Monatsgespräch mit dem Vorstand. Neben den örtlichen Betriebsräten besteht ein Gesamtbetriebsrat, der übergreifende Themen behandelt, die mehrere Standorte oder das Gesamtunternehmen betreffen. Dieser bestellt gemäß § 106 BetrVG einen Wirtschaftsausschuss, der über wirtschaftliche Angelegenheiten wie die finanzielle Lage des Unternehmens, neue Arbeitsmethoden oder Umweltfragen informiert wird und eigene Vorschläge einbringen kann. Der Wirtschaftsausschuss fungiert als beratendes Organ des (Gesamt-)Betriebsrats und tagt mindestens alle zwei Monate.

Auch die Aktivitäten rund um die Lernprozesse der Mitarbeiter werden gemeinsam mit dem Betriebsrat im mindestens vierteljährlich tagenden Ausschuss „Aus- und Weiterbildung“ abgestimmt.

Die Schwerbehindertenvertretung trägt zur Förderung der Inklusion und zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen für Menschen mit Behinderung in der Aareal Bank AG bei. Mitarbeiter mit Behinderung können sich jederzeit an ihre Führungskraft, den Bereich Human Resources oder die Vertretung (Schwerbehindertenvertretung und örtlicher Betriebsrat) selbst wenden. Im vierteljährlich tagenden

Arbeitsschutzausschuss der Aareal Bank AG ist die Schwerbehindertenvertretung ebenfalls eingebunden, um Anliegen des Arbeits- und Gesundheitsschutzes sowie spezifische Anforderungen zu beraten und umzusetzen.

Die vorgenannten Ausschüsse tagen immer dann, wenn ein Beratungs-, Unterrichts- und Mitbestimmungsrecht nach dem BetrVG ausgelöst wird und wenn aus Sicht der Gremien ein Austauschbedarf besteht wie z.B. eine Verhandlung von Betriebsvereinbarungen. Sie werden in Phasen der Zielsetzung und Maßnahmenplanung einbezogen.

Zur Förderung einer offenen Unternehmenskultur und kontinuierlichen Feedbackkultur nutzt die Aareal Bank AG verschiedene Dialogformate zwischen Mitarbeitern und Führungskräften. Regelmäßige Betriebsversammlungen sowie Formate wie der „BR Talk“ mit dem Betriebsrat (mehrmals jährlich), der „Aareal Talk“ mit dem Vorstand (mindestens zweimal jährlich) oder das jährliche Management Meeting ermöglichen den direkten Austausch zu wirtschaftlichen und strategischen Themen. Die beiden letzteren Formate unterliegen der Verantwortung der Abteilung Communications. Betriebsrat sowie Vorstand können die Anliegen der Mitarbeiter bei zukünftigen Entscheidungsfindungen und Konzepten berücksichtigen. Die Ergebnisse dieser Dialoge werden nicht aufgezeichnet. In schriftlicher Form steht das Intranet als zentrale Informations- und Kommunikationsplattform zur Verfügung und bietet Zugang zu Richtlinien, Lernangeboten, Informationen zum Gesundheitsmanagement sowie zum digitalen Mitarbeitermagazin Aareal ONE.

Zur Sicherstellung von Engagement und Weiterentwicklung finden auf allen Ebenen jährlich verpflichtende Mitarbeitergespräche statt, in denen Leistung, sowie auf Wunsch, Entwicklungsziele und Feedback zur Führung besprochen werden. Ergänzend werden regelmäßig vom Bereich Human Resources organisierte Mitarbeiterbefragungen durchgeführt – in der Regel alle zwei Jahre sowie anlassbezogen –, die Themen wie Arbeitsbedingungen, Gesundheit, Gleichbehandlung und Weiterentwicklung abdecken. Die Ergebnisse der Mitarbeiterbefragung werden unter Anleitung der Bereichsleiter und in HR-Diskussionsrunden mit den Mitarbeitern diskutiert, um Kernthemen zu identifizieren und gezielt Maßnahmen zu planen. Ein weiterer wichtiger Baustein ist die konsequente Verzielung der aus der Mitarbeiterbefragung resultierenden Themen im Rahmen des Zielvereinbarungsprozesses der Aareal Bank AG. Somit wird gewährleistet, dass Themen, die gemeinsam mit der Belegschaft identifiziert wurden, ihren Eingang in die strategische Agenda der Aareal Bank AG finden.

Für die Durchführung und Umsetzung der vorgenannten Formate bestehen feste organisatorische Strukturen, die durch die verantwortlichen Abteilungen und Arbeitsgruppen gesteuert werden. Der Umfang der eingesetzten Personalressourcen wird derzeit nicht quantitativ erfasst.

Um Veränderungen auch extern bewerten zu lassen, nimmt die Aareal Bank AG an externen Ratings wie z.B. Top-Employer teil. Intern gewährleisten regelmäßige Mitarbeiterbefragungen eine Fortschrittskontrolle, indem die Ergebnisse mit den Werten früherer Befragungen verglichen werden.

S1-3 – Verfahren zur Behebung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die Arbeitskräfte des Unternehmens Bedenken äußern können

S1-3 32-33

Im Rahmen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse wurden keine negativen Auswirkungen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften der Aareal Bank Gruppe identifiziert. Dennoch stehen Mitarbeitern geeignete Kanäle zur Verfügung, über die sie ihre Anliegen, Bedenken oder Verbesserungsvorschläge mitteilen können. Hierzu zählen die Vorgesetzten, die Personalabteilung, der Betriebsrat, die AGG-Beschwerdestelle oder die Schwerbehindertenvertretung.

Ein weiterer Meldeweg ist das Hinweisgebersystem „Speak-up“, über das Mitarbeiter der Aareal Bank AG vertraulich oder anonym Hinweise zu potenziellen Rechts- und Compliance-Verstößen einreichen können. Das System ermöglicht Meldungen über Internet oder Telefon. Weitere Informationen hierzu sind im Kapitel „Unternehmensführung“ enthalten.

Eingehende Hinweise über potenzielle Rechts- oder Compliance-Verstöße, die nicht unmittelbar an die Whistleblowing-Stelle gegeben werden, werden vom Empfänger an diese weitergeleitet und von ihr gemäß den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere dem Hinweisgeberschutzgesetz, vertraulich geprüft und bearbeitet.

Der Schutz von Hinweisgebern ist in der internen Verfahrensrichtlinie „Hinweisgeberverfahren“ verbindlich geregelt. Personen, die in gutem Glauben einen berechtigten Hinweis abgeben, sowie Mitarbeiter, die sie dabei unterstützen, sind vor Benachteiligungen oder Repressalien geschützt.

Über interne Kommunikationskanäle wird regelmäßig auf die bestehenden Meldewege und Schutzmechanismen hingewiesen. Die Verantwortung für das Hinweisgebersystem liegt beim Compliance-Beauftragten.

Die Effektivität des Hinweisgeberverfahrens basiert auf transparenten und objektiven Prozess-, Reporting- und Dokumentationsstandards im mindestens Vieraugenprinzip, welche die Nachvollziehbarkeit und Reproduzierbarkeit der Bearbeitung eingehender Hinweise sicherstellen sollen. Die Whistleblowing-Stelle, die sich aus dem Compliance-Beauftragten (in Personalunion: Whistleblowing-Beauftragter) und dem stellvertretenden Compliance-Beauftragten zusammensetzt, kann in Abhängigkeit eines konkreten inhaltlichen Vorwurfs und möglicher Konsequenzen weitere Experten („Case Team“) in die Falluntersuchung einbinden mit dem Auftrag, interne Untersuchungen durchzuführen und Sachverhalte, denen ein Hinweis zugrunde liegt, aufzuklären. Bei der Zusammensetzung des Case Teams müssen die Neutralität der in die Falluntersuchung eingebundenen Personen sowie die Distanz zu den Personen, auf die sich ein Hinweis bezieht, zwingend gewährleistet sein. Weitere Details zum implementierten Hinweisgeberverfahren befinden sich im Abschnitt GI-3.

S1-4 – Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen und Ansätze zur Minderung wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze

S1-4 35-37, 38c-d, 41-43

Die Aareal Bank Gruppe hat verschiedene Maßnahmen ergriffen, um die wesentlichen Themen Gesundheit und Sicherheit, Chancengleichheit, Diversität und Vielfalt, sowie Schulungen und Kompetenzentwicklung gezielt zu fördern. Im Rahmen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse wurden für die eigenen Arbeitskräfte ausschließlich positive Auswirkungen identifiziert. Gleichwohl hat die Aareal Bank AG Strukturen etabliert, um sicherzustellen, dass ihre Geschäftstätigkeiten keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die eigene Belegschaft verursachen. Hierzu zählen u.a. entsprechende Richtlinien und Grundsätze, die im Abschnitt S1-1 beschrieben sind, sowie verschiedene Governance-Strukturen wie der Betriebsrat, die im Abschnitt S1-2 erläutert sind. Zur Früherkennung potenzieller Risiken und Spannungsfelder zwischen Geschäftserfordernissen und dem Schutz der Mitarbeiter nutzt die Bank verschiedene Dialogformate, darunter Mitarbeitergespräche und regelmäßige Mitarbeiterbefragungen, um Erwartungen und Bedürfnisse systematisch zu erfassen. Meldungen zu möglichen Missständen können über das Hinweisgebersystem erfolgen, das im Abschnitt S1-3 beschrieben ist. Relevante Personalkennzahlen werden im internen Personal- und Sozialbericht dokumentiert und regelmäßig ausgewertet, um Trends und Entwicklungen frühzeitig zu erkennen. Die Verantwortung für die Steuerung potenzieller negativer Auswirkungen und Maßnahmen wesentlicher positiver Auswirkungen wird durch Personalressourcen im Bereich Human Resources sowie durch projektbezogene Teams mit Vertretungen aus den Fachbereichen wahrgenommen. Die festgelegten Maßnahmen sind ohne konkrete Zeitrahmen definiert, da ihre Umsetzung kontinuierlich und bedarfsorientiert erfolgt.

Im Rahmen von Gesundheitsschutz und Sicherheit bietet das betriebliche Gesundheitsmanagement der Aareal Bank AG der Belegschaft in Deutschland umfassende Gesundheitsprogramme an. In Zusammenarbeit mit dem BG Prevent (gemeinsamer Präventionsdienst der Berufsgenossenschaften) in Wiesbaden stehen präventive Beratungen zu Ernährung, Herz/Kreislauf, Rückengesundheit, Schlafgesundheit und Entspannung zur Verfügung. Zusätzlich gibt es Angebote wie Kompetenztraining zur Vereinbarkeit von Beruf und Pflege sowie spezielle Austauschformate zu Demenz. Darüber hinaus werden Mitarbeiter durch interne Beiträge im Intranet, Austauschformate zu aktuellen Themen, Online-Business-Yoga sowie gezielte Gesundheitsaktionen wie Angebote zur Darmkrebs- und Diabetesfrüherkennung und Gripeschutzimpfungen unterstützt. Ergänzend trägt ein breites Angebot an Unterstützungsleistungen zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie bzw. Beruf und Pflege dazu bei, die Arbeitsorganisation der Mitarbeiter zu erleichtern. Außerdem stellt die Aareal Bank AG stets ein an den aktuellen Bedürfnissen ausgerichtetes Angebot an gesundheitsfördernden Maßnahmen aus den Bereichen Prophylaxe, Bewegung und Ergonomie, Ernährung sowie psychische Gesundheit und Entspannung bereit.

Für Mitarbeiter der Aareal Bank AG international steht das EAP in allen Lebenslagen und rund um die Uhr zur Verfügung und hilft mit lösungsorientierter Beratung und konkreter Unterstützung. Ärztliche, psychologische und pädagogische Fachkräfte mit verschiedenen Spezialausbildungen decken vielfältige Themengebiete ab – darunter Work-Life-Balance, Familie, Körper, Gesundheit und kritische Lebenssituationen. Ergänzend können Mitarbeiter an EAP Live Talks zu unterschiedlichen Themen wie z.B. Wohlbefinden, ADHS oder Burnout teilnehmen, um das psychische Wohlbefinden zu fördern. Für die Aareal Bank inkl. Vertriebstöchter bestehen

Programme zur Förderung von räumlicher und zeitlicher Flexibilität (flexible Arbeitszeitmodelle, Teilzeitangebote sowie die Angebote zu mobilem Arbeiten, sofern die betrieblichen Belange dies zulassen).

Die Aareal Bank AG bekennt sich zu Diversität, Gleichbehandlung und Inklusion und ist, wie in Abschnitt SI-I erwähnt, Unterzeichnerin der „Charta der Vielfalt“. Grundlage aller Personalentscheidungen von der Einstellung bis zur Beförderung ist das Leistungs- und Kompetenzprofil. Mitarbeiter mit Behinderung werden individuell unterstützt, beispielsweise durch ergonomische Anpassung des Arbeitsplatzes, und können sich jederzeit an ihre Führungskraft, den Bereich Human Resources oder die Schwerbehindertenvertretung wenden. Ein strukturiertes Nachwuchs- und Nachfolgemanagement stellt sicher, dass auch Mitarbeiter aus unterrepräsentierten Gruppen gezielt Entwicklungsmöglichkeiten erhalten.

Zur Förderung von Vielfalt und Inklusion implementiert die Aareal Bank AG Wiesbaden Events wie der Diversity Lunch@Aareal, Impulsvorträge und Diskussionsrunden am Weltfrauentag sowie Vorträge im Rahmen des Women@Aareal Netzwerks. Darüber hinaus bietet das Angebot von LinkedIn Learning diverse webbasierte Schulungen zum Thema Vielfalt. Zudem stärken örtliche Afterwork-Events, der Betriebssport und sportliche Events wie der JP Morgan Lauf das Gemeinschaftsgefühl.

Die Wirksamkeit der Maßnahmen wird durch externe Auszeichnungen bestätigt, darunter die Zertifizierung als „Top Employer“ durch das CRF-Institute.

Mit dem Ansatz Learning@Aareal bietet die Aareal Bank AG ein umfassendes Weiterbildungsprogramm mit internationaler Ausrichtung und zahlreichen englischsprachigen Inhalten. Ergänzend stehen Sprachtrainings, Pflichtschulungen – u.a. zu Diskriminierung, Werten der Aareal Bank und Allgemeiner Gleichbehandlung – sowie fach- und führungsspezifische Entwicklungsangebote zur Verfügung. Die Schulungen stehen allen Mitarbeitern der Aareal Bank AG inklusive der Vertriebstöchter zur Verfügung.

Der strategische Entwicklungsansatz der Aareal Bank AG inkl. Vertriebstöchter setzt auf der organisatorischen Ebene mit einer Skill-Matrix als Basis für die Talententwicklung auf. Die Verlinkung von Skill-Matrix, Learning@Aareal, klaren Auswahlverfahren und Führungs- und Expertenlaufbahnen ermöglicht eine nachhaltige Entwicklung der Mitarbeiter und wird mit einem verbindlichen Entwicklungsgespräch für alle Führungskräfte und Mitarbeiter unterstützt. Im Dialog mit der eigenen Führungskraft werden individuelle Entwicklungsmaßnahmen vereinbart, die den Kompetenzausbau unterstützen und den Einsatz der eigenen Talente zukunftsorientiert ermöglichen.

Um neuen Mitarbeitern den Einstieg zu erleichtern, wird seit 2022 das USP-Programm („Unique Selling Proposition“) bei der Aareal Bank AG inkl. Vertriebstöchter durchgeführt. Dieses soll dazu beitragen, dass Schlüsselwissen von erfahrenen Experten an neue Mitarbeiter weitergegeben wird. Mit diesem Programm erhalten sie im ersten Jahr ihrer Tätigkeit nach dem Onboarding und Welcome-Workshop einen gezielten Überblick über die Kerngeschäftsfelder der Aareal Bank AG.

Auch im Berichtsjahr 2025 hat sich der Vorstand, unterstützt durch den Bereich Human Resources, mit dem Potenzialportfolio und den entsprechenden Nachfolgeoptionen im Rahmen der Personalplanung der Aareal Bank AG auseinandergesetzt, um Schlüsselpositionen auf Fach- und Führungsebene rechtzeitig und anforderungsgerecht zu besetzen.

Programme wie das bereichsübergreifende Cross-Mentoring fördern zusätzlich die persönliche und berufliche Weiterentwicklung der Mitarbeiter der Aareal Bank in Deutschland. Dabei tauschen sich Mitarbeiter aus unterschiedlichen Branchen gezielt aus, um neue Perspektiven und Kompetenzen zu gewinnen. Mit dem Programm „Buddy@Aareal“ bietet die Aareal Bank AG inkl. der Vertriebstöchter neuen Mitarbeitern die Möglichkeit, sich zu vernetzen und drei Monate mit einem festen Ansprechpartner alle ihre Fragen rund um die Aareal Bank AG besprechen zu können.

Um die möglichen Potenziale zu heben, ist ein stetiger Ausbau des Aus- und Weiterbildungsangebots geplant, wie zu strategisch relevanten Themen, zur persönlichen Weiterentwicklung, zur Professionalisierung der Mitarbeiter sowie zum Aufbau relevanter Fähigkeiten, die auf den Unternehmenserfolg einzahlen. Diese Maßnahmen leisten einen Beitrag zur langfristigen Bindung der Mitarbeiter und zur Reduzierung fluktuationsbedingter Kosten.

In der Aareal Bank AG wurde mit der Mitarbeiterbefragung nach 2019, 2021 und 2023 im Jahr 2025 die vierte anonyme Vollbefragung innerhalb von sechs Jahren durchgeführt. Dabei konnten sehr hohe Beteiligungsquoten erzielt und konstruktives und als qualitativ hochwertig empfundenen Feedback erhalten werden; z.B. sind über 77 % der Mitarbeiter mit der Aareal Bank AG als Arbeitgeber zufrieden. Außerdem wurden im Jahr 2025 Bestwerte beim Schwerpunktthema Führung erzielt.

Kennzahlen und Ziele der Arbeitskräfte des Unternehmens

S1-5 – Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen

S1-5 44-47 und AR 49

Dieser Abschnitt beschreibt die Zielsetzungen der Aareal Bank AG im Zusammenhang mit der eigenen Belegschaft. Im Themenfeld der Förderung von Diversität wurden konkrete Ziele definiert. Für die Bereiche Arbeitsbedingungen und Kompetenzentwicklung bestanden im Berichtszeitraum keine gesonderten quantitativen Zielvorgaben. Die Steuerung dieser Themen erfolgte auf Basis bestehender Maßnahmen und Prozesse, die als wirksam und angemessen bewertet wurden. Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der doppelten Wesentlichkeitsanalyse, in der überwiegend positive Auswirkungen identifiziert wurden, wurde auf die Einführung zusätzlicher quantitativer Zielgrößen verzichtet.

Im Rahmen des jährlichen Strategieprozesses wird ein Action Plan erstellt, der alle Aktivitäten und strategischen Initiativen zusammenfasst, die für die Wertsteigerung und Entwicklung der Aareal Bank Gruppe von Bedeutung sind. Dazu zählen die Themen Prozessoptimierung, Mitarbeiterförderung, Nachwuchskräfteförderung, Mitarbeiterentwicklung und Wissenstransfer sowie neue Formen der Zusammenarbeit. Der Action Plan bildet die Grundlage für die Zielvereinbarungen von Führungskräften und Mitarbeiter und wird im Rahmen der Mitarbeitergespräche in die Organisation kaskadiert.

Für das Jahr 2025 wurden im Rahmen dieses Prozesses durch den Vorstand unter Einbindung des Bereichs Human Resources Ziele im Hinblick auf Mitarbeiterdiversität festgelegt. Die Aareal Bank AG verfolgt dabei das Ziel, Vielfalt in allen Dimensionen zu fördern und dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen unterschiedlichen Nationalitäten, Altersgruppen und Geschlechtern sicherzustellen. Diese Zielsetzung ist in der Diversitätsrichtlinie verankert. Ein besonderer Schwerpunkt lag auf der Förderung junger Talente: So sollten in 2025 25 % der zu besetzenden Positionen mit jungen Talenten – darunter Mitarbeiter mit ein bis drei Jahren Berufserfahrung, Trainees, Dualstudenten und Auszubildende – besetzt werden.

Eine Beteiligung der Arbeitnehmervertretung erfolgt durch die Mitbestimmung bei Neueinstellungen und durch die Information über den Stand der Erreichung des oben genannten Ziels im Personal- und Sozialbericht. Darüber hinaus misst und berichtet die Aareal Bank AG Mitarbeiterkennzahlen wie die Diversität der Belegschaft – einschließlich Nationalitäten, Altersstruktur und Generationenvielfalt, Anteil interner und externer Besetzungen, Förderung junger Talente sowie die Geschlechterverteilung auf allen Hierarchieebenen, die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit und den Frauenanteil in Führungspositionen. Außerdem werden Kennzahlen zu Mitarbeitern in Mutterschutz, Elternzeit, Freistellung etc. und Teilzeit sowie zum Anteil von Beschäftigten mit Behinderung erhoben. Ergänzend erfasst die Aareal Bank AG Daten zur Fluktuation und Altersteilzeit und dokumentiert die Anzahl der Mitarbeiterentwicklungsmaßnahmen sowie die absolvierten Aus- und Weiterbildungsstunden.

S1-6 – Merkmale der Beschäftigten des Unternehmens

S1-6 48-50

Die Merkmale der Beschäftigten der Aareal Bank Gruppe werden als Personenzahl zum Stichtag 31. Dezember 2025 beschrieben.

Die Beschäftigtenzahlen der Aareal Bank Gruppe in ESRS S1 beinhalten, insofern nicht anders definiert, die Unternehmen Aareal Bank AG, Aareal Bank Asia Ltd., Aareal Capital Corporation, collect Artificial Intelligence GmbH, BauGrund Immobilien-Management GmbH, plusForta GmbH und Mercadea S.r.l.

Zahl der Arbeitnehmer nach Geschlecht

	Zahl der Arbeitnehmer (Personenzahl) 2025	Zahl der Arbeitnehmer (Personenzahl) 2024
Geschlecht		
Männlich	687	722
Weiblich	480	503
Divers	-	-
Keine Angaben	-	-
Gesamtzahl der Arbeitnehmer	1.167	1.225

Es wird auf die Höhe der Personalaufwendungen ohne Altersvorsorge in der Anhangangabe (40) verwiesen. Diese beläuft sich auf 180 Mio. € (Vorjahr: 216 Mio. €). Diese Summe beinhaltet jedoch Aufwendungen für die Westdeutsche Immobilien Servicing AG und keine Aufwendungen für die La Sessola Service S.r.l.

Zahl der Arbeitnehmer nach Standorten

	Zahl der Arbeitnehmer (Personenzahl) 2025	Zahl der Arbeitnehmer (Personenzahl) 2024
Land		
Deutschland	1.060	1.088
Gesamt	1.060	1.088

Beschäftigte der Aareal Bank Gruppe in weiteren Ländern entsprechen prozentual weniger als 10 % (Vorjahr: weniger als 10 %) der Belegschaft und werden daher an dieser Stelle analog zum Vorjahr nicht aufgeführt.

Informationen über Arbeitnehmer nach Art des Vertrags, aufgeschlüsselt nach Geschlecht**31. Dezember 2025**

	Weiblich	Männlich	Sonstige	Keine Angaben	Gesamt
Personenzahl					
Zahl der Arbeitnehmer	480	687	-	-	1.167
Zahl der Arbeitnehmer mit unbefristeten Arbeitsverträgen	449	656	-	-	1.105
Zahl der Arbeitnehmer mit befristeten Arbeitsverträgen	28	31	-	-	59
Zahl der Beschäftigten ohne garantierte Arbeitsstunden	3	-	-	-	3

31. Dezember 2024

	Weiblich	Männlich	Sonstige	Keine Angaben	Gesamt
Personenzahl					
Zahl der Arbeitnehmer	503	722	-	-	1.225
Zahl der Arbeitnehmer mit unbefristeten Arbeitsverträgen	475	682	-	-	1.157
Zahl der Arbeitnehmer mit befristeten Arbeitsverträgen	25	40	-	-	65
Zahl der Beschäftigten ohne garantierte Arbeitsstunden	3	-	-	-	3

Die Gesamtzahl der Beschäftigten, die das Unternehmen freiwillig oder wegen Entlassung, Eintritt in den Ruhestand oder Tod im Berichtszeitraum verlassen haben, beträgt 111 (Vorjahr: 140). Somit beläuft sich die Fluktuationsquote auf 9,46 % (Vorjahr: 11,36 %).

Für die Ermittlung der Fluktuationsquote werden die Austritte durch den durchschnittlichen Bestand der Beschäftigten dividiert, der je zu Beginn und Ende eines Quartals ermittelt wird.

Die Abschnitte S1-6 bis S1-17 basieren auf quantitativen Metriken. Sofern in diesen Abschnitten kein Verweis auf eine angewandte Schätzmethodik oder Annahmen erfolgt, wurden die Daten erhoben.

Die Messung der in den Abschnitten S1-6 bis S1-17 zugrunde liegenden Parameter wurde nicht von einer anderen als der für die Qualitätssicherung zuständigen externen Stelle validiert.

S1-9 – Diversitätsparameter

S1-9 64-66 und AR 71

Die folgenden Tabellen beschreiben die Diversitätsparameter der Aareal Bank Gruppe gemessen an der Personenzahl zum 31. Dezember 2025.

Geschlechtervielfalt auf der obersten Führungsebene

	31.12.2025		31.12.2024	
	Anzahl	prozentualer Anteil	Anzahl	prozentualer Anteil
Geschlecht				
Männlich	32	86,49	38	76,00
Weiblich	5	13,51	12	24,00
Divers	-	-	-	-
Keine Angaben	-	-	-	-
Gesamtzahl oberste Führungsebene	37	100,00	50	100,00

Verteilung der Arbeitnehmer nach Altersgruppen

	31.12.2025		31.12.2024	
	Anzahl	prozentualer Anteil	Anzahl	prozentualer Anteil
Altersgruppen				
Unter 30 Jahren	157	13,45	164	13,39
Zwischen 30 Jahren und 50 Jahren	584	50,04	617	50,37
Über 50 Jahren	426	36,50	444	36,24
Gesamtzahl Arbeitnehmer	1.167	100,00	1.225	100,00

Die oberste Führungsebene wird wie folgt definiert: In der Aareal Bank AG, Aareal Capital Corporation und Aareal Bank Asia Ltd. gelten die Bereichsleitungen (Managing Directors) als oberste Führungsebene. In den restlichen Tochterunternehmen der Aareal Bank AG gilt die Geschäftsführung als oberste Führungsebene.

S1-14 – Kennzahlen für Gesundheitsschutz und Sicherheit

S1-14 86-88

Da es sich bei folgenden Datenpunkten nicht um Stichtagsbetrachtungen, sondern Zeiträume handelt, und sich die La Sessola Service S.r.l. bis einschließlich 29. April 2025 im Besitz der Aareal Bank AG befand, werden diese Zahlen gesondert ausgewiesen.

Vom Managementsystem für Gesundheit und Sicherheit abgedeckte Arbeitskräfte, Arbeitsunfälle und Todesfälle – Aareal Bank

	2025	2024
Anzahl		
Umfang abgedeckte Arbeitskräfte zum 31.12. (%)	100,00	100,00
Zahl der Todesfälle, die auf arbeitsbedingte Verletzungen und Erkrankungen zurückzuführen sind	-	-
Zahl der meldepflichtigen Arbeitsunfälle	11	10
Quote der meldepflichtigen Arbeitsunfälle	6,43	5,5

Vom Managementsystem für Gesundheit und Sicherheit abgedeckte Arbeitskräfte, Arbeitsunfälle und Todesfälle – La Sessola

	2025 ¹⁾	2024
Anzahl		
Umfang abgedeckte Arbeitskräfte zum 31.12. (%)	100,00	100,00
Zahl der Todesfälle, die auf arbeitsbedingte Verletzungen und Erkrankungen zurückzuführen sind	-	-
Zahl der meldepflichtigen Arbeitsunfälle	0	0
Quote der meldepflichtigen Arbeitsunfälle	0,0	0,0

¹⁾ Berücksichtigt nur die Periode bis zum April 2025

Die Gesamtzahl der meldepflichtigen Arbeitsunfälle innerhalb der Aareal Bank Gruppe beträgt somit 11 (Vorjahr: 15).

Die Quote der meldepflichtigen Arbeitsunfälle repräsentiert die Zahl der jeweiligen Fälle pro einer Million geleisteter Arbeitsstunden oder die Zahl der arbeitsbedingten Verletzungen pro 500 Vollzeitbeschäftigten in einem Zeitraum von einem Jahr.

Für die Schätzung der Anzahl der von den Personen in seiner eigenen Belegschaft geleisteten Arbeitsstunden im Berichtszeitraum gemäß den CSRD-Anforderungen wird folgende Schätzmethodik mit fünf Schritten zugrunde gelegt. Dabei wird jeweils der überwiegende Teil der Belegschaft abgedeckt, um auf die gesamte Belegschaft Rückschlüsse zu ziehen. Die Methodik wird ebenso auf die Belegschaft der La Sessola Service S.r.l. angewandt. Für die La Sessola Service S.r.l. gilt das Management Board sowie die zweite Führungsebene als eigene Belegschaft.

- Als Ausgangsbasis wird von den gesetzlichen Arbeitstagen im Berichtszeitraum ausgegangen, an dem der überwiegende Teil der Belegschaft beschäftigt ist.
- Davon werden die bezahlten Urlaubstage, die Beschäftigten der Aareal Bank AG Deutschland p. a. gewährt werden, subtrahiert.
- Dieser Wert wird um die durchschnittlichen Fehltag in der deutschen Bankenbranche gemäß Krankenkasse im Berichtszeitraum bereinigt.
- Um diesen tagesbasierten Wert in Stunden umzurechnen, wird er mit den täglichen Arbeitsstunden multipliziert, die in der Aareal Bank AG Deutschland bei 100 % Beschäftigungsgrad zugrunde gelegt werden.
- Um die Anzahl der Beschäftigten und den Beschäftigungsgrad sowie Ein- und Austritte zu berücksichtigen, wird der Wert zuletzt mit der durchschnittlichen Mitarbeiterkapazität (MAK) multipliziert, die in der Konzernstatistik (mit Ausnahme der La Sessola, da sich die Belegschaft, wie oben beschrieben unterscheidet; die durchschnittliche MAK wurde separat erhoben) erhoben wird.

Die Messung der Parameter wurde nicht von einer anderen als der für die Qualitätssicherung zuständigen externen Stelle validiert.

S1-16 – Vergütungsparameter (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)**S1-16 95-97**

Die Vergütungsparameter der Beschäftigten der Aareal Bank Gruppe für folgende Datenpunkte wurden zum 31. Dezember 2025 erhoben.

Die Vergütung der Beschäftigten setzt sich gemäß den CSRD-Anforderungen zusammen aus Grundgehalt, Geldleistungen, Sachleistungen sowie direkte Vergütung. Zur Erhebung der Vergütung pro Stunde werden die Vergütungsbestandteile p. a. und in Vollzeit aufsummiert und anschließend durch 53 Kalenderwochen im Jahr 2025 sowie durch die Wochenstunden in Vollzeit geteilt. Ausnahme stellen Beschäftigte dar, die stundenbasiert vergütet werden, da die Vergütung pro Stunde bereits feststeht. Zur Währungsumrechnung in Euro wird der Kurs per 1. November 2025 zugrunde gelegt.

Da zum Zeitpunkt der Erhebung die Höhe der variablen Vergütung 2025 für Teile der Belegschaft noch nicht abschließend feststeht, werden folgende Annahmen getroffen:

- Für die Beschäftigten der Collect AI wird mit einer voraussichtlichen Zielerreichung und den voraussichtlichen Provisionszahlungen auf Basis der Forecast-Werte kalkuliert.
- Für die Beschäftigten und den CEO der Aareal Bank AG, Aareal Capital Corporation und Aareal Bank Asia Ltd. wird mit der Zielerreichung des Vorjahres kalkuliert. Gibt es keinen Vorjahreswert, so wird hier ebenso die Annahme einer Zielerreichung von 100 % getroffen.

Das geschlechtsspezifische Verdienstgefälle, d.h. die Differenz zwischen dem Durchschnittseinkommen von weiblichen und männlichen Beschäftigten, ausgedrückt als Prozentsatz des Durchschnittseinkommens männlicher Beschäftigter, beträgt 18,03 % (Vorjahr: 14,83 %).

Innerhalb der Aareal Bank AG, Aareal Capital Corporation und Aareal Bank Asia Ltd. ist die Vergütung eng verwoben mit der Positionsstufe oder Hierarchieebene, die den Umfang und die Art der Aufgaben sowie den Verantwortungsbereich widerspiegeln. Eine unausgeglichene Verteilung der Geschlechter innerhalb dieser Positionsstufen ist wesentlicher Einflussfaktor für den Gender Pay Gap. Der hier aufgeführte Gender Pay Gap ist unbereinigt und berücksichtigt diesen Faktor nicht.

Der Großteil 93,92 % (Vorjahr: 91,8 %) der Beschäftigten ist bei der Aareal Bank AG angestellt, die eine bestimmte Vergütungspolitik verfolgt und als Bank der IVV unterliegt. Weitere Tochterunternehmen der Aareal Bank AG verfolgen möglicherweise andere Vergütungspolitiken, unterliegen anderen Regularien, sind an der Beschäftigtenanzahl gemessen bedeutend kleinere Unternehmen und sind in anderen Branchen angesiedelt. Dadurch ist eine Vergleichbarkeit zwischen den konsolidierten Unternehmen nur bedingt möglich.

Das Verhältnis der jährlichen Gesamtvergütung der am höchsten bezahlten Einzelperson (CEO) zum Median der jährlichen Gesamtvergütung aller Beschäftigten ohne die am höchsten bezahlte Einzelperson beträgt 32,96 (Vorjahr: 23,19).

S1-17 – Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten **S1-17 100-103**

Im Berichtsjahr 2025 wurde innerhalb der Aareal Bank Gruppe kein (Vorjahr: ein) Diskriminierungsfall oder Fall der Belästigung gemeldet.

Es wurden keine (Vorjahr: zwei) Beschwerden über Kanäle gemeldet, über die Personen innerhalb der eigenen Belegschaft des Unternehmens Bedenken äußern können.

Es wurden keine (Vorjahr: null) Beschwerden gegenüber nationalen Kontaktstellen für multinationale Unternehmen der OECD gemeldet. Die Zahl der schwerwiegenden Vorfälle in Bezug auf Menschenrechte im Zusammenhang mit der Belegschaft des Unternehmens im Berichtszeitraum beträgt null (Vorjahr: null).

Im Berichtsjahr gab es keine (Vorjahr: null) Geldbußen, Sanktionen und Schadensersatzzahlungen, die im Zusammenhang mit Verstößen gegen menschenrechtliche Bestimmungen stehen. Zur Ermittlung des Vorliegens vorgenannter Verstöße wurden die Rückstellungen für Prozessrisiken als der aussagekräftigste in den Abschlüssen angegebene Betrag analysiert. Rückstellungen für Prozessrisiken dienen in der Regel der Abdeckung möglicher finanzieller Belastungen aus Rechtsstreitigkeiten, etwa aus Vertrags-, Haftungs-, arbeitsrechtlichen oder kreditbezogenen Auseinandersetzungen. Diese Rückstellungen für Prozessrisiken betragen zum 31. Dezember 2025 im Konzernabschluss der Aareal Bank Gruppe 0,9 Mio. € (Vorjahr: 1,7 Mio. €).

Da es sich bei den folgenden Datenpunkten nicht um Stichtagsbetrachtungen, sondern Zeiträume handelt und sich die La Sessola Service S.r.l. bis einschließlich 29. April 2025 im Besitz der Aareal Bank AG befand, werden diese Zahlen gesondert ausgewiesen. Die folgenden Datenpunkte beziehen sich auf die Grundgesamtheit des Management Board sowie die zweite Führungsebene der La Sessola Service S.r.l.

Für die La Sessola Service S.r.l. wurden im anteiligen Berichtsjahr keine (Vorjahr: null) Diskriminierungsfälle oder Fälle der Belästigung gemeldet.

Es wurden keine (Vorjahr: null) Beschwerden über einen Kanal gemeldet, über den Personen innerhalb der eigenen Belegschaft des Unternehmens Bedenken äußern können.

Es wurden keine (Vorjahr: null) Beschwerden gegenüber nationalen Kontaktstellen für multinationale Unternehmen der OECD gemeldet. Die Zahl der schwerwiegenden Vorfälle in Bezug auf Menschenrechte im Zusammenhang mit der Belegschaft des Unternehmens im Berichtszeitraum beträgt null (Vorjahr: null).

Im Berichtsjahr gab es keine Geldbußen, Sanktionen und Schadensersatzzahlungen, welche im Zusammenhang mit Verstößen gegen menschenrechtliche Bestimmungen stehen. Für einen Abgleich dieses Werts gibt es keinen angemessenen Betrag in den Abschlüssen, da diese Werte die La Sessola Service S.r.l. nicht umfassen.

Somit wurden für 2025 aufsummiert keine (Vorjahr: ein) Diskriminierungsfälle oder Fälle der Belästigung gemeldet und keine (Vorjahr: zwei) Beschwerden über einen Kanal gemeldet, über den Personen innerhalb der eigenen Belegschaft des Unternehmens Bedenken äußern können.

Informationen zu Governance

ESRS G1: Unternehmensführung

Dieser Abschnitt beschäftigt sich mit der Unternehmensführung der Aareal Bank Gruppe. Im Rahmen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse wurde hinsichtlich der Unternehmenskultur eine positive Auswirkung sowie im Hinblick auf Korruption und Bestechung eine potenziell negative Auswirkung identifiziert. Auf die implementierten Maßnahmen zur Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung wird insbesondere in Abschnitt G1-3 näher eingegangen.

G1-1 – Unternehmenskultur und Konzepte für die Unternehmensführung

G1-1 7-9, 10a, c, e, g und h, 11

Zur Sicherstellung einer verantwortungsvollen Unternehmensführung verfügt die Aareal Bank Gruppe über einen Rahmen für ihre Unternehmenskultur, der sowohl strukturelle Elemente als auch verbindliche Konzepte und operative Maßnahmen umfasst. Die Grundlage hierfür bilden die Geschäftsleitung sowie die Gremienlandschaft der Aareal Bank AG. Zu den zentralen Gremien zählen insbesondere das Asset-Liability Committee, das Operating Committee, das Kredit Komitee und das Risk Management Committee. Diese werden durch weitere Supporting Committees ergänzt.

Zur Ausgestaltung und Umsetzung der gruppenweiten Führungsgrundsätze sind zentrale Vorgaben in schriftlich fixierten Ordnungen sowie in weiteren internen Richtlinien verankert. Diese beinhalten auch Konzepte, die im Einklang mit dem Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption stehen. Alle Mitarbeiter werden bei Änderungen an Leit- und Richtlinien über ein internes Dokumenten-Management-System informiert. Ergänzend finden turnusmäßig und anlassbezogen Schulungen sowie Sensibilisierungsmaßnahmen statt, insbesondere zum richtigen Verhalten am Arbeitsplatz, zur ethischen Entscheidungsfindung und zu Compliance-Themen. Auch wenn insbesondere die Geschäftssegmente Strukturierte Immobilienfinanzierungen und Banking & Digital Solutions sowie Beschaffungsprozesse im Hinblick auf Korruption und Bestechung gefährdet sein können, sind Compliance-Schulungen zur Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung für alle Mitarbeiter verpflichtend. Weitere Informationen hierzu sind im Abschnitt G1-3 dargestellt.

Die Aareal Bank Gruppe erwartet von ihren Mitarbeitern, dass sie stets rechtskonform handeln und sowohl Gesetze als auch externe wie interne Regeln befolgen. Sie verfügt über einen Rahmen für ihre Unternehmenskultur, der auf präventiven Maßnahmen basiert, potenzielles Fehlverhalten frühzeitig adressiert und die Integrität des Geschäftsbetriebs sicherstellt. Die Konzepte der Aareal Bank Gruppe in Bezug auf Unternehmenskultur umfassen das Compliance-Management-System der Aareal Bank AG, den Code of Conduct, interne Dokumente zur Steuerung von Compliance-Risiken sowie die Conflict of Interest Policy. Diese Regelwerke fördern das Vertrauen in die Aareal Bank als Geschäftspartner und Arbeitgeber. Für die Prävention von Korruption und Bestechung sind insbesondere der Code of Conduct, die Rahmenrichtlinie Korruptionsprävention in der Aareal Bank Gruppe, die Conflict of Interest Policy und die Verfahrensrichtlinie Hinweisgebersystem relevante Steuerungsdokumente.

Die nachfolgenden Abschnitte erläutern die einzelnen Konzepte und Systeme, die die Unternehmenskultur der Aareal Bank Gruppe prägen, sowie deren konkrete Verankerung und Umsetzung innerhalb der Organisation.

Compliance-Management-System (CMS)

Ein zentraler Bestandteil zur Unternehmenskultur ist in der Rahmenrichtlinie „Compliance-Management-System (CMS) in der Atlantic-Gruppe“ geregelt, die durch den Vorstand der Aareal Bank AG erlassen wird und gruppenweit im In- und Ausland zu beachten ist. Die Rahmenrichtlinie legt Standards und Grundsätze für die Implementierung, Überwachung und regelmäßige Aktualisierung des CMS fest. Sie dient als Compliance-Dachdokument und regelt das Zusammenspiel der Gruppeneinheiten. Die konkrete Ausgestaltung des CMS der Aareal Bank erfolgt in der Verfahrensrichtlinie „Compliance-Management-System der Aareal Bank AG“.

Das CMS in der Aareal Bank AG umfasst insbesondere die Compliance-Kultur, die Compliance-Ziele, die Compliance-Organisation, die Compliance-Risiken, das Compliance-Programm, Compliance-Kommunikation und Training sowie die Compliance-Überwachung und Verbesserung. Ziel ist u.a., Haftungsrisiken in Form von potenziellen Bußgeldern und Geldstrafen für die betroffenen Einheiten und ihre Organmitglieder zu vermindern. In diesem Sinne trägt das CMS zur Weiterentwicklung der Unternehmenskultur hinsichtlich des Wohlverhaltens bei.

Das konzernweite CMS berücksichtigt sämtliche relevanten rechtlichen und regulatorischen Anforderungen und basiert auf den Grundsätzen guter Unternehmensführung, wie sie u.a. vom Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) empfohlen werden. Die jährlich aktualisierte Entsprechenserklärung ist auf der Homepage der Aareal Bank AG abrufbar. Als nicht mehr börsennotierte Gesellschaft ist die Aareal Bank AG nicht zur Abgabe der Entsprechenserklärung gemäß § 161 Aktiengesetz verpflichtet. Vorstand und Aufsichtsrat haben jedoch entschieden, die Entsprechenserklärung auf freiwilliger Basis weiter zu veröffentlichen.

Die Compliance-Funktion der Bank ist organisatorisch im Bereich Compliance and Non Financial Risk verankert. Sie koordiniert im Zusammenspiel mit den entsprechenden Funktionen der eingebundenen Konzerneinheiten die Ausgestaltung des CMS innerhalb der Gruppe, verantwortet dessen Umsetzung und überwacht dessen Einhaltung. Ergänzend wird auf die Regelungen des bankeigenen Code of Conduct verwiesen. Die Bewertung der Unternehmenskultur findet u.a. im Risikokultur-Dashboard statt.

Code of Conduct

Um die Anforderungen der Aareal Bank AG an die Einhaltung von Recht und Gesetz mit einem ethisch richtigen Verhalten zu verbinden und so unternehmerischen Erfolg mit gesellschaftlicher Verantwortung zu verknüpfen, hat die Aareal Bank Gruppe einen Verhaltenskodex (Code of Conduct) veröffentlicht.

Der Code of Conduct der Aareal Bank Gruppe fasst die zentralen Werte und Grundüberzeugungen der Gruppe zusammen und bildet den verbindlichen Rahmen für integrires, moralisches und faires Verhalten. Er legt fest, an welchen Grundsätzen sich das Handeln der Aareal Bank Gruppe orientiert und bringt zum Ausdruck, wofür die Gruppe steht. Der Code of Conduct orientiert sich an internationalen Übereinkünften und Leitlinien wie der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, den Konventionen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) sowie dem Global Compact der Vereinten Nationen.

Als elementarer Bestandteil der Risikokultur ist der Code of Conduct für sämtliche Vorstandsmitglieder, Führungskräfte und Mitarbeiter sowie für den Aufsichtsrat und seine Ausschüsse bindend. Seine unternehmensweite Kommunikation erfolgt direkt durch den Vorstand. Der Code of Conduct enthält u.a. klare Bekenntnisse zur Vermeidung von Interessenkonflikten, zur Null-Toleranz gegenüber Korruption und Bestechung sowie zur Bekämpfung und Prävention von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung, Betrug und sonstigen strafbaren Handlungen.

Risikomanagement

Die Aareal Bank Gruppe ist gemäß Geschäftsstrategie auf eine nachhaltige Generierung und Steigerung der Erträge in ihren Geschäftssegmenten Strukturierte Immobilienfinanzierungen sowie Banking & Digital Solutions ausgerichtet. Den branchenspezifischen Risiken im Immobiliensektor wird durch die stringente Anwendung des etablierten Risikomanagementsystems begegnet. Die Grundsätze des Umgangs mit Geschäftsrisiken sind u.a. in Risikostrategien, dem Risikohandbuch sowie weiteren Dokumenten verankert. Zentrale Handlungsgrundlagen und betriebliche Abläufe für die als wesentlich eingestuften Nachhaltigkeitsaspekte sind verbindlich in den verschiedenen ineinandergreifenden Dokumenten der schriftlich fixierten Ordnung der Aareal Bank Gruppe geregelt. Sie stellt die Grundlage für die Erfüllung gesetzlicher Anforderungen dar und regelt alle wesentlichen Maßnahmen zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsorganisation innerhalb der Aareal Bank Gruppe. Neben den Grundsätzen (wie z.B. betriebliche Ordnung) sind in der schriftlich fixierten Ordnung auch die Aufbau- und Ablauforganisation dokumentiert.

Im Rahmen des Risk Appetite Framework wird die Risikokultur in vier Dimensionen strukturiert:

- Leitungskultur („Tone from the Top“),
- Verantwortlichkeit der Mitarbeiter,
- Offene Kommunikation und kritischer Dialog,
- Anreizstrukturen.

Ein integriertes und gesetzeskonformes Verhalten sichert die Zukunftsfähigkeit der Aareal Bank Gruppe und damit auch Arbeitsplätze. Einen absoluten Schutz, dass sich ein Finanzdienstleistungsinstitut und seine Mitarbeiter jederzeit und vollumfänglich in allen geschäftlichen Aktivitäten regelkonform verhalten, gibt es nicht. Es gibt jedoch geeignete Strategien und Sicherungsmaßnahmen, um das Risiko für gesetzeswidriges Verhalten zu senken.

Conflict of Interest Policy

Die Geschäftsleitungen der Aareal Bank AG und ihrer Tochtergesellschaften sind bestrebt, den sachgerechten Umgang mit Interessenkonflikten sicherzustellen, sodass potenzielle Konflikte keine nachteiligen Auswirkungen auf Kunden, Mitarbeiter, Aktionäre oder andere Stakeholder haben. Zu diesem Zweck wurde eine gruppenweite Conflict of Interest Policy implementiert. Sie gilt grundsätzlich für alle Mitarbeiter sowie die Geschäftsleitungen der Atlantic Gruppe. Die Geschäftsleitungen der Tochtergesellschaften sind verpflichtet, entsprechende Regelungen in ihren Unternehmen umzusetzen.

Ein zentrales Ziel im Umgang mit Interessenkonflikten ist die Vermeidung von Konfliktsituationen im Rahmen der Geschäftstätigkeit auf allen Ebenen. Hierfür wurden fachspezifische organisatorische Vorkehrungen eingeführt, darunter die Einrichtung abgetrennter Vertraulichkeitsbereiche, Regelungen zur sachgerechten Verwendung und Weitergabe vertraulicher Informationen („Need-to-Know“-Prinzip), die strikte Funktionstrennung zwischen Markt und Marktfolge im Kreditgeschäft, die Überwachung von Mitarbeitergeschäften sowie Vorgaben zum Umgang mit nahestehenden Personen oder Unternehmen.

Führungskräfte sind durch ihr Verhalten am Arbeitsplatz und im Unternehmen ein Vorbild, im Sinne des Code of Conduct sowie bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben mit der gebotenen Unabhängigkeit und Objektivität zu handeln. Sie sind zudem dazu verpflichtet, sich aktiv zu bemühen, Interessenkonflikte in ihrem Zuständigkeitsbereich zu erkennen, angemessen zu handhaben sowie angemessen zu dokumentieren.

Interessenkonflikte sind entsprechend den folgenden Vorgaben unverzüglich zu melden:

- innerhalb der Fachabteilung an die nächsthöhere Führungskraft,
- innerhalb von Projekten an den Lenkungsausschuss,
- innerhalb von Gremien an den Gremiovorsitzenden (bzw. Stellvertreter, sofern der Vorsitzende selbst betroffen ist).

Aufgetretene wesentliche Interessenkonflikte sind zudem zeitnah auch an die jeweilige Compliance-Funktion zu berichten.

Hat sich ein Interessenkonflikt nicht vermeiden lassen bzw. ist trotz der getroffenen Vorkehrungen eingetreten, gelten festgelegte Verfahrensgrundsätze.

Bei dauerhaften Konflikten, z.B. von Mandatsträgern, kommt die Niederlegung der Position bzw. des Amts in Betracht. Lässt sich ein Konflikt mit einem Kunden nicht angemessen lösen, verzichtet die Aareal Bank Gruppe im Zweifel auf das Geschäft.

Hinweisgebersystem

Mechanismen zur Aufdeckung von rechtswidrigem Verhalten und Verstößen gegen den Code of Conduct sind im Wesentlichen ein implementiertes Hinweisgeberverfahren für Mitarbeiter sowie eine zentrale Beschwerdestelle für externe Hinweisgeber wie Kunden und Geschäftspartner. Bei eingehenden Hinweisgaben führt die im Bereich Compliance verankerte Whistleblowingstelle eine Investigation unter Einhaltung der gesetzlichen Schutzvorschriften für Hinweisgeber im Einklang mit dem Hinweisgeberschutzgesetz (HinSchG) durch. Nähere Informationen zur konkreten organisatorischen Ausgestaltung beider Verfahren finden sich in Abschnitt G1-3 – Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung.

G1-3 – Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung

16-18, 20-21

Die Aareal Bank Gruppe verfolgt eine Null-Toleranz-Politik gegenüber Bestechung, Bestechlichkeit, Vorteilsgewährung und Vorteilsnahme. Der Konzern-Compliance-Beauftragte, der in Personalunion auch die Rolle des Konzern-Geldwäschebeauftragten innehat, ist für die kontinuierliche Optimierung der gruppenweiten Compliance-Prozesse verantwortlich. Er ist unmittelbar der Geschäftsleitung unterstellt und dieser gegenüber berichtspflichtig. Die Gruppenverantwortung der Funktionen ergibt sich direkt aus den gesetzlichen Regelungen des Kreditwesengesetzes und Geldwäschegesetzes. Gemeinsam mit den jeweiligen Beauftragten der Tochtergesellschaften bildet die Compliance-Funktion der Aareal Bank AG – nicht zuletzt aufgrund der unterschiedlichen Geschäftsmodelle innerhalb der Gruppe – ein System subsidiärer Verantwortung, das auf gemeinsamen Werten und Standards beruht, wie z. B. dem Code of Conduct. Um die zugrunde liegenden Verhaltensanforderungen im operativen Geschäft abzubilden, bestehen verschiedene Prozesse und Maßnahmen zur Prävention, Erkennung und Bearbeitung von Korruptions-, Bestechungs- und Fraud-Risiken.

Fraud-Risikobewertung

Die Analyse der tatsächlichen sowie erwarteten Fraud-Risikosituation bildet die Grundlage für die Überprüfung und Weiterentwicklung angemessener geschäfts- und kundenbezogener Sicherungssysteme der Aareal Bank AG. Dazu zählen operative IT-Sicherheitsmaßnahmen, interne Grundsätze sowie manuelle und technische Verfahren. Auf Basis der mindestens jährlich durchzuführenden Analyse werden bei Bedarf ergänzende Kontrollverfahren und Sicherungsmaßnahmen abgeleitet, um identifizierte Risiken zu verhindern oder zu mindern. Dabei ist sicherzustellen, dass die ergriffenen Maßnahmen im Einklang mit den identifizierten Risiken stehen.

Anhand der Ergebnisse der Fraud-Risikoanalyse werden bestehende Präventionsmaßnahmen überprüft und gegebenenfalls angepasst. Der Konzern-Compliance-Beauftragte berichtet dem Vorstand und dem Aufsichtsrat über das Ergebnis der jährlichen bzw. anlassbezogenen Risikoanalysen, über die Angemessenheit und Effektivität der getroffenen Präventionsmaßnahmen sowie über versuchte und realisierte Fraud-Ereignisse, die gegebenenfalls auch Korruptionsfälle umfassen.

Hinweisgeberverfahren

Ein zentrales Instrument zur Meldung und Aufdeckung möglicher Regelverstöße, einschließlich Korruptions- und Bestechungssachverhalte, ist das gruppenweit implementierte Hinweisgebersystem. Die Aareal Bank AG hat gemäß den Vorgaben des Hinweisgeberschutzgesetzes vertrauliche und bei Bedarf anonyme Meldewege für beobachtete oder vermutete Rechtsverletzungen eingerichtet. Zu den meldefähigen Sachverhalten zählen dabei auch Verstöße gegen den Code of Conduct sowie nicht sachgerecht behandelte Interessenkonflikte. Die Meldungen erfolgen an die im Compliance-Bereich verankerte Whistleblowingstelle. Diese besteht aus dem Whistleblowing-Beauftragten und der Abteilungsleitung Compliance in ihrer Rolle als stellvertretender Compliance-Beauftragter. Das Vier-Augen-Prinzip ist dabei stets gewährleistet. Beide Funktionen unterliegen besonderen Unabhängigkeitsvorgaben, was die notwendige Objektivität der Whistleblowing-Stelle unterstützt. Ist der Whistleblowing-Beauftragte oder die Abteilungsleitung Compliance nicht erreichbar, übernimmt der General Counsel die Vertretung. Betrifft der Hinweis die Whistleblowing-Stelle selbst, übernehmen – sofern kein Interessenkonflikt besteht – der General Counsel und die Leitung Internal Audit deren Aufgaben. Hierbei ist sichergestellt,

dass die mit der Untersuchung betrauten Personen nicht derselben Managementkette angehören, die in die jeweilige Angelegenheit involviert ist.

Die Grundlage für den Umgang mit eingehenden Hinweisen bildet die von dem Fachbereich Compliance verantwortete Verfahrensrichtlinie „Hinweisgeberverfahren“. Zur Abgabe von Hinweisen im Rahmen dieser Verfahrensrichtlinie berechtigt sind Mitarbeiter, leitende Angestellte sowie die Mitglieder der Geschäftsleitung und des Aufsichtsrats der Aareal Bank AG. Die in der Verfahrensrichtlinie geregelten Schutzvorschriften und Rückmeldefristen gelten für alle Hinweisgeber, die Mitarbeiter der Aareal Bank AG sind. Für Niederlassungen und Repräsentanzen sind ggf. lokal geltende rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen. Für Tochtergesellschaften sind mögliche Meldewege in der Rahmenrichtlinie Fraud-Prävention dokumentiert.

Für die Mitarbeiter der Aareal Bank AG stehen verschiedene Meldewege zur Verfügung. Ein wesentlicher Weg ist der direkte Kontakt mit der Whistleblowing-Stelle. Hinweise können hierzu persönlich, telefonisch oder schriftlich (per E-Mail oder Brief) übermittelt werden. Ein weiterer zentraler Meldekanal ist das Hinweisgebersystem „SpeakUp“, das eine anonyme web-basierte und telefonische Kontaktaufnahme ermöglicht. Ergänzend besteht – sofern keine spezialgesetzlichen formellen Meldepflichten bestehen – die Möglichkeit, sich zunächst an die jeweilige Führungskraft zu wenden. In diesem Fall handelt es sich nicht um eine formelle Meldung im Sinne des Hinweisgeberverfahrens; die Führungskraft dokumentiert den Hinweis und weist darauf hin, dass ein formelles Hinweisverfahren erst durch eine Meldung an die Whistleblowing-Stelle eingeleitet wird.

Eingehenden Hinweisen wird nach transparenten und objektiven Prozess-, Reporting- und Dokumentationsstandards nachgegangen, welche die Nachvollziehbarkeit und Reproduzierbarkeit des Vorgehens sicherstellen sollen. Die Whistleblowingstelle leitet für alle bei ihr eingehenden Hinweise ohne Vorstandsbezug eine Untersuchung des Falls ein. Handelt es sich bei einem Hinweis um einen Sachverhalt, in den mindestens ein Vorstandsmitglied involviert ist, obliegt die Festlegung des weiteren Vorgehens nicht der Whistleblowingstelle, sondern dem Aufsichtsratsvorsitzenden.

In den durch die Whistleblowingstelle bearbeiteten Fällen erfolgt die weitere Analyse und Aufklärung durch ein Case Team, dessen Zusammensetzung sich nach Art und Tragweite des jeweiligen Sachverhalts richtet. Die Whistleblowingstelle ist darin stets vertreten; der Whistleblowingbeauftragte übernimmt die Leitung und verantwortet die Untersuchung. Das Case Team führt interne Untersuchungen durch, klärt den Hinweisen zugrunde liegende Sachverhalte auf und stellt die Einhaltung geltender interner und gesetzlicher Vorschriften im Rahmen der Investigation sicher. Die erforderliche Neutralität der beteiligten Personen ist dabei jederzeit zu gewährleisten. Bei Bedarf können zudem externe Dienstleister mit spezialisiertem Know-how hinzugezogen werden, um die Untersuchung zu unterstützen. Betreffen Hinweise ein Tochterunternehmen der Aareal Bank Gruppe, werden die jeweilige Unternehmensleitung und – sofern benannt – der lokale Compliance-Beauftragte einbezogen.

Für bestimmte Sachverhalte stehen neben der internen Meldestelle auch externe Meldestellen wie das Bundeskartellamt, die BaFin oder das Bundesamt für Justiz zur Verfügung. Mitarbeiter sollen diese insbesondere dann nutzen, wenn aus ihrer Sicht die interne Aufarbeitung eines Hinweises nicht in angemessener Weise erfolgt ist. Gesetzliche Meldepflichten gegenüber Aufsichts- oder Strafverfolgungsbehörden bleiben unberührt.

Die Compliance-Funktion berichtet dem Vorstand und dem Aufsichtsrat spätestens im Rahmen ihres Quartalsreportings über die Anzahl sowie – soweit mit den Vertraulichkeitsanforderungen vereinbar – über den Inhalt von wesentlichen Hinweisgaben.

Beschwerdemanagement

Ergänzend zum Hinweisgeberverfahren für interne Hinweisgeber trägt das Beschwerdemanagement (BM) als Melde- und Aufdeckungsinstrument für externe Hinweisgeber u.a. zur Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung bei. Die Handhabung von eingehenden externen Beschwerden ist in der hauseigenen Verfahrensrichtlinie „Beschwerdemanagement“ beschrieben.

Der Beschwerdebegriff hängt nicht davon ab, dass der Kunde materielle Ansprüche geltend macht, also beispielsweise Schadenersatz fordert. Erfasst ist vielmehr z.B. auch die Situation, dass der Kunde „nur“ seine Unzufriedenheit über ein Verhalten von Mitarbeitern oder Missstände in der Bank äußert (soweit sie sich auf von der Bank erbrachte Dienstleistungen beziehen), ohne Ersatzansprüche geltend zu machen. Das Gleiche gilt für Unzufriedenheitsäußerungen über geschäftspolitische Entscheidungen der Bank, die eine Dienstleistung der Bank zum Gegenstand haben oder mit ihr in Zusammenhang stehen.

Das BM ist organisatorisch im Fachbereich Recht verankert. Es erfasst alle von Kunden, Dritten oder Behörden (mit Ausnahme von Wertpapierkunden) eingehende Beschwerden unverzüglich in einem internen Beschwerderegister und organisiert und überwacht deren Bearbeitung. Ferner berichtet das BM vierteljährlich über alle eingegangenen Beschwerden und deren Bearbeitungsstand an den Vorstand. Für den Fall, dass sich aus einem Beschwerdeverfahren Hinweise auf mögliche Versäumnisse und Unzulänglichkeiten im Geschäftsbetrieb der Bank ergeben, wird zunächst der betroffene Fachbereich von BM darauf hingewiesen und um Abhilfe gebeten. Die Fachbereiche Compliance, die Innenrevision und der Fachbereich Operational Risk erhalten jeweils eine Information. Soweit eine Beschwerde Anlass gegeben hat, bestimmte organisatorische Änderungen vorzunehmen, weist das BM den betreffenden Fachbereich darauf hin und erkundigt sich nach den ergriffenen Maßnahmen, welche auch im Beschwerderegister hinterlegt werden.

Der vierteljährliche Beschwerdebericht wird im Vier-Augen-Prinzip erstellt und nach Kenntnisnahme durch den Vorstand auch den Abteilungen Compliance und Operational Risk, der Zentralen Stelle sowie der Innenrevision zur Verfügung gestellt. Außergewöhnliche Beschwerdeverfahren, die auf einen groben Missstand in der Organisation hinweisen, ein besonderes systemisches Risiko indizieren oder sonst von besonderer Bedeutung sind, werden vom BM auch unverzüglich an den Vorstand und die vorgenannten Empfänger berichtet.

Zuverlässigkeitsprüfung der Mitarbeiter

Ein weiteres Element zur Verhinderung von Korruption und Bestechung ist die Zuverlässigkeitsprüfung der Mitarbeiter. Durch sorgfältige Mitarbeiterauswahl wird ein integriertes Arbeitsumfeld geschaffen, in welchem alle Mitarbeiter der Aareal Bank Gruppe nicht nur rechtlich verbotene Handlungen unterlassen, sondern auch sensibilisiert werden, Geschäfte und Geschäftspraktiken hinsichtlich ethischer und moralischer Aspekte zu hinterfragen und einzuschätzen.

Für die zu rekrutierenden Mitarbeiter ist der Personalbereich für die Einhaltung der gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Vorschriften zur Feststellung der Zuverlässigkeit der Mitarbeiter im Rahmen des Einstellungsprozesses verantwortlich. Die Zuverlässigkeitsprüfung sieht neben einer sorgfältigen Prüfung der Bewerbungsunterlagen auch die Anforderung eines polizeilichen Führungszeugnisses oder – im Ausland – vergleichbarer zulässiger Dokumente vor.

Werden der Führungskraft während des Beschäftigungsverhältnisses auf Tatsachen beruhende Anhaltspunkte bekannt, die geeignet sind, die Zuverlässigkeit eines Beschäftigten infrage zu stellen, sind diese unverzüglich in vertraulicher Form dem Personalbetreuer mitzuteilen. Umgekehrt hat der Personalbereich die Führungskraft über bekannt gewordene entsprechende Anhaltspunkte, die Auswirkungen auf die Zuverlässigkeitsbeurteilung des Mitarbeiters durch die Führungskraft haben können, zu informieren.

Darüber hinaus ist dem Compliance- und Geldwäschebeauftragten von der Führungskraft und dem Personalbereich unverzüglich Kenntnis zu geben, wenn während des Beschäftigungsverhältnisses auf Tatsachen beruhende Anhaltspunkte bekannt werden, die geeignet sind, die Zuverlässigkeit eines Beschäftigten infrage zu stellen.

Sollte es zu einer Auffälligkeit in der Zuverlässigkeitsprüfung kommen, ist unter Einbeziehung des Compliance- und Geldwäschebeauftragten durch den Personalbereich und ggf. weitere zu involvierende Stellen ein Maßnahmenplan für den betroffenen Beschäftigten zu erstellen.

Internes Kontrollsystem

Zur Sicherstellung eines regelkonformen Geschäftsbetriebs hat die Aareal Bank Gruppe ein IKS implementiert. Die Verantwortung für die Festlegung geeigneter IKS-Grundsätze, -Verfahren, -Standards und -Instrumente sowie für deren Weiterentwicklung liegt bei der zentralen IKS-Koordinationsstelle der Aareal Bank Gruppe. Das IKS umfasst sämtliche Maßnahmen, die sicherstellen sollen, dass die Aareal Bank Gruppe interne Anforderungen sowie externe Vorgaben einhält und Risiken innerhalb eines aus Unternehmenssicht tolerierbaren Rahmens gesteuert werden. Mithilfe des IKS sollen Risiken erkannt und Maßnahmen implementiert werden, die diese Risiken mitigieren, damit die Unternehmensziele effizient und regelkonform erreicht werden können. Das IKS der Aareal Bank Gruppe berücksichtigt die für die Aareal Bank AG geltenden MaRisk-Vorgaben. Die gesetzlichen Anforderungen an die Aareal Bank Gruppe zur Errichtung und Sicherstellung eines wirksamen IKS ergeben sich aus den aktienrechtlichen sowie den aufsichtsrechtlichen Anforderungen an Kreditinstitute. Der Vorstand beurteilt regelmäßig die Angemessenheit und Wirksamkeit des IKS. Diese Beurteilung basiert primär auf dem Ergebnis des halbjährlichen IKS-Berichts sowie der monatlichen Risikoberichterstattung.

Schulungen

Ein weiteres wesentliches Element zur Verhinderung von Korruption und Bestechung ist die angemessene Schulung und Sensibilisierung der Mitarbeiter in Bezug auf die von der Bank in Kraft gesetzten Verhaltensstandards. Grundlage hierfür sind insbesondere der Code of Conduct, ergänzt durch die Rahmenrichtlinie Korruptionsprävention in der Aareal Bank Gruppe.

Schulungsmaßnahmen in Bezug auf den Code of Conduct sind für alle Gruppenunternehmen im In- und Ausland verpflichtend. Hiervon ausgenommen sind nicht operativ tätige Konzernunternehmen, die – mit Ausnahme der Geschäftsführer – keine weiteren Mitarbeiter beschäftigen. Deren Geschäftsführer sind jedoch in Personalunion Mitarbeiter der Aareal Bank AG und unterliegen insofern bereits der Schulungspflicht der Aareal Bank AG.

Im Rahmen der verpflichtenden Schulungen wird der Code of Conduct vollständig über ein webbasiertes Trainingsmodul bereitgestellt und muss von den Mitarbeitern vollständig durchgelesen werden. Die Kenntnisnahme wird durch eine elektronische Bestätigung dokumentiert. Das Online-Training schließt mit einem Abschlusstest ab, der u.a. Fragen zur Geltung des Code of Conduct sowie Fallbeispiele zu den 15 Verhaltensgrundsätzen umfasst. Erst nach erfolgreichem Abschluss des Tests gilt die Schulung als bestanden.

Neu in die Aareal Bank Gruppe eintretende Mitarbeiter haben diese Pflichtschulung binnen 30 Tagen zu absolvieren. Darüber hinaus erhalten neue Mitarbeiter der Aareal Bank AG im Rahmen des von der Personalabteilung zweimal jährlich organisierten Welcome Workshops durch Mitarbeiter der Compliance-Abteilung einen ersten Überblick über wesentliche einschlägige Regelungen, Compliance-Anforderungen sowie Zuständigkeiten in der Bank. Diese Informationsveranstaltungen finden als Präsenzveranstaltung oder per Videokonferenz statt und ergänzen die webbasierten Pflichtschulungen. Bestandsmitarbeiter sind verpflichtet, das webbasierte Trainingsmodul alle drei Jahre zur Auffrischung zu wiederholen.

Alle Konzernunternehmen, die nicht an die Online-Lernplattform der Aareal Bank AG angebunden sind, werden von der Compliance-Abteilung über die jeweiligen Compliance-Beauftragten bzw. -Verantwortlichen der Töchter beauftragt, den Mitarbeitern die Schulungsunterlagen auszuhändigen. Die Mitarbeiter bestätigen mit ihrer Unterschrift, dass sie sich mit den Inhalten des Code of Conduct der Aareal Bank AG, den darin enthaltenen Verhaltensmaßgaben sowie deren Gültigkeit – insbesondere auch für die Gruppe und Tochtergesellschaften der Aareal Bank AG – vertraut gemacht haben. Das unterzeichnete Bestätigungsschreiben wird von der Compliance-Abteilung spätestens im Rahmen der jährlichen Kontrollhandlung zum Code of Conduct zur Nachweisführung und Dokumentation eingefordert.

Der Vorstand der Aareal Bank AG wird regelmäßig durch ein externes Beratungsunternehmen im Rahmen einer Präsenzschulung zu relevanten Themen in den Bereichen Geldwäscheprävention, Terrorismusfinanzierung, Betrugsprävention, Einhaltung von Finanzsanktionen sowie MaRisk- und kapitalmarktspezifischer Compliance-Anforderungen unterwiesen. Darüber hinaus wird der Vorstand im Wege der Kenntnissgabe der Risikoanalysen Geldwäsche, Fraud, MaRisk und WpHG über diesbezügliche Risiken unterrichtet.

Schulungsquote der abgedeckten risikobehafteten Funktionen

	2025
Schulung	Anteil der von den Schulungsprogrammen abgedeckten risikobehafteten Funktionen
Code of Conduct ¹⁾	100 %

¹⁾ Beinhaltet alle Mitarbeiter der Aareal Bank Gruppe mit Ausnahme der externen Mitarbeiter des Tätigkeitsbereichs „Kitchen & Conference“

Umgang mit Lieferanten und Dienstleistern

Ergänzend zu den internen Maßnahmen bestehen Prozesse zur Auswahl, Bewertung und Überwachung von Lieferanten, Dienstleistern und ausgelagerten Funktionen. Neue Lieferanten und Dienstleister werden ab einem Auftragsvolumen von mehr als 100.000 € mittels einer Wirtschaftsauskunft auf ihre Bonität überprüft. Hauptlieferanten unterliegen zudem in regelmäßigen Abständen einem Lieferantenbewertungssystem, das u.a. die Zuverlässigkeit des Vertragspartners sowie die Einhaltung vertraglicher Verpflichtungen beurteilt.

Werden Funktionen – insbesondere wesentliche Funktionen – ausgelagert, muss der auslagernde Fachbereich entsprechend den rechtlichen Anforderungen an Auslagerungen im Rahmen eines Auswahl- und Bewertungsverfahrens sicherstellen, dass der Dienstleister geeignet ist, und die Eignung regelmäßig prüfen. Die zu prüfenden Faktoren im Rahmen der Sorgfaltsprüfung sind in einer gruppenweit gültigen Verfahrensrichtlinie detailliert definiert. Im Falle der Auslagerung von wesentlichen Funktionen gelten zusätzliche Anforderungen. Mögliche Verstöße gegen den Code of Conduct oder die Conflict of Interest Policy werden durch eingehende Beschwerden externer Beschwerdeführer (Kunden, Dritte, Behörden etc.), interne Hinweisgaben von Mitarbeitern sowie gegebenenfalls durch interne und externe Prüfungen detektiert.

G1-4 – Vorfälle in Bezug auf Korruption oder Bestechung

22-25 d

Im Berichtsjahr wurden keine Gerichtsverfahren wegen Korruption oder Bestechung gegen die Aareal Bank Gruppe oder ihre Beschäftigten eingeleitet. Darüber hinaus bestanden keine laufenden Verfahren aus früheren Jahren. Es gab weder Verdachtsfälle noch bestätigte Fälle von Korruption oder Bestechung.

Die Anzahl der Verurteilungen wegen Verstößen gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften sowie die Höhe der Geldstrafen, die in diesem Zusammenhang gezahlt wurden, sind in der untenstehenden Tabelle dargestellt. Die Kennzahlen beinhalten hierbei rechtskräftige beziehungsweise abgeschlossene Gerichtsverfahren gegen die Bank und Mitarbeiter der Bank im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit aufgrund von Bestechung und Korruption. Die Erfassung der Anzahl der Verurteilungen und der Höhe der Geldstrafen erfolgt unter Berücksichtigung möglicher Einschränkungen durch geltendes Arbeitsrecht, des Datenschutzes und der rechtlichen Zulässigkeit einer Abfrage der strafrechtlichen Verurteilung der Arbeitnehmerin oder des Arbeitnehmers.

Anzahl der Verurteilungen und die Höhe der Geldstrafen für Verstöße gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften

	2025
Verurteilungen gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften	0
Geldstrafen für Verstöße gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften (€)	0

Für jede Kennzahl beruht die Datenerhebung auf dem Kenntnisstand des Compliance-Beauftragten in Abstimmung mit dem General Counsel der Aareal Bank, somit den für die Qualitätssicherung zuständigen internen Stellen der Bank. Eine externe Validierung der Kennzahlen findet nicht statt.

Die Aareal Bank Gruppe verfügte im Berichtszeitraum über keine messbaren Ziele für die Steuerung der wesentlichen Auswirkung im Zusammenhang mit Korruption und Bestechung. Dies wurde vor dem Hintergrund als nicht erforderlich erachtet, dass im Berichtszeitraum keine Verdachtsfälle oder bestätigten Fälle von Korruption oder Bestechung identifiziert wurden.

Die grundlegenden Maßnahmen zur Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung entsprechen den im vorstehenden Abschnitt dargestellten Präventions- und Kontrollmaßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die initiale und revolvierende Zuverlässigkeitsprüfung von Mitarbeitern, die Implementierung eines angemessenen und wirksamen internen Kontrollsystems, die Schulung und Sensibilisierung der Mitarbeiter in Bezug auf die von der Bank in Kraft gesetzten Verhaltensstandards, die Implementierung eines zentralen Beschwerdemanagements für externe Hinweisgeber sowie die Implementierung eines Hinweisgeberverfahrens einschließlich Ernennung eines Whistleblowing-Beauftragten für interne Hinweisgeber.

Unternehmensspezifisches Thema Informationssicherheit

Das Thema Informationssicherheit ist für die Aareal Bank Gruppe als wesentlich klassifiziert und aus Sicht der Aareal Bank Gruppe nicht ausreichend in den ESRS abgedeckt, weshalb das Thema als unternehmensspezifisch einzuordnen ist. Um größtmögliche Transparenz zu schaffen, lehnen sich die gemachten Angaben zur Informationssicherheit an den ESRS an. Die Angaben zur Informationssicherheit basieren, abweichend zum ESRS 1 I 31 b), nicht auf GRI-Sektorstandards oder branchenbasiertem IFRS-Material. Der GRI 418 umfasst den Schutz von Kundendaten, der explizit nicht mit der Definition von Informationssicherheit übereinstimmt. Des

Weiteren wird der SASB Industry Standard für Software und IT-Services herangezogen, um bei ähnlich gelagerten Themen eine Vergleichbarkeit zu schaffen. Jedoch werden die Angaben nicht eins zu eins überführt, um den Charakter der Bankenbranche besser herausstellen zu können.

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen der Informationssicherheit und ihr Zusammenspiel mit der Strategie und dem Geschäftsmodell

SBM-3 ESRS 2 48

In der doppelten Wesentlichkeitsanalyse sind aus Sicht der Aareal Bank Gruppe Informations- und Kommunikationstechnik (IKT) als für die Aareal Bank Gruppe wesentliche Sicherheitsrisiken identifiziert worden, mit anschließenden internen Mehraufwendungen und daraus resultierenden finanziellen Einbußen in der mittel- bis langfristigen Perspektive. IKT-Sicherheitsrisiken können sich dabei durch einen unbefugten Zugang zu IKT-Systemen und Datenzugriff von innerhalb oder außerhalb des Instituts wie zum Beispiel Cyber-Attacken ergeben. Schäden können dadurch in Form von anschließenden internen Mehraufwendungen und daraus resultierenden finanziellen Einbußen in der mittel- bis langfristigen Perspektive entstehen. Im Hinblick auf das unternehmensspezifische Thema Informationssicherheit sind beispielsweise durch Mehraufwände infolge von Cyberangriffen theoretisch hohe Schadenssummen möglich, die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten schwerwiegender Vorfälle wird aber als relativ gering bewertet. Die Widerstandsfähigkeit gegenüber diesen Risiken wird durch das bei der Aareal Bank AG betriebene Informationssicherheitsmanagementsystem (ISMS), wie in den nachfolgenden Punkten ausführlicher beschrieben, erhöht.

Unternehmenspolitik in Bezug auf Informationssicherheit

Die Aareal Bank AG betreibt zum Zweck der Aufrechterhaltung und Überwachung der Informationssicherheit ein eigenes Managementsystem, das sog. ISMS. Die damit verbundene schriftlich fixierte Ordnung, die für die Aareal Bank AG inkl. der Aareal Capital Corporation und Aareal Bank Asia Limited gilt, enthält Prinzipien für die Informationssicherheit, Verhaltensgrundsätze und die Struktur der Informationssicherheitsorganisation, die u.a. der Vermeidung von IKT-Sicherheitsrisiken dienen. Der Chief Information Security Officer (CISO) ist für Etablierung und Aufrechterhaltung des bankinternen ISMS verantwortlich.

Die Aareal Bank AG wird durch die Europäische Zentralbank (EZB) überwacht. Daher nutzt die Aareal Bank AG für die Definition ihrer IKT-Sicherheitsrisiken die Nomenklatur der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde (EBA). Diese ist in der EBA/GL/2017/05-Leitlinien für die ICT-Risikobewertung sowie in der EBA/GL/2019/04-Leitlinie für das Management von IKT- und Sicherheitsrisiken im Rahmen des SREP definiert.

Die DORA-Verordnung gilt ab dem 17. Januar 2025 unmittelbar für die Aareal Bank AG. Tochtergesellschaften außerhalb der EU unterliegen DORA nicht direkt; sie werden jedoch – soweit sie wesentliche IKT-Dienstleistungen für die Aareal Bank AG erbringen – in die entsprechenden internen Prozesse und Kontrollen einbezogen.

Auf internationaler Ebene hat sich für die ISMS-Implementierung der Standard ISO/IEC 27001 etabliert. Dieser spezifiziert die Anforderungen für die Einrichtung, Umsetzung, Aufrechterhaltung und fortlaufende Verbesserung eines ISMS. Ergänzend zu den Anforderungen aus DORA lehnt sich die Aareal Bank Gruppe daher an ISO/IEC 27001 als Standard für das ISMS an.

Konzepte zur Informationssicherheit

Die Gesamtverantwortung über die Informationssicherheit liegt beim Vorstand der Aareal Bank AG. Der Vorstand delegiert die Aufgabe zur Etablierung und Aufrechterhaltung eines DORA-konformen ISMS an den CISO. Der CISO ist Informationssicherheitsbeauftragter und berichtet regelmäßig, mindestens quartalsweise, an den Chief Risk Officer (CRO).

Die Informationssicherheitsorganisation (IS-Org.) unterstützt die Einhaltung und Verbesserung sämtlicher Maßnahmen zur Informationssicherheit. Die IS-Org. ist dem Chief Risk Officer (Vorstand, Dezernat GCRO) unterstellt und besteht aus dem CISO sowie seinem Vertreter und den Mitarbeitern.

Der CISO verantwortet das ISMS und damit u.a. den angemessenen Umgang mit Cyberrisiken. Cyberrisiken sind als Teil der Informationsrisiken eine Unterisikokategorie von Operationellen Risiken. Die Informationssicherheitsorganisation behandelt Informationsrisiken entsprechend den für die Aareal Bank Gruppe geltenden Risikorahmenvorgaben.

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen der Informationssicherheit

Die Zielsetzung des Informationsrisikomanagements basiert auf dem Umgang mit Operationellen Risiken der Aareal Bank Gruppe, der zusammengefasst feststellt, dass im Hinblick auf die ökonomische Sinnhaftigkeit wie auch den Risikoappetit angemessene Entscheidungen bzgl. der Vermeidung, der Akzeptanz des Eingehens oder der Abwälzung von Risikopositionen gefällt werden.

Zum Schutz von vertraulichen Daten, ihrer Integrität, ihrer Authentizität und Verfügbarkeit wird ein ISMS betrieben.

Das beschriebene ISMS dient dem Schutz von vertraulichen Daten, ihrer Integrität, ihrer Authentizität und Verfügbarkeit. Innerhalb der schriftlich fixierten Ordnung zum ISMS sind verschiedene Maßnahmen zur Wahrung der Informationssicherheit festgeschrieben. Die folgenden Eckpunkte werden zum Schutz der Informationssicherheit und zur Erreichung des angestrebten Sicherheitsniveaus herangezogen und gelten für Aareal Bank AG inkl. der Aareal Capital Corporation und Aareal Bank Asia Limited:

- Die Informationen, Daten und Systemen werden stetig überprüft, um deren Integrität, Authentizität, Verfügbarkeit und Vertraulichkeit sicherzustellen.
- Die Anwendbarkeit und Wirksamkeit von Sicherheitsmaßnahmen werden im Rahmen des Internen Kontrollsystems und des „Three Lines of Defense“(LoD)-Modells stetig überprüft.
- Alle Mitarbeiter werden für das Thema Informationssicherheit sensibilisiert und adäquat geschult. Die Schulung wird jährlich mit unterschiedlichen Schwerpunktthemen durchgeführt.
- Das vom Dienstleister in der Aareal Bank AG eingesetzte Personal wird adäquat gemäß dem jeweiligen Einsatzgebiet geschult und eingewiesen.
- Der Austausch von Informationen zu Cyber-Bedrohungen wird von der Aareal unterstützt und im Rahmen ihrer Kommunikationskanäle zu EZB, BaFin und BSI genutzt und gefördert.

Informationssicherheit wird in der Aareal Bank AG als in sich geschlossener Verbesserungsprozess definiert, weshalb eine Anwendung der definierten Maßnahmen nicht zeitlich limitiert ist.

Die Aufrechterhaltung und stetige Verbesserung des Sicherheitsniveaus durch konsequente Maßnahmenplanung, -umsetzung, -steuerung und -überprüfung ist ein in sich geschlossener Prozess. Die dazu notwendigen Kontrollen werden erstellt, vom zuständigen Vorstand jährlich verabschiedet und entsprechend durchgeführt. Auf dieser Grundlage wird über die Angemessenheit der Ergreifung von Sicherheitsmaßnahmen zur kontinuierlichen Verbesserung der Informationssicherheit bzw. deren nachhaltiger Zielerreichung entschieden.

Die Aareal Bank AG hat für die Aareal Bank Gruppe einen angemessenen Überwachungs- und Steuerungsprozess eingeführt. Die Überwachung der Informationssicherheit erfolgt durch Regelkontrollen, Audits sowie anlassbezogene Analysen und Untersuchungen. Der Geltungsbereich des Kontrolluniversums ist der Informationsverbund, der alle schützenswerten Informationen-verarbeitenden Information-Assets abbildet. Der Kontrollplan der IS-Org. stellt sicher, dass die Vorgaben aus den Richtlinien angemessen und wirksam erfüllt werden. Gleichzeitig werden die Effektivität und Vollständigkeit der Sollmaßnahmenerfüllung der 1st-LoD überprüft. Kontrollen, die durch eine andere 2nd-LoD-Funktion erfolgen, gehören nicht zum Kontrolluniversum. Die aus den Kontrollen resultierenden Ergebnisse werden in den unten beschriebenen Berichterstattungsprozessen für die Aareal Bank AG in Kontext gesetzt und weitergegeben. Um die Erreichung der definierten Maßnahmen messen zu können, wurden Kennzahlen für die Berichterstattung zur Informationssicherheit definiert.

Kennzahlen und Ziele im Zusammenhang mit Informationssicherheit

Jährlich ist von allen Mitarbeitern der Aareal Bank AG inkl. der Aareal Capital Corporation und Aareal Bank Asia Limited eine Pflichtschulung zur Informationssicherheit durchzuführen. Der Schwerpunkt der Schulung wird von der IS-Org. festgelegt, jährlich überprüft

und aktualisiert. Die ermittelte Kennzahl gibt hierbei an, wie viel Prozent aller zum Zeitpunkt der Auswertung als „aktiv“ gekennzeichneten Mitarbeiter die Pflichtschulung erfolgreich absolviert haben. Die Quote wird nicht über eine interne Qualitätssicherung hinaus überprüft. Es wird eine jährliche Quote von mindestens 95 % erfolgreich absolvierter Pflichtschulungen angestrebt. Dieses Ziel ist mit dem Vorstand abgestimmt. In 2025 lag der Prozentsatz bei 99,8 % und damit über dem angestrebten Ziel.

Konzernabschluss

Inhaltsverzeichnis II

176 Gesamtergebnisrechnung

178 Bilanz

179 Eigenkapitalveränderungsrechnung

180 Kapitalflussrechnung

181 Anhang

181 Grundlagen der Konzernrechnungslegung

181 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

181	(1) Rechnungslegungsgrundsätze
182	(2) Schätzungen und Ermessensentscheidungen des Managements
183	(3) Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
185	(4) Konsolidierung
186	(5) Währungsumrechnung
187	(6) Umsatzrealisierung
187	(7) Leasing-Verhältnisse
188	(8) Kapitalflussrechnung
189	(9) Ermittlung des Fair Value
190	(10) Ansatz und Bewertung von Finanzinstrumenten
195	(11) Barreserve
195	(12) Forderungen aus Krediten
195	(13) Geld- und Kapitalmarktforderungen
195	(14) Eigenkapitalinstrumente
195	(15) Forderungen sonstiges Geschäft
195	(16) Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten / Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten
196	(17) Positive Marktwerte sonstige Derivate / Negative Marktwerte sonstige Derivate
196	(18) Anteile an at equity bewerteten Unternehmen
196	(19) Immaterielle Vermögenswerte
197	(20) Sachanlagen

197	(21) Ertragsteueransprüche / Ertragsteuerverpflichtungen
198	(22) Aktive latente Steuern / Passive latente Steuern
198	(23) Sonstige Aktiva
199	(24) Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten
199	(25) Wohnungswirtschaftliche Einlagen
199	(26) Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft
199	(27) Nachrangige Verbindlichkeiten
199	(28) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche (IFRS 5)
199	(29) Rückstellungen
201	(30) Sonstige Passiva
201	(31) Eigenkapital
201	(32) Finanzgarantien

202 Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

202	(33) Zinsüberschuss
202	(34) Risikovorsorge
207	(35) Provisionsergebnis
208	(36) Abgangsergebnis
208	(37) Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl
208	(38) Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen
209	(39) Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen
209	(40) Verwaltungsaufwand
210	(41) Sonstiges betriebliches Ergebnis
210	(42) Ertragsteuern
211	(43) Ergebnis aus veräußerten Geschäftsbereichen (Aareon)

212 Erläuterungen zur Bilanz

212	(44) Finanzielle Vermögenswerte ac
212	(45) Risikovorsorgebestand ac
213	(46) Finanzielle Vermögenswerte fvoci
214	(47) Finanzielle Vermögenswerte fvpl
214	(48) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte
214	(49) Anteile an at equity bewerteten Unternehmen
214	(50) Immaterielle Vermögenswerte
216	(51) Sachanlagen
217	(52) Ertragsteueransprüche
217	(53) Aktive latente Steuern
219	(54) Sonstige Aktiva
219	(55) Finanzielle Verbindlichkeiten ac
220	(56) Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl
220	(57) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verbindlichkeiten
220	(58) Rückstellungen
228	(59) Ertragsteuerverpflichtungen
229	(60) Passive latente Steuern
229	(61) Sonstige Passiva
230	(62) Eigenkapital

234 Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

234	(63) Nettoergebnisse der Finanzinstrumente nach Kategorien
234	(64) Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 13
237	(65) Vergleich von Buchwerten und Fair Values der Finanzinstrumente
237	(66) Finanzinstrumente, die noch nicht auf einen alternativen Benchmark-Satz umgestellt wurden
238	(67) Angaben zum Kreditrisiko
242	(68) Überleitung der Bruttobuchwerte der finanziellen Vermögenswerte
243	(69) Modifikationseffekte
244	(70) Saldierung von Finanzinstrumenten
245	(71) Als Sicherheit übertragene und erhaltene Vermögenswerte
246	(72) Übertragung von finanziellen Vermögenswerten ohne Ausbuchung
247	(73) Derivative Finanzinstrumente
249	(74) Angaben zu Sicherungsbeziehungen
252	(75) Restlaufzeiten von finanziellen Verbindlichkeiten

253 Segmentberichterstattung

253	(76) Geschäftssegmente der Aareal Bank
255	(77) Segmentergebnisse
256	(78) Erträge und langfristige Vermögenswerte nach geografischen Märkten

256 Sonstige Erläuterungen

256	(79) Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in Fremdwährung
257	(80) Nachrangige Vermögenswerte
257	(81) Leasing-Verhältnisse
258	(82) Eventualverbindlichkeiten und Kreditzusagen
259	(83) Eigenmittel und Kapitalmanagement
259	(84) Angaben zur Vergütung
261	(85) Angaben zu Geschäften mit nahestehenden Personen und Unternehmen gemäß IAS 24
262	(86) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag (Nachtragsbericht)
262	(87) Haftungsverhältnisse
262	(88) Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG
262	(89) Erklärung gemäß § 312 AktG
263	(90) Beschäftigte
263	(91) Art und Umfang der Beziehungen mit nicht konsolidierten strukturierten Einheiten
264	(92) Country-by-Country-Reporting
267	(93) Liste des Anteilsbesitzes
269	(94) Organe der Aareal Bank AG

Konzernabschluss

Gesamtergebnisrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung¹⁾

Mio. €	Anhang	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Zinserträge aus Finanzinstrumenten ac und fvoci		2.129	2.618
Zinserträge aus Finanzinstrumenten fvpl		45	65
Marktinduzierte Modifikationserträge		1	2
Zinsaufwendungen für Finanzinstrumente ac und fvoci		-956	-1.372
Zinsaufwendungen für Finanzinstrumente fvpl		-285	-251
Marktinduzierte Modifikationsaufwendungen		0	-2
Zinsüberschuss	33	934	1.060
Risikovorsorge ohne bonitätsbedingtes Modifikationsergebnis		-325	-340
Bonitätsbedingtes Modifikationsergebnis		11	-30
Risikovorsorge	34	-314	-370
Provisionserträge		54	47
Provisionsaufwendungen		-50	-51
Provisionsergebnis	35	4	-4
Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten ac		27	31
Abgangsergebnis aus finanziellen Verbindlichkeiten ac		1	0
Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvoci		0	0
Abgangsergebnis	36	28	31
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	37	-5	-44
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	38	-12	3
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	39	4	1
Verwaltungsaufwand	40	-347	-377
Sonstiges betriebliches Ergebnis	41	4	-6
Betriebsergebnis (aus fortgeführten Geschäftsbereichen)		296	294
Ertragsteuern	42	-118	-82
Konzernergebnis (aus fortgeführten Geschäftsbereichen)		178	212
Ergebnis aus veräußerten Geschäftsbereichen	43	0	2.062
Konzernergebnis		178	2.274
Zurechnung des Konzernergebnisses			
Nicht beherrschende Anteile		0	0
Eigentümer der Aareal Bank AG		178	2.274
Konzernergebnis		178	2.274

¹⁾ Aufgrund IFRS 5 separater Ausweis des Ergebnisses aus veräußerten Geschäftsbereichen (Erläuterung siehe Anhangangabe (43))

Gesamtergebnisrechnung

Überleitung vom Konzernergebnis zum Gesamtergebnis

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Mio. €		
Konzernergebnis	178	2.274
In künftigen Perioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliederbar		
Veränderung der Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	3	27
Neubewertung (Remeasurements) von leistungsorientierten Plänen	5	40
Steuern auf Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	-2	-13
Veränderung der Rücklage aus der Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten fvoci	0	0
Gewinne und Verluste aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci	0	0
Umgliederungen in die Gewinnrücklagen aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci	0	0
Steuern auf Gewinne und Verluste aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci	0	0
In künftigen Perioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliederbar		
Veränderung der Rücklage aus der Bewertung von Fremdkapitalinstrumenten fvoci	27	-21
Gewinne und Verluste aus Fremdkapitalinstrumenten fvoci	40	-30
Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung aus Fremdkapitalinstrumenten fvoci	0	-1
Steuern auf Gewinne und Verluste aus Fremdkapitalinstrumenten fvoci	-13	10
Veränderung der Rücklage aus Währungsbasis-Spreads	16	-8
Gewinne und Verluste aus Währungsbasis-Spreads	25	-11
Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung aus Währungsbasis-Spreads	0	0
Steuern auf Gewinne und Verluste aus Währungsbasis-Spreads	-9	3
Veränderung der Rücklage aus Währungsumrechnung	-55	21
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung des Abschlusses eines ausländischen Geschäftsbetriebs	-38	5
Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung aus der Umrechnung eines ausländischen Abschlusses	0	9
Steuern auf Gewinne und Verluste aus der Umrechnung eines ausländischen Abschlusses	-17	7
Sonstiges Ergebnis	-9	19
Gesamtergebnis	169	2.293
Zuordnung des Gesamtergebnisses		
Nicht beherrschende Anteile	-1	6
Eigentümer der Aareal Bank AG	170	2.287
Gesamtergebnis	169	2.293

Bilanz

	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €			
Aktiva			
Finanzielle Vermögenswerte ac	44	39.111	40.428
Barreserve ac	11	328	2.605
Forderungen aus Krediten ac	12	33.839	32.611
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	13	4.876	5.142
Forderungen sonstiges Geschäft ac	15	68	70
Risikovorsorgebestand ac	45	-429	-402
Finanzielle Vermögenswerte fvoci	46	5.371	4.823
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	13	5.370	4.822
Eigenkapitalinstrumente fvoci	14	1	1
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	47	1.619	1.530
Forderungen aus Krediten fvpl	12	324	381
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	13	6	5
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	16	452	673
Positive Marktwerte sonstige Derivate fvpl	17	837	471
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	28, 48	128	282
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	18, 49	74	75
Immaterielle Vermögenswerte	19, 50	44	45
Sachanlagen	20, 51	23	79
Ertragsteueransprüche	21, 52	39	40
Aktive latente Steuern	22, 53	216	274
Sonstige Aktiva	23, 54	657	640
Gesamt		46.853	47.814
Passiva			
Finanzielle Verbindlichkeiten ac	55	41.165	39.486
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	24	27.169	26.557
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	25	13.213	12.216
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	26	60	72
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	27	723	641
Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl	56	1.705	2.566
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	16	988	1.057
Negative Marktwerte sonstige Derivate fvpl	17	717	1.509
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verpflichtungen	57	0	9
Rückstellungen	29, 58	152	159
Ertragsteuerverpflichtungen	59	33	91
Passive latente Steuern	22, 60	1	1
Sonstige Passiva	30, 61	45	42
Eigenkapital	31, 62	3.752	5.460
Gezeichnetes Kapital		180	180
Kapitalrücklage		721	721
Gewinnrücklage		2.548	4.359
AT1-Anleihe		407	300
Andere Rücklagen		-129	-121
Nicht beherrschende Anteile		25	21
Gesamt		46.853	47.814

Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	AT1-Anleihe	Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	Rücklage aus Bewertung Eigenkapitalinstrumente fvoci	Rücklage aus Bewertung Fremdkapitalinstrumente fvoci	Rücklage aus Wertänderungen des Währungsbasis-Spreads	Rücklage aus Währungsumrechnung	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
Mio. €												
Eigenkapital zum 01.01.2025	180	721	4.359	300	-61	-4	-39	-30	13	5.439	21	5.460
Gesamtergebnis der Periode	0	0	178	0	3	0	27	16	-54	170	-1	169
Konzernergebnis	0	0	178	0	0	0	0	0	0	178	0	178
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	3	0	27	16	-54	-8	-1	-9
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividende	0	0	-1.941	0	0	0	0	0	0	-1.941	0	-1.941
AT1-Kupon	0	0	-68	0	0	0	0	0	0	-68	0	-68
Zunahme AT1-Anleihe	0	0	0	407	0	0	0	0	0	407	0	407
Abnahme AT1-Anleihe	0	0	0	-300	0	0	0	0	0	-300	0	-300
Veränderung Eigentumsanteile an Tochterunternehmen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Veränderungen	0	0	20	0	0	0	0	0	0	20	5	25
Eigenkapital zum 31.12.2025	180	721	2.548	407	-58	-4	-12	-14	-41	3.727	25	3.752

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	AT1-Anleihe	Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	Rücklage aus Bewertung Eigenkapitalinstrumente fvoci	Rücklage aus Bewertung Fremdkapitalinstrumente fvoci	Rücklage aus Wertänderungen des Währungsbasis-Spreads	Rücklage aus Währungsumrechnung	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
Mio. €												
Eigenkapital zum 01.01.2024	180	721	2.128	300	-86	-4	-18	-22	-4	3.195	105	3.300
Gesamtergebnis der Periode	0	0	2.274	0	25	0	-21	-8	17	2.287	6	2.293
Konzernergebnis	0	0	2.274	0	0	0	0	0	0	2.274	0	2.274
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	25	0	-21	-8	17	13	6	19
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2	-2
Dividende	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AT1-Kupon	0	0	-33	0	0	0	0	0	0	-33	0	-33
Zunahme AT1-Anleihe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Abnahme AT1-Anleihe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Veränderung Eigentumsanteile an Tochterunternehmen	0	0	-5	0	0	0	0	0	0	-5	-91	-96
Sonstige Veränderungen	0	0	-5	0	0	0	0	0	0	-5	3	-2
Eigenkapital zum 31.12.2024	180	721	4.359	300	-61	-4	-39	-30	13	5.439	21	5.460

Kapitalflussrechnung

	Cashflow 01.01.-31.12.2025	Cashflow 01.01.-31.12.2024
Mio. €		
Konzernergebnis	178	2.274
Zuführungen (Auflösungen) von Risikovorsorge	320	373
Abschreibungen (Zuschreibungen) auf Anlagevermögen	15	15
Andere zahlungsunwirksame Veränderungen	-230	-126
Zinsaufwendungen/Zinserträge	-934	-1.060
Ertragsteueraufwand/-ertrag	119	82
Gewinne (Verluste) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
Sonstige Anpassungen	-144	-47
Angepasstes Konzernergebnis	-676	1.511
Veränderungen aus finanziellen Vermögenswerten ac (ohne Barreserve)	-2.280	-418
Veränderungen aus finanziellen Vermögenswerten fvoci	-453	-346
Veränderungen aus finanziellen Vermögenswerten fvpl	160	-123
Veränderungen aus zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	138	97
Veränderungen aus sonstigen Aktiva	15	-19
Veränderungen aus finanziellen Verbindlichkeiten ac (ohne Nachrangkapital)	1.767	35
Veränderungen aus finanziellen Verbindlichkeiten fvpl	-13	-26
Veränderungen aus Rückstellungen	-41	-77
Veränderungen aus sonstigen Passiva	-62	15
Gezahlte (erhaltene) Ertragsteuern	-119	-137
Erhaltene Zinsen	2.089	2.292
Gezahlte Zinsen	-1.075	-1.276
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	-550	1.528
Einzahlungen aus Veräußerungen von Eigenkapitalinstrumenten und at equity bewerteten Unternehmen	0	0
Einzahlungen aus Veräußerungen von Sachanlagen und Immateriellen Vermögenswerten	0	2
Auszahlungen aus dem Erwerb von Sachanlagen und Immateriellen Vermögenswerten	-15	-18
Effekte aus Veränderungen des Konsolidierungskreises	144	-98
Cashflow aus Investitionstätigkeit	129	-114
Auszahlungen von Dividenden und AT1-Kupon	-2.009	-33
Veränderungen aus Nachrangige Verbindlichkeiten	44	253
Veränderungen aus sonstiger Finanzierungstätigkeit	109	-6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.856	214
Zahlungsmittelbestand zum 01.01.	2.605	977
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	-550	1.528
Cashflow aus Investitionstätigkeit	129	-114
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.856	214
Zahlungsmittelbestand zum 31.12.	328	2.605

Anhang

Grundlagen der Konzernrechnungslegung

Die Aareal Bank AG ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in der Paulinenstraße 15, 65189 Wiesbaden, Deutschland. Die Aareal Bank AG ist Muttergesellschaft eines international agierenden Immobilienfinanzierungs- und Dienstleistungskonzerns und ist beim Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden, Deutschland unter der Nummer HRB 13 184 registriert. Sie wird von der Atlantic BidCo GmbH gehalten, die wiederum Tochterunternehmen der Atlantic Lux HoldCo S.à r.l. ist.

Die Aareal Bank AG hat als Aktiengesellschaft für das am 31. Dezember 2025 endende Geschäftsjahr ihren Konzernabschluss nach den am Abschlussstichtag in der Europäischen Union (EU) geltenden International Financial Reporting Standards (IFRS) in Verbindung mit den handelsrechtlichen Vorschriften des § 315e HGB aufgestellt. Die Berichtswährung ist Euro (€). Der Konzernabschluss wurde zudem nach dem einheitlichen elektronischen Berichtsformat (European Single Electronic Format) nach Maßgabe der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der jeweils geltenden Fassung (d. h. im XHTML-Format) erstellt und mit Auszeichnungen (sog. Tags) mit Inline-XBRL-Technologie versehen.

Der Konzernabschluss ist am 24. Februar 2026 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben worden und wird im Unternehmensregister veröffentlicht.

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

(1) Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

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

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

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

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

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

Provisionserträge und -aufwendungen enthalten die Umsatzerlöse der Erbringung von Dienstleistungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit. Diese Dienstleistungen umfassen im Wesentlichen Finanzierungen, branchenspezifische Zahlungsverkehrsverfahren, digitale Kautionsmanagement-Lösungen und Angebote zur Geldanlage.

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

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

Die Aareal Bank macht Risikoangaben zu Finanzinstrumenten teilweise im Risikobericht und teilweise im Anhang. Zu den Kreditrisiken verweisen wir insbesondere auf die Darstellung der bilanziellen und außerbilanziellen Geschäfte in den Kreditausfallrisiken im Risikobericht als Teil des Lageberichts sowie auf die Angaben zum Kreditrisiko in der Anhangangabe (67). Weitere Szenarioanalysen zur Risikovorsorge werden in der Anhangangabe (34) erläutert. Die Zinssensitivitäten stellen wir in den Zinsänderungsrisiken im Risikobericht des Lageberichts dar und erläutern auch die Marktpreisrisiken im Risikobericht. In der Risikotragfähigkeitsrechnung, welche ebenfalls im Risikobericht enthalten ist, werden die einzelnen Risikobeiträge der einzelnen Risikoarten zum Gesamtrisiko aggregiert. Angaben zur Steuerung der Liquiditätsrisiken der Finanzinstrumente machen wir in den Angaben zu Liquiditätsrisiken im Risikobericht des Lageberichts. Auf die Zahlungsströme der derivativen Finanzinstrumente verweisen wir in der gleichnamigen Anhangangabe (73). Die nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten werden in der Note Restlaufzeiten von finanziellen Verbindlichkeiten (75) dargestellt.

(2) Schätzungen und Ermessensentscheidungen des Managements

In den Konzernabschluss der Aareal Bank sind zulässigerweise Schätzungen und Annahmen zur Bewertung von Vermögenswerten und Schulden eingeflossen. Sämtliche im Rahmen der Bilanzierung und Bewertung nach IFRS notwendigen Schätzungen und Beurteilungen erfolgen im Einklang mit dem jeweiligen Standard, werden fortlaufend überprüft und basieren auf historischen Erfahrungen und weiteren Faktoren wie Planungen und – nach heutigem Ermessen – wahrscheinlichen Erwartungen und Prognosen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

Insbesondere sind folgende Themen von Schätzungsunsicherheiten und Ermessensentscheidungen des Managements betroffen:

- die Stufenzuordnung und die Ermittlung der Höhe der Risikovorsorge im Rahmen der Wertminderungsvorschriften des IFRS 9 (siehe Kapitel Risikovorsorge in der Anhangangabe (10) Ansatz und Bewertung von Finanzinstrumente)
- die Festlegung von Geschäftsmodellen und die Klassifizierung von Finanzinstrumenten gemäß IFRS 9 (siehe Kapitel Klassifizierung in der Anhangangabe (10) Ansatz und Bewertung von Finanzinstrumente)
- die Ermittlung von Fair Values einschließlich der Einschätzung des Vorliegens eines aktiven bzw. inaktiven Markts (siehe Anhangangabe (9) Ermittlung des Fair Value)
- die Ermittlung der Rückstellungen (siehe Anhangangabe (29) Rückstellungen sowie Anhangangabe (58) Rückstellungen)
- die Bewertung von Geschäfts- oder Firmenwerten (siehe Anhangangabe (19) Immaterielle Vermögenswerte sowie Anhangangabe (50) Immaterielle Vermögenswerte)
- die Bewertung von Immobilien (siehe Anhangangabe (23) Sonstige Aktiva sowie Anhangangabe (54) Sonstige Aktiva)
- die Bewertung von Steueransprüchen und -verpflichtungen (siehe Anhangangabe (21) Steueransprüchen und -verpflichtungen sowie Anhang (59) Ertragsteuerverpflichtungen)

- der Ansatz und die Bewertung latenter Steuern (siehe Anhangangabe (22) Aktive latente / passive latente Steuern sowie Anhangangabe (53) aktive latente Steuern und Anhangangabe (60) passive latente Steuern)

Sofern Schätzungsunsicherheiten im größeren Umfang bestehen, werden die getroffenen Annahmen bei der Erläuterung der entsprechenden Positionen ausführlich dargestellt.

(3) Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

- **IAS 21 Lack of Exchangeability**

Die Änderungen an IAS 21 verpflichten ein Unternehmen zur Anwendung eines einheitlichen Ansatzes bei der Beurteilung, ob eine Währung in eine andere Währung umtauschbar ist, und, sofern dies nicht der Fall ist, bei der Bestimmung des zu verwendenden Wechselkurses sowie der erforderlichen Anhangangaben.

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

Bis zum 31. Dezember 2025 wurden die folgenden in zukünftigen Geschäftsjahren anzuwendenden Bilanzierungsstandards (IAS/IFRS) und Interpretationen (IFRICs) von dem International Accounting Standards Board (IASB) herausgegeben bzw. in EU-Recht übernommen (endorsement):

Neue International Financial Reporting Standards/Interpretationen		herausgegeben	endorsement	Datum des Inkrafttretens
IFRS 18	Presentation and Disclosure in Financial Statements	April 2024		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2027 beginnen
IFRS 19	Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures	Mai 2024		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2027 beginnen

Überarbeitete International Financial Reporting Standards		herausgegeben	endorsement	Datum des Inkrafttretens
IFRS 9	Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments	Mai 2024	Mai 2025	Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2026 beginnen
	Annual Improvements Volume 11	Juli 2024	Juli 2025	Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2026 beginnen
IFRS 9	Contracts Referencing Nature-dependent Electricity	Dezember 2024	Juni 2025	Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2026 beginnen
IFRS 19	Amendments to Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures	August 2025		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2027 beginnen
IAS 21	Amendments to The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Translation to a Hyperinflationary Presentation Currency	November 2025		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2027 beginnen

- **IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements**

Der neue Standard wird den bisherigen Standard IAS 1 ersetzen und zielt darauf ab, die Darstellung finanzieller Informationen zu verbessern und Abschlüsse transparenter und vergleichbarer zu gestalten. Hierfür ändert sich grundlegend die Struktur der Gewinn- und Verlustrechnung. Zu den wesentlichen Änderungen gehören die Einführung neuer verpflichtender Zwischensummen in der Gewinn- und Verlustrechnung, wie z. B. die Angabe des operativen Gewinns. Zudem müssen Erträge und Aufwendungen klar in eine von folgenden fünf Kategorien eingeteilt werden: operative Tätigkeit, Investitionstätigkeit, Finanzierungstätigkeit, Ertragsteuern und, falls relevant, aufgegebene Geschäftsbereiche. Für Unternehmen, die einer sogenannten spezifischen Hauptgeschäftstätigkeit nachgehen, namentlich „Finanzierung an Kunden“ und „Investition in Vermögenswerte“, die u. a. Banken und Versicherungen betreffen, gelten zusätzliche Anforderungen. Falls das Management eigene definierte Leistungskennzahlen, die nicht durch andere IFRS-Standards geregelt sind, zur Steuerung des Unternehmens verwendet, müssen diese künftig im Anhang offengelegt werden (Management Performance Measures). Außerdem gibt es Auswirkungen auf die Kapitalflussrechnung, indem das Wahlrecht abgeschafft wird, erhaltene und geleistete Zinszahlungen und Dividenden entweder im operativen Cashflow oder im Investment Cashflow zuzuordnen. Stattdessen sollen gezahlte Zinsen und Dividenden künftig grundsätzlich im Finanzierung Cashflow, erhaltene Zinsen und Dividenden im investiven Cash Flow klassifiziert werden.

- **IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures**

Mit der Einführung des IFRS 19 werden wesentliche Erleichterungen bei den Angabepflichten für Tochterunternehmen eingeführt, die keiner eigenen öffentlichen Rechenschaftspflicht unterliegen und deren Mutterunternehmen IFRS für ihren offen gelegten Konzernabschluss anwenden. Keine öffentliche Rechenschaftspflicht besteht dann, wenn das Tochterunternehmen nicht über börsennotierte Eigen- oder Fremdkapitalinstrumente verfügt bzw. nicht im Begriff ist, derartige Instrumente auszugeben bzw. keine Vermögenswerte treuhänderisch für eine breite Gruppe von Außenstehenden hält. Ziel des Standards ist eine Reduzierung des Aufwands und der Kosten bei der Erstellung der IFRS-Abschlüsse für die in den Anwendungsbereich fallenden Tochterunternehmen – für die per se keine Erstellungspflicht unter Anwendung der IFRS besteht – bei gleichzeitiger Erhaltung des Nutzens der Informationen für die Abschlussadressaten.

- **IFRS 9 und IFRS 7 Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments**

Die Anpassung präzisiert, wie Finanzinstrumente mit Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungsmerkmalen (ESG) unter Beachtung des SPPI-Kriteriums zu bewerten sind. Dies ermöglicht die Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten, sofern die ESG-Merkmale die Zahlungsströme nicht wesentlich verändern. Darüber hinaus adressiert die Änderung die Erfüllung von Verbindlichkeiten durch elektronische Zahlungssysteme.

- **Annual Improvements Volume 11**

Verbesserungen an IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 und IAS 7.

- **IFRS 9 und IFRS 7 Contracts Referencing Nature-dependent Electricity**

Der IASB hat Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7 vorgenommen, um die Bilanzierung von Strombezugsverträgen aus erneuerbaren Energien zu klären. Die Anpassungen an IFRS 9 betreffen die Eigenverbrauchs Ausnahme sowie die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften, einschließlich der Möglichkeit, variable Stromvolumina als Grundgeschäft einzubeziehen. In IFRS 7 wurden Angabevorschriften ergänzt, die spezifische Informationen zu Verträgen über naturabhängigen Strom verlangen, etwa zur Art der Transaktionen und den damit verbundenen Risiken.

- **IFRS 19 Amendments to Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures**

Mit den Anpassungen an IFRS 19 werden Erleichterungen für Tochterunternehmen betreffend eine Reihe jüngerer Verlautbarungen des IASB vorgesehen. So spiegeln die Änderungen an IFRS 19 die Änderungen der IFRS wider, die bis zum 1. Januar 2027 in Kraft treten, wenn IFRS 19 erstmalig anwendbar ist.

- **IAS 21 Amendments to The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Translation to a Hyperinflationary Presentation Currency**

Die Änderungen beinhalten Vorgaben, wie Unternehmen Abschlüsse von einer nicht hochinflationären Währung in eine hochinflationäre Währung umzurechnen haben.

Von der Möglichkeit einer vorzeitigen Anwendung dieser in zukünftigen Geschäftsjahren anzuwendenden Standards hat der Aareal Bank Konzern im Geschäftsjahr 2025 keinen Gebrauch gemacht.

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

(4) Konsolidierung

Konsolidierungsgrundsätze

Im Konzernabschluss werden das Mutterunternehmen, die Aareal Bank AG, sowie die in den Konsolidierungskreis einbezogenen Tochterunternehmen als eine wirtschaftliche Einheit dargestellt. In den Konzernabschluss werden alle Tochterunternehmen einbezogen, die direkt oder indirekt beherrscht werden. Ein Mutterunternehmen beherrscht ein Beteiligungsunternehmen, wenn es die Verfügungsgewalt über die maßgeblichen Tätigkeiten des Unternehmens innehat, es aufgrund seines Engagements bei dem Unternehmen variablen wirtschaftlichen Erfolgen ausgesetzt ist oder Rechte daran hat und die Möglichkeit besitzt, diese wirtschaftlichen Erfolge durch ihre Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen zu beeinflussen. Wird die Beherrschung über Stimmrechte ausgeübt, dann liegt bei einer direkten oder indirekten Beteiligung an mehr als der Hälfte der Stimmrechte in der Regel ein Mutter-Tochter-Verhältnis vor. In den Fällen, in denen Stimmrechte nicht der maßgebliche Faktor zur Bestimmung der Beherrschung sind, wird anhand anderer Faktoren überprüft, ob die Gruppe die Verfügungsgewalt über das Unternehmen besitzt. Dazu werden der Zweck und die Ausgestaltung des Beteiligungsunternehmens untersucht, welche die maßgeblichen Tätigkeiten des Unternehmens sind, wie die Entscheidungen über diese maßgeblichen Tätigkeiten getroffen werden und ob die Gruppe aufgrund ihrer Rechte gegenwärtig die Möglichkeit hat, diese maßgeblichen Tätigkeiten zu bestimmen. Weiterhin ist zu prüfen, ob die Gruppe ihre Verfügungsgewalt als Prinzipal oder als Agent ausübt bzw. ob eine andere Partei als Agent für den Konzern agiert. Ergibt sich aus der Prüfung, dass die alleinige Verfügungsgewalt über ein Beteiligungsunternehmen vorliegt und weiterhin die Möglichkeit besteht, durch die Ausübung dieser Verfügungsgewalt die Höhe des eigenen wirtschaftlichen Erfolgs zu beeinflussen, so wird das Beteiligungsunternehmen konsolidiert.

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

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

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

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

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

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

Bei der Equity-Methode wird der Anteil des Konzerns an Gewinnen und Verlusten von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen vom Zeitpunkt des Anteilserwerbs an in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung erfasst. Der (Equity-)Beteiligungsbuchwert wird unter Berücksichtigung von zwischenzeitlichen Ausschüttungen um diesen fortgeschrieben. Weitere Informationen zu at equity bewerteten Beteiligungen werden in der Anhangangabe (49) bereitgestellt.

Die Bewertung nach der Equity-Methode von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen endet zu dem Zeitpunkt, an dem der maßgebliche Einfluss auf das Unternehmen verloren geht bzw. wenn die gemeinschaftliche Beherrschung endet.

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

Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis zum 31. Dezember 2025 setzt sich aus 44 Gesellschaften zusammen (Vorjahr: 52). Neben der Aareal Bank AG gehören zum Konsolidierungskreis 40 (Vorjahr: 47) Tochterunternehmen, keine Gemeinsame Vereinbarung (Vorjahr: 0) sowie drei Assoziierte Unternehmen (Vorjahr: 4).

Im Berichtszeitraum sind im Wesentlichen zwei Gesellschaften aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden und eine Gesellschaft neu hinzugekommen:

Im April 2025 hat die Aareal Bank 100 % ihrer Anteile an den beiden italienischen Tochterunternehmen La Sessola S.r.l. und La Sessola Service S.r.l. im Zuge der Verkaufstransaktion des italienischen Hotelbetriebs an einen externen Investor verkauft. Der Verkaufspreis betrug 132 Mio. €.

Im Dezember 2025 hat die Aareal Bank einen Rettungserwerb in den USA getätigt und eine US-amerikanische Immobilie in den Bestand übernommen. Die Immobilie der RSP Owner LLC wurde bei Übernahme mit einem Wert von 65 Mio. € angesetzt.

Weitere wesentliche Veränderungen im Konsolidierungskreis gab es nicht.

Die Übersicht der Konzerngesellschaften ist in Anhangangabe (93) „Liste des Anteilsbesitzes“ dargestellt.

(5) Währungsumrechnung

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

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

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

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

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

(6) Umsatzrealisierung

Die Aareal Bank Gruppe realisiert Umsätze in beiden Segmenten. Die Erfassung von Umsatzerlösen bzw. sonstigen Erträgen erfolgt, wenn die Leistungsverpflichtung erfüllt und somit die Dienstleistungen erbracht wurden, d. h. der Kunde die Verfügungsmacht erlangt hat.

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

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

(7) Leasing-Verhältnisse

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

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

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

Zur Ermittlung des Barwerts werden die Leasing-Zahlungen mit dem Zinssatz abgezinst, der dem Leasing-Verhältnis implizit zugrunde liegt. Wenn dieser nicht bestimmbar ist, erfolgt eine Abzinsung mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz der Aareal Bank Gruppe

im entsprechenden Laufzeitband und in der entsprechenden Währung. Die Laufzeit von Leasing-Verhältnissen wird anhand der unkündbaren Grundlaufzeit unter Einbeziehung von Verlängerungsoptionen und Kündigungsoptionen bestimmt, wenn diese hinreichend sicher ausgeübt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(8) Kapitalflussrechnung

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

Die Berechnung der Zahlungsströme aus operativer Geschäftstätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode. Dabei wird das Betriebsergebnis um nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile adjustiert sowie zahlungswirksame Veränderungen von Vermögenswerten und Schulden, die der laufenden Geschäftstätigkeit dienen, berücksichtigt.

Die Cashflows aus Investitionstätigkeit umfassen Ein- und Auszahlungen aus Sachanlagen und Immateriellen Vermögenswerten, aus Eigenkapitalinstrumenten sowie aus Beteiligungen („Effekte aus Veränderungen des Konsolidierungskreises“). Die „Effekte aus Veränderungen des Konsolidierungskreises“ umfassen auch Käufe und Verkäufe von Rettungserwerben.

In den Cashflows aus Finanzierungstätigkeit sind Zahlungsströme aus Transaktionen mit Eigenkapital- und Nachrangkapitalgebern enthalten.

(9) Ermittlung des Fair Value

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

Die Bewertung der Finanzinstrumente liegt in der Verantwortung des Risikocontrollings und findet im Rahmen des Risikomanagementprozesses statt. Das Risikocontrolling überprüft fortlaufend die Bewertungen und Inputparameter und führt die notwendigen Aktualisierungen durch. Dies schließt auch die Überprüfung und Zuordnung der Finanzinstrumente zur Fair-Value-Hierarchie mit ein. Die Bewertungsverfahren werden regelmäßig bereichsunabhängig validiert.

Fair Value-Hierarchie

Der Fair Value-Ermittlung liegt die Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 13.72ff. zugrunde, anhand der die einbezogenen Bewertungsparameter gemäß ihrer Marktnähe und Objektivität jeweils in unterschiedliche Hierarchiestufen eingeteilt werden. Der Fair Value von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wird der Stufe 1 der Fair Value-Hierarchie zugeordnet, wenn er anhand von qualifizierten Preisen auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden, die unverändert übernommen werden, bestimmt wird. Fair Values, die mithilfe von Eingangsparametern bestimmt werden, die direkt oder indirekt auf beobachtbaren Marktdaten beruhen, aber keine qualifizierten Preise der Stufe 1 darstellen, sind der Stufe 2 der Hierarchie zugeordnet. Fair Values, die mithilfe von Bewertungstechniken bestimmt werden, bei denen ein oder mehrere wesentliche Eingangsparameter nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen, sind der Hierarchiestufe 3 zugeordnet. Die Schätzunsicherheiten hinsichtlich der Fair Value-Bewertung nehmen in den einzelnen Stufen zu.

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

Bewertungsmethoden

Die in den Forderungen aus Krediten enthaltenen Immobilien- und Kommunaldarlehen werden für Zwecke der Fair Value-Ermittlung unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Die Abzinsung der zukünftigen Cashflows eines Geschäfts erfolgt mit geschäftsspezifischen risikoadjustierten Zinssätzen. Diese Zinssätze werden ausgehend von einem quasi-risikolosen laufzeitabhängigen Marktzinssatz je Währung unter Berücksichtigung von Aufschlägen für kontrahentenspezifische Risiken sowie Kosten eines Kredits unter der Annahme ermittelt, dass bei Geschäftsabschluss ein marktgerechtes Geschäft vorliegt. Bei festverzinslichen Darlehen werden die vertraglich vereinbarten Zahlungsströme als zukünftige Cashflows angesetzt. Die zukünftigen Cashflows für variabel verzinsliche Darlehen werden mit Verwendung der zukünftigen Forward-Zinssätze unter Berücksichtigung des jeweiligen Kundenkonditi-

ons-Spreads erzeugt. Bei ausgefallenen Darlehen werden die zukünftigen Cashflows um die erwarteten Verluste reduziert. Schuldverschreibungen, für die kein aktueller Marktpreis in einem aktiven Markt verfügbar ist, sowie Kapitalmarktverbindlichkeiten (einschließlich nachrangiger Verbindlichkeiten) und Schuldscheindarlehen (Forderungen und Verbindlichkeiten) werden über eine Analyse der zukünftigen Zahlungen nach einem Ertragswertverfahren bewertet, dessen Input-Parameter soweit möglich auf beobachtbaren Marktdaten beruhen. Dazu gehört die Discounted-Cashflow-Methode, mit deren Hilfe der Barwert der vertraglichen Cashflows bis zum erwarteten Laufzeitende ermittelt wird. Die Barwertermittlung basiert auf der für den jeweils relevanten Markt gültigen Benchmark-Kurve unter Berücksichtigung von Bonitäts- und Liquiditätsaufschlägen. Bei optionalen Geschäftsbestandteilen werden das jeweilige marktübliche Black/Scholes-Modell oder numerische Verfahren angewendet. Geldmarktforderungen und -verbindlichkeiten werden gleichfalls mit der Discounted-Cashflow-Methode bewertet.

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

Für die Barreserve, sonstige Forderungen aus Krediten, wohnungswirtschaftliche Einlagen sowie Verbindlichkeiten aus sonstigem Geschäft stellen aufgrund der Kurzfristigkeit die fortgeführten Anschaffungskosten eine angemessene Schätzung des Fair Value dar.

(10) Ansatz und Bewertung von Finanzinstrumenten

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

Ansatz

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

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

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

Modifikation

Als Modifikation wird grundsätzlich jede vorgenommene Änderung einer bestehenden Kreditvertragsbedingung/Vertragsanpassung während der Kredit-/Vertragslaufzeit definiert. Dies ist unabhängig von den Gründen für die Modifikation (bonitätsbedingt oder marktbedingt). Vertragsanpassungen können entweder zu einer Ausbuchung des „alten“ und Einbuchung eines „neuen“ Vermögens-

werts führen, wenn diese so umfassend sind, dass es sich faktisch um einen neuen Vermögenswert handelt (im Folgenden „substanzielle Modifikation“), oder auch nur zur Neuberechnung des Buchwerts und Erfassung eines Modifikationsergebnisses, wenn diese eine Anpassung des bestehenden Vermögenswerts verkörpern (im Folgenden „nicht-substanzielle Modifikation“).

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

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

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

Bei einer substanziellen Modifikation ist der alte Vermögenswert auszubuchen und ein neuer zu dessen Fair Value einzubuchen. Die Differenz von Bruttobuchwert und Fair Value wird bei marktinduzierten Modifikationen nach Inanspruchnahme des bestehenden Risikovorsorgebestands als Abgangsergebnis ausgewiesen. Grundlage für die Beurteilung sind zunächst qualitative Kriterien wie z. B. Schuldnerwechsel oder Laufzeitverlängerungen von Darlehen, die keine eingeschränkte Bonität aufweisen. Falls diese nicht zutreffen, wird geprüft, ob der Barwert der mit dem ursprünglichen Effektivzins abgezinsten, neu vereinbarten Zahlungsströme um mindestens 10 % von dem Barwert abweicht, der sich bei Abzinsung der ursprünglichen Zahlungsströme mit dem ursprünglichen Effektivzins ergibt. Falls dies der Fall ist, liegt ebenfalls eine substanzielle Modifikation vor. Der Ab- und Neuzugang des Darlehens führt zur Festlegung einer neuen Signifikanzschwelle für eine spätere Migration in Stage 2. Bei bonitätsbedingten Modifikationen (Stage 3) erfolgt kein Abgang und die Risikovorsorge wird derart gebildet, dass diese den gesamten Differenzbetrag zwischen dem Buchwert und dem Fair Value umfasst.

Bewertung

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

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

Finanzielle Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

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

Klassifizierung

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

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

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

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

Risikovorsorge

Die Risikovorsorgebildung basiert auf dem internen Staging- und Expected-Credit-Loss (ECL- oder EL)-Modell der Aareal Bank. Dazu werden Finanzinstrumente ac und fvoci sowie unwiderrufliche 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 Adressenausfallrisiko 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 aus Ausfallereignissen 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. Die Festlegung der Signifikanzschwelle ist eine zentrale Ermessenentscheidung. 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 Zahlungsverzögerungen 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 Konzernlageberichts.

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

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

Für die Ermittlung des Expected Credit-Loss wendet die Aareal Bank grundsätzlich ein modellbasiertes Verfahren an, bei dem je nach Stufe ein- oder mehrjährige Parameter genutzt werden. Die Berechnung des EL in Stage 1 und des LEL in Stage 2 erfolgt auf Basis der Ein-Jahres- bzw. der Lifetime-Ausfallwahrscheinlichkeit (Probability of Default, PD), der prognostizierten Verlustschwere zum Zeitpunkt des Ausfalls (Loss Given Default, LGD), der erwarteten Höhe der Forderung zum Zeitpunkt des Ausfalls (Exposure at Default,

EAD), eines Diskontfaktors (DF) und der erwarteten vertraglichen Laufzeit. Zur Interpretation zukunftsbezogener Informationen fließen in den LGD über eine szenariogewichtete Marktwertprognose aktuelle und erwartete wirtschaftliche länderspezifische Rahmenbedingungen wie BIP, langfristige Zinsen, Immobilienpreisentwicklungen und Arbeitslosenquote ein. Dieser wahrscheinlichkeitsgewichtete Szenariomix reflektiert die geopolitischen und makroökonomischen Schätzunsicherheiten 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.

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. Die Post-Model-Adjustments werden – soweit sie zum Bilanzstichtag erforderlich waren – in der Anhangangabe (34) Risikovorsorge beschrieben.

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 Bruttobuchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten zukünftigen Cashflows aus der Verwertung der gestellten Sicherheiten ermittelt. Die Abzinsung erfolgt mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz bei erstmaligem Ansatz bzw. bei variabel verzinslichen Finanzinstrumenten nach der letzten Zinsanpassung. 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. Somit entspricht der Nettobuchwert des Vermögenswerts dem Barwert der erwarteten zukünftigen Cashflows der gestellten Sicherheiten.

Hinsichtlich der Ausfalldefinition nach den Kriterien der Bank ist ein Schuldner ausgefallen wenn:

- die Bank es als unwahrscheinlich ansieht, dass der Schuldner seine Verbindlichkeiten in voller Höhe begleichen wird, ohne dass die Bank auf Maßnahmen wie die Verwertung von Sicherheiten zurückgreift und / oder
- eine wesentliche Verbindlichkeit des Schuldners mehr als 90 Tage überfällig ist.

Folgende Kriterien sind Hinweise, dass a) erfüllt ist und der Schuldner seine Verbindlichkeit wahrscheinlich nicht begleichen wird:

- Verzicht auf die Erhebung von vertraglich vereinbarten Zinsen,
- spezifische Kreditrisikoanpassungen,
- Veräußerung der Verbindlichkeit mit einem bedeutenden bonitätsbedingten wirtschaftlichen Verlust,
- krisenbedingte Restrukturierung, wenn sie durch bedeutenden Verzicht oder Stundung voraussichtlich zu einer Verringerung der Verbindlichkeiten des Schuldners führt,
- Insolvenzantrag des Schuldners oder vergleichbare Maßnahmen gegen den Schuldner, sodass eine Rückzahlung verhindert oder verzögert wird und
- sonstige Hinweise auf die Unwahrscheinlichkeit des Begleichens der Verbindlichkeiten.

Bei der Beurteilung der Kriterien bezieht die Bank weitere Finanzkennzahlen wie die Kapitaldienstfähigkeit mit ein. Gleichwohl unterliegt die Beurteilung Schätzunsicherheiten.

Sobald die Ausfallkriterien weggefallen sind, beginnt der Gesundungszeitraum. Wenn der Schuldner seine Zins- und Kapitaldienstfähigkeit mindestens 3 Monate erfüllt hat und in dieser Zeit keine Ausfallkriterien mehr vorliegen, gilt der Schuldner als gesundet. Bei Vertragsanpassungen aufgrund von finanziellen Schwierigkeiten verlängert sich der Zeitraum auf 12 Monate und es sind weitere Kriterien zu erfüllen. Für die aufsichtsrechtliche Betrachtung gelten teilweise längere Fristen, sodass es zwischen der bilanziellen und der aufsichtsrechtlichen Einstufung zu Unterschieden kommen kann.

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

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

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

Soweit die Forderungen durch die Significant Risk Transfer-(SRT)-Transaktion abgesichert sind, mindern Erstattungsansprüche den Risikovorsorgeaufwand. Die Prämie für die Absicherung wird im Provisionsaufwand ausgewiesen.

Die Bank macht von der Ausnahme, bestimmte Finanzinstrumente als Instrumente mit niedrigem Ausfallrisiko anzusehen, keinen Gebrauch.

Sicherungsbeziehungen

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

Hedge Accounting nach IFRS 9 unterscheidet verschiedene Formen von Sicherungsbeziehungen.

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

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

der dem effektiven Teil der Sicherungsbeziehung zuzurechnen ist und direkt im Eigenkapital erfasst wurde, ist im Zeitpunkt der Veräußerung des ausländischen Geschäftsbetriebs erfolgswirksam zu erfassen. Die Umrechnungsdifferenzen, die aus der Umrechnung des Abschlusses eines Geschäftsbetriebs mit abweichender funktionaler Währung in die Konzernwährung resultieren, sind ebenfalls direkt im Eigenkapital in der Rücklage für Währungsumrechnung zu bilanzieren und werden bei einer Veräußerung des ausländischen Geschäftsbetriebs vom Eigenkapital in die GuV umgegliedert.

Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehungen wird durch eine Sensitivitätsanalyse im Hinblick auf die gesicherten Risiken prospektiv überprüft. Dazu werden die Basis Point Values, d. h. die Sensitivitäten der IFRS-Buchwerte der Grund- und Sicherungsgeschäfte, einander gegenübergestellt. Fremdwährungsbasisisspreads werden als Kosten der Absicherung bilanziert. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts dieser Komponente werden erfolgsneutral im OCI erfasst. Soweit sich im Rahmen der Risikosteuerung Änderungen bei den Sicherungsbeziehungen ergeben, wird die Sicherungsquote bestehender Sicherungs- und oder Grundgeschäfte angepasst.

Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen in den Anhangangaben (38) und (74).

(11) Barreserve

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

(12) Forderungen aus Krediten

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

(13) Geld- und Kapitalmarktforderungen

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

(14) Eigenkapitalinstrumente

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

(15) Forderungen sonstiges Geschäft

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

(16) Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten/Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten

In den Posten Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten/Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten werden Derivate mit positiven/negativen Marktwerten aus Fair Value-Hedges und Hedges einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb inkl. abgegrenzter Zinsen ausgewiesen. Die Derivate werden ausschließlich der Bewertungskategorie fvpl zu-

geordnet. Die Grundlage für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen wird im Kapitel „Ansatz und Bewertung von Finanzinstrumenten“ in diesem Abschnitt beschrieben. Effekte aus der Bewertung dieser Derivate werden gemeinsam mit den Effekten aus der Bewertung der Grundgeschäfte im Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen ausgewiesen.

(17) Positive Marktwerte sonstige Derivate/Negative Marktwerte sonstige Derivate

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

(18) Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

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

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

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

(19) Immaterielle Vermögenswerte

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

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

Im Zusammenhang mit der Herstellung von Software entstandene Forschungskosten werden unmittelbar als Aufwand erfasst. Entwicklungsaufwendungen werden ab dem Zeitpunkt aktiviert, ab dem die technische Realisierbarkeit der Fertigstellung der Software erreicht ist, wenn durch die Herstellung der selbstentwickelten Software der Zufluss eines wirtschaftlichen Nutzens wahrscheinlich ist und die Kosten zuverlässig ermittelt werden können. Die planmäßige Abschreibung erfolgt linear auf Basis einer geschätzten wirtschaftlichen Nutzungsdauer von in der Regel fünf Jahren. Für erworbene Software wird ebenfalls von einer begrenzten Nutzungsdauer ausgegangen. Die Abschreibungen werden im Verwaltungsaufwand erfasst.

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

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

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

(20) Sachanlagen

In dem Posten Sachanlagen werden selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie deren Nutzungsrechte ausgewiesen. Sachanlagen werden zu ihren um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen verminderten historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten bewertet. Abschreibungen werden im Verwaltungsaufwand, die des selbst betriebenen Hotels im Sonstigen betrieblichen Ergebnis ausgewiesen.

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

	Abschreibungszeitraum
Übrige Sachanlagen	
EDV-Anlagen	3-7 Jahre
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	5-13 Jahre

Mietereinbauten werden nach den für Gebäude geltenden Grundsätzen abgeschrieben.

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

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

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

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

(21) Ertragsteueransprüche/Ertragsteuerverpflichtungen

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

Die OECD hat 2021 Regelungen beschlossen, mit denen eine globale effektive Mindestbesteuerung sichergestellt und aggressiven Steuergestaltungen entgegengewirkt werden soll (sog. Pillar 2). Diese Regelungen wurden 2022 von der EU übernommen. In Deutschland wurde am 27. Dezember 2023 das „Mindestbesteuerungsrichtlinie-Umsetzungsgesetz“ (MinStG) verkündet, mit dem diese internationalen Regelungen in deutsches Recht transferiert werden. Die Regelungen gelten erstmalig für Wirtschaftsjahre, die nach dem 30. Dezember 2023 beginnen. 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 erheblichen steuerlichen Effekten bzw. Ergänzungssteuerbeträgen, da die effektive Steuerquote in allen Staaten, in denen die Bank tätig ist, unter Berücksichtigung aller steuerlichen Anpassungen über 15 % liegt. Die Aareal Bank wird von den Übergangsvorschriften und Vereinfachungsregelungen der §§ 79 bis 81 und 84 bis 87 und 89 MinStG, soweit möglich, 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.

(22) Aktive latente Steuern/Passive latente Steuern

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

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

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

(23) Sonstige Aktiva

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

Die Immobilien werden auf der Grundlage von Bewertungsgutachten grundsätzlich nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF) bewertet. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Zahlungsströme einer Immobilie über einen Zeitraum prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Schätzunsicherheiten ergeben sich aus den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, den erwarteten Zahlungsströmen, objektspezifischen Besonderheiten und den Kapitalisierungsraten als wesentlicher bewertungsrelevanter Parameter. Die Sensitivität geben wir in der Anhangangabe (54) Sonstige Aktiva an. Zur Bandbreite möglich gehaltener Gewinne und Verluste des nächsten Geschäftsjahrs verweisen auf den Immobilienrisikobetrag in der Risikotragfähigkeitsrechnung im Risikobericht als Teil des Lageberichts.

(24) Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten

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

(25) Wohnungswirtschaftliche Einlagen

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

(26) Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft

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

(27) Nachrangige Verbindlichkeiten

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

(28) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche (IFRS 5)

In dem Posten Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche (IFRS 5) werden Vermögenswerte oder Geschäftsbereiche gefasst, die zur Veräußerung stehen. Ein Vermögenswert wird als „zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert, wenn sein Verkauf innerhalb der nächsten zwölf Monate hochwahrscheinlich ist. In diesem Fall erfolgt der Bilanzausweis in einer separaten Kategorie. Die Bewertung erfolgt gemäß IFRS 5 zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert. Diese Bewertungsvorschriften gelten jedoch nicht für finanzielle Vermögenswerte im Anwendungsbereich des IFRS 9 (Finanzinstrumente). Falls es sich um einen aufgegebenen Geschäftsbereich (ggf.: veräußerten) handelt, werden dessen Erträge und Aufwendungen gesondert in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen, um eine transparente Berichterstattung zu gewährleisten.

(29) Rückstellungen

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

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

Wird nicht mit einer kurzfristigen Inanspruchnahme innerhalb von zwölf Monaten aus der Verpflichtung gerechnet, so wird die Rückstellung barwertig angesetzt.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Im Aareal Bank Konzern existieren verschiedene Pensionspläne gemäß IAS 19. IAS 19 unterscheidet bei der Bilanzierung von Pensionsverpflichtungen zwischen beitragsorientierten und leistungsorientierten Pensionsplänen.

Ein beitragsorientierter Plan ist ein Pensionsplan, bei dem der Arbeitgeber fixe Beiträge an eine eigenständige Gesellschaft bzw. einen Fonds entrichtet. Der Arbeitgeber hat keine rechtliche oder faktische Verpflichtung, zusätzliche Beiträge zu leisten, wenn die Gesellschaft bzw. der Fonds nicht genügend Vermögenswerte hält, um die Pensionsansprüche aller Mitarbeiter aus dem laufenden und vorherigen Geschäftsjahren zu begleichen. Zu den beitragsorientierten Plänen werden auch die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung gezählt. Die Beiträge für einen beitragsorientierten Plan sind im Personalaufwand zu erfassen.

Leistungsorientierte Versorgungszusagen sind sämtliche Pensionsverpflichtungen, die nicht die Merkmale einer beitragsorientierten Versorgungszusage erfüllen. Die Höhe der Verpflichtung hängt üblicherweise von einem oder mehreren Faktoren wie Alter, Dienstzeit und Gehalt ab.

Die Verpflichtung des Konzerns aus leistungsorientierten Plänen wird in der Konzernbilanz in Form von Rückstellungen ausgewiesen. Diese resultieren aus Betriebsvereinbarungen mit Angestellten, einzelvertraglichen Regelungen mit leitenden Angestellten sowie aus mit Mitgliedern der Geschäftsführung abgeschlossenen Einzelverträgen. Der Berechnung der Rückstellungen werden erwartete wirtschaftliche und demografische Entwicklungen sowie Gehaltstrends zugrunde gelegt. Die Ermittlung der Rückstellungshöhe im Konzern erfolgt mittels versicherungsmathematischer Gutachten. Den durch externe Aktuarien erstellten Gutachten liegen für die Aareal Bank spezifische und konzerneinheitlich angewandte Parameter zugrunde.

Die Rückstellungshöhe für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen aus leistungsorientierten Plänen wird nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) gemäß IAS 19 auf Basis versicherungsmathematischer Gutachten ermittelt, wobei die unterschiedlichen Pensionspläne gesondert bewertet werden. Vom Barwert der Pensionsverpflichtung wird der Zeitwert des Planvermögens, ggf. unter Berücksichtigung der Regelungen zur Wertobergrenze eines Überhangs des Planvermögens über die Verpflichtung (sog. Asset Ceiling), abgezogen. Hieraus ergibt sich die Nettoverpflichtung (Rückstellung) bzw. der Vermögenswert aus den leistungsorientierten Plänen. Der Nettozinsaufwand des Geschäftsjahres wird ermittelt, indem der zu Beginn des Geschäftsjahres ermittelte Abzinsungsfaktor auf die zu diesem Zeitpunkt ermittelte Nettoverpflichtung und die erwartete Entwicklung angewandt wird. Der herangezogene Rechnungszins orientiert sich am Kapitalmarktzins von hochrangigen Industrieanleihen mit vergleichbarer Laufzeit zum Bilanzstichtag. Die Ermittlung erfolgt nach dem Willis Towers Watson „GlobalRate:Link“-Verfahren. Als Datengrundlage dienen die von Bloomberg erfassten Unternehmensanleihen, die zumindest ein „AA“-Rating aufweisen und zudem auf die gleiche Währung lauten wie die zugrunde liegende Pensionsverpflichtung. Das „Global-Rate:Link“-Verfahren wurde im Berichtsjahr (zum 31. Juli 2025) verfeinert und um kündbare Unternehmensanleihen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr ergänzt. Die Anpassung des Verfahrens stellt eine Schätzungsänderung nach IAS 8.39 dar. Zum 31. Dezember 2025 betrug der Umstellungseffekt ca. +25 Basispunkte und führte zu einer Reduktion der Pensionsverpflichtung auf Konzernebene um ca. 12,1 Mio. €. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste (Neubewertungen), die sich bezüglich des Verpflichtungsumfangs aus der Erwartungsänderung hinsichtlich der Lebenserwartung, dem Eintritt von Versorgungsfällen, Rententrends, Gehaltsentwicklungen und Rechnungszins gegenüber der Einschätzung zum Periodenbeginn bzw. gegenüber dem tatsächlichen Verlauf während der Periode ergeben, werden erfolgsneutral direkt im Sonstigen Ergebnis in dem Posten Veränderung der Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen erfasst. Eine erfolgswirksame Erfassung der im Sonstigen Ergebnis ausgewiesenen versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste (Neubewertungen) in nachfolgenden Perioden (sog. Recycling) ist nicht gestattet. Ebenfalls erfolgsneutral im Sonstigen Ergebnis auszuweisen sind Differenzen zwischen dem am Periodenanfang auf Basis des dann gültigen Rechnungszinses ermittelten Ertrags aus Planvermögen und dem am Ende der Periode tatsächlich erzielten Ertrag aus Planvermögen (Neubewertung). Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste sowie die Differenz zwischen dem erwarteten und tatsächlichen Ergebnis aus dem Planvermögen sind Bestandteil der Anderen Rücklagen. Sie werden in der Eigenkapitalveränderungsrechnung separat ausgewiesen. Somit beruht auch die Bilanzierung von Pensionsverpflichtungen auf Schätzungen, die mit Unsicherheit behaftet sind.

Anteilsbasierte Vergütung

Im Aareal Bank Konzern bestehen anteilsbasierte Vergütungspläne mit Barausgleich im Sinne des IFRS 2. Zur detaillierten Beschreibung und dem Umfang der Vergütungspläne sowie zum angewandten Bewertungsmodell und den Auswirkungen der anteilsbasierten Vergütung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns verweisen wir auf unsere Ausführungen in der Anhangangabe (84).

Verpflichtungen, die aus den anteilsbasierten Vergütungsplänen resultieren, werden durch Rückstellungen bilanziell erfasst. Die Rückstellungsbildung erfolgt über den Verwaltungsaufwand. Die Höhe der Rückstellungen entspricht dem beizulegenden Zeitwert der jeweiligen Verpflichtung am Bilanzstichtag.

(30) Sonstige Passiva

In dem Posten Sonstige Passiva werden u. a. Vertragsverbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten und Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern ausgewiesen.

(31) Eigenkapital

In dem Posten Eigenkapital werden das Gezeichnete Kapital, die Kapitalrücklage, die Gewinnrücklage und die Anderen Rücklagen ausgewiesen. Zu den Anderen Rücklagen zählen die Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen, die Rücklagen aus der Bewertung von Eigen- und Fremdkapitalinstrumente fvoci, die Rücklage aus Wertänderungen des Währungsbasis-Spreads und die Rücklage aus Währungsumrechnung. Darüber hinaus werden in dem Posten Eigenkapital nicht beherrschende Anteile und die sog. Additional-Tier I -Anleihe (ATI -Anleihe) ausgewiesen. Die ATI -Anleihe wird als Eigenkapital klassifiziert, da weder eine Verpflichtung zur Rückzahlung der Anleihe noch eine Verpflichtung zur laufenden Bedienung (Zahlung einer Dividende) besteht. Die der Emission der ATI -Anleihe direkt zurechenbaren Transaktionskosten sowie gezahlte Dividenden werden unter Berücksichtigung von Steuern erfolgsneutral unmittelbar vom Eigenkapital abgezogen.

(32) Finanzgarantien

Eine Finanzgarantie ist ein Vertrag, bei dem der Garantiegeber zur Leistung bestimmter Zahlungen verpflichtet ist, den Garantiennehmer für einen Verlust zu entschädigen, der entsteht, weil ein bestimmter Schuldner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht fristgemäß nachkommt. Beim Garantiegeber sind Finanzgarantien zum Zeitpunkt des Zugangs bilanziell in Höhe des beizulegenden Zeitwerts der Garantieverpflichtung als Verbindlichkeit zu erfassen. Im Rahmen der Folgebewertung ist die Verpflichtung mit dem höheren Wert aus dem wertgeminderten Betrag nach dem Impairment-Verfahren des IFRS 9 oder dem ursprünglichen Betrag, der bei Zugang der anfallenden Prämie entspricht, abzüglich der kumulativen Amortisierung zu bewerten. Für den Ausweis von Finanzgarantien im Aareal Bank Konzern wird der barwertige Anspruch aus den zukünftigen Prämienzahlungen des Garantiennehmers mit der Garantieverpflichtung saldiert (Nettomethode).

Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

(33) Zinsüberschuss

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Mio. €		
Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten ac und fvoci	2.129	2.618
Forderungen aus Krediten	1.896	2.291
Geld- und Kapitalmarktforderungen	233	327
Zinserträge aus Finanzinstrumenten fvpl	45	65
Forderungen aus Krediten	20	37
Sonstige Derivate	25	28
Marktinduzierte Modifikationserträge	1	2
Gesamte Zinserträge und ähnliche Erträge	2.175	2.685
Zinsaufwendungen für finanzielle Verbindlichkeiten ac	-956	-1.372
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten	-809	-1.201
Wohnungswirtschaftliche Einlagen	-106	-145
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft	-2	-2
Nachrangige Verbindlichkeiten	-39	-24
Zinsaufwendungen für Finanzinstrumente fvpl	-285	-251
Sonstige Derivate	-285	-251
Marktinduzierte Modifikationaufwendungen	0	-2
Gesamte Zinsaufwendungen und ähnliche Aufwendungen	-1.241	-1.625
Gesamt	934	1.060

Der Zinsüberschuss in Höhe von 934 Mio. € liegt erwartungsgemäß unter dem Vorjahr (Vorjahr: 1.060 Mio. €). Dies ist vor allem auf das niedrigere Zinsniveau zurückzuführen. Dennoch blieb der Zinsüberschuss, dank eines im Vergleich zum Vorjahr höheren Kreditportfolios mit guten Margen sowie einem hohen durchschnittlichen Einlagenvolumen, historisch gesehen weiterhin auf einem hohen Niveau.

(34) Risikovorsorge

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Mio. €		
Zuführungen	459	444
Auflösungen	-118	-99
Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	-6	-4
Sonstige Risikovorsorge	-10	-1
Bonitätsbedingtes Modifikationsergebnis	-11	30
Gesamt	314	370

Die Risikovorsorge betrug 314 Mio. € (Vorjahr: 370 Mio. €). Sie ergibt sich im Wesentlichen aus einzelnen Kreditneuausfällen US-amerikanischer Immobilienfinanzierungen und Aufwendungen in Höhe von 55 Mio. € aus der Bildung zusätzlicher Risikovorsorge für Kreditengagements der Stufen 1 und 2 (Management Overlay).

Die modellbasierte Risikovorsorge (Stage 1 und 2) in Höhe von insgesamt 146 Mio. € wurde auf Basis der Ausfallprognosen mittels eines weiterentwickelten Ratingverfahrens, für welches wir im ersten Halbjahr 2026 auch die finale aufsichtsrechtliche Genehmigung

erwarten, ermittelt. Die technische Implementierung des neuen Ratingmodells erlaubt dabei die modellbasierte Bestimmung der Bonitätseinstufungen mittels des verbesserten Ratingmodells. Dabei wurden zum Bewertungsstichtag Weiterentwicklungen auf Basis der jüngsten Beobachtungen in einem erhöhten Zinsumfeld berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um eine Schätzungsänderung nach IAS 8.39. Aus dieser Weiterentwicklung resultiert eine Erhöhung der modellbasierten Risikovorsorge von ca. 45 Mio. €.

Darüber hinaus wurde ein Post-Model-Adjustment (Management Overlay) in Höhe von 55 Mio. € gebildet. Dieses Overlay basiert auf den in 2025 im langfristigen Vergleich höheren Migrationsrisiken im Kreditportfolio, welche insbesondere durch das US-Portfolio getrieben sind. Das Jahr 2025 war hinsichtlich eines volatilen makroökonomischen und politischen Umfelds und erhöhter ausfallbedingter Migrationen im Kreditportfolio, insbesondere im US-Geschäft, außergewöhnlich. Aufgrund dieser Sachverhalte und der bestehenden geopolitischen Volatilitäten, insbesondere im US-Portfolio, wurde auf Basis der Beobachtungen hinsichtlich der Kreditausfälle in dem volatilen Umfeld im Berichtsjahr ein Overlay quantifiziert. Die Grundgesamtheit bildete dabei das Kreditportfolio der gewerblichen Immobilienfinanzierung. Ein signifikanter Betrag des gebildeten Post-Model-Adjustments entfällt auf das US-Portfolio.

Die Methodik zur Ermittlung der Risikovorsorge wird im Kapitel „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ Anhangangabe (10) Ansatz und Bewertung von Finanzinstrumenten beschrieben.

Die Risikovorsorgebildung und die verwendeten Sicherheitenwerte beruhen auf der Betrachtung von sieben verschiedenen makroökonomischen Szenarien, welche unterschiedlich gewichtet werden. Das wahrscheinlichste Szenario wird dabei als „Baseline“ bezeichnet und ist detailliert im Kapitel „Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen“ beschrieben. Die Summe der Gewichte der adversen Szenarien, welche Abschwünge an den Finanzmärkten sowie die Eskalation geo- und handelspolitischer Konflikte abbilden, beläuft sich dabei auf 28 %.

Außerdem sind zum einen ein Stressszenario, basierend auf dem diesjährigen EZB-Stresstest, mit einer Wahrscheinlichkeit von 10 % und zum anderen ein ESG-Szenario mit 10 % im Rahmen der Kalkulation miteinbezogen.

Zur Einordnung der betrachteten Szenarien werden nachfolgend drei wesentliche makroökonomische Einflussfaktoren vergleichend dargestellt:

	2025	2026	2027	2028
%				
„positive“-Szenario (16-%-Gewichtung)				
Bruttoinlandsprodukt (real, Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	1,4	1,1	2,1	2,1
USA	2,0	3,1	3,6	2,8
Großbritannien	1,4	1,1	1,7	2,1
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	6,4	6,3	6,1	5,9
USA	4,3	4,3	3,8	3,7
Großbritannien	4,4	4,6	4,4	4,1
Langfristiger Zins (10-jährige Staatsanleihen) (%)				
Eurozone	3,2	3,3	3,6	3,6
USA	4,3	4,3	4,5	4,6
Großbritannien	4,6	4,7	4,5	4,1
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2025 = 100 %)	100 %	100 %	102 %	103 %

	2025	2026	2027	2028
%				
„Baseline“-Szenario (36-%-Gewichtung)				
Bruttoinlandsprodukt (real, Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	1,4	0,9	1,6	1,7
USA	2,0	2,5	2,4	2,3
Großbritannien	1,4	1,0	1,4	1,5
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	6,4	6,4	6,3	6,1
USA	4,3	4,4	4,2	4,2
Großbritannien	4,4	4,6	4,6	4,4
Langfristiger Zins (10-jährige Staatsanleihen) (%)				
Eurozone	3,2	3,2	3,3	3,3
USA	4,3	4,1	4,2	4,2
Großbritannien	4,6	4,5	4,1	3,8
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2025 = 100 %)	100 %	100 %	101 %	103 %

	2025	2026	2027	2028
%				
„adverse 1“-Szenario (12-%-Gewichtung)				
Bruttoinlandsprodukt (real, Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	1,4	0,0	1,1	2,5
USA	2,0	0,8	2,0	3,0
Großbritannien	1,4	0,4	0,8	2,2
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	6,4	6,6	6,7	6,3
USA	4,3	4,7	4,7	4,3
Großbritannien	4,4	4,7	5,0	4,7
Langfristiger Zins (10-jährige Staatsanleihen) (%)				
Eurozone	3,2	3,0	2,8	2,9
USA	4,3	3,3	3,2	3,6
Großbritannien	4,6	4,2	3,6	3,2
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2025 = 100 %)	100 %	99 %	100 %	103 %

	2025	2026	2027	2028
%				
„adverse 2“-Szenario (8-%-Gewichtung)				
Bruttoinlandsprodukt (real, Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	1,4	0,4	1,1	1,3
USA	2,0	1,4	2,4	2,8
Großbritannien	1,4	0,6	0,8	1,0
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	6,4	6,5	6,6	6,5
USA	4,3	4,7	4,4	4,2
Großbritannien	4,4	4,7	5,0	5,1
Langfristiger Zins (10-jährige Staatsanleihen) (%)				
Eurozone	3,2	3,7	3,2	3,0
USA	4,3	4,4	4,0	4,1
Großbritannien	4,6	4,9	4,1	3,6
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2025 = 100 %)	100 %	99 %	100 %	102 %

	2025	2026	2027	2028
%				
„adverse 3“-Szenario (8-%-Gewichtung)				
Bruttoinlandsprodukt (real, Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	1,4	-0,6	0,5	2,3
USA	2,0	-1,0	-0,5	2,8
Großbritannien	1,4	0,0	0,6	1,7
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	6,4	6,8	7,0	6,6
USA	4,3	5,3	6,0	5,8
Großbritannien	4,4	4,8	5,2	5,0
Langfristiger Zins (10-jährige Staatsanleihen) (%)				
Eurozone	3,2	3,4	3,2	3,3
USA	4,3	4,3	4,0	4,0
Großbritannien	4,6	4,6	4,0	3,6
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2025 = 100 %)	100 %	98 %	98 %	100 %

	2025	2026	2027	2028
%				
„ESG“-Szenario (10-%-Gewichtung)				
Bruttoinlandsprodukt (real, Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	1,4	0,8	1,2	1,0
USA	2,0	2,1	0,4	-0,4
Großbritannien	1,4	0,9	1,2	1,1
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	6,4	6,5	6,4	6,3
USA	4,3	4,5	4,7	5,1
Großbritannien	4,4	4,6	4,6	4,6
Langfristiger Zins (10-jährige Staatsanleihen) (%)				
Eurozone	3,2	3,2	3,4	3,7
USA	4,3	4,1	4,3	4,7
Großbritannien	4,6	4,5	4,3	4,2
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2025 = 100 %)	100 %	100 %	100 %	100 %

	2025	2026	2027	2028
%				
„Stress“-Szenario (10-%-Gewichtung)				
Bruttoinlandsprodukt (real, Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	1,4	-2,3	-4,0	0,0
USA	2,0	-5,1	-2,5	4,3
Großbritannien	1,4	-4,5	-4,5	-1,3
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	6,4	8,1	10,6	11,9
USA	4,3	8,9	10,0	8,6
Großbritannien	4,4	7,2	9,6	10,2
Langfristiger Zins (10-jährige Staatsanleihen) (%)				
Eurozone	3,2	4,6	4,5	4,3
USA	4,3	5,7	5,7	5,7
Großbritannien	4,6	6,0	5,9	5,7
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2025 = 100 %)	100 %	90 %	83 %	82 %

Die portfoliogewichtete Immobilienpreisentwicklung setzt sich aus dem jeweiligen Portfolio-Anteil für die Jahre zusammen. Referenz- und Basisjahr ist das Jahr 2025, von welchem aus relative Veränderungen der Immobilienpreisentwicklungen innerhalb des jeweiligen Szenarios beurteilt werden können.

Die Risikovorsorge in Stage 1 und 2 des Immobilienfinanzierungsgeschäfts wird mithilfe der Ausfallwahrscheinlichkeit (PD) und der Verlustschwere zum Zeitpunkt des Ausfalls (LGD) modellbasiert berechnet und ist maßgeblich vom Marktwert der Immobilien abhängig. Dabei werden die oben dargestellten Szenarien mit ihrer jeweiligen Gewichtung in der LGD-Berechnung berücksichtigt. Darüber hinaus fließen die Konjunktur- und Inflationsentwicklung in den Szenarien in die Schätzung der Ausfallwahrscheinlichkeit (PD) mit ein. Zur Beurteilung der Sensitivität stellen wir nachfolgend die Risikovorsorge je Szenario bei einer jeweils 100-%-Gewichtung dar. Diese Kalkulation beinhaltet den sog. quantitativen Stufentransfer in Stage 2 auf Basis des sog. Expected downgrade-Modells, nicht aber qualitative Kriterien für eine signifikante Erhöhung des Kreditrisikos.

Modellhafter Risikovorsorgebestand Stage 1 und 2 für das Immobilienfinanzierungsgeschäft

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Mio. €		
Szenariogewichtet (bilanzierter Wert)	143	152
„positive“-Szenario (100 %)	117	104
„Baseline“-Szenario (100 %)	127	111
„adverse 1“-Szenario (100 %)	129	115
„adverse 2“-Szenario (100 %)	133	118
„adverse 3“-Szenario (100 %)	158	113
„ESG“-Szenario (100 %)	156	0
„Stress“-Szenario (100 %)	237	309

Bei einer pauschalen Erhöhung (Verringerung) der Marktwerte um 5 % zum Jahresende hätte sich unter Nutzung der Stichtagsausfallwahrscheinlichkeiten eine Verringerung der Risikovorsorge um rund 6 Mio. € (Erhöhung um rund 20 Mio. €) ergeben.

Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen in der Anhangangabe (67).

(35) Provisionsergebnis

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Mio. €		
Provisionserträge aus		
softwarebasierten Leistungen	11	11
Bankgeschäft und sonstige Tätigkeiten	43	36
Gesamte Provisionserträge	54	47
Provisionsaufwendungen für		
bezogene Leistungen	0	0
Bankgeschäft und sonstige Tätigkeiten	-50	-51
Gesamte Provisionsaufwendungen	-50	-51
Gesamt	4	-4

Die Provisionserträge und -aufwendungen glichen sich im Jahresverlauf nahezu aus und führten zu einem leicht positiven Provisionsergebnis in Höhe von 4 Mio. € (Vorjahr: -4 Mio. €). Die Provisionsaufwendungen wurden vor allem von der strategischen Partnerschaft mit der Aareon und der First Financial Software GmbH sowie der Prämienzahlung aus der SRT-Transaktion belastet.

Die Summe der Provisionserträge und -aufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht als erfolgswirksam zum Fair Value bewertet werden, beträgt 7 Mio. € (Vorjahr: 2 Mio. €).

(36) Abgangsergebnis

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Mio. €		
Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten ac		
Forderungen aus Krediten	27	29
Geld- und Kapitalmarktforderungen	0	2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte ac	0	0
Abgangsergebnis aus finanziellen Verbindlichkeiten ac		
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten	1	0
Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvoci		
Forderungen aus Krediten fvoci	0	0
Geld- und Kapitalmarktforderungen	0	0
Gesamt	28	31

Das Abgangsergebnis von 28 Mio. € (Vorjahr: 31 Mio. €) resultierte fast ausschließlich aus positiven marktbedingten Effekten aus vorzeitigen Kreditrückzahlungen. Im Vorjahr waren es ebenfalls fast ausschließlich Effekte aus vorzeitigen Kreditrückzahlungen.

(37) Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Mio. €		
Ergebnis aus Forderungen aus Krediten	-1	-19
Ergebnis aus Geld- und Kapitalmarktforderungen	0	0
Ergebnis aus sonstigen Derivaten	1	-26
Währungsergebnis	-5	1
Gesamt	-5	-44

Das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl in Höhe von insgesamt -5 Mio. € (Vorjahr: -44 Mio. €) resultierte vor allem aus dem Währungsergebnis finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (i.W. aus USD). Im Vorjahr resultierte es aus negativen Bewertungseffekten aus kreditrisikoinduzierten Bewertungsverlusten von Immobiliendarlehen, insbesondere in den USA, sowie aus negativen Bewertungseffekten aus den marktseitigen Entwicklungen bei Derivaten zur Währungs- und Zinssicherung infolge der hohen Marktdynamik.

(38) Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Mio. €		
Ineffektivitäten aus Fair Value-Hedges	-12	3
Ineffektivitäten aus Absicherung Nettoinvestitionen	0	0
Gesamt	-12	3

Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen in den Anhangangaben (10) und (74).

(39) Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ergaben sich 4 Mio. € als Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen (Vorjahr: 1 Mio. €). Dies entspricht auch jeweils dem anteiligen Gesamtergebnis aus assoziierten Unternehmen.

(40) Verwaltungsaufwand

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Mio. €		
Personalaufwand	186	225
Löhne und Gehälter	160	197
Soziale Abgaben	20	19
Altersversorgung	6	9
Anderer Verwaltungsaufwand	142	136
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	19	16
Gesamt	347	377

Der Verwaltungsaufwand reduzierte sich auf 347 Mio. € (Vorjahr: 377 Mio. €) und ist zum einen Ausdruck unserer effizienten Kostenkontrolle und zum anderen zeigen sich positive laufende Effekte aus den getätigten Effizienzmaßnahmen. Diese Effizienzmaßnahmen sowie Investitionen in IT-Infrastruktur und weitere sonstige wesentliche Einmaleffekte betrugen für das Jahr 2025 insgesamt rund 30 Mio. € (Vorjahr: rund 34 Mio. €).

Im Personalaufwand sind Einzahlungen in beitragsorientierte Pensionspläne in Höhe von 8 Mio. € (Vorjahr: 7 Mio. €) enthalten.

Das durch den Konzernabschlussprüfer im Geschäftsjahr 2025 berechnete Gesamthonorar wird im Posten andere Verwaltungsaufwendungen ausgewiesen und setzt sich wie folgt zusammen:

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Tsd. €		
Abschlussprüfungsleistungen	4.434	3.523
Andere Bestätigungsleistungen	576	640
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	152	4
Gesamt	5.162	4.167

Das Honorar für Abschlussprüfungsleistungen beinhaltet die Jahresabschlussprüfung der Aareal Bank AG und der Tochterunternehmen, die Konzernabschlussprüfung, die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts und Leistungen im Zusammenhang mit einem Bilanzkontrollverfahren durch die BaFin. Andere Bestätigungsleistungen beziehen sich auf die Prüfung nach dem Wertpapierhandelsgesetz, den Comfort Letter, die prüferische Durchsicht der Nachhaltigkeitserklärung und sonstige vertraglich vereinbarte Bestätigungsleistungen. Sonstige Leistungen wurden im Zusammenhang mit Beratungen in Corporate Governance und aufsichtsrechtlichen Sachverhalten sowie Schulungen erbracht.

(41) Sonstiges betriebliches Ergebnis

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Mio. €		
Erträge aus Immobilien	30	51
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1	3
Erträge aus Lieferungen und Leistungen	0	0
Andere sonstige betriebliche Erträge	37	49
Gesamte sonstige betriebliche Erträge	68	103
Aufwendungen für Immobilien	-43	-81
Aufwendungen für sonstige Steuern	-11	-10
Andere sonstige betriebliche Aufwendungen	-10	-18
Gesamte sonstige betriebliche Aufwendungen	-64	-109
Gesamt	4	-6

Das sonstige betriebliche Ergebnis betrug 4 Mio. € (Vorjahr: -6 Mio. €) und enthält unter anderem einen Einmalertrag aus der Veräußerung unseres ehemaligen Hotelbetriebs in Italien. Außerdem enthält es das operative Ergebnis und etwaige Abschreibungen unserer Rettungserwerbe und weiterer Tochter- und sonstigen Unternehmen.

(42) Ertragsteuern

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Mio. €		
Tatsächliche Ertragsteuern	116	137
Latente Steuern	2	-55
Gesamt	118	82

Die Unterschiede zwischen dem erwarteten und dem ausgewiesenen Ertragsteueraufwand zeigt die nachfolgende Überleitungsrechnung:

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Mio. €		
Ergebnis vor Ertragsteuern	296	294
Erwarteter Steuersatz	31,8%	31,3 %
Errechnete Ertragsteuern	94	92
Überleitung auf ausgewiesene Ertragsteuern		
Abweichende ausländische Steuerbelastung	4	-1
Steueranteil aus steuerfreien Erträgen	-34	-17
Steueranteil auf nicht abzugsfähige Aufwendungen	7	16
Änderungen des Ansatzes und der Bewertung latenter Steuern	41	-10
Steuern für Vorjahre	3	2
Effekte aus Steuersatzänderungen	3	0
Fremdanteile	0	0
Sonstige Steuereffekte	0	0
Ausgewiesene Ertragsteuern	118	82
Effektive Steuerquote	40 %	28 %

Das Gesetz für ein steuerliches Investitionssofortprogramm zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Deutschland (sog. Wachstumsbooster-Gesetz) führt dazu, dass der Körperschaftsteuersatz beginnend mit dem Veranlagungszeitraum 2028 von dem aktuell und bis einschließlich des Veranlagungszeitraums 2027 geltenden Satz von 15 % sukzessive um jeweils ein Prozentpunkt pro Veranlagungszeitraum gesenkt wird, um dann ab einschließlich des Veranlagungszeitraums 2032 10 % zu betragen (§ 23 Abs. 1 KStG n.F.).

Zur Ermittlung der Auswirkungen dieser Änderung auf die Bewertung von latenten Steueransprüchen bzw. latenten Steuerschulden hat die Bank ein sogenanntes „Scheduling“ nach IAS 12.47 vorgenommen und eine Einschätzung des zeitlichen Verlaufs der Auflösung der einzelnen temporären Differenzen vorgenommen. Es wurde ein Steuersatz sowohl für die langfristigen als auch die kurzfristigen latenten Steueransprüche und -schulden ermittelt. Anschließend wurden diese beiden Steuersätze entsprechend ihrem jeweiligen Anteil im Verhältnis zum Gesamtbestand der latenten Steueransprüche gewichtet. Aus dieser Analyse ergibt sich ein gewichteter latenter Steuersatz in Höhe von 30,6 % (Vorjahr: 31,3 %). Der Effekt aus der Steuersatzänderung beträgt 4,5 Mio. €. Dabei beträgt die Auswirkung in der Gewinn- und Verlustrechnung 2,9 Mio. € Aufwand und im OCI 1,6 Mio. € Veränderung. Der gewichtete Steuersatz wird einer jährlichen Analyse unterzogen und gegebenenfalls angepasst.

(43) Ergebnis aus veräußerten Geschäftsbereichen (Aareon)¹⁾

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Mio. €		
Zinsüberschuss	0	-44
Risikovorsorge	0	0
Provisionsüberschuss	0	280
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpI	0	0
Verwaltungsaufwand	0	237
Sonstiges betriebliches Ergebnis	0	2.101
Betriebsergebnis	0	2.100
Ertragsteuern	0	38
Ergebnis aus veräußerten Geschäftsbereichen	0	2.062

Der für das Vorjahr dargestellte Posten Ergebnis aus veräußerten Geschäftsbereichen in Höhe von 2.062 Mio. € betrifft den Verkauf des Aareon Teilkonzerns.

¹⁾ Gemäß IFRS 5 erfolgt der separate Ausweis des Ergebnisses aus veräußerten Geschäftsbereichen und dessen Untergliederung in Erlöse, Aufwendungen, Gewinn bzw. Verlust sowie die zugehörigen Ertragsteuern in einer zusätzlichen Anhangsangabe.

Erläuterungen zur Bilanz

(44) Finanzielle Vermögenswerte ac

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Barreserve ac	328	2.605
Kassenbestand	0	0
Guthaben bei Zentralnotenbanken	328	2.605
Forderungen aus Krediten ac	33.839	32.611
Immobilendarlehen	33.651	32.391
Kommunaldarlehen	162	198
Sonstige Forderungen aus Krediten	26	22
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	4.876	5.142
Geldmarktforderungen	1.055	1.523
Schuldscheindarlehen	1.060	1.111
Schuldverschreibungen	2.761	2.508
Forderungen sonstiges Geschäft ac	68	70
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10	8
Sonstige finanzielle Forderungen	58	62
Gesamt	39.111	40.428

(45) Risikovorsorgebestand ac

31. Dezember 2025

	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Forderungen sonstiges Geschäft ac	Gesamt Risikovorsorgebestand ac
Mio. €					
Bestand zum 01.01.	40	149	210	3	402
Zuführungen	36	115	302	1	454
Inanspruchnahmen	0	0	-206	0	-206
Auflösungen	-27	-71	-15	0	-113
Transfer in Stage 1	6	-6	0	0	0
Transfer in Stage 2	-5	10	-5	0	0
Transfer in Stage 3	0	-42	42	0	0
Zinseffekt	0	0	27	0	27
Währungsanpassungen	-1	-13	-25	-1	-40
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
Umbuchungen	0	0	-95	0	-95
Bestand zum 31.12.	49	142	235	3	429

Die Risikovorsorge auf finanzielle Vermögenswerte ac entfällt auf Forderungen aus Krediten, auf Geld- und Kapitalmarktforderungen sowie auf Forderungen sonstiges Geschäft – im Wesentlichen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Die Methodik zur Berechnung der Risikovorsorge wird im Kapitel „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ Anhangangabe (9) dargestellt. Eine detaillierte Aufgliederung des Risikovorsorgebestands auf die Klassen von finanziellen Vermögenswerten wird im Kapitel „Erläuterungen zu Finanzinstrumenten“ Anhangangabe (66) offengelegt.

31. Dezember 2024

	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Forderungen sonstiges Geschäft ac	Gesamt Risikovorsorge- bestand ac
Mio. €					
Bestand zum 01.01.	38	83	304	3	428
Zuführungen	21	112	294	2	429
Inanspruchnahmen	0	0	-305	-1	-306
Auflösungen	-14	-49	-32	0	-95
Transfer in Stage 1	3	-3	0	0	0
Transfer in Stage 2	-7	14	-7	0	0
Transfer in Stage 3	-2	-11	13	0	0
Zinseffekt	0	0	27	0	27
Währungsanpassungen	1	3	20	0	24
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
Umbuchungen	0	0	-104	-1	-105
Bestand zum 31.12.	40	149	210	3	402

(46) Finanzielle Vermögenswerte fvoci

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	5.370	4.822
Schuldscheindarlehen	0	0
Schuldverschreibungen	5.370	4.822
Eigenkapitalinstrumente fvoci	1	1
Aktien u. a. nicht festverzinsliche Wertpapiere	0	0
Sonstige Beteiligungen	1	1
Übrige	0	0
Gesamt	5.371	4.823

(47) Finanzielle Vermögenswerte fvpl

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Forderungen aus Krediten fvpl	324	381
Immobilendarlehen	324	381
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	6	5
Fondsanteile	6	5
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	452	673
Positive Marktwerte aus Fair Value-Hedges	421	673
Positive Marktwerte aus Absicherung Nettoinvestitionen	31	0
Positive Marktwerte sonstige Derivate fvpl	837	471
Positive Marktwerte aus wirtschaftlichen Sicherungsderivaten	565	153
Positive Marktwerte aus übrigen Derivaten	272	318
Gesamt	1.619	1.530

Von den Forderungen aus Krediten fvpl sind 210 Mio. € dem Business-Model Residual zugeordnet und 114 Mio. € erfüllen das SPPI-Kriterium nicht.

(48) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte entfallen mit insgesamt 69 Mio. € auf zwei Immobiliendarlehen in den USA, welche im Laufe des Jahres 2026 veräußert werden sollen, um den NPL-Bestand zu reduzieren, sowie mit insgesamt 59 Mio. € auf unsere Betriebsimmobilie, welche ebenfalls im Laufe des Jahres 2026 veräußert werden soll. Der geplante Verkauf der Betriebsimmobilie spiegelt den angepassten Flächenbedarf und den Wunsch nach modernen Nutzungsformen wider. Das Gebäude wird zum Bilanzstichtag mit dem Buchwert angesetzt, da der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten den Buchwert übersteigt. Entsprechend wurde keine Wertminderung erfasst. Aus der gesamten Veräußerung wird die Realisierung wesentlicher stiller Reserven erwartet. Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich der Posten vor allem aufgrund der Veräußerung unseres ehemaligen Hotelbetriebs in Italien, dessen Veräußerung im zweiten Quartal 2025 stattgefunden hat.

(49) Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Die Aareal Bank hält Anteile an 3 assoziierten Unternehmen (Vorjahr: 4 Unternehmen) und keine an Gemeinschaftsunternehmen (Vorjahr: 0), die nach der Equity-Methode bilanziert werden. Die Summe der Beteiligungsbuchwerte betrug 74 Mio. € (Vorjahr: 75 Mio. €).

(50) Immaterielle Vermögenswerte

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Geschäfts- oder Firmenwerte	9	9
Selbsterstellte Software	30	31
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	5	5
Gesamt	44	45

Sämtliche Geschäfts- oder Firmenwerte (Goodwill) entfallen auf das Segment Banking & Digital Solutions.

Der Goodwill wird innerhalb unseres Regelprozesses jährlich zum 30. September im Rahmen eines Impairmenttests auf Werthaltigkeit hin für jede zahlungsmittelgenerierende Einheit („cash generating unit“; kurz „CGU“) überprüft. Sollte sich bis zum Berichtsende ein wesentlicher Änderungsbedarf an den Parametern ergeben haben, erfolgt ein Impairmenttest auf den Bilanzstichtag. Nach der Veräußerung der Aareon im letzten Jahr ist das Segment Banking & Digital Solutions die einzige CGU, welche Goodwill enthält. Basis für die Wertermittlung sind die Barwerte zukünftiger Zahlungsströme (Value in Use), die anhand mittelfristiger Planungen bestimmt werden. Innerhalb der ersten drei bis maximal sechs Jahre erfolgt eine individuelle Planung der Erlös- und Kostenposten. Die den wesentlichen Annahmen zugewiesenen Werte basieren auf internen und externen Faktoren sowie vergangenen Erfahrungen, wobei eine wesentliche Basis die Vorjahresplanung bildet. Der Umsatzplanung unterliegen im Wesentlichen Annahmen zum Neukundengeschäft sowie Vertragsverlängerungen und Zusatzgeschäft mit Bestandskunden. Diese stellen zugleich auch die wesentlichen Quellen von Schätzungsunsicherheiten dar. Regelmäßige Umsatzerlöse wie Wartung und Gebühren aus dem Bestandskundengeschäft unterliegen in der Regel keinen größeren Schätzungsunsicherheiten. Die Planung des Materialaufwands wird abgeleitet aus der Umsatzplanung. Die Personalaufwandsplanung berücksichtigt im Wesentlichen Mitarbeiterzahlen sowie Lohnentwicklung. Die sonstigen Kosten werden unter der Berücksichtigung bekannter Sondereffekte in der Regel basierend auf dem Vorjahr fortentwickelt. Schätzungsunsicherheiten auf der Aufwandseite ergeben sich durch nicht geplante Preiserhöhungen oder nicht planbare Sondereffekte. Grundsätzlich erhöht sich die Schätzungsunsicherheit, je weiter in der Zukunft die Annahmen liegen. Für die über den Zeithorizont der individuellen Planung hinausgehenden Cashflows erfolgt in der Regel die Bewertung unter Berücksichtigung der ewigen Rente.

Der Ermittlung der Barwerte zukünftiger Zahlungsströme wurde ein risikoadäquater Abzinsungsfaktor für das Segment Banking & Digital Solutions von 12,16 % nach Steuern zugrunde gelegt. Der Abzinsungsfaktor ergibt sich für das Segment aus einem risikolosen Basiszins von 3,25 % zuzüglich einer Marktrisikoprämie von 6,7 %, multipliziert mit einem Beta-Faktor von 1,33. Angesichts der Planungsunsicherheiten über die Detailplanungsphase hinaus wird in dem Segment aufgrund einer vorsichtigen Betrachtung des Marktumfelds eine Wachstumsrate von 2 % unterstellt. Die erzielbaren Beträge weisen eine Überdeckung der Buchwerte auf. Auch bei einer signifikanten Änderung einer der oben beschriebenen wesentlichen Annahmen wie der Erhöhung des risikoadäquaten Abzinsungsfaktors um 1 % oder der Verringerung der Wachstumsrate auf 1 %, ceteris paribus betrachtet, ergibt sich keine Wertminderung.

Andere immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen werden auf Wertminderungen überprüft, wenn Ereignisse oder veränderte Umstände vermuten lassen, dass eine Wertminderung eingetreten sein könnte („Triggering event“). Im Falle einer identifizierten potenziellen Wertminderung („Triggering event“) erfolgt die Werthaltigkeitsprüfung der jeweiligen Asset CGU nach IAS 36 entsprechend den für immaterielle Vermögenswerte erläuterten Grundsätzen. Sofern eine Wertminderung vorzunehmen ist, wird die Restnutzungsdauer gegebenenfalls entsprechend angepasst. Sind die Gründe für eine zuvor erfasste Wertminderung entfallen, werden diese Vermögenswerte erfolgswirksam zugeschrieben, wobei diese Wertaufholung nicht den Buchwert übersteigen darf, der sich ergeben hätte, wenn in den früheren Perioden keine Wertminderung erfasst worden wäre.

Der Bestand an immateriellen Vermögenswerten entwickelte sich wie folgt:

	2025				2024			
	Geschäfts- oder Firmenwert	Selbst- erstellte Software	Sonstige immaterielle Anlagewerte	Gesamt	Geschäfts- oder Firmenwert	Selbst- erstellte Software	Sonstige immaterielle Anlagewerte	Gesamt
Mio. €								
Anschaffungs- oder Herstellungskosten								
Stand 01.01.	13	86	37	136	532	219	224	975
Zugänge	0	7	2	9	0	19	2	21
Umbuchungen	0	0	0	0	-617	-182	-229	-1.028
Abgänge	0	0	-1	-1	0	-1	-7	-8
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	98	30	47	175
Wechselkursveränderungen	0	0	0	0	0	1	0	1
Sonstiges	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.	13	93	38	144	13	86	37	136
Abschreibungen								
Stand 01.01.	-4	-55	-32	-91	-46	-113	-96	-255
Abschreibungen	0	-8	-2	-10	0	-21	-18	-39
davon: außerplanmäßige Abschreibungen	0	0	0	0	0	0	0	0
Zuschreibungen	0	0	0	0	0	0	0	0
Umbuchungen	0	0	0	0	43	93	78	214
Abgänge	0	0	1	1	0	1	6	7
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	-1	-14	-2	-17
Wechselkursveränderungen	0	0	0	0	0	-1	0	-1
Sonstiges	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.	-4	-63	-33	-100	-4	-55	-32	-91
Buchwert 01.01.	9	31	5	45	486	106	128	720
Buchwert 31.12.	9	30	5	44	9	31	5	45

(51) Sachanlagen

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Grundstücke, Gebäude und Anlagen im Bau	15	70
Betriebs- und Geschäftsausstattung	8	9
Gesamt	23	79

Der Bestand an Sachanlagen entwickelte sich wie folgt:

	2025			2024		
	Grundstücke, Gebäude und Anlagen im Bau	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt	Grundstücke, Gebäude und Anlagen im Bau	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
Mio. €						
Anschaffungs- oder Herstellungskosten						
Stand 01.01.	134	38	172	185	80	265
Zugänge	9	2	11	13	14	27
Umbuchungen	-113	0	-113	-56	-49	-105
Abgänge	-8	-2	-10	-9	-8	-17
Veränderung						
Konsolidierungskreis	3	0	3	0	1	1
Wechselkursveränderungen	-1	0	-1	1	0	1
Sonstiges	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.	24	38	62	134	38	172
Abschreibungen						
Stand 01.01.	-64	-29	-93	-89	-57	-146
Abschreibungen	-6	-3	-9	-10	-9	-19
davon: außerplanmäßige Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Zuschreibungen	0	0	0	0	0	0
Umbuchungen	53	0	53	34	33	67
Abgänge	7	2	9	1	4	5
Veränderung						
Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0
Wechselkursveränderungen	1	0	1	0	0	0
Sonstiges	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.	-9	-30	-39	-64	-29	-93
Buchwert 01.01.	70	9	79	96	23	119
Buchwert 31.12.	15	8	23	70	9	79

(52) Ertragsteueransprüche

Von den Ertragsteueransprüchen zum 31. Dezember 2025 von 39 Mio. € (Vorjahr: 40 Mio. €) wird erwartet, dass ein Teilbetrag von 12 Mio. € (Vorjahr: 13 Mio. €) nach mehr als zwölf Monaten realisiert wird.

(53) Aktive latente Steuern

Bei der Bilanzierung von latenten Steuern wurden Ansprüche und Schulden, die gegenüber der gleichen Steuerbehörde entstehen und saldiert beglichen werden können, in Höhe von 376 Mio. € (Vorjahr: 356 Mio. €) miteinander saldiert.

Aktive latente Steuern wurden im Zusammenhang mit den folgenden Bilanzposten gebildet:

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Finanzielle Vermögenswerte ac	75	115
Finanzielle Vermögenswerte fvoci	32	41
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	20	17
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebenen Geschäftsbereiche	0	0
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0
Immaterielle Vermögenswerte	0	0
Sachanlagen	0	0
Sonstige Aktiva	3	3
Finanzielle Verbindlichkeiten ac	7	4
Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl	264	243
Zur Veräußerung gehaltenen Veräußerungsgruppen und aufgegebenen Geschäftsbereichen enthaltene Verpflichtungen	0	0
Rückstellungen	52	66
Sonstige Passiva	1	1
Steuerliche Verlustvorträge	138	140
Aktive latente Steuern	592	630

Zum 31. Dezember 2025 hat der Konzern für Betriebsstätten und Gesellschaften, die einen laufenden Verlust in der laufenden Periode oder in der Vorperiode erlitten haben, latente Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von 138 Mio. € angesetzt (Vorjahr: 140 Mio. €). Davon entfallen 41 Mio. € auf ausländische Betriebsstätten (Vorjahr: 37 Mio. €). Grundlage für die Bildung latenter Steuern ist die Einschätzung des Managements, gemäß der es wahrscheinlich ist, dass die jeweiligen Einheiten in dem Planungszeitraum (5 bis 7 Jahre) zu versteuernde Ergebnisse erzielen werden, mit denen noch nicht genutzte steuerliche Verluste und abzugsfähige Differenzen verrechnet werden können. Dabei verwendet das Management für die Bestimmung der auszuweisenden Beträge latenter Steuerforderungen Informationen zu historischer Profitabilität und Informationen über prognostizierte Geschäftsergebnisse auf Basis genehmigter Geschäftspläne. Dabei wird auch berücksichtigt, ob das aktuelle Management und die bisher vorgenommene Ausrichtung des Geschäftsmodells tatsächlich dazu führen wird, dass die geplanten Ergebnisse erzielt werden können, und nimmt ggf. notwendige Anpassungen vor. So hat die Aareal Capital Corporation, New York als Tochtergesellschaft auf dem US-amerikanischen Markt ihre Planung grundlegend überarbeitet. Die adjustierte Planung geht von einem reduzierten Kreditvolumen aus. Auf dieser Grundlage hat das Management auch die künftigen steuerpflichtigen Gewinne geplant und latente Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von 97 Mio. € (Vorjahr: 103 Mio. €) ermittelt und im Konzernabschluss erfasst. Das Management hält es auf Basis dieser Planung für wahrscheinlich, künftig die geplanten steuerpflichtigen Gewinne zu erzielen, gegen die diese Verluste verrechnet werden können.

Die nicht angesetzten oder wertberechtigten aktiven latenten Steuern belaufen sich auf 26 Mio. € (Vorjahr: 68 Mio. €). Auf unverfallbare steuerliche Verlustvorträge von 120 Mio. € (Vorjahr: 272 Mio. €) wurden keine latenten Steuerforderungen erfasst, da es nicht wahrscheinlich ist, dass zukünftig zu versteuernde Ergebnisse vorliegen, mit denen die ungenutzten steuerlichen Verluste verrechnet werden können.

Aktive latente Steuern in Höhe von 29 Mio. € (Vorjahr: 69 Mio. €) wurden erfolgsneutral über die Anderen Rücklagen gebildet.

(54) Sonstige Aktiva

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Immobilien	568	550
Vertragsvermögenswerte	0	0
Übrige	89	90
Gesamt	657	640

Der Immobilienbestand reduzierte sich zum Berichtsultimo um insgesamt zwei Immobilien. Unterjährig gingen zwei Immobilien aus italienischen und ein Objekt aus einem spanischen ehemaligen Kreditengagement ab, während eine Immobilie aus einem US-amerikanischen Kreditengagement neu hinzugekommen ist.

Bei zwei amerikanischen Immobilien kam es wegen reduzierten künftigen Ergebniserwartungen aufgrund der sich verzögernden wirtschaftlichen Erholung zu Wertminderungen. So kam es bei den besagten Immobilien mit Buchwerten von 49 Mio. € bzw. 38 Mio. € zu solchen Wertminderungen in Höhe von rund 9 Mio. € bzw. rund 1 Mio. €.

Neben den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und objektspezifischen Besonderheiten hängt die Bewertung insbesondere auch von den Kapitalisierungsraten und damit von der Zinsentwicklung ab. Eine Erhöhung der Kapitalisierungsrate um 1 % würde bei dem Immobilienbestand unter der Annahme der Fertigstellung zu einer rechnerischen Verringerung des Buchwerts des Portfolios von ca. 13 % führen. Dies hat allerdings nur Auswirkungen, wenn der Buchwert dem Marktwert entspricht.

Im Berichtsjahr wurden Kosten für wertsteigernde Maßnahmen aktiviert.

Zudem ergaben sich bei den US-Immobilien durch Wechselkursschwankungen bedingte Reduzierungen der Buchwerte.

(55) Finanzielle Verbindlichkeiten ac

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	27.169	26.557
Geldmarktverbindlichkeiten	6.738	5.439
Schuldscheindarlehen	2.342	2.617
Hypotheken-Pfandbriefe	12.843	12.385
Öffentliche Pfandbriefe	728	1.011
Sonstige Schuldverschreibungen	4.515	5.104
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3	1
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	13.213	12.216
Täglich fällige Einlagen	9.095	8.365
Termineinlagen	4.118	3.851
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	60	72
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22	21
Sonstige Verbindlichkeiten	38	51
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	723	641
Gesamt	41.165	39.486

Die Bestandsveränderung der nachrangigen Verbindlichkeiten in Höhe von 82 Mio. € (Vorjahr: 285 Mio. €) setzt sich aus 82 Mio. € (Vorjahr: 283 Mio. €) Cashflow-relevanten Kapitalzahlungen und 0 Mio. € (Vorjahr: 2 Mio. €) nicht-Cashflow-relevanten Veränderungen aus Zinsabgrenzungen zusammen.

(56) Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	988	1.057
Negative Marktwerte aus Fair Value-Hedges	988	1.022
Negative Marktwerte aus Cashflow-Hedges	0	0
Negative Marktwerte aus Absicherung Nettoinvestitionen	0	35
Negative Marktwerte sonstige Derivate fvpl	717	1.509
Negative Marktwerte aus wirtschaftlichen Sicherungsderivaten	62	667
Negative Marktwerte aus übrigen Derivaten	655	842
Gesamt	1.705	2.566

(57) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verbindlichkeiten

Nach dem Abgang unseres Hotelbetriebs in Italien bestehen keine zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Verpflichtungen.

(58) Rückstellungen

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4	8
Rückstellungen für außerbilanzielles Kreditgeschäft	18	19
Sonstige Rückstellungen	130	132
Gesamt	152	159

Änderungen des Rechnungszinses für Pensionen erfordern eine Neubewertung des Verpflichtungsumfangs, die erfolgsneutral direkt im Sonstigen Ergebnis in dem Posten Veränderung der Rücklage aus leistungsorientierten Plänen erfasst wird.

Eine detaillierte Aufgliederung der Rückstellungen für außerbilanzielles Kreditgeschäft auf die Klassen von finanziellen Vermögenswerten wird im Kapitel „Erläuterungen zu Finanzinstrumenten“ Anhangangabe (66) offengelegt.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Pensionsverpflichtungen resultieren im Wesentlichen aus bei der Aareal Bank AG und bei der Westdeutsche Immobilien Servicing GmbH (ehemalige WestImmo) abgeschlossenen Altersvorsorgeplänen in Form von sog. leistungsorientierten Plänen gemäß IAS 19. Neben diesen existieren auch noch sog. beitragsorientierte Pläne gemäß IAS 19, welche nicht Bestandteil der Pensionsverpflichtungen sind.

Bei der Aareal Bank bestehen zur Absicherung von bestehenden Altersversorgungsverpflichtungen Vermögenswerte in einem Contractual Trust Arrangement (CTA), um vor dem Hintergrund der eingeschränkten Absicherung durch den Pensionssicherungsvertrag (PSVaG) eine verbesserte Insolvenzversicherung der Versorgungsansprüche zu gewährleisten. Hierzu wurde eine doppelseitige Treuhand unter Beteiligung der Aareal Bank AG (Treugeber) und des Aareal Pensionsverein e.V. als rechtlich selbstständigen Dritten (Treuhänder) vereinbart. Der Treuhänder ist im Vereinsregister beim Amtsgericht Wiesbaden eingetragen.

Der Treuhänder hält das Sondervermögen treuhänderisch für den Treugeber (Verwaltungstreuhand). Gleichzeitig, aber gegenüber der Verwaltungstreuhand vorrangig, hält der Treuhänder das Sondervermögen für alle Begünstigten treuhänderisch zur Sicherung der erfassten Ansprüche (Sicherungstreuhand).

Die Sicherungstreuhand im Interesse der Begünstigten entsteht im Wege eines echten Vertrags zugunsten Dritter (§ 328 Abs. 1 BGB). Aufgrund dieser Sicherungstreuhand können die Begünstigten vom Treuhänder verlangen, dass dieser das Sondervermögen nach Maßgabe der Regelungen dieses Treuhandvertrags zur Sicherung der erfassten Ansprüche hält und verwaltet. Mit Eintritt des Sicherungsfalls können die Begünstigten aufgrund der Sicherungstreuhand vom Treuhänder verlangen, dass dieser ihre erfassten Ansprüche nach Maßgabe der Regelungen dieses Treuhandvertrags aus dem Sondervermögen befriedigt.

Wirtschaftlicher Eigentümer des Vermögens ist die Bank. Gemanagt wird das Vermögen in einem Spezialfonds von der HSBC INKA. Die HSBC INKA trifft auf der Grundlage einer Anlagerichtlinie die Anlageentscheidungen für die Altersversorgung der Mitarbeiter. Es wurde ein gemeinsamer Anlageausschuss mit Mitarbeitern der HSBC INKA und der Aareal Bank gebildet. Die Bank überträgt das neu anzulegende Vermögen jährlich auf den Aareal Pensionsverein e.V., der dann wiederum zusätzliche Anteile am Spezialfonds erwirbt. Zinserträge werden unterjährig durch den Fondsmanager angelegt.

Für einen Teil der Versorgungsansprüche der aktiven Vorstandsmitglieder sowie der ehemaligen Vorstandsmitglieder hat die Bank Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen, die ebenfalls treuhänderisch auf den Aareal Pensionsverein e.V. übertragen wurden und für deren Beiträge die Bank entsprechende Mittel bereitstellt.

Mit der Auslagerung von Vermögensgegenständen auf den Aareal Pensionsverein e.V. wird neben der Sicherung von Anwartschaften und Ansprüchen auf Leistungen der betrieblichen Altersversorgung Planvermögen im Sinne von IAS 19 geschaffen, das mit den Versorgungsverpflichtungen des Treugebers verrechnet werden kann.

Kurzbeschreibung der wesentlichen Pensionspläne

DePfa Bank Betriebsvereinbarung vom 14. Dezember 1999 (kurz: BV 97)

Die BV 97 gilt für Neueintritte ab dem 1. Januar 1997. Nach Erfüllung einer Wartezeit von fünf versorgungsfähigen Dienstjahren sind folgende Leistungen zugesagt: Altersrente nach gesetzlichem Renteneintrittsalter (auch nach vorangegangener Invalidität), vorgezogene Altersrente, Invalidenrente bis zum gesetzlichen Renteneintrittsalter sowie Witwen- und Witwerrente.

Die Bank gewährt ihren Mitarbeitern eine Grundversorgung aus eigenen Beiträgen und eine Zusatzversorgung entsprechender einzelvertraglicher Vereinbarungen zur Gehaltsumwandlung. Die Grundversorgung ergibt sich für die versorgungsfähige Dienstzeit aus einem jährlichen Versorgungsaufwand in Höhe von 3,5 % für Teile des versorgungsfähigen Einkommens bis zur Beitragsbemessungsgrenze (BBG) und 10 % für Teile des versorgungsfähigen Einkommens oberhalb der BBG. Die so ermittelten Arbeitgeberbeiträge sowie die Beiträge aus Gehaltsumwandlung werden zum Ende eines Wirtschaftsjahres in einen CTA eingebracht. Das Versorgungskapital inklusive der zugeteilten Überschüsse wird jährlich mit mindestens 4 % verzinst. Die jährlichen Versorgungsleistungen errechnen sich durch die Verrentung des Versorgungskapitals bei Eintritt des Leistungsfalls gemäß einer festen Verrentungstabelle.

Als versorgungsfähige Dienstzeit gilt die Zeit ab der Vollendung des 20. Lebensjahres bis zur Vollendung des 67. Lebensjahres. Das versorgungsfähige Einkommen ist das innerhalb eines Jahres bezogene Bruttoarbeitsentgelt.

Die versicherungsmathematischen Abschläge bei Inanspruchnahme der Altersrente vor Vollendung des gesetzlichen Eintrittsalters finden über die Verrentung des Versorgungskapitals statt. Witwen-/Witwerrente beträgt 60 % der Mitarbeiterrente. Die Bank erhöht die laufenden Leistungen jährlich um 1 %; eine Verpflichtung zum Inflationsausgleich besteht nicht.

Vorstand

Drei der vier aktiven Vorstandsmitglieder erhalten ihre Versorgungsleistungen aufgrund jeweiliger Einzelzusagen. Für die Einzelzusagen wird jährlich ein fester Arbeitgeberbeitrag zur Verfügung gestellt und dem persönlichen Versorgungskonto gutgeschrieben. Das Versorgungskapital verzinst sich entsprechend den Kapitalerträgen, die in Form einer realen oder virtuellen Kapitalanlage generiert werden. Die Kapitalanlage erfolgt, soweit der Versorgungsbeitrag dem für die Bank errichteten Contractual Trust Agreement (CTA) als Treuhandvermögen zugeführt wird, als Realanlage im Rahmen des CTA. Soweit der Versorgungsbeitrag nicht dem Treuhandvermögen des CTA zugeführt wird, erfolgen die Anlage und die Bestimmung der Kapitalerträge virtuell, sodass das Ergebnis der virtuellen Anlage dem Ergebnis der Anlage entspricht, als wäre die Anlage zu 100 % als Realanlage vorgenommen worden. Bei Invalidität oder Tod wird das bestehende Versorgungskapital um die Summe der Beiträge aufgestockt, die für jedes volle Kalenderjahr bis zu einer

Beitragszeit von fünf Jahren, maximal jedoch bis zur Vollendung des 62. Lebensjahres, künftig noch gutgeschrieben worden wären. Das Versorgungskapital wird grundsätzlich in Form einer Einmalzahlung ausgezahlt, optional auf Antrag auch als Rentenzahlung. Die Hinterbliebenenpension beträgt 60 % des Pensionsanspruchs des Versorgungsnehmers. Soweit die Versorgung als Rentenleistung ausgezahlt wird, werden die laufenden Leistungen jährlich um 1 % angepasst.

DePfa Bank Dienstvereinbarung vom 30. Dezember 1955 (kurz: DePfa 55)

Die DePfa 55 ist eine einkommensabhängige Zusage für die Eintritte vor dem 31. Dezember 1988, die nach Erfüllung einer Wartezeit von fünf Dienstjahren eine Ruhegeldleistung ab Vollendung des 65. Lebensjahres bzw. eine Leistung wegen Berufsunfähigkeit (Invalidität) sowie eine Hinterbliebenenleistung als eine monatliche Rente vorsieht.

Die Höhe der Anwartschaft ergibt sich aus den Steigerungsbeträgen wie folgt: je 5 % des letzten Jahresgehalts für die ersten fünf Dienstjahre, je 2 % des letzten Jahresgehalts für die weiteren 20 Dienstjahre und je 1 % des letzten Jahresgehalts für jedes spätere Dienstjahr bis zu einem Höchstsatz von 75 % des letzten Jahresgehalts nach 35 Dienstjahren. Die Witwen-/Witwerrente beträgt 60 % der Alters-/Invalidenleistung. Auf den Versorgungsanspruch werden Leistungen der Sozialversicherung und VBL/Gerling angerechnet. Die Dienstvereinbarung beinhaltet keine Regelung zum vorzeitigen Bezug der Altersrente sowie zur Anpassung der laufenden Renten.

Diese Zusagen sind endgehaltsbezogene Zusagen. Die sich aus der jeweiligen Versorgungszusage ergebende Verpflichtung reagiert somit sehr empfindlich auf von der Erwartung abweichende Einkommensveränderungen.

Für die laufenden Leistungen sehen die Zusagen keinen festgelegten Anpassungssatz vor, daher erfolgt die Anpassung nach § 16 BetrAVG. Es ist also bei entsprechender wirtschaftlicher Lage der Bank alle drei Jahre ein Inflationsausgleich vorzunehmen. Eine Variation der Inflation und somit des Rententrends hat bei diesen Zusagen eine Wirkung auf das Versorgungsvolumen.

BauBoden Vereinbarung vom 1. Juli 1968 (kurz: BauBoden 68)

Diese Vereinbarung gilt für die Betriebsangehörigen nach Vollendung des 18. Lebensjahres, die am 1. Januar 1967 im Dienst der Bank gestanden haben oder spätestens bis zum 31. Dezember 1983 neu eingetreten sind. Nach Erfüllung einer Wartezeit von zehn Dienstjahren sind folgende Leistungen zugesagt: Altersrente nach Vollendung des 65. Lebensjahres, vorgezogene Altersrente, Berufs- und Erwerbsunfähigkeitsrente sowie Witwen- und Witwerrente.

Die Versorgung besteht aus einer Gesamtrente, die sich aus der gesetzlichen Rentenversicherung, der Zusatzversicherung bei der VBL oder beim BVV, die angerechnet wird, oder aus dem Gruppenversicherungsvertrag und dem Bankzuschuss zusammensetzt. Die Gesamtrente beträgt nach zehnjähriger Betriebszugehörigkeit 55 % des pensionsfähigen Gehalts. Für jedes weitere Dienstjahr erhöht sich die Gesamtrente um 1 % des pensionsfähigen Gehalts bis zu einem Höchstsatz von 75 %. Als pensionsfähiges Gehalt gilt das letzte im Dienst bezogene monatliche Bruttogehalt.

Bei Inanspruchnahme der Altersrente vor Vollendung des 65. Lebensjahres wird kein versicherungsmathematischer Abschlag vorgenommen. Die Witwen-/Witwerrente beträgt 60 % des Bankzuschusses. Die Anpassung der laufenden Renten erfolgt gemäß § 16 BetrAVG.

Diese Zusagen sind endgehaltsbezogene Zusagen. Die sich aus der jeweiligen Versorgungszusage ergebende Verpflichtung reagiert somit sehr empfindlich auf von der Erwartung abweichende Einkommensveränderungen.

Für die laufenden Leistungen sehen die Zusagen keinen festgelegten Anpassungssatz vor, daher erfolgt die Anpassung nach § 16 BetrAVG. Es ist also bei entsprechender wirtschaftlicher Lage der Bank alle drei Jahre ein Inflationsausgleich vorzunehmen. Eine Variation der Inflation und somit des Rententrends hat bei diesen Zusagen eine Wirkung auf das Versorgungsvolumen.

BauBoden Vereinbarung vom 12. Dezember 1984 (kurz: BauBoden 84) und DePfa Bank Versorgungsordnung vom 28. November 1990 (kurz: DePfa 90)

Die Versorgungsordnung BauBoden 84 gilt für die Betriebsangehörigen, die nach dem 31. Dezember 1983 in das Unternehmen eingetreten sind und das 20. Lebensjahr vollendet haben. Die Versorgungsordnung DePfa 90 gilt für die Betriebsangehörigen, die nach dem 31. Dezember 1988 in das Unternehmen eingetreten sind. Nach Erfüllung einer Wartezeit von zehn Dienstjahren sind folgende Leistungen zugesagt: Alters- bzw. vorgezogene Altersrente, Berufs- und Erwerbsunfähigkeitsrente sowie Witwen- und Witwerrente.

Einen Anspruch auf Altersrente erwirbt der Betriebsangehörige bei Vollendung des 65. Lebensjahres. Die Höhe der monatlichen Rentenanwartschaft berechnet sich für jedes anrechnungsfähige Dienstjahr (begrenzt auf maximal 40 Dienstjahre) wie folgt: 0,6 % der versorgungsfähigen Bezüge bis zur BBG, 2 % des die BBG übersteigenden Teils der versorgungsfähigen Bezüge, wobei als versorgungsfähige Bezüge bzw. bei der BBG der Durchschnitt der letzten zwölf Monate genommen wird. Auf den Versorgungsanspruch werden bei der Bau Boden 84 Versicherungsleistungen des BVV angerechnet.

Die Bank verzichtet auf einen versicherungsmathematischen Abschlag bei der Inanspruchnahme der vorgezogenen Altersrente. Die Witwen-/Witwerrente beträgt 60 % der Anwartschaft auf Versorgungsleistung. Die Anpassung der laufenden Renten erfolgt gemäß § 16 BetrAVG.

Diese Zusagen sind endgehaltsbezogene Zusagen. Die sich aus der jeweiligen Versorgungszusage ergebende Verpflichtung reagiert somit sehr empfindlich auf von der Erwartung abweichende Einkommensveränderungen.

Für die laufenden Leistungen sehen die Zusagen keinen festgelegten Anpassungssatz vor, daher erfolgt die Anpassung nach § 16 BetrAVG. Es ist also bei entsprechender wirtschaftlicher Lage der Bank alle drei Jahre ein Inflationsausgleich vorzunehmen. Eine Variation der Inflation und somit des Rententrends hat bei diesen Zusagen eine Wirkung auf das Versorgungsvolumen.

AHB-Betriebsvereinbarung über Zusatzversorgungsleistungen (RGO) der ehemaligen Corealcredit

Für ehemalige Mitarbeiter der Allgemeine Hypothekenbank AG, deren Anstellungsverhältnis vor dem 1. Januar 1994 begonnen hat, bestimmen sich die Versorgungsleistungen nach der Zusatzversorgung vom 29. August 1995 mit ergänzender Rahmenbetriebsvereinbarung vom 7. März 1995.

Dieser Versorgungszusage liegt eine an die Beamtenversorgung angelehnte Gesamtversorgung zugrunde. Nach Erfüllung der Wartezeit von fünf Dienstjahren beträgt der Gesamtversorgungssatz zunächst 50 % des versorgungsfähigen Einkommens. Für jedes Jahr der Zugehörigkeit nach Vollendung des 37. Lebensjahres erhöht sich der Gesamtversorgungssatz um 1 % des versorgungsfähigen Einkommens, höchstens jedoch auf 75 % des versorgungsfähigen Einkommens. Bei Berufs- und Erwerbsunfähigkeit beträgt der Anspruch mindestens 65 % und bei Arbeitsunfall 75 % des versorgungsfähigen Einkommens. Als versorgungsfähiges Einkommen gilt das durch zwölf geteilte Jahreseinkommen. Das Jahreseinkommen errechnet sich aus 14 Monatsgehältern.

Auf das so ermittelte Ruhegeld werden die auf Pflichtbeiträgen beruhenden Leistungen der gesetzlichen Rentenversicherung und des BVV angerechnet. Insofern ist die Versorgungsverpflichtung unmittelbar abhängig von der Entwicklung des Leistungsniveaus der Rentenversicherung einerseits und des BVVs andererseits.

Ausgelöst durch das Rentenreformgesetz 1992 und die damit einhergehenden Einschnitte in der gesetzlichen Rentenversicherung erfolgte in 1995 eine Neuordnung der Zusage. Kern der Neuordnung ist die Begrenzung der Ausfallbürgschaft der Bank für das infolge der Rentenzugangsfaktoren und der geringeren Anpassung des Rentenwerts sinkende Niveau der gesetzlichen Rente. Danach übernimmt die Bank weiterhin dienstzeiträtierlich für die Dienstzeiten bis zur Neuordnung am 31. Dezember 1995 die Ausfallbürgschaft für die Rentenzugangsfaktoren bei vorgezogenem Altersrentenbeginn und für das abgesenkte Niveau des aktuellen Rentenwerts (Nettoanpassungsfaktor). Für die Dienstzeiten ab der Neuordnung bis zum Pensionierungsbeginn geht die Niveauabsenkung der gesetzlichen Rentenversicherung zulasten des Versorgungsberechtigten.

Ab Rentenbeginn ist die AHB-Rente bereits vor der Neuordnung von der Entwicklung der gesetzlichen Rentenversicherung und der BVV-Rente entkoppelt, da ausschließlich die AHB-Rente gemäß der Inflation jährlich angepasst wird.

Entsprechend ist die Verpflichtung für die Zusage während der Anwartschaftsphase zum einen von der Entwicklung der Sozial- und BVV-Rente unmittelbar abhängig. Zum anderen ist sie in vollem Umfang für alle Dienstjahre – auch soweit diese schon erbracht wurden – einkommensdynamisch. Das Verpflichtungsvolumen ist zudem von der Variation der Inflation und somit des Rententrends abhängig.

Rheinboden Hypothekenbank AG – Pensionsordnungen in der Fassung vom 1. Dezember 1991 der ehemaligen Corealcredit

Die ehemaligen Mitarbeiter der Rheinboden Hypothekenbank AG haben Anspruch auf Alters- und Invalidenrenten sowie Hinterbliebenenleistungen gemäß den Pensionsordnungen in der Fassung vom 1. Dezember 1991.

Für Mitarbeiter mit Dienstbeginn vor dem 1. Oktober 1978 betragen die monatlichen Versorgungsleistungen nach 10 Dienstjahren 5 % der pensionsfähigen Bezüge (letztes tarifliches oder vertragliches Monatsgehalt) und erhöhen sich jeweils um 0,5 % der pensionsfähigen Bezüge je weiteres Dienstjahr auf 14 % der pensionsfähigen Bezüge nach 15 Dienstjahren. Für jedes weitere Dienstjahr erhöht sich der monatliche Versorgungsanspruch um 0,3 % der pensionsfähigen Bezüge, jedoch insgesamt höchstens auf 20 %. Hierauf werden die Leistungen des BVV angerechnet, soweit diese auf Arbeitgeberbeiträgen beruhen.

Für Mitarbeiter mit Dienstbeginn nach dem 30. September 1978 betragen die Versorgungsleistungen 0,15 % der pensionsfähigen Bezüge bis zur Beitragsbemessungsgrenze sowie 1,5 % der pensionsfähigen Bezüge über der Beitragsbemessungsgrenze je Dienstjahr zwischen dem 25. und dem 65. Lebensjahr, wobei höchstens 35 Dienstjahre angerechnet werden.

Die Altersrente in den Rheinboden-Pensionsordnungen wird ab Vollendung des 65. Lebensjahres bzw. mit Beginn der Altersrente (Vollrente) in der gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt. Im Fall des vorgezogenen Altersrentenbeginns sind Abschläge in Höhe von 0,3 % pro Monat des vorgezogenen Altersrentenbeginns vor Alter 65 zur Teil-Kompensation der Mehrbelastung infolge des vorgezogenen Rentenbeginns vorgesehen. Die Hinterbliebenenleistungen betragen 60 % des Rentenanspruchs des Mitarbeiters für Witwen/Witwer bzw. 15 % für Halbwaisen und 20 % für Waisen, höchstens jedoch zusammen den Betrag des Rentenanspruchs des Mitarbeiters.

Für einzelne Pensionäre und unverfallbar ausgeschiedene Anwärter bestehen ergänzende einzelvertragliche Regelungen zur Überleitung von der alten auf die neue Rheinboden-Pensionsordnung und zur Anrechnung der BVV-Leistung.

Zudem sind für ehemalige Vorstände und Generalbevollmächtigte – zurzeit Pensionäre und ein unverfallbar ausgeschiedener Anwärter – einzelvertragliche Zusagen maßgeblich.

Die Anpassung der laufenden Renten auf Basis der Rheinboden-Zusagen erfolgt – mit Ausnahme einer kleinen Gruppe von etwa zehn Rentnern mit Anpassung gemäß Bankentarif – auf Basis von § 16 BetrAVG gemäß dem Inflationsausgleich.

Westlmmo – Versorgungsordnung vom 1. Oktober 1995

Die Versorgungsordnung vom 1. Oktober 1995 ist eine beitragsorientierte Leistungszusage. Als Leistungsarten vorgesehen sind nach einer Wartezeit von fünf Dienstjahren Altersrente, vorgezogene Altersrente, Berufs- und Erwerbsunfähigkeitsrente sowie Witwen-, Witwer- und Waisenrente.

Die Höhe der Altersrente, vorgezogenen Altersrente sowie der Berufs- bzw. Erwerbsunfähigkeitsrente berechnet sich aus der Summe der während der rentenfähigen Dienstzeit erworbenen Rentenbausteine. Übersteigt die rentenfähige Dienstzeit 40 Jahre, so berechnet sich die monatliche Rente aus der Summe der 40 höchsten während der rentenfähigen Dienstzeit erworbenen Rentenbausteine. Die Höhe eines Rentenbausteins wiederum ergibt sich durch Multiplikation des Beitragseckwerts (ab 2021: 311 €), der persönlichen Verdienstrelation (Verhältnis aus rentenfähigem Einkommen und der Beitragsbemessungsgrenze in der Deutschen Rentenversicherung, wobei Einkommensbestandteile oberhalb der Beitragsbemessungsgrenze 3,75-fach gewichtet werden) und dem Verrentungsfaktor im jeweiligen Alter gemäß der Verrentungstabelle. Die Höhe der vorgezogenen Altersrente wird für jeden Monat des Rentenbezugs vor Vollendung des 65. Lebensjahres um 0,5 % gekürzt. Die Witwen-/Witwerrentenanwartschaft beträgt 60 %.

Der Ermittlung der Höhe der Pensionsverpflichtungen liegen, soweit erforderlich, die folgenden konzerneinheitlichen versicherungsmathematischen Annahmen zugrunde:

	31.12.2025	31.12.2024
Berechnungsmethode	Projected Unit Credit	Projected Unit Credit
Rechnungsgrundlage	Richttafeln 2018 G von K. Heubeck	Richttafeln 2018 G von K. Heubeck
Versicherungsmathematische Annahmen (%)		
Rechnungszinssatz	4,24	3,44
Gehaltstrend	2,25	2,25
Rententrend	1,70	1,72
Inflationsrate	2,25	2,25
Fluktuationsrate	3,00	3,00

Entwicklung der Nettopensionsverpflichtungen:

	Barwert der Pensions- verpflichtungen	Zeitwert des Planvermögens	Nettopensions- verpflichtung
Mio. €			
Stand zum 01.01.2025	377	-369	8
Pensionsaufwand	17	-12	5
laufender Dienstzeitaufwand	5	0	5
Nettozinsaufwand	12	-12	0
Zahlungen	-11	8	-3
geleistete Versorgungsleistungen	-15	14	-1
Beiträge des Arbeitgebers	0	-2	-2
Beiträge der Begünstigten von leistungsorientierten Plänen	4	-4	0
Neubewertung (Remeasurements)	-43	37	-6
aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	-1	0	-1
aufgrund von Änderungen finanzieller Annahmen	-42	0	-42
aufgrund von Änderungen demografischer Annahmen	0	0	0
Differenz aus tatsächlichem Ertrag und mit dem Rechnungszins kalkuliertem Ertrag (Planvermögen)	0	37	37
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Stand zum 31.12.2025	340	-336	4

	Barwert der Pensions- verpflichtungen	Zeitwert des Planvermögens	Nettopensions- verpflichtung
Mio. €			
Stand zum 01.01.2024	416	-340	76
Pensionsaufwand	18	-11	7
laufender Dienstzeitaufwand	6	0	6
Nettozinsaufwand	12	-11	1
Zahlungen	-11	-5	-16
geleistete Versorgungsleistungen	-15	3	-12
Beiträge des Arbeitgebers	0	-4	-4
Beiträge der Begünstigten von leistungsorientierten Plänen	4	-4	0
Neubewertung (Remeasurements)	-15	-15	-30
aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	2	0	2
aufgrund von Änderungen finanzieller Annahmen	-17	0	-17
aufgrund von Änderungen demografischer Annahmen	0	0	0
Differenz aus tatsächlichem Ertrag und mit dem Rechnungszins kalkuliertem Ertrag (Planvermögen)	0	-15	-15
Veränderung Konsolidierungskreis	-31	2	-29
Stand zum 31.12.2024	377	-369	8

Die gewichtete Duration der Pensionsverpflichtungen beträgt zum 31. Dezember 2025 14,6 Jahre (Vorjahr: 15,7 Jahre). Die Nettopensionsverpflichtung ist aufgrund der hohen Ausfinanzierung und der Ausrichtung des Planvermögens an den Pensionsverpflichtungen relativ gering.

Erwartete Fälligkeiten der Verpflichtung (DBO):

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Bis 1 Jahr	16	14
Mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	66	66
Mehr als 5 Jahre bis 10 Jahre	95	92
Gesamt	177	172

Im Geschäftsjahr 2026 werden voraussichtlich 3 Mio. € (Vorjahr: 5 Mio. €) in Pläne eingezahlt.

Sensitivität der Pensionsverpflichtung (DBO) gegenüber zentralen versicherungsmathematischen Annahmen

Anhand der qualitativen Planbeschreibung wurden die für die Verpflichtungshöhe wesentlichen Bewertungsparameter herausgearbeitet und entsprechende Berechnungen zur Sensitivität durchgeführt:

		Leistungsorientierte Verpflichtung 2025	Veränderung	Leistungsorientierte Verpflichtung 2024	Veränderung
		Mio. €	%	Mio. €	%
Barwert der Verpflichtungen		340		377	
Rechnungszinssatz	Erhöhung um 1,0 Prozentpunkte	298	-12	326	-14
	Verringerung um 1,0 Prozentpunkte	394	16	442	17
Gehaltstrend	Erhöhung um 0,5 Prozentpunkte	344	1	382	1
	Verringerung um 0,5 Prozentpunkte	336	-1	373	-1
Rententrend	Erhöhung um 0,25 Prozentpunkte	343	1	381	1
	Verringerung um 0,25 Prozentpunkte	337	-1	373	-1
Lebenserwartung	Erhöhung um 1 Jahr	354	4	394	5
	Verringerung um 1 Jahr	326	-4	360	-5

Die dargestellte Sensitivitätsanalyse berücksichtigt jeweils die Änderung einer Annahme, wobei die übrigen Annahmen gegenüber der ursprünglichen Berechnung unverändert bleiben, d. h., mögliche Korrelationseffekte zwischen den einzelnen Annahmen werden dabei nicht berücksichtigt.

Das Planvermögen setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Barmittel	0	0
Wertpapierfonds inkl. Derivate	314	344
Rückdeckungsversicherungen	23	25
Gesamt	337	369

Die mit den leistungsorientierten Verpflichtungen verbundenen Risiken betreffen neben den üblichen versicherungsmathematischen Risiken v. a. finanzielle Risiken im Zusammenhang mit den Planvermögen, diese können insbesondere Adressen- und Marktpreisrisiken enthalten. Diese Risiken werden in das Risikomanagement der Aareal Bank Gruppe einbezogen. Die Bewertung der Wertpapierfonds inkl. Derivate ist gemäß Fair Value-Hierarchie der Stufe 2 zuzuordnen.

Sonstige Rückstellungen

Die Entwicklung der Sonstigen Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

	Rückstellungen für Personal- und Sachkosten	Rückstellungen für Rechts- und Steuerrisiken	Übrige Rückstellungen	Gesamt
Mio. €				
Buchwert zum 01.01.2025	125	3	4	132
Zuführung	65	0	1	66
Verbrauch	-45	0	-3	-48
Auflösung	-15	-1	0	-16
Verzinsung	-1	0	0	-1
Umgliederung	0	0	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0
Wechselkursänderungen	-3	0	0	-3
Buchwert zum 31.12.2025	126	2	2	130

	Rückstellungen für Personal- und Sachkosten	Rückstellungen für Rechts- und Steuerrisiken	Übrige Rückstellungen	Gesamt
Mio. €				
Buchwert zum 01.01.2024	101	3	30	134
Zuführung	108	0	6	114
Verbrauch	-38	0	-23	-61
Auflösung	-3	0	-2	-5
Verzinsung	0	0	0	0
Umgliederung	-44	0	-7	-51
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0
Wechselkursänderungen	1	0	0	1
Buchwert zum 31.12.2024	125	3	4	132

Von den Sonstigen Rückstellungen in Höhe von 130 Mio. € wird erwartet, dass der Betrag in Höhe von 48 Mio. € eine Laufzeit von über einem Jahr hat (Vorjahr: 40 Mio. €).

Die Rückstellungen für Personal- und Sachkosten entfallen mit 98 Mio. € auf Personalarückstellungen (Vorjahr: 100 Mio. €) und mit 29 Mio. € auf Sachkostenrückstellungen (Vorjahr: 24 Mio. €). Personalarückstellungen setzen sich u. a. aus Rückstellungen für Tantiemen (bar und anteilsbasiert), Altersteilzeit, Abfindungen und bestehenden Arbeitszeitkonten zusammen. Konkret sind 22 Mio. € Rückstellungen für Abfindungen und Altersteilzeit enthalten (Vorjahr: 28 Mio. €), welche auch in selbiger Höhe Restrukturierungsrückstellungen darstellen (Vorjahr: 27 Mio. €). Diese erstrecken sich bis ins Jahr 2027 und fallen mehrheitlich in 2026 an. Unter Sachkostenrückstellungen fallen insbesondere Rückstellungen für Fach- und Rechtsberatung.

(59) Ertragsteuerverpflichtungen

Von den Ertragsteuerverpflichtungen zum 31. Dezember 2025 in Höhe von 33 Mio. € (Vorjahr: 91 Mio. €) wird erwartet, dass ein Teilbetrag in Höhe von 0 Mio. € (Vorjahr: 5 Mio. €) nach mehr als zwölf Monaten realisiert wird.

(60) Passive latente Steuern

Bei der Bilanzierung von latenten Steuern wurden Ansprüche und Verpflichtungen, die gegenüber der gleichen Steuerbehörde entstehen und saldiert beglichen werden können, in Höhe von 376 Mio. € (Vorjahr: 356 Mio. €) miteinander saldiert.

Im Zusammenhang mit einem Spezialfonds können Aktienverluste von rund 47 Mio. € entstehen, die bei Veräußerung des Spezialfonds steuerpflichtig wären. Da eine Veräußerung des Spezialfonds aber nicht geplant ist, sind keine passiven latenten Steuern zu bilden.

Passive latente Steuern wurden im Zusammenhang mit folgenden Bilanzposten gebildet:

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Finanzielle Vermögenswerte ac	109	141
Finanzielle Vermögenswerte fvoci	5	5
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	1	0
Immaterielle Vermögenswerte	11	12
Sachanlagen	0	0
Sonstige Aktiva	9	3
Finanzielle Verbindlichkeiten ac	236	188
Rückstellungen	6	8
Sonstige Passiva	0	0
Passive latente Steuern	377	357

(61) Sonstige Passiva

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Leasing-Verbindlichkeiten	18	12
Rechnungsabgrenzungsposten	2	1
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	21	24
Vertragsverbindlichkeiten	0	0
Übrige	4	5
Gesamt	45	42

(62) Eigenkapital

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Gezeichnetes Kapital	180	180
Kapitalrücklage	721	721
Gewinnrücklage	2.548	4.359
AT1-Anleihe	407	300
Andere Rücklagen		
Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	-58	-61
Rücklage aus der Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten fvoci	-4	-4
Rücklage aus der Bewertung von Fremdkapitalinstrumenten fvoci	-12	-39
Rücklage aus Währungsbasis-Spreads	-14	-30
Rücklage aus Währungsumrechnung	-41	13
Nicht beherrschende Anteile	25	21
Gesamt	3.752	5.460

Das Eigenkapital beinhaltet das positive Konzernergebnis 2025 und reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr, da das Konzernergebnis im Jahr 2024 maßgeblich durch den einmaligen Veräußerungsgewinn der Aareon und die anschließende Dividendenausschüttung geprägt war.

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der Aareal Bank AG beträgt zum Bilanzstichtag 180 Mio. € (Vorjahr: 180 Mio. €). Es ist in 59.857.221 nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Wert von 3 €/Stück eingeteilt, die voll eingezahlt sind. Die Aktien lauten auf den Namen und sind jeweils mit einem Stimmrecht ausgestattet. Vorzugsrechte oder Beschränkungen in Bezug auf Ausschüttung von Dividenden liegen nicht vor.

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:

- 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
- für Spitzenbeträge, soweit sie bei der Festlegung des jeweiligen Bezugsverhältnisses entstehen; oder
- 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.

Kapitalrücklage

In der Kapitalrücklage sind die bei der Ausgabe von Aktien erhaltenen Agienbeträge enthalten. Kosten, die im Rahmen einer Kapitalerhöhung anfallen, vermindern die Kapitalrücklage.

Gewinnrücklage

Die Gewinnrücklage setzt sich in Höhe von 5 Mio. € (Vorjahr: 5 Mio. €) aus gesetzlichen Rücklagen nach § 150 AktG und in Höhe von 2.543 Mio. € (Vorjahr: 4.354 Mio. €) aus sonstigen Gewinnrücklagen zusammen.

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

Am 13. November 2014 hat die Aareal Bank – auf Grundlage einer 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 regulatorisch dem zusätzlichen Kernkapital zuzuordnen sind (AT1-Anleihe ISIN: DE000A1TNDK2).

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.

Am 20. Februar 2025 hat die Aareal Bank die AT-I Anleihe (ISIN: DE000A1TNDK2) mit Wirkung zum 30. April 2025 gekündigt und – ebenfalls am 30. April 2025 – vollständig zurückgezahlt.

Am 22. Januar 2025 hat die Aareal Bank – auf Grundlage einer Ermächtigung der Hauptversammlung vom 10. August 2023 – Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 425 Mio. USD mit einer Stückelung von 200.000 USD und einem (anfänglichem) Zinssatz von 9,875 % p. a. ausgegeben, die regulatorisch dem zusätzlichen Kernkapital zuzuordnen sind (AT1-Anleihe ISIN: XS2971584813). Erstmals ist eine Kündigung der Schuldverschreibungen zulässig zum Ablauf des 31. Juli 2030. Sofern eine Kündigung zum Ablauf des 31. Juli 2030 nicht erfolgen sollte, ist die Höhe der Verzinsung der Schuldverschreibungen für jede weitere Zinsperiode zu ermitteln aus der Summe eines Referenzsatzes (5-Jahres CMT-Satz; ausgedrückt in Prozentpunkten p.a.) und einer festgelegten Marge (5,068 % p.a.). Die Schuldverschreibungen dienen der Optimierung der Kapitalstruktur der Aareal Bank.

Die Schuldverschreibungen begründen nicht besicherte nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin.

Bei Eintritt eines Auslöseereignisses (bei einer Unterschreitung der CET I-Quote unter einen Schwellenwert (5,125 %)) wird der (ursprüngliche) Nennbetrag der Schuldverschreibungen entweder herabgeschrieben oder in Instrumente des Harten Kernkapitals umgewandelt. Bei einer Herabschreibung reduziert sich – sofern keine (vollständige) Heraufschreibung über die Laufzeit der Schuldverschreibungen erfolgt – der Rückzahlungsbetrag der Schuldverschreibungen entsprechend der Herabschreibungsquote (auf den aktuellen Nennbetrag). Die Unterschreitung des Schwellenwerts ist wie folgt zwingend anzunehmen: Bei Unterschreiten der in Artikel 92 Absatz 1 Buchstabe a CRR genannten Harten Kernkapitalquote auf Einzelinstitutsbasis und/oder auf (teil-)konsolidierter Basis unter den eingangs genannten Schwellenwert von 5,125 %. Die Schuldverschreibungen werden jeweils ausschließlich insoweit an einer Herabschreibung bzw. einer Umwandlung in Instrumente des harten Kernkapitals beteiligt, wie dies insgesamt erforderlich ist, damit die Harte Kernkapitalquote auf Einzelinstitutsbasis und/oder auf (teil-)konsolidierter Basis wieder den Wert von 5,125 % erreicht. Nach einer Herabschreibung kann der Nennbetrag (und damit der Rückzahlungsbetrag) jeder Schuldverschreibung in jedem der Herabschreibung nachfolgenden Geschäftsjahr der Aareal Bank bis zur vollständigen Höhe des ursprünglichen Nennbetrags unter bestimmten Bedingungen wieder aufgeholt werden.

Die Schuldverschreibungen sind nicht endfällig zur Rückzahlung. Vorbehaltlich des Eintritts eines Sondertatbestands, der zu vorzeitigen Rückzahlung berechtigt (Rückzahlung nach Wahl der Emittentin, Rückzahlung nach Eintritt eines aufsichtsrechtlichen Ereignisses oder eines Steuerereignisses oder Rückzahlung wegen des geringen ausstehenden Nennbetrags), können die Schuldverschreibungen ausschließlich im Fall der Auflösung, der Insolvenz oder der Liquidation der Aareal Bank vorzeitig und im Einklang mit den einschlägigen Voraussetzungen der Emissionsbedingungen zurückgezahlt werden. Eine vorzeitige Rückzahlung nach den vorstehenden Sondertatbeständen ist unter Wahrung vordefinierter Fristen möglich; zudem sind die Rückzahlungsbedingungen für die Schuldverschreibungen im Übrigen zu beachten. Überdies besteht die Möglichkeit des vorzeitigen Rückkaufs; dieser unterliegt ebenfalls besonderen Rückkaufbedingungen. Rückzahlung bzw. Rückkauf bedingen das Vorliegen der Zustimmung der zuständigen Aufsichtsbehörde sowie das Erfordernis des Nachweises ausreichender aufsichtsrechtlicher Eigenmittel (unter Ausblendung der zurückgezahlten/zurückgekauften Schuldverschreibungen). Die Rückzahlung erfolgt zum ursprünglichen Nennbetrag oder zum aktuellen Nennbetrag (in Abhängigkeit einer Herabschreibung, bezüglich derer keine vollständige Heraufschreibung erfolgt ist).

Ausschüttung

In der Hauptversammlung am 7. März 2025 wurde beschlossen, 1.941.312.740,00 € von 2.440.400.000,00 € des sich nach handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) ergebenden Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2024 als Dividende auszuschütten und des Weiteren den Betrag von 499.087.260,00 € auf neue Rechnung vorzutragen. Die Ausschüttung ist kurze Zeit später erfolgt.

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung vor, den sich nach handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) ergebenden Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von 418.030.000,00 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Darüber hinaus wird der Vorstand in Übereinstimmung mit den Anleihebedingungen am 31. Juli 2026 über eine Ausschüttung auf die ATI-Instrumente entscheiden.

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

(63) Nettoergebnisse der Finanzinstrumente nach Kategorien

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Nettogewinne bzw. Nettoverluste aus Finanzinstrumenten entsprechend der Zuordnung und Bewertungskategorie der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, aus denen die Ergebnisse resultieren:

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Mio. €		
Ergebnis aus finanziellen Vermögenswerten ac	-295	-329
Ergebnis aus finanziellen Verbindlichkeiten ac	1	0
Ergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvoci im OCI erfasst	40	-30
Ergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvoci in GuV umgegliedert	0	1
Ergebnis aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci	0	0
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-5	-44
Ergebnis aus Finanzgarantien und Kreditzusagen	-1	-13

In die Nettoergebnisse werden Bewertungsgewinne und -verluste, realisierte Abgangserfolge und nachträgliche Eingänge auf abgeschriebene Forderungen aus allen Finanzinstrumenten der jeweiligen Bewertungskategorie einbezogen. Das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl enthält auch das Währungsergebnis.

Das Hedge-Ergebnis aus gesicherten Grundgeschäften wird mit dem Hedge-Ergebnis aus den Sicherungsderivaten zu einem Posten zusammengefasst und betrug im Geschäftsjahr -12 Mio. € (Vorjahr: 3 Mio. €). Darüber hinaus betrug die Veränderung der Rücklage aus Währungsbasis-Spreads 25 Mio. € (Vorjahr: -11 Mio. €).

(64) Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 13

Die Buchwerte der von der Aareal Bank Gruppe gehaltenen Finanzinstrumente, die mit dem Fair Value in der Bilanz ausgewiesen werden, werden in der folgenden Tabelle entsprechend der dreistufigen Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 13.72 ff. dargestellt. Die Darstellung erfolgt je Klasse von Finanzinstrument.

31. Dezember 2025

	Fair Value Gesamt	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3
Mio. €				
Finanzielle Vermögenswerte fvoci	5.371	4.755	615	1
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	5.370	4.755	615	0
Eigenkapitalinstrumente fvoci	1	0	0	1
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	1.619	1	1.289	329
Forderungen aus Krediten fvpl	324	0	0	324
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	6	1	0	5
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	452	0	452	0
Positive Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	837	0	837	0
Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl	1.705	0	1.705	0
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	988	0	988	0
Negative Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	717	0	717	0

Zum Jahresende wechselten 75 Mio. € (Vorjahr: 0 Mio. €) finanzielle Vermögenswerte fvoci (Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci) aus Stufe 1 in Stufe 2 und 21 Mio. € (Vorjahr: 22 Mio. €) aus Stufe 2 in Stufe 1.

31. Dezember 2024

	Fair Value Gesamt	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3
Mio. €				
Finanzielle Vermögenswerte fvoci	4.823	4.741	81	1
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	4.822	4.741	81	0
Eigenkapitalinstrumente fvoci	1	0	0	1
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	1.530	1	1.144	385
Forderungen aus Krediten fvpl	381	0	0	381
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	5	1	0	4
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	673	0	673	0
Positive Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	471	0	471	0
Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl	2.566	0	2.566	0
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	1.057	0	1.057	0
Negative Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	1.509	0	1.509	0

Die Fair Values von in der Bilanz zum Fair Value ausgewiesenen Forderungen aus Krediten, deren Bewertung in der Stufe 3 der Fair Value-Hierarchie eingruppiert ist, haben sich vom Anfang bis zum Ende der Berichtsperiode folgendermaßen entwickelt:

Forderungen aus Krediten fvpl

	2025	2024
Mio. €		
Fair Value zum 01.01.	381	255
Bewertungsveränderung	42	-3
Bestandsänderungen		
Zugang	9	148
Abgang	108	19
Zinsabgrenzung	0	0
Fair Value zum 31.12.	324	381

Von dem Ergebnis der Forderungen aus Krediten fvpl entfallen 36 Mio. € auf im Bestand befindliche Forderungen (Vorjahr: -18 Mio. €). Das Ergebnis der Forderungen aus Krediten fvpl wird im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl ausgewiesen.

Wesentlicher nicht am Markt beobachtbarer Input-Parameter dieser Forderungen aus Krediten fvpl sind die Aufschläge für kontrahenten- und geschäftsspezifische Risiken. Der Mittelwert der entsprechenden Aufschläge betrug ca. 630 bps. Eine Erhöhung/Verringerung dieses Parameters um 1 % würde bei den nicht ausgefallenen Krediten zu einer Verringerung/Erhöhung des Fair Value von 4 Mio. € (Vorjahr: 4 Mio. €) führen. Im Berichtsjahr fand kein Stufenwechsel statt.

Die Fair Values der von der Aareal Bank Gruppe gehaltenen Finanzinstrumente, die mit fortgeführten Anschaffungskosten in der Bilanz ausgewiesen werden, werden in der folgenden Tabelle entsprechend der dreistufigen Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 13.72 ff. dargestellt. Die Darstellung erfolgt je Klasse von Finanzinstrument:

31. Dezember 2025

	Fair Value Gesamt	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3
Mio. €				
Finanzielle Vermögenswerte ac	38.931	2.052	3.056	33.823
Barreserve ac	328	0	328	0
Forderungen aus Krediten ac	33.790	0	0	33.790
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	4.750	2.052	2.695	3
Forderungen sonstiges Geschäft ac	63	0	33	30
Finanzielle Verbindlichkeiten ac	41.151	12.686	28.330	135
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	27.123	12.686	14.341	96
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	13.213	0	13.213	0
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	61	0	22	39
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	754	0	754	0

31. Dezember 2024

	Fair Value Gesamt	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3
Mio. €				
Finanzielle Vermögenswerte ac	40.159	1.920	5.691	32.548
Barreserve ac	2.605	0	2.605	0
Forderungen aus Krediten ac	32.516	0	0	32.516
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	4.973	1.920	3.053	0
Forderungen sonstiges Geschäft ac	65	0	33	32
Finanzielle Verbindlichkeiten ac	39.252	9.538	29.647	67
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	26.315	9.538	16.756	21
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	12.216	0	12.216	0
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	71	0	25	46
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	650	0	650	0

(65) Vergleich von Buchwerten und Fair Values der Finanzinstrumente

Die Fair Values der Finanzinstrumente werden in der nachstehenden Tabelle mit ihren Buchwerten nach Risikovorsorge gegenübergestellt. Die Darstellung erfolgt je Klasse von Finanzinstrument:

	31.12.2025 Buchwert	31.12.2025 Fair Value	31.12.2024 Buchwert	31.12.2024 Fair Value
Mio. €				
Finanzielle Vermögenswerte ac	38.682	38.931	40.025	40.159
Barreserve ac	328	328	2.605	2.605
Forderungen aus Krediten ac	33.414	33.790	32.213	32.516
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	4.875	4.750	5.141	4.973
Forderungen sonstiges Geschäft ac	65	63	66	65
Finanzielle Vermögenswerte fvoci	5.371	5.371	4.823	4.823
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	5.370	5.370	4.822	4.822
Eigenkapitalinstrumente fvoci	1	1	1	1
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	1.619	1.619	1.530	1.530
Forderungen aus Krediten fvpl	324	324	381	381
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	6	6	5	5
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	452	452	673	673
Positive Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	837	837	471	471
Finanzielle Verbindlichkeiten ac	41.165	41.151	39.486	39.252
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	27.169	27.123	26.557	26.315
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	13.213	13.213	12.216	12.216
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	60	61	72	71
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	723	754	641	650
Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl	1.705	1.705	2.566	2.566
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	988	988	1.057	1.057
Negative Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	717	717	1.509	1.509

(66) Finanzinstrumente, die noch nicht auf einen alternativen Benchmark-Satz umgestellt wurden

In der nachstehenden Tabelle werden die Nominalwerte für derivative und nicht-derivative Finanzinstrumente dargestellt, für die noch kein offizieller Beendigungstermin (Cessation Effective Date) ausgesprochen wurde bzw. bei denen noch keine vertraglichen Regelungen zur Umstellung getroffen wurden. Die Aareal Bank ist dem sog. ISDA-Protokoll beigetreten und schließt sukzessive die sog. DRV IBOR-Zusatzvereinbarungen bilateral mit den Kontrahenten ab. Bei Derivaten erfolgt die Betrachtung je Zahlungsstromseite:

2025

	Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte	Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten	Derivative finanzielle Vermögenswerte	Derivative finanzielle Verbindlichkeiten
Mio. €				
EURIBOR ¹⁾	8.652	254	19.914	24.967
SEK STIBOR ¹⁾	182	171	582	634
DKK CIBOR ¹⁾	292	0	229	392
Gesamt	9.126	425	20.725	25.993

¹⁾ Derzeit Cessation Effective Date noch nicht bekannt gegeben

2024

	Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte	Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten²⁾	Derivative finanzielle Vermögenswerte	Derivative finanzielle Verbindlichkeiten
Mio. €				
EURIBOR ¹⁾	6.786	169	22.656	26.205
SEK STIBOR ¹⁾	315	6	726	965
DKK CIBOR ¹⁾	252	0	315	475
NZD BKBM	8	0	0	0
Gesamt	7.361	175	23.697	27.645

¹⁾ Cessation Effective Date zum Jahresabschluss 2024 noch nicht bekannt gegeben

²⁾ Inklusive AT1-Anleihe

Die Auswirkungen der IBOR-Reform wurden in einem eigenen Projekt analysiert, überwacht und entsprechende Neuanforderungen umgesetzt. Die Umstellung der Besicherungsverträge und Derivatediskontierung bei OTC-Derivaten erfolgte individuell entsprechend den bilateralen Vereinbarungen zwischen den Kontrahenten bis 2021. Bestehende Sicherungsbeziehungen mussten nicht aufgelöst werden.

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

Das Bestandsgeschäft wird je nach Währung sukzessive umgestellt. Geschäfte mit EONIA-Verzinsung, dem CHF-, GBP- bzw. USD-LIBOR wurden umgestellt. Teilweise wurden Erleichterungen bei der bilanziellen Abbildung von Modifikationen genutzt. Die Umstellung erfolgte zu marktgerechten Konditionen und es ergaben sich keine wesentlichen Umstellungseffekte. Diese werden auch für die weitere Umstellung nicht erwartet.

Die neuen Zinskurven wurden im Rahmen der Risikomanagementstrategie berücksichtigt und in das Risikomanagement integriert, sodass Geschäfte auf neue Referenzzinssätze angemessen bewertet und gesteuert werden können. Neben den wesentlichen Marktpreisrisiken (Zins- und Basisrisiken) wurden weitere Risiken wie Prozess-, Rechts- und Dokumentationsrisiken im Rahmen des Projekts adressiert und umgesetzt. Soweit sich aus dem Wegfall von Referenzzinsen die Notwendigkeit von Vertragsanpassungen ergab, wurden diese mit den Kunden besprochen und die Verträge angepasst. Die Verträge im Neugeschäft nehmen soweit möglich bereits Bezug auf die neuen Referenzzinssätze. Die notwendigen Anpassungen der Prozesse, der schriftlich fixierten Ordnung und die Dokumentationserfordernisse wurden im Projekt erarbeitet und in die Linientätigkeit überführt.

(67) Angaben zum Kreditrisiko

Zu den Risikomanagementpraktiken und Inputfaktoren verweisen wir auf das Kapitel „Kreditausfallrisiken“ im Risikobericht des Konzernlageberichts. Dort werden auch die Bruttobuchwerte von bilanziellem und außerbilanziellem Kredit-, Geld- und Kapitalmarktgeschäft nach Rating-Klassen und Risikovororgestufen (Stages) dargestellt. Die Definition der einzelnen Stages sowie die Methodik zur Berechnung der Risikovororgestufen werden im Kapitel „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ Anhangangabe (10) Ansatz und Bewertung von Finanzinstrumenten beschrieben.

In den nachfolgenden Übersichten werden die Risikovororgestände und Rückstellungen für das Kreditgeschäft pro Stage und getrennt nach Produktgruppen dargestellt.

Risikovorsorgebestand ac

2025

	Bestand zum 01.01.	Zufüh- rungen	Inan- spruch- nahmen	Auf- lösun- gen	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Zins- effekt	Wäh- rungs- anpas- sung	Um- buch- ungen	Bestand zum 31.12.
Mio. €											
Stage 1	40	36	0	-27	6	-5	0	0	-1	0	49
Forderungen aus Krediten ac	39	36	0	-27	6	-5	0	0	-1	0	48
Geld- und Kapitalmarkt- forderungen ac	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Stage 2	149	115	0	-71	-6	10	-42	0	-13	0	142
Forderungen aus Krediten ac	149	115	0	-71	-6	10	-42	0	-13	0	142
Geld- und Kapitalmarkt- forderungen ac	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stage 3	210	302	-206	-15	0	-5	42	27	-25	-95	235
Forderungen aus Krediten ac	210	302	-206	-15	0	-5	42	27	-25	-95	235
Forderungen sonstiges Geschäft ac	3	1	0	0	0	0	0	0	-1	0	3
Gesamt	402	454	-206	-113	0	0	0	27	-40	-95	429

2024

	Bestand zum 01.01.	Zufüh- rungen	Inan- spruch- nahmen	Auf- lösun- gen	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Zins- effekt	Wäh- rungs- anpas- sung	Um- buch- ungen	Bestand zum 31.12.
Mio. €											
Stage 1	38	21	0	-14	3	-7	-2	0	1	0	40
Forderungen aus Krediten ac	37	21	0	-14	3	-7	-2	0	1	0	39
Geld- und Kapitalmarkt-forderungen ac	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Stage 2	83	112	0	-49	-3	14	-11	0	3	0	149
Forderungen aus Krediten ac	83	112	0	-49	-3	14	-11	0	3	0	149
Geld- und Kapitalmarkt-forderungen ac	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stage 3	304	294	-305	-32	0	-7	13	27	20	-104	210
Forderungen aus Krediten ac	304	294	-305	-32	0	-7	13	27	20	-104	210
Forderungen sonstiges Geschäft ac	3	2	-1	0	0	0	0	0	0	-1	3
Gesamt	428	429	-306	-95	0	0	0	27	24	-105	402

Der Risikovorsorgebestand für finanzielle Vermögenswerte ac wird in dem Posten Risikovorsorgebestand ac auf der Aktivseite der Bilanz ausgewiesen.

Rückstellungen für außerbilanzielles Kreditgeschäft

2025

	Rück- stellung zum 01.01.	Zufüh- rungen	Inan- spruch- nahmen	Auflö- sungen	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Zins- effekt	Wäh- rungsan- passung	Rück- stellung zum 31.12.
Mio. €										
Stage 1	1	6	0	-1	0	0	0	0	0	6
Stage 2	7	1	0	-3	0	0	0	0	0	5
Stage 3	11	0	0	-2	0	0	0	0	-2	7
Gesamt	19	7	0	-6	0	0	0	0	-2	18

2024

	Rück- stellung zum 01.01.	Zufüh- rungen	Inan- spruch- nahmen	Auflö- sungen	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Zins- effekt	Wäh- rungsan- passung	Rück- stellung zum 31.12.
Mio. €										
Stage 1	2	1	0	-1	0	-1	0	0	0	1
Stage 2	3	4	0	-2	0	1	0	0	1	7
Stage 3	0	10	0	0	0	0	0	0	1	11
Gesamt	5	15	0	-3	0	0	0	0	2	19

Die Rückstellungen für außerbilanzielles Kreditgeschäft entfallen auf Kreditzusagen und Eventualverbindlichkeiten und werden auf der Passivseite der Bilanz unter den Rückstellungen ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine wertgeminderten finanziellen Vermögenswerte erstmalig angesetzt. Vermögenswerte im Rahmen der Verwertung von Sicherheiten wurden in Höhe von 65 Mio. € erworben (Vorjahr: 121 Mio. €).

Die Aareal Bank hat im Oktober 2025 ihre erste Significant Risk Transfer-(SRT)-Transaktion erfolgreich umgesetzt. Die rein synthetische Transaktion bezieht sich auf ein 2,0 Mrd. € umfassendes, breit diversifiziertes Portfolio nicht-leistungsgestörter europäischer Gewerbeimmobilienkredite, das einen Querschnitt des Kreditbuchs der Bank abbildet. Die Übertragung eines definierten Teils des Kreditrisikos erfolgte im Rahmen einer strukturierten Zwei-Tranchen-Lösung unter Einsatz einer finanzierten Credit Linked Note sowie einer unfinanzierten Finanzgarantie. Damit sind rund 7 % des Kreditrisikos des 2,0 Mrd. € Portfolios abgesichert. Die Bank zahlt hierfür eine Prämie, die im Provisionsaufwand ausgewiesen wird.

Kreditqualität von finanziellen Forderungen sonstiges Geschäft

Auch finanzielle Forderungen aus sonstigem Geschäft unterliegen Kreditrisiken. Von den 68 Mio. € (Vorjahr: 70 Mio. €) Forderungen aus sonstigem Geschäft waren 62 Mio. € (Vorjahr: 65 Mio. €) weder überfällig noch wertgemindert, 2 Mio. € (Vorjahr: 1 Mio. €) überfällig, aber nicht wertgemindert und 4 Mio. € (Vorjahr: 4 Mio. €) wertgemindert.

(68) Überleitung der Bruttobuchwerte der finanziellen Vermögenswerte

Die folgenden Tabellen zeigen die Entwicklung der Bruttobuchwerte von finanziellen Vermögenswerten, die den Wertminderungsvorschriften unterliegen und auf die der oben dargestellte Risikovorsorgebestand entfällt.

Finanzielle Vermögenswerte ac**2025**

	Bruttobuchwert zum 01.01.	Zugänge	Abgänge	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Ab- und Zuschreibungen	Modifikationsergebnis	Währung und weitere Veränderungen	Bruttobuchwert zum 31.12.
Mio. €										
Forderungen aus Krediten ac	32.771	6.554	-4.274	0	0	0	-161	12	-1.063	33.839
Stage 1	26.453	6.454	-2.994	923	-1.757	-49	0	0	-565	28.465
Stage 2	5.223	81	-842	-896	1.924	-643	-56	1	-349	4.443
Stage 3	1.095	19	-438	-27	-167	692	-105	11	-149	931
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	5.154	1.215	-1.396	0	0	0	0	0	-97	4.876
Stage 1	5.154	1.215	-1.396	0	-421	0	0	0	-76	4.476
Stage 2	0	0	0	0	421	0	0	0	-21	400
Forderungen sonstiges Geschäft ac	70	12	-9	0	0	0	0	0	-5	68
Gesamt	37.995	7.781	-5.679	0	0	0	-161	12	-1.165	38.783

2024

	Bruttobuchwert zum 01.01.	Zugänge	Abgänge	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Ab- und Zuschreibungen	Modifikationsergebnis	Währung und weitere Veränderungen	Bruttobuchwert zum 31.12.
Mio. €										
Forderungen aus Krediten ac¹⁾	32.318	5.393	-5.289	0	0	0	-330	-30	709	32.771
Stage 1	25.352	5.287	-3.505	1.342	-2.392	-109	0	0	478	26.453
Stage 2	5.496	79	-1.264	-1.342	2.658	-549	-78	0	223	5.223
Stage 3	1.470	27	-520	0	-266	658	-252	-30	8	1.095
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac¹⁾	5.878	1.326	-782	0	0	0	0	0	-51	6.371
Stage 1	5.869	1.326	-781	8	0	0	0	0	-51	6.371
Stage 2	9	0	-1	-8	0	0	0	0	0	0
Forderungen sonstiges Geschäft ac	117	80	-68	0	0	0	0	0	-59	70
Gesamt	38.313	6.799	-6.139	0	0	0	-330	-30	599	39.212

¹⁾ Inklusive „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“

Finanzielle Vermögenswerte fvoci**2025**

	Brutto- buchwert zum 01.01.	Zugänge	Abgänge	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Ab- und Zuschrei- bungen	Modifika- tions- ergebnis	Währung und weitere Verände- rungen	Brutto- buchwert zum 31.12.
Mio. €										
Geld- und Kapitalmarkt- forderungen fvoci	4.822	1.021	-506	0	0	0	0	0	33	5.370
Stage 1	4.787	1.021	-476	35	-287	0	0	0	32	5.112
Stage 2	35	0	-30	-35	287	0	0	0	1	258
Eigenkapital- instrumente fvoci	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Stage 1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Gesamt	4.823	1.021	-506	0	0	0	0	0	33	5.371

2024

	Brutto- buchwert zum 01.01.	Zugänge	Abgänge	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Ab- und Zuschrei- bungen	Modifika- tions- ergebnis	Währung und weitere Verände- rungen	Brutto- buchwert zum 31.12.
Mio. €										
Geld- und Kapitalmarkt- forderungen fvoci	4.401	1.060	-706	0	0	0	0	0	67	4.822
Stage 1	4.255	1.060	-706	146	-33	0	0	0	65	4.787
Stage 2	146	0	0	-146	33	0	0	0	2	35
Eigenkapital- instrumente fvoci	2	0	-1	0	0	0	0	0	0	1
Stage 1	2	0	-1	0	0	0	0	0	0	1
Gesamt	4.403	1.060	-707	0	0	0	0	0	67	4.823

Bezüglich des maximalen Ausfallrisikos der bilanzwirksamen finanziellen Vermögenswerte verweisen wir auf die Darstellung der Bilanzposten im Teil „Erläuterungen zur Bilanz“ dieses Anhangs, da der Buchwert das maximale Ausfallrisiko, dem die Aareal Bank zum Abschlussstichtag ausgesetzt ist, sowohl für Positionen, die den Wertminderungsvorschriften unterliegen, als auch für finanzielle Vermögenswerte, die nicht den Wertminderungsvorschriften unterliegen, am besten widerspiegelt. Eine Beschreibung der erhaltenen Sicherheiten erfolgt im Wirtschafts- und Risikobericht des Konzernlageberichts.

Zum aktuellen Bilanzstichtag waren keine Forderungen aus dem Kreditgeschäft während des Berichtsjahres abgeschrieben worden, während Forderungen aus dem Kreditgeschäft in Höhe von 10 Mio. € Gegenstand von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen waren (Vorjahr: 10 Mio. €).

(69) Modifikationseffekte

Erfolgen bei einem finanziellen Vermögenswert Anpassungen während der Vertragslaufzeit, die zu einer Veränderung der vertraglichen Zahlungsströme führen, und sind diese Änderungen nicht so umfassend, dass der finanzielle Vermögenswert ausgebucht und

ein neuer Vermögenswert eingebucht wird, so handelt es sich um eine nicht-substanzielle Modifikation. Infolge einer nicht-substanziellen Modifikation wird der Buchwert eines finanziellen Vermögenswerts neu berechnet und es erfolgt die Erfassung eines Modifikationsergebnisses innerhalb des Zinsergebnisses oder der Risikovorsorge.

Die folgende Tabelle zeigt die fortgeführten Anschaffungskosten vor Modifikation von finanziellen Vermögenswerten, die in der aktuellen Berichtsperiode nicht substantiell modifiziert wurden, und deren Modifikationsgewinn oder -verlust.

	2025			2024		
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Stage 1	Stage 2	Stage 3
Mio. €						
Fortgeführte Anschaffungskosten vor Modifikation	0	276	469	309	111	371
Nettoergebnis aus Modifikation	0	1	11	0	0	-30
Fortgeführte Anschaffungskosten nach Modifikation	0	277	480	309	111	341

Im Geschäftsjahr 2025 wurden 117 Mio. € Forderungen aus Kreditgeschäft aus Stage 2 oder Stage 3 in Stage 1 umgegliedert, die seit ihrer erstmaligen Erfassung in Stage 2 oder Stage 3 modifiziert wurden (Vorjahr: -).

(70) Saldierung von Finanzinstrumenten

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden saldiert und in der Bilanz mit der Nettoposition ausgewiesen, wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein einklagbarer Rechtsanspruch darauf besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen und wenn die Bank beabsichtigt, entweder den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Verwertung des betreffenden finanziellen Vermögenswerts die dazugehörige finanzielle Verbindlichkeit abzulösen. Die folgenden Übersichten zeigen, ob und in welcher Höhe tatsächlich Saldierungen zum aktuellen Stichtag stattgefunden haben. Weiterhin sind Angaben zu Finanzinstrumenten enthalten, die Bestandteil eines einklagbaren Globalverrechnungsvertrags oder einer ähnlichen Vereinbarung sind, die nicht den bilanziellen Saldierungskriterien genügen.

Finanzielle Vermögenswerte

31. Dezember 2025

	Bruttobuchwerte der bilanzierten finanziellen Vermögenswerte	Bruttobuchwerte der bilanziell saldierte Beträge	In der Bilanz ausgewiesener Nettobuchwert	Finanzielle Ver- bindlichkeiten, die zu keiner Saldierung geführt haben	Erhaltene Sicherheiten	Verbleibender Nettobetrag
Mio. €						
Derivate	1.294	0	1.294	1.219	480	0
Reverse Repos	0	0	0	0	0	0
Gesamt	1.294	0	1.294	1.219	480	0

31. Dezember 2024

	Bruttobuchwerte der bilanzierten finanziellen Vermögenswerte	Bruttobuchwerte der bilanziell saldierte Beträge	In der Bilanz ausgewiesener Nettobuchwert	Finanzielle Ver- bindlichkeiten, die zu keiner Saldierung geführt haben	Erhaltene Sicherheiten	Verbleibender Nettobetrag
Mio. €						
Derivate	1.140	0	1.140	1.055	159	0
Reverse Repos	0	0	0	0	0	0
Gesamt	1.140	0	1.140	1.055	159	0

Finanzielle Verbindlichkeiten

31. Dezember 2025

	Bruttobuchwerte der bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten	Bruttobuchwerte der bilanziell saldierte Beträge	In der Bilanz ausgewiesener Nettobuchwert	Finanzielle Vermögenswerte, die zu keiner Saldierung geführt haben	Gestellte Sicherheiten	Verbleibender Nettobetrag
Mio. €						
Derivate	1.698	0	1.698	1.219	887	0
Repos ¹⁾	1.453	0	1.453	1.453	743	0
Gesamt	3.151	0	3.151	2.672	1.630	0

¹⁾ Zusätzlich zu den in der Tabelle ausgewiesenen gestellten Sicherheiten, wurden 1.072 Mio. € nicht bilanzierte eigene Wertpapiere als Sicherheiten gestellt.

31. Dezember 2024

	Bruttobuchwerte der bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten	Bruttobuchwerte der bilanziell saldierte Beträge	In der Bilanz ausgewiesener Nettobuchwert	Finanzielle Vermögenswerte, die zu keiner Saldierung geführt haben	Gestellte Sicherheiten	Verbleibender Nettobetrag
Mio. €						
Derivate	2.570	0	2.570	1.055	1.891	0
Repos ¹⁾	965	0	965	965	675	0
Gesamt	3.535	0	3.535	2.020	2.566	0

¹⁾ Zusätzlich zu den in der Tabelle ausgewiesenen gestellten Sicherheiten, wurden 610 Mio. € nicht bilanzierte eigene Wertpapiere als Sicherheiten gestellt.

Zur Reduzierung des Adressenausfallrisikos werden von der Aareal Bank Gruppe standardisierte Rahmenverträge für Finanztermingeschäfte und Wertpapierpensionsgeschäfte wie das ISDA Master Agreement, der Deutsche Rahmenvertrag für Finanztermingeschäfte oder der Rahmenvertrag für Wertpapierpensionsgeschäfte vereinbart. Darüber hinaus schließt die Aareal Bank Sicherheitenvereinbarungen (Credit Support Annex zum ISDA Master Agreement und Besicherungsanhang zum Deutschen Rahmenvertrag für Finanztermingeschäfte) ab, die eine wechselseitige Besicherung aller Ansprüche zwischen den Vertragsparteien untereinander vereinbaren und Saldierungsvereinbarungen enthalten.

Die von der Aareal Bank verwendeten Rahmenverträge für Finanztermingeschäfte beinhalten Aufrechnungsvereinbarungen auf Einzelgeschäftsebene (sog. „Zahlungs-Netting“), die eine Saldierung von Zahlungen vorsehen, wenn beide Parteien an demselben Tag aufgrund des Vertragszahlungen in der gleichen Währung zu leisten haben. Die Aareal Bank saldiert keine Finanztermingeschäfte aufgrund der Regelungen zum Zahlungs-Netting, da die Abwicklung der Geschäfte nicht auf Nettobasis erfolgt. Aufrechnungsvereinbarungen über mehrere Transaktionen hinweg hat die Aareal Bank Gruppe im Derivatebereich nicht abgeschlossen.

Bei Wertpapierpensionsgeschäften wird in Abhängigkeit vom Kontrahenten „Zahlungs- bzw. Lieferungs-Netting“ vorgenommen. Aufgrund der Regelungen im Rahmenvertrag für Wertpapierpensionsgeschäfte können Zahlungen oder Lieferungen von Wertpapieren saldiert werden, wenn die beiden Vertragsparteien an demselben Tag vertragliche Zahlungen in der gleichen Währung zu leisten oder Wertpapiere der gleichen Art zu liefern haben. Dies war zum Bilanzstichtag nicht der Fall.

(71) Als Sicherheit übertragene und erhaltene Vermögenswerte

Übertragene Vermögenswerte

Der Aareal Bank Konzern hat finanzielle Vermögenswerte als Sicherheit für eigene Verbindlichkeiten oder Eventualverbindlichkeiten gestellt. Die folgende Übersicht zeigt den Buchwert und den Fair Value der gestellten Sicherheiten und die Bilanzposten, in der sie ausgewiesen sind.

	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
	Buchwert	Fair Value	Buchwert	Fair Value
Mio. €				
Forderungen aus Krediten ac	314	320	303	303
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	1.357	1.354	1.667	1.665
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	257	257	315	315
Forderungen sonstiges Geschäft ac	34	34	34	34
Gesamt	1.962	1.965	2.319	2.317

Der Sicherungsnehmer ist bei Wertpapierpensionsgeschäften berechtigt, die als Sicherheit verpfändeten finanziellen Vermögenswerte zu verkaufen oder weiterzuverpfänden. Aus der Bankenabgabe besteht eine vollumfänglich besicherte unwiderrufliche Zahlungsverpflichtung in Höhe von 34 Mio. € (Vorjahr: 34 Mio. €). Diese wird innerhalb der Forderungen sonstiges Geschäft ac ausgewiesen. Außerdem wurden Repo-Geschäfte getätigt, die durch zurückgekauft eigene Wertpapiere im Volumen von nominal 1.072 Mio. € besichert wurden.

Erhaltene Vermögenswerte

Die Aareal Bank Gruppe nimmt im Rahmen von Wertpapierpensionsgeschäften finanzielle Vermögenswerte als Sicherheiten an, für die eine Erlaubnis besteht, diese ohne Ausfall des Sicherungsgebers zu veräußern oder zu verpfänden. Zum Bilanzstichtag wurden keine festverzinslichen Wertpapiere als Sicherheiten für Wertpapierpensionsgeschäfte angenommen (Vorjahr: 0 Mio. €).

Die Stellung und Annahme von Sicherheiten basiert im Wesentlichen auf standardisierten Verträgen zu Wertpapierpensionsgeschäften und zur Besicherung von Finanztermingeschäften.

(72) Übertragung von finanziellen Vermögenswerten ohne Ausbuchung

Die Aareal Bank Gruppe verkauft im Rahmen von echten Pensionsgeschäften Wertpapiere mit einer Rücknahmeverpflichtung als Pensionsgeber. Dabei werden die Wertpapiere an die Pensionsnehmer übertragen, ohne dass diese Übertragung zur Ausbuchung der Papiere führt, da die wesentlichen Chancen und Risiken aus den Wertpapieren bei der Aareal Bank Gruppe verblieben sind. Die bei der Aareal Bank Gruppe verbliebenen Risiken umfassen das Ausfallrisiko, das Zinsänderungsrisiko und sonstige Preisrisiken. Die als Sicherheit erhaltenen Gegenwerte aus der Übertragung der Wertpapiere werden als Geldmarktforderungen oder -verbindlichkeiten bilanziert. Bei Wertpapierpensionsgeschäften gehen mit der Lieferung der Pensionspapiere das unbeschränkte Eigentum und die uneingeschränkte Verfügungsbefugnis auf den Pensionsnehmer über. Dieser hat das Recht, die Papiere weiterzuverkaufen oder zu verpfänden. Er ist jedoch verpflichtet, Wertpapiere gleicher Art und gleicher Menge zum Rückkaufdatum zurückzuübertragen.

Zum Bilanzstichtag wurden echte Wertpapierpensionsgeschäfte mit Buchwert im Umfang von 1.453 Mio. € (Vorjahr: 965 Mio. €) und einem Fair Value von 1.455 Mio. € (Vorjahr: 897 Mio. €) abgeschlossen, welche als Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac ausgewiesen werden. Für die Geschäfte wurden Wertpapiere mit einem Buchwert von 467 Mio. € (ausgewiesen unter den Geld- und Kapitalmarktforderungen ac und Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci) sowie Darlehen (ausgewiesen unter den Forderungen aus Krediten ac) mit einem Buchwert von 272 Mio. € in Pension gegeben.

Weiter bestehen zum Bilanzstichtag derivative finanzielle Verbindlichkeiten mit einem Buchwert im Umfang von 1.698 Mio. € (Vorjahr: 2.570 Mio. €), diese sind unter den finanziellen Verbindlichkeiten fvpl ausgewiesen. Für die Geschäfte wurden Sicherheiten mit einem Buchwert von 887 Mio. € als Sicherheiten (ausgewiesen unter den Geld- und Kapitalmarktforderungen ac) gestellt.

Weiterhin wurden Offenmarktgeschäfte in Höhe von 1.001 Mio. € und einem Fair Value von 1.001 Mio. € getätigt, für welche Sicherheiten in Form eines Depots von Wertpapieren und Schuldscheindarlehen im Umfang von rund 5 Mrd. € hinterlegt sind.

(73) Derivative Finanzinstrumente

In der nachstehenden Übersicht werden die positiven und negativen Marktwerte (inkl. anteiliger Zinsen) aller derivativer Finanzinstrumente nach Hedge- und Risikoarten angegeben:

	31.12.2025			31.12.2024		
	Nominalwert	Fair Value		Nominalwert	Fair Value	
		positiv	negativ		positiv	negativ
Mio. €						
Fair Value-Hedges-Derivate	38.749	421	988	40.300	673	1.023
Zinsrisiko	38.634	413	988	40.179	670	1.023
Zins-Swaps	38.634	413	988	40.179	670	1.023
Zins- und Währungsrisiko	115	8	0	121	3	0
Zins-/Währungs-Swaps	115	8	0	121	3	0
Absicherung Nettoinvestitionen	483	31	0	882	0	34
Währungsrisiko	483	31	0	882	0	34
Zins-/Währungs-Swaps	483	31	0	882	0	34
Sonstige Derivate	62.720	837	717	49.634	471	1.509
Zinsrisiko	44.860	247	595	34.866	325	842
Zins-Swaps	33.548	230	578	24.929	293	810
Caps, Floors	11.312	16	16	9.937	29	29
Sonstige	0	1	1	0	3	3
Zins- und Währungsrisiko	17.860	590	122	14.768	146	667
Devisenkassa- und -termingeschäfte	2.513	3	12	2.018	11	1
Zins-/Währungs-Swaps	15.347	587	110	12.750	135	666
Gesamt	101.952	1.289	1.705	90.816	1.144	2.566

Derivate wurden mit folgenden Kontrahenten abgeschlossen:

	Fair Value 31.12.2025		Fair Value 31.12.2024	
	positiv	negativ	positiv	negativ
Mio. €				
OECD-Banken und Zentralregierungen	1.256	1.677	1.107	2.518
Unternehmen und Privatpersonen	33	28	37	48
Gesamt	1.289	1.705	1.144	2.566

Die folgende Übersicht zeigt die Zahlungsströme der derivativen Finanzinstrumente nach Risikoarten auf Basis der vertraglichen Fälligkeitstermine. Die Beträge in der Tabelle stellen die vertraglich vereinbarten zukünftigen undiskontierten Cashflows dar.

31. Dezember 2025

	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Summe
Mio. €					
Zinsrisiko					
Zins-Swaps					
Mittelzuflüsse	467	1.150	3.390	1.768	6.775
Mittelabflüsse	534	1.176	3.712	1.874	7.296
Caps, Floors					
Mittelzuflüsse	2	4	14	0	20
Mittelabflüsse	2	4	14	0	20
Zins- und Währungsrisiko					
Devisenkassa- und -termingeschäfte					
Mittelzuflüsse	2.135	423	0	0	2.558
Mittelabflüsse	2.143	421	0	0	2.564
Zins-/Währungs-Swaps					
Mittelzuflüsse	626	4.634	11.289	6	16.555
Mittelabflüsse	647	4.608	11.105	0	16.360
Mittelzuflüsse insgesamt	3.230	6.211	14.693	1.774	25.908
Mittelabflüsse insgesamt	3.326	6.209	14.831	1.874	26.240

31. Dezember 2024

	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Summe
Mio. €					
Zinsrisiko					
Zins-Swaps					
Mittelzuflüsse	498	1.053	3.086	1.550	6.187
Mittelabflüsse	594	1.085	3.373	1.660	6.712
Caps, Floors					
Mittelzuflüsse	8	11	17	0	36
Mittelabflüsse	8	11	17	0	36
Zins- und Währungsrisiko					
Devisenkassa- und -termingeschäfte					
Mittelzuflüsse	2.058	0	0	0	2.058
Mittelabflüsse	2.050	0	0	0	2.050
Zins-/Währungs-Swaps					
Mittelzuflüsse	1.278	3.266	9.567	-13	14.098
Mittelabflüsse	1.332	3.634	10.235	0	15.201
Mittelzuflüsse insgesamt	3.842	4.330	12.670	1.537	22.379
Mittelabflüsse insgesamt	3.984	4.730	13.625	1.660	23.999

Eine Beschreibung zur Messung und Überwachung des Liquiditätsrisikos befindet sich im Risikobericht des Konzernlageberichts.

(74) Angaben zu Sicherungsbeziehungen

Angaben zu Sicherungsderivaten

In den folgenden Tabellen werden designierte Sicherungsderivate separat für jede Art von Sicherungsbeziehung, Risikokategorie und Produktart dargestellt:

Positive Marktwerte designierte Sicherungsderivate

	Buchwert 31.12.2025	Nominalwert 31.12.2025	Fair Value-Änderung 01.01.-31.12.2025	Buchwert 31.12.2024	Nominalwert 31.12.2024	Fair Value-Änderung 01.01.-31.12.2024
Mio. €						
Fair Value-Hedges						
Zinsrisiko						
Zins-Swaps	413	15.862	-208	670	21.269	-91
Zins- und Währungsrisiko						
Zins-/Währungs-Swaps	8	115	-1	3	121	5
Absicherung Nettoinvestitionen						
Währungsrisiko						
Zins-/Währungs-Swaps	31	456	0	0	0	0
Devisenkassa- und -termingeschäfte	0	0	0	0	0	0
Gesamt	452	16.433	-209	673	21.390	-86

Negative Marktwerte designierte Sicherungsderivate

	Buchwert 31.12.2025	Nominalwert 31.12.2025	Fair Value-Änderung 01.01.-31.12.2025	Buchwert 31.12.2024	Nominalwert 31.12.2024	Fair Value-Änderung 01.01.-31.12.2024
Mio. €						
Fair Value-Hedges						
Zinsrisiko						
Zins-Swaps	988	22.772	50	1.023	18.910	-208
Absicherung Nettoinvestitionen						
Währungsrisiko						
Zins-/Währungs-Swaps	0	27	0	34	882	0
Gesamt	988	22.799	50	1.057	19.792	-208

In der folgenden Übersicht erfolgt eine Darstellung der Nominalwerte der Sicherungsderivate nach Restlaufzeiten:

31. Dezember 2025

	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Summe
Mio. €					
Fair Value-Hedges					
Zinsrisiko					
Zins-Swaps	2.481	5.861	24.622	5.670	38.634
Zins- und Währungsrisiken					
Zins-/Währungs-Swaps	0	0	115	0	115
Absicherung					
Nettoinvestitionen					
Währungsrisiko					
Zins-/Währungs-Swaps	308	175	0	0	483
Gesamt Nominalbeträge	2.789	6.036	24.737	5.670	39.232

Die Aareal Bank wendet die Standardänderungen aus dem ersten Teil der Auswirkungen der Reform der Referenzzinssätze auf die Finanzberichterstattung (IBOR-Reform) im Zeitraum vor der Ablösung eines bestehenden Referenzzinssatzes an. Die Unsicherheiten beziehen sich auf die Absicherung von Fair Value-Änderungen aus Zinsänderungsrisiken. Betroffen sind die Referenzzinssätze mit Laufzeiten von ein bis sechs Monate auf der variablen Seite für die folgenden Währungen DKK, EUR und SEK. Von den 39,2 Mrd. € entfallen 14,9 Mrd. € auf Referenzzinssätze, für die noch kein offizieller Beendigungstermin (Cessation Effective Date) bekannt gegeben wurde bzw. bei denen noch keine vertraglichen Regelungen zur Umstellung getroffen wurden. Die Aareal Bank geht auch weiterhin davon aus, dass die Änderungen aus der IBOR-Reform nicht dazu führen, dass die Sicherungsbeziehungen aufgelöst werden müssen.

31. Dezember 2024

	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Summe
Mio. €					
Fair Value-Hedges					
Zinsrisiko					
Zins-Swaps	2.418	4.751	26.541	6.470	40.180
Zins- und Währungsrisiken					
Zins-/Währungs-Swaps	0	0	120	0	120
Absicherung einer					
Nettoinvestition					
Währungsrisiko					
Zins-/Währungs-Swaps	359	75	448	0	882
Gesamt Nominalbeträge	2.777	4.826	27.109	6.470	41.182

Angaben zu gesicherten Grundgeschäften

Gesicherte Grundgeschäfte Fair Value-Hedges

In den folgenden Tabellen werden gesicherte Grundgeschäfte und Hedge Adjustments aus aufgelösten Sicherungsbeziehungen separat für jede Art von Sicherungsbeziehung und Risikokategorie dargestellt:

	Aktive Sicherungsbeziehungen			Aufgelöste Sicherungsbeziehungen
	Buchwert	Kumuliertes Hedge Adjustment	Änderung des abgesicherten Fair Values	Bestand Hedge Adjustments
	31.12.2025	31.12.2025	01.01.-31.12.2025	31.12.2025
Mio. €				
Zinsrisiko				
Forderungen aus Krediten ac	7.646	6	33	-15
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	2.373	47	-39	57
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	5.322	-90	-19	0
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	22.077	-600	-210	-168
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	721	-2	-3	0
Zins- und Währungsrisiko				
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	120	5	1	0

	Aktive Sicherungsbeziehungen			Aufgelöste Sicherungsbeziehungen
	Buchwert	Kumuliertes Hedge Adjustment	Änderung des abgesicherten Fair Values	Bestand Hedge Adjustments
	31.12.2024	31.12.2024	01.01.-31.12.2024	31.12.2024
Mio. €				
Zinsrisiko				
Forderungen aus Krediten ac	9.607	-87	104	-16
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	2.429	90	0	85
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	4.724	-77	58	0
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	22.676	-401	317	-262
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	603	1	6	1
Zins- und Währungsrisiko				
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	125	4	-6	0

Absicherung von Nettoinvestitionen

Die Wertänderung der währungsgesicherten Nettoinvestitionen in ausländische Geschäftsbetriebe betrug im Berichtsjahr 44 Mio. € (Vorjahr: -44 Mio. €). Der Saldo der Hedge-Rücklage (netto) betrug zum Jahresende -31 Mio. € (Vorjahr: -75 Mio. €).

Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen

Fair Value-Hedges

Im Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen sind die folgenden Ineffektivitäten aus Fair Value-Hedges getrennt nach Risikokategorien enthalten:

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Mio. €		
Zinsrisiken	-12	4
Zins- und Währungsrisiken	0	0
Gesamt	-12	4

Absicherungen von Nettoinvestitionen

Die Ineffektivitäten aus währungsgesicherten Nettoinvestitionen in ausländische Geschäftsbetriebe betrugen 0 Mio. € (Vorjahr: 0 Mio. €) und wurden im Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen erfasst. Umgliederungen aus der Rücklage der währungsgesicherten Nettoinvestitionen in die Gewinn- und Verlustrechnung gab es wie im Vorjahr nicht.

Gründe für Ineffektivitäten aller Risiko- und Hedgearten waren u. a. Unterschiede in der Laufzeit der Geschäfte oder Zahlungstermine sowie unterschiedliche Marktkonventionen für Grund- und Sicherungsgeschäfte, die sich in den relevanten Bewertungsparametern niederschlugen (z. B. OIS-Diskontierung).

Die Ineffektivitäten ergeben sich aus den unterschiedlichen Fair-Value-Änderungen der Sicherungsderivate und deren Grundgeschäfte, die in den obigen Tabellen dargestellt werden. Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen in den Anhangangaben (10) und (38).

(75) Restlaufzeiten von finanziellen Verbindlichkeiten

Die folgende Übersicht zeigt die zukünftigen undiskontierten Zahlungsströme der nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten und der Kreditzusagen:

Restlaufzeiten zum 31. Dezember 2025

	täglich fällig	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Summe
Mio. €						
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	832	3.343	4.370	15.368	6.748	30.661
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	9.133	3.765	231	85	0	13.214
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	0	11	94	285	638	1.028
Finanzielle Verbindlichkeiten sonstiges						
Geschäft ac	59	0	1	0	0	60
Leasing-Verbindlichkeiten	0	1	4	8	6	19
Finanzielle Garantien	144	0	0	0	2	146
Kreditzusagen	1.211	0	0	0	0	1.211

Restlaufzeiten zum 31. Dezember 2024

	täglich fällig	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Summe
Mio. €						
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	487	2.766	3.497	16.319	6.762	29.831
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	8.481	3.500	217	18	0	12.216
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	0	1	50	336	516	903
Finanzielle Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	64	0	8	0	0	72
Leasing-Verbindlichkeiten	0	1	4	8	0	13
Finanzielle Garantien	147	0	0	0	2	149
Kreditzusagen	1.334	0	0	0	0	1.334

Eine Beschreibung des mit den finanziellen Verbindlichkeiten verbundenen Liquiditätsrisikos wird im Risikobericht des Konzernlageberichts angegeben.

Segmentberichterstattung

(76) Geschäftssegmente der Aareal Bank

Die Aareal Bank erstellt ihre Segmentberichterstattung nach den Regelungen des IFRS 8 Geschäftssegmente.

Dem Management Approach des IFRS 8 folgend, legt die Segmentberichterstattung die steuerungsrelevanten Finanzinformationen segmentbezogen offen, die auch vom Unternehmensmanagement regelmäßig zur Entscheidung über die Allokation von Ressourcen sowie zur Bewertung der Ertragskraft der Segmente herangezogen werden.

In der Aareal Bank wurden auf Grundlage der nach den unterschiedlichen Produkten und Dienstleistungen ausgerichteten Organisationsstruktur in Übereinstimmung mit der internen Management-Berichterstattung zwei Geschäftssegmente bestimmt.

Das **Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen** umfasst die Immobilienfinanzierungs- und Refinanzierungsaktivitäten. In diesem Segment begleitet die Aareal Bank nationale und internationale Kunden bei ihren Immobilieninvestitionen und ist in Europa, Nordamerika und Asien/Pazifik aktiv. Sie bietet Finanzierungen von gewerblichen Immobilien an, insbesondere von Hotels, Alternative Living, Einzelhandels-, Logistik-, Büro- und Wohnimmobilien. Dabei liegt der Fokus auf der Finanzierung von Bestandsimmobilien. Ihre besondere Stärke ist dabei die Kombination aus lokaler Marktexpertise und spezifischem Know-how für die genannten Branchen. Hierfür stehen ihren Kunden Spezialistenteams in der Konzernzentrale 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. Dies ermöglicht es der Aareal Bank, maßgeschneiderte Finanzierungskonzepte anzubieten, die den speziellen Anforderungen ihrer nationalen und internationalen Kunden entsprechen, und so strukturierte Portfolio- und länderübergreifende Finanzierungen abzuschließen.

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

Im **Segment Banking & Digital Solutions** bietet die Aareal Bank Gruppe 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. Die Aareal Bank, First Financial Software GmbH und Aareon haben sich auf eine strategische Partnerschaft geeinigt, um das BK01-Verfahren gemeinsam zu vertreiben. 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 bietet die Aareal Bank sowohl Unternehmen aus der Immobilien- als auch der Energiewirtschaft an und unterstützt somit deren aktives Anlage- und Cash-Management.

Die Ertrags- und Aufwandsposten in der Aareal Bank resultieren vornehmlich aus Transaktionen mit konzernfremden Dritten. Diese werden direkt dem verantwortlichen Geschäftssegment zugeordnet. Signifikante Umsatzerlöse aufgrund von Geschäftsvorfällen zwischen den Segmenten sind in der Aareal Bank nicht vorhanden. Daher wird im Folgenden auf eine Differenzierung der Umsätze in intern und extern verzichtet. Die nicht direkt den Geschäftssegmenten zuordenbaren Verwaltungsaufwendungen werden dem Verursachungsprinzip folgend gemäß der internen Leistungsverrechnung segmentiert.

Der Erfolg der Geschäftssegmente wird anhand des Betriebsergebnisses und des Return on Equity (RoE) gemessen. Der RoE gibt Auskunft über die Segmentrentabilität in der Bank und wird aus der Relation von Betriebsergebnis im Segment (exklusive des nicht beherrschenden Anteilen zugeordneten Ergebnisses und der ATI-Verzinsung) zum durchschnittlichen allokierten Eigenkapital bestimmt. Die Berechnung des allokierten Eigenkapitals erfolgt auf Basis eines normierten Kapitalbedarfs nach Basel IV (fully phased) von 13,5 %.

(77) Segmentergebnisse¹⁾

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Banking & Digital Solutions		Konsolidierung / Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	01.01.- 31.12. 2025	01.01.- 31.12. 2024	01.01.- 31.12. 2025	01.01.- 31.12. 2024	01.01.- 31.12. 2025	01.01.- 31.12. 2024	01.01.- 31.12. 2025	01.01.- 31.12. 2024
Mio. €								
Zinsüberschuss	688	791	246	269	0	0	934	1.060
Risikovorsorge	-314	-370	0	0	0	0	-314	-370
Provisionsergebnis	6	1	-2	-5	0	0	4	-4
Abgangsergebnis	28	31	0	0	0	0	28	31
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpI	-5	-43	0	-1	0	0	-5	-44
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	-12	3	0	0	0	0	-12	3
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0	0	4	1	0	0	4	1
Verwaltungsaufwand	-247	-278	-100	-99	0	0	-347	-377
Sonstiges betriebliches Ergebnis	5	-5	-1	-1	0	0	4	-6
Betriebsergebnis (aus fortgeführten Geschäftsbereichen)	149	130	147	164	0	0	296	294
Ertragsteuern	-73	-30	-45	-52	0	0	-118	-82
Konzernergebnis (aus fortgeführten Geschäftsbereichen)	76	100	102	112	0	0	178	212
Ergebnis aus veräußerten Geschäftsbereichen	0	0	0	0	0	2.062	0	2.062
Konzernergebnis	76	100	102	112	0	2.062	178	2.274
Zurechnung des Konzernergebnisses								
Nicht beherrschenden Anteile	0	0	0	0	0	0	0	0
Eigentümer der Aareal Bank AG	76	100	102	112	0	2.062	178	2.274
Konzernergebnis	76	100	102	112	0	2.062	178	2.274
Allokiertes Eigenkapital ²⁾	2.151	1.659	381	411	635	946	3.167	3.016
RoE nach Steuern (%) ³⁾	1,9	4,0	25,1	27,4	0	0	4,3	5,9
Beschäftigte (Durchschnitt)	773	800	401	401	0	0	1.174	1.201
Segmentvermögen	32.743	32.775	14.110	13.712	0	1.327	46.853	47.814

¹⁾ Die Darstellung unterliegt der IFRS 5-Systematik.

²⁾ Im Hinblick auf die Steuerung erfolgt die Berechnung des allokierten Eigenkapitals für alle Segmente auf Basis eines normierten Kapitalbedarfs nach Basel IV (fully phased) von 13,5 %.

³⁾ Die Ergebniszuordnung erfolgt unter der Annahme einer Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe.

Die erfassten Provisionserträge aus Verträgen mit Kunden (Umsatzerlöse i. S. d. IFRS 15) gliedern sich wie folgt auf die Segmente auf:

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Banking & Digital Solutions		Konsolidierung/ Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	01.01.- 31.12. 2025	01.01.- 31.12. 2024	01.01.- 31.12. 2025	01.01.- 31.12. 2024	01.01.- 31.12. 2025	01.01.- 31.12. 2024	01.01.- 31.12. 2025	01.01.- 31.12. 2024
Mio. €								
Softwarebasierte Leistungen	1	0	10	10	0	0	11	10
Bankgeschäft und sonstige Tätigkeiten	18	12	25	25	0	0	43	37
Gesamt	19	12	35	35	0	0	54	47

(78) Erträge und langfristige Vermögenswerte nach geografischen Märkten

In der folgenden Tabelle werden die Erträge nach geografischen Märkten dargestellt:

	2025	2024
Mio. €		
Deutschland	696	797
Europa exklusive Deutschland	162	121
Nordamerika	94	112
Asien/Pazifik	9	13
Gesamt	961	1.043

Die dargestellten Erträge beinhalten den Zinsüberschuss (ohne Risikovorsorge), den Provisionsüberschuss, das Abgangsergebnis und das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl. Die langfristigen Vermögenswerte entfallen größtenteils auf Deutschland. Die Zuordnung zu den geografischen Märkten erfolgt nach Sitz des Konzernunternehmens bzw. der Filiale.

Sonstige Erläuterungen

(79) Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in Fremdwährung

Fremdwährungsaktiva

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
USD	11.236	11.374
GBP	6.535	6.404
CAD	1.162	921
SEK	644	858
CHF	249	260
DKK	327	466
Sonstige	777	1.062
Gesamt	20.930	21.345

Fremdwährungspassiva

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
USD	11.254	11.385
GBP	6.493	6.358
CAD	1.157	915
SEK	641	854
CHF	247	257
DKK	325	466
Sonstige	772	1.057
Gesamt	20.889	21.292

(80) Nachrangige Vermögenswerte

Nachrangige Vermögenswerte stehen im Fall der Insolvenz oder der Liquidation des Emittenten im Rang den Forderungen aller anderen Gläubiger nach. Im Geschäftsjahr 2025 bestanden 150 Mio. € nachrangige Vermögenswerte (Vorjahr: 119 Mio. €).

(81) Leasing-Verhältnisse

Leasing-Nehmerverhältnisse

Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Nutzungsrechte aus Leasing-Verhältnissen, bei denen die Aareal Bank Gruppe als Leasing-Nehmer auftritt.

	2025			2024		
	Nutzungs- rechte an Grundstücken und Gebäuden	Nutzungs- rechte an Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt	Nutzungs- rechte an Grundstücken und Gebäuden	Nutzungs- rechte an Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
Mio. €						
Anschaffungskosten						
Stand 01.01.	7	2	9	25	5	30
Zugänge	9	0	9	6	10	16
Umbuchungen	0	0	0	-37	-15	-52
Abschreibungen	-2	-1	-3	21	6	27
Abgänge	-1	0	-1	-8	-4	-12
Veränderung Konsolidierungskreis	3	0	3	0	0	0
Wechselkursveränderungen	-1	0	-1	0	0	0
Stand 31.12.	15	1	16	7	2	9

Die Nutzungsrechte sind innerhalb der Sachanlagen bilanziert.

Die Aareal Bank Gruppe mietet insbesondere Immobilien, bei denen zum Teil längerfristige Mietverträge mit hinreichend sicheren Verlängerungsoptionen von bis zu zehn Jahren bestehen. Bei den Leasing-Verhältnissen wurden keine wesentlichen Restwertgarantien vereinbart.

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse der aktuellen Periode aus Leasing-Nehmerverhältnissen betragen zum Bilanzstichtag 5 Mio. € (Vorjahr: 5 Mio. €).

In den Aufwendungen und Erträgen des Aareal Bank Konzerns sind folgende Beträge aus Leasing-Nehmerverhältnissen enthalten:

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Zinsaufwendungen für Leasing-Verbindlichkeiten	1	1
Aufwand für kurzfristige Leasing-Verhältnisse	2	1

Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine wesentlichen variablen Leasing-Zahlungen vereinbart (Vorjahr: –).

Die Angabe zu den zukünftigen undiskontierten Zahlungsströmen aus Leasing-Verbindlichkeiten nach ihren Fälligkeiten erfolgt in der Anhangangabe „Restlaufzeiten von finanziellen Verbindlichkeiten“.

Leasing-Geberverhältnisse

Die Aareal Bank Gruppe tritt als Leasing-Geber bei der Vermietung von Immobilien auf. Die wesentlichen Mietverträge sind als Operating-Leasing zu klassifizieren. Die durch den Konzern vermieteten Immobilien werden im Bilanzposten Sonstige Aktiva ausgewiesen. Nicht alle im Bilanzposten Sonstige Aktiva ausgewiesenen Immobilien sind vermietet. Die Risiken dieser Immobilien werden in das Immobilienrisikomanagement einbezogen.

Die Erträge aus Operating-Leasing-Verhältnissen betrugen im Berichtsjahr 23 Mio. € (Vorjahr: 14 Mio. €). Sie werden linear über die Dauer der Leasing-Verhältnisse in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die folgende Übersicht zeigt die zukünftigen undiskontierten Zahlungen aus Operating-Leasing-Verhältnissen nach ihren Fälligkeiten, bei denen die Aareal Bank Gruppe als Leasing-Geber auftritt.

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Bis 1 Jahr	27	25
Länger als 1 Jahr und bis 5 Jahre	90	90
Länger als 5 Jahre	44	46
Gesamt Mindest-Leasing-Zahlungen	161	161

(82) Eventualverbindlichkeiten und Kreditzusagen

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Eventualverbindlichkeiten	146	150
Kreditzusagen	1.211	1.334
davon unwiderruflich	976	1.099

Unter den Eventualverbindlichkeiten sind unwiderrufliche Zahlungsverpflichtungen aus der Bankenabgabe von 33 Mio. € gegenüber der Entschädigungseinrichtung deutscher Banken von 13 Mio. € und der Umlage zum Einlagensicherungsfonds von 6 Mio. € ausgewiesen. Im Berichtsjahr blieben die unwiderruflichen Zahlungsverpflichtungen aus der Bankenabgabe im Vergleich zum Vorjahr unverändert und jene gegenüber der Entschädigungseinrichtung deutscher Banken erhöhten sich um 1 Mio. €. Diese und die unter Kreditzusagen angegebenen Werte stellen das maximale Ausfallrisiko dar, dem die Aareal Bank Gruppe zum Ende der Berichtsperiode ausgesetzt ist.

Darüber hinaus bestehen Rechtsstreitigkeiten, die die Bank nach rechtlicher Prüfung mit einer überwiegenden Erfolgswahrscheinlichkeit bewertet. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Rechtsstreitigkeiten mit Kreditnehmern oder ehemaligen Kreditnehmern, die Schadenersatz gegen die Bank geltend machen. Sie sind in der obigen Tabelle wahrscheinlichkeitsgewichtet mit einem Betrag von 33 Mio. € (Vorjahr: 32 Mio. €) enthalten, aber werden nicht passiviert. Das maximale nicht wahrscheinlichkeitsgewichtete Ausfallrisiko schätzen wir auf einen hohen zweistelligen Millionenbetrag, wenn wir alle Rechtsstreitigkeiten verlieren würden. Die Verfahrensdauern sind abhängig von der Komplexität und den möglichen Rechtsmitteln in jedem einzelnen Prozess. Ebenso kann die endgültige Höhe im Falle einer Niederlage in Abhängigkeit von der Verfahrensdauer und den Rechtsmitteln erheblich variieren. Erstattungen können sich aus Prozesskosten ergeben.

Auch die steuerlichen Risiken wurden wahrscheinlichkeitsgewichtet mit 53 Mio. € in die Eventualverbindlichkeiten einbezogen (Vorjahr: 54 Mio. €). Sie resultieren aus der unterschiedlichen Beurteilung steuerlicher Sachverhalte und möglicher Rechtsänderungen. Demgegenüber stehen in geringerem Umfang auch Chancen. Das maximale steuerliche Risiko schätzen wir auf einen niedrigen dreistelligen Millionenbetrag.

Somit unterliegt auch die Bilanzierung von Eventualverbindlichkeiten Schätzunsicherheiten.

(83) Eigenmittel und Kapitalmanagement

Die Aareal Bank Gruppe unterliegt in Bezug auf die Einhaltung von Mindestkapitalquoten den Eigenmittelvorschriften der Capital Requirements Regulation (CRR), der Capital Requirements Directive (CRD), dem Kreditwesengesetz (KWG) und der Solvabilitätsverordnung (SolvV). Die Aareal Bank hat auf konsolidierter Basis der Aareal Bank AG eine SREP-Gesamtkapitalanforderung (Total SREP Capital Requirement – TSCR) in 2026 in Höhe von 10,75 % zu erfüllen (2025: 11,00 %). Diese beinhaltet die Anforderung zum Vorhalten zusätzlicher Eigenmittel für andere Risiken als das Risiko einer übermäßigen Verschuldung (Pillar 2 Requirements – P2R) in Höhe von 2,75% (2025: 3,00 %), die in Form von jeweils mindestens 56,25 % hartem Kernkapital und 75 % Kernkapital vorzuhalten ist. Für die Aareal Bank ergibt sich in 2026 eine Gesamtkapitalanforderung (Overall Capital Requirement – OCR) in Höhe von 13,99 % (2025: 14,16 bis 14,24 %), welche sich aus dem TSCR zuzüglich des Kapitalerhaltungspuffers von 2,5 %, dem aktuell gültigen antizyklischen Kapitalpuffer von 0,73 % (2025: 0,65 bis 0,73 %) sowie dem sektoralen Systemrisikopuffer von 0,01 % ergibt (2025: 0,02 bis 0,01 %). Diese Puffer sind jeweils in Form von hartem Kernkapital vorzuhalten. Über die Einhaltung der Eigenmittelanforderungen ist den zuständigen Aufsichtsbehörden vierteljährlich zu berichten.

Ziele des Kapitalmanagements sind sowohl die Optimierung der Kapitalbasis als auch eine unter Risiko-/Ertragsaspekten effiziente Kapitalallokation auf die einzelnen Geschäftsfelder. Als steuerungsrelevante Kennzahl hat die Aareal Bank vorbehaltlich weiterer regulatorischer Änderungen die harte Kernkapitalquote (CET1–Basel IV (fully phased)) festgelegt.

Im Rahmen des Kapitalmanagements erfolgt regelmäßig eine Vorscheurechnung, aus der die Veränderungen der einzelnen Kapitalbestandteile und der gewichteten Risikoaktiva sowie der sich daraus ergebenden Kapitalquoten hervorgehen. Hierüber wird regelmäßig im Rahmen des Managementreportings an den Vorstand berichtet. Die strategische Zuordnung von Kapital auf die einzelnen Geschäftsfelder erfolgt in dem jährlichen Gesamtplanungsprozess der Gruppe.

(84) Angaben zur Vergütung

Vorstand und Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2025 beliefen sich die Gesamtbezüge des Vorstands ohne Versorgungsleistungen aus Pensionszusagen auf 9 Mio. € (Vorjahr: 12 Mio. €), davon entfielen 5 Mio. € (Vorjahr: 7 Mio. €) auf variable Vergütungsbestandteile.

An ehemalige Mitglieder des Vorstands bzw. deren Hinterbliebene wurden im Jahr 2025 2 Mio. € (Vorjahr: 2 Mio. €) Versorgungsleistungen gezahlt.

Die Pensionsverpflichtungen aus Zusagen gegenüber aktiven und früheren Mitgliedern des Vorstands betrugen am 31. Dezember 2025 insgesamt 48 Mio. € (Vorjahr: 52 Mio. €). Davon entfielen auf die zum Abschluss des Berichtsjahres aktiven Mitglieder des Vorstands 5 Mio. € (Vorjahr: 5 Mio. €) und auf die ehemaligen Mitglieder des Vorstands bzw. deren Hinterbliebene 43 Mio. € (Vorjahr: 47 Mio. €).

Die Gesamtvergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2025 betrug 2 Mio. € (Vorjahr: 2 Mio. €). Die Vergütung für ein Geschäftsjahr wird einen Monat nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres fällig.

Bezüge der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen

Unter Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen werden im Aareal Bank Konzern die Mitglieder der Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane der Aareal Bank AG verstanden.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2025	31.12.2024
Tsd. €		
Kurzfristig fällige Leistungen	7.048	7.804
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	493	1.327
Andere langfristig fällige Leistungen	1.330	1.826
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	5.359
Anteilsbasierte Vergütung	2.925	4.018
Gesamt	11.796	20.334

Als Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses werden der aus den Pensionsrückstellungen für die im Geschäftsjahr aktiven Vorstandsmitglieder resultierende Dienstzeitaufwand (service cost) und der nachzuverrechnende Dienstzeitaufwand (past service cost) ausgewiesen.

Die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen für Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen betrugen zum 31. Dezember 2025 insgesamt 10 Mio. € (Vorjahr: 8 Mio. €).

Angaben zur anteilsbasierten Vergütung

Anteilsbasierte Vergütung für Risikoträger

Bei Risikoträgern, deren variable Vergütung eine Freigrenze übersteigt, wird ein Teil der variablen Vergütung als anteilsbasierte Vergütung, deren Höhe bei Auszahlung von der Entwicklung des Werts einer Aktie der Aareal Bank AG abhängig ist, gewährt. Dabei wird zwischen einem sofort fälligen Aktienbonus mit Haltefrist (20 bis 30 % der variablen Vergütung) und aufgeschobener anteilsbasierter Vergütung (ebenso 20 bis 30 % der variablen Vergütung) unterschieden. Der Zurückbehaltungszeitraum der aufgeschobenen anteilsbasierten Vergütung beträgt vier bzw. fünf Jahre, wobei die Auszahlung – wiederum jeweils nach einer Haltefrist – jährlich pro rata temporis erfolgt. Die Auszahlung erfolgt durch Barausgleich. Bis zur Auszahlung der anteilsbasierten Vergütungsbestandteile unterliegen diese zudem definierten Malus-Bedingungen, die eine nachträgliche Kürzung bis hin zum vollständigen Wegfall ermöglichen. Anteilsbasierte Vergütungselemente, die nach 2017 gewährt wurden, können zudem in bestimmten Situationen zurückgefordert werden („Clawback“).

Für die Mitglieder des Vorstands gelten diese Regelungen ebenso, wobei der Zurückbehaltungszeitraum seit dem Geschäftsjahr 2018 mindestens fünf Jahre und die aufgeschobene anteilsbasierte Vergütung mindestens 35 % beträgt. Zudem erhöht sich der Zurückbehaltungszeitraum für neu eintretende Vorstandsmitglieder für das erste Jahr der Tätigkeit auf sieben Jahre und für das zweite Jahr auf sechs Jahre. Ab dem dritten Jahr der Tätigkeit beträgt der Zurückbehaltungszeitraum fünf Jahre.

Bewertungsmodell und Bewertungsannahmen

Die sich aus anteilsbasierten Vergütungsvereinbarungen zum Bilanzstichtag ergebenden Verpflichtungen entsprechen der gewährten Vergütung jeweils abgezinst auf den Bilanzstichtag. Der Abzinsungszeitraum entspricht dem Zeitraum vom Bilanzstichtag bis zum jeweils frühestmöglichen Ausübungs- bzw. Auszahlungszeitpunkt pro Plan und pro Tranche.

Umfang der anteilsbasierten Vergütungstransaktionen mit Barausgleich

Der Gesamtbestand an ausstehenden virtuellen Aktien aus den bestehenden anteilsbasierten Vergütungsvereinbarungen hat sich wie folgt entwickelt:

	2025	2024
Anzahl (Stück)		
Bestand (ausstehend) per 01.01.	618.739	624.735
in der Berichtsperiode gewährt	835.347	193.087
in der Berichtsperiode verfallen	0	0
in der Berichtsperiode ausgeübt	208.700	199.083
Bestand (ausstehend) per 31.12.	1.245.386	618.739
davon: ausübbar	0	0

Zum Bilanzstichtag belief sich der Gesamtbetrag der in der Berichtsperiode gewährten virtuellen Aktien auf 16 Mio. € (Vorjahr: 9 Mio. €). Im Geschäftsjahr 2025 wurde eine Sonderdividende ausgeschüttet, deren Effekt zu einer rechnerischen Reduktion des Unternehmenswerts führte. Zur Sicherstellung der Wertneutralität aktienbasierter Vergütungen wurde für berechnete virtuelle Aktien ein Wertausgleich vorgenommen. Dieser wurde durch eine entsprechende Erhöhung der Anzahl der virtuellen Aktien realisiert, wobei der wirtschaftliche Gesamtwert der gewährten Vergütung im Zusammenhang mit der Sonderdividende unverändert blieb.

Die in der Berichtsperiode ausgeübten virtuellen Aktien wurden zu einem gewichteten durchschnittlichen Kurs der Aktie der Aareal Bank AG in Höhe von 41,57 € (Vorjahr: 36,30 €) umgetauscht. Seit dem Delisting der Aareal Bank am 21. November 2023 ergibt sich der heranzuziehende Wert der virtuellen Aktien durch eine Ermittlung des Werts einer Aktie über den Unternehmenswert der Aareal Bank Gruppe, geteilt durch die im relevanten Zeitpunkt maßgebliche Anzahl der realen Aktien der Aareal Bank AG. Der Unternehmenswert wird bestimmt über eine IDW S1-Bewertung der Aareal Bank.

Auswirkungen auf die Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2025 ergab sich ein Gesamtaufwand aus anteilsbasierten Vergütungstransaktionen in Höhe von 9 Mio. € (Vorjahr: 8 Mio. €). Die Verpflichtung aus anteilsbasierten Vergütungstransaktionen beläuft sich zum 31. Dezember 2025 auf 44 Mio. € (Vorjahr: 41 Mio. €). Sie wird in der Bilanz unter dem Posten Rückstellungen ausgewiesen.

(85) Angaben zu Geschäften mit nahestehenden Personen und Unternehmen gemäß IAS 24

Zu dem Kreis der dem Aareal Bank Konzern nahestehenden Personen zählen die Mitglieder der Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane der Aareal Bank AG (siehe vorherige Anhangangabe), die Geschäftsführer der Atlantic BidCo GmbH und der Atlantic Lux HoldCo S.à r.l. sowie die diesen Personen jeweils zuzuordnenden nahen Familienangehörigen und Unternehmen. Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Aufwendungen und Erträge, die konsolidiert werden, werden hier nicht dargestellt.

Die folgende Übersicht zeigt die Salden bestehender Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen:

Aareal Bank AG

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Vorstand	0,0	0,7
Aufsichtsrat	0,0	0,4
Sonstige nahestehende Personen	0,0	0,0
Sonstige nahestehende Unternehmen	0,0	1,6
Gesamt	0,0	2,7

Atlantic BidCo GmbH

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Geschäftsführer	0,0	0,4
Sonstige nahestehende Personen	0,0	0,0
Sonstige nahestehende Unternehmen	0,3	1,6
Gesamt	0,3	2,0

Atlantic Lux HoldCo S.à r.l.

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Geschäftsführer	0,0	0,0
Sonstige nahestehende Personen	0,0	0,0
Sonstige nahestehende Unternehmen	0,9	1,2
Gesamt	0,9	1,2

Im Berichtszeitraum gab es keine neuen Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen. Das Volumen der Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen der Aareal Bank AG belief sich zu Beginn des Berichtszeitraums auf 2 Mio. €. Hierbei handelte es sich um eine unbefristete Nachranganleihe, die im Berichtszeitraum zurückgezahlt wurde.

Ein nahestehendes Unternehmen eines Geschäftsführers der Atlantic BidCo GmbH hält einen Schuldtitel der Aareal Bank AG in Höhe von 0,3 Mio. €. Der Erwerb erfolgte vor Beginn der Organfunktion des betreffenden Geschäftsführers und stellt daher kein im Berichtszeitraum getätigtes Geschäft im Sinne des IAS 24 dar. Aus Transparenzgründen wird die bestehende Position dennoch angegeben.

Die Atlantic Lux HoldCo S.à r.l. erstattet der Aareal Bank AG Kosten, die ihr durch die Übernahme (ex ante und ex post) entstanden sind. Dies umfasste seitdem vor allem die Erstellung der Eröffnungsbilanz der Atlantic Gruppe sowie die Erstellung weiterer Konzernabschlüsse. Im Geschäftsjahr 2025 sind hierfür Kosten in Höhe von 0,9 Mio. € angefallen (Vorjahr: 1,2 Mio. €).

Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum keine wesentlichen Geschäftsvorfälle im Sinne des IAS 24 getätigt.

(86) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag (Nachtragsbericht)

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Aareal Bank Gruppe haben sich nicht ergeben.

(87) 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.

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

Nach der Bekanntmachung gemäß § 20 Abs. 6 des Aktiengesetzes vom 11. Dezember 2023 hält 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.

(89) Erklärung gemäß § 312 AktG

Die Aareal Bank AG erstellte für das Geschäftsjahr 2025 einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG.

(90) Beschäftigte

Die Zahl der Beschäftigten im Aareal Bank Konzern stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2025	Durchschnitt 01.01.-31.12.2025 ¹⁾	31.12.2024 ²⁾	Durchschnitt 01.01.-31.12.2024 ¹⁾
Angestellte	1.130	1.136	1.158	1.159
Leitende Angestellte	37	38	40	42
Gesamt	1.167	1.174	1.198	1.201
davon: Teilzeitbeschäftigte	184	187	192	193

¹⁾ Darin nicht enthalten sind 64 Beschäftigte des Hotelbetriebs (01.01.-31.12.2024: 213 Beschäftigte).

²⁾ Darin nicht enthalten sind 57 Beschäftigte des Hotelbetriebs.

(91) Art und Umfang der Beziehungen mit nicht konsolidierten strukturierten Einheiten

Gemäß IFRS 12.24 sind Art und Umfang der Beziehungen zu nicht konsolidierten strukturierten Einheiten sowie die Art und Änderung der Risiken aus diesen Beziehungen im Konzernabschluss anzugeben. Eine Beziehung zu einer strukturierten Einheit ergibt sich aus einem vertraglichen und/oder nicht-vertraglichen Engagement, die den Konzern zum Empfang von variablen Rückflüssen aus den maßgeblichen Tätigkeiten der strukturierten Einheit berechtigen. Beispiele dafür sind der Besitz von Eigenkapital- oder Schuldinstrumenten von strukturierten Einheiten oder die Bereitstellung von Finanzmitteln, Besicherungen und Garantien an strukturierte Einheiten.

Strukturierte Einheiten sind Gesellschaften, bei denen Stimmrechte oder vergleichbare Rechte nicht der dominierende Faktor bei der Beherrschung der Gesellschaft sind. Die maßgeblichen Tätigkeiten der strukturierten Einheiten werden durch vertragliche Vereinbarungen bestimmt und etwaige Stimmrechte betreffen nur administrative Aufgaben. Strukturierte Einheiten sind dadurch gekennzeichnet, dass sie oft über limitierte Aktivitäten, ein eng gefasstes und genau definiertes Ziel und/oder unzureichendes Eigenkapital verfügen. Weiterhin kann es sich um Finanzierungen in Form zahlreicher vertraglich verknüpfter Instrumente für Investoren handeln, um Kredit- oder andere Risiken (Tranchen) zu bündeln. Beispiele für strukturierte Einheiten sind Verbriefungsvehikel, forderungsbesicherte Finanzierungen und einige Investmentfonds.

Die Aareal Bank Gruppe interagiert mit strukturierten Einheiten einer Leasing-Objektgesellschaft. Dabei stellt der Konzern Finanzierungen an strukturierte Einheiten in Form von Darlehen oder Garantien zur Verfügung. Die Leasing-Objektgesellschaft wurde von Dritten für die Finanzierung bestimmter Transaktionen gegründet und wird in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG geführt. In der nachfolgenden Tabelle wird unter „Sonstige“ ein vom Konzern getätigtes strategisches Investment in ein europäisches PropTech-Startup eines Venture-Capital-Fonds – mit Fokus auf die Immobilienwirtschaft – dargestellt. Die Aareal Bank Gruppe stellte im Berichtszeitraum und im Vorjahr keine nicht vertraglich begründete Unterstützung für nicht konsolidierte strukturierte Einheiten zur Verfügung.

In der folgenden Tabelle werden, soweit relevant, die Buchwerte der von der Aareal Bank Gruppe zum Bilanzstichtag angesetzten Vermögenswerte und Schulden sowie außerbilanziellen Risikopositionen, die sich auf nicht konsolidierte strukturierte Einheiten beziehen, dargestellt. Die Buchwerte der Vermögenswerte und außerbilanziellen Positionen entsprechen dem maximalen Verlustrisiko des Konzerns aus Beziehungen zu nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen (ohne Berücksichtigung von Sicherheiten). Die Größe der strukturierten Einheiten wurde bei „Sonstige“ anhand des Nettofondvermögens und bei „Leasing-Objektgesellschaften“ anhand der Bilanzsumme der Gesellschaft ermittelt.

31. Dezember 2025

	Leasing-Objekt- gesellschaften	Sonstige	Summe
Mio. €			
Vermögenswerte	14	4	18
Forderungen aus Krediten	14	4	18
Außerbilanzielle Risikopositionen	-	0	0
Kreditzusagen und Garantien (nominal)	-	0	0
Bandbreite der Größe von strukturierten Einheiten	47 Mio. €	45 Mio. €	

31. Dezember 2024

	Leasing-Objekt- gesellschaften	Sonstige	Summe
Mio. €			
Vermögenswerte	15	4	19
Forderungen aus Krediten	15	4	19
Außerbilanzielle Risikopositionen	-	1	1
Kreditzusagen und Garantien (nominal)	-	1	1
Bandbreite der Größe von strukturierten Einheiten	48 Mio. €	43,5 Mio. €	

(92) Country-by-Country-Reporting

Bei den Offenlegungsanforderungen handelt es sich um Angaben zum Sitz, Umsatz, Gewinn oder Verlust, zu Steuern auf Gewinn oder Verlust, zu erhaltenen öffentlichen Beihilfen sowie Lohn- und Gehaltsempfängern der Aareal Bank AG nebst Auslandsfilialen und in- und ausländischen Tochtergesellschaften des bilanziellen Konsolidierungskreises vor Konsolidierung.

Dabei werden die Niederlassungen, zu denen wir neben den Tochtergesellschaften auch die Auslandsfilialen der Aareal Bank AG zählen, unseren zwei Geschäftssegmenten „Strukturierte Immobilienfinanzierungen“ und „Banking & Digital Solutions“ zugeordnet.

Das als Umsatzgröße herangezogene operative Ergebnis der jeweiligen Niederlassungen wird als Summe aus folgenden Komponenten der Gewinn- und Verlustrechnung nach IFRS definiert:

- Zinsüberschuss (ohne Risikovorsorge),
- Provisionsüberschuss,
- Abgangsergebnis,
- Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl,
- Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen,
- Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen,
- Sonstiges betriebliches Ergebnis.

Bei den offengelegten Steuern handelt es sich um den Steueraufwand nach IFRS.

Die Anzahl der Lohn- und Gehaltsempfänger bezieht sich auf die im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Vollzeitäquivalente.

In der folgenden Übersicht sind alle Länder ausgewiesen, in denen sich die Aareal Bank AG nebst Auslandsfilialen und Tochtergesellschaften niedergelassen hat. Hinsichtlich der Zuordnung der einzelnen Tochtergesellschaften zu ihrem jeweiligen Sitzland verweisen wir auf die Anteilsbesitzliste. Die Auslandsfilialen der Aareal Bank AG befinden sich in Frankreich, Großbritannien, Irland, Italien, Polen und Schweden.

2025

	Umsatz	Gewinn oder Verlust vor Steuern	Steuern auf Gewinn oder Verlust	Anzahl der Lohn- und Gehaltsempfänger
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Vollzeitäquivalente
Geschäftssegment				
Strukturierte Immobilienfinanzierungen	710	149	73	878
Deutschland	430	210	61	772
Frankreich	29	24	6	10
Großbritannien	8	3	1	10
Irland	3	3	0	1
Italien	123	78	5	25
Polen	12	9	2	8
Schweden	8	6	1	3
Singapur	8	5	0	8
Spanien	-1	-1	0	0
USA	90	-188	-3	41
Konsolidierungen	0	0	0	0
Geschäftssegment				
Banking & Digital Solutions	247	147	45	159
Deutschland	247	147	45	159
Konsolidierungen	0	0	0	0
Gesamt	957	296	118	1.037

Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine öffentlichen Beihilfen in Anspruch genommen (Vorjahr: -).

Die Kapitalrendite der Aareal Bank Gruppe, berechnet als Quotient aus Nettogewinn und Bilanzsumme, beträgt zum betrachteten Stichtag 0,29 %.

2024

	Umsatz	Gewinn oder Verlust vor Steuern	Steuern auf Gewinn oder Verlust	Anzahl der Lohn- und Gehaltsempfänger
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Vollzeitäquivalente
Geschäftssegment				
Strukturierte Immobilienfinanzierungen	778	130	30	902
Deutschland	537	190	42	791
Frankreich	32	27	7	10
Großbritannien	13	9	2	10
Irland	1	1	0	1
Italien	75	27	-12	26
Polen	11	7	1	8
Schweden	3	2	0	4
Singapur	13	9	2	9
Spanien	-2	-2	0	0
USA	95	-140	-12	43
Konsolidierungen	0	0	0	0
Geschäftssegment				
Banking & Digital Solutions	263	164	52	208
Deutschland	263	164	52	208
Konsolidierungen	0	0	0	0
Gesamt	1.041	294	82	1.110

(93) Liste des Anteilsbesitzes

Die Liste des Anteilsbesitzes wird gemäß § 313 Abs. 2 HGB erstellt. Die Angaben zum Eigenkapital und zum Ergebnis der Gesellschaften werden den Abschlüssen nach IFRS-Rechnungslegungsvorschriften entnommen. Die Anteile am Kapital entsprechen den Stimmrechten.

31. Dezember 2025

lfd. Nr.	Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital Mio. €	Ergebnis Mio. €
1	Aareal Bank AG	Wiesbaden			
I. Vollkonsolidierte Tochterunternehmen					
2	Aareal Bank Asia Ltd.	Singapur	100,0	75,1 Mio. SGD	6,7 Mio. SGD ¹⁾
3	Aareal Capital Corporation	Wilmington	100,0	238,9 Mio. USD	-200,2 Mio. USD ¹⁾
4	Aareal Gesellschaft für Beteiligungen und Grundbesitz Erste mbH & Co. KG	Wiesbaden	94,9	1,6	0,0 ¹⁾
5	Aareal Holding Realty LP	Wilmington	100,0	503,4 Mio. USD	-0,9 Mio. USD ¹⁾
6	Aareal Immobilien Beteiligungen GmbH	Wiesbaden	100,0	665,0	1,2 ³⁾
7	Apex Owner NY LLC	Wilmington	100,0	39,0 Mio. USD	0,0 USD ¹⁾
8	BauGrund Immobilien-Management GmbH i.L.	Bonn	100,0	0,5	0,0 ²⁾
9	BVG - Grundstücks- und Verwertungsgesellschaft mit beschränkter Haftung	Wiesbaden	100,0	0,3	0,0 ³⁾
10	Cave Nuove S.p.A.	Rom	100,0	-16,3	8,7 ¹⁾
11	Chronos Beteiligungen GmbH (vormals: Aareal Beteiligungen AG)	Frankfurt	100,0	225,5	0,0 ³⁾
12	collect Artificial Intelligence GmbH	Hamburg	100,0	6,6	-0,4 ³⁾
13	DBB Inka	Düsseldorf	100,0	107,1	2,0 ¹⁾
14	Deutsche Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft i.L.	Bonn	100,0	-0,1	-1,0 ¹⁾
15	Deutsche Structured Finance GmbH	Wiesbaden	100,0	2,8	-0,2 ¹⁾
16	Galleria City Holding Company LLC	Wilmington	100,0	159,2 Mio. USD	-4,4 Mio. USD ¹⁾
17	Galleria City Holding Company Member 2 LLC	Wilmington	100,0	0,0 USD	0,0 USD ¹⁾
18	Galleria City Partners LP	Wilmington	95,0	177,9 Mio. USD	0,0 USD ¹⁾
19	Galleria Manager Realty LLC	Wilmington	100,0	0,0 USD	0,0 USD ¹⁾
20	Manager Realty LLC	Wilmington	100,0	0,0 USD	0,0 USD ¹⁾
21	Mercadea S.r.l.	Rom	100,0	16,1	0,3 ¹⁾
22	Met Manager Realty LLC	Wilmington	100,0	0,0 USD	0,0 USD ¹⁾
23	Met Tower Owner LLC	Wilmington	100,0	29,0 Mio. USD	-4,5 Mio. USD ¹⁾
24	Met Tower Venture LP	Wilmington	98,0	114,9 Mio. USD	3,1 Mio. USD ¹⁾
25	Northpark Realty LP	Wilmington	100,0	62,2 Mio. USD	-9,5 Mio. USD ¹⁾
26	Oakland Beneficiary LLC	Wilmington	100,0	0,0 USD	0,0 USD ¹⁾
27	Participation Achte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	4,7	0,0 ³⁾
28	Participation Elfte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	0,0	0,0 ³⁾
29	Participation Zehnte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	20,5	0,0 ³⁾
30	Participation Zwölfte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	0,0	0,0 ³⁾

¹⁾ Vorläufige Angaben per 31. Dezember 2025; ²⁾ Eigenkapital und Ergebnis per 31. Dezember 2024;

³⁾ Ergebnisabführungsvertrag/Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag; ⁴⁾ Eigenkapital und Ergebnis per 31. Dezember 2023

lfd. Nr.	Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital Mio. €	Ergebnis Mio. €
31	plusForta GmbH	Düsseldorf	100,0	0,9	-0,2 ³⁾
32	RSP Owner LLC	Wilmington	100,0	76,5 Mio. USD	16,5 Mio. USD ¹⁾
33	Summit Holdings NY LLC	Wilmington	100,0	39,0 Mio. USD	0,0 USD ¹⁾
34	Terrain Beteiligungen GmbH	Wiesbaden	94,0	39,1	-0,3 ¹⁾
35	Terrain Herzogpark GmbH & Co. KG	Wiesbaden	100,0	21,9	-0,7 ¹⁾
36	Terrain Management GmbH	Wiesbaden	100,0	2,2	0,0 ¹⁾
37	Tintoretto Rome S.r.l.	Rom	100,0	48,5	1,3 ¹⁾
38	Westdeutsche Immobilien Servicing AG	Mainz	100,0	63,1	2,1 ³⁾
39	146 Geary CA LLC	Wilmington	100,0	20,1 Mio. USD	-0,1 Mio. USD ¹⁾
40	220 Post CA LLC	Wilmington	100,0	48,9 Mio. USD	-0,2 Mio. USD ¹⁾
41	1015 15TH Street DC LLC	Wilmington	100,0	50,9 Mio. USD	4,7 Mio. USD ¹⁾
II. Gemeinsame Vereinbarungen					
-	-	-	-	-	-
III. Assoziierte Unternehmen					
42	DSF PP Justizzentrum Thüringen GmbH & Co. KG	Bremen	48,4	0,2	0,0 ⁴⁾
43	First Financial Software GmbH	Mainz	25,1	9,2	18,5 ¹⁾
44	Mount Street Group Limited	London	20,0	-4,7 Mio. GBP	2,2 Mio. GBP ²⁾
IV. Sonstige Unternehmen					
45	PropTech1 Fund I GmbH & Co. KG	Berlin	9,6	31,1	-2,4 ²⁾

¹⁾ Vorläufige Angaben per 31. Dezember 2025; ²⁾ Eigenkapital und Ergebnis per 31. Dezember 2024;

³⁾ Ergebnisabführungsvertrag/Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag; ⁴⁾ Eigenkapital und Ergebnis per 31. Dezember 2023

(94) 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	
Sascha Schmitt	
José Sevilla Álvarez	
Markus Zywitza	

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

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*, stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrats (seit 19. März 2025)

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.

Hans-Hermann Lotter, stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats

Selbstständiger Berater für Private-Equity-Beteiligungen, Fusionen, Übernahmen und Umstrukturierungen

Marika Lulay, Vorsitzende des Technologie- und Innovationsausschusses

Ehem. Chief Executive Officer und ehem. geschäftsführende Direktorin der GFT Technologies SE

Klaus Novatius*¹⁾

Aareal Bank AG

Maximilian Rinke

Senior Managing Director der Centerbridge Partners L.P.

Sascha Schmitt*

seit 7. März 2025

Aareal Bank AG

José Sevilla Álvarez, Vorsitzender des Risikoausschusses

Ehem. Chief Executive Officer der Bankia S.A.

Markus Zywitza*

Aareal Bank AG

* Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat der Aareal Bank AG

¹⁾ Herr Novatius war bis zum 19. März 2025 stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Ausgeschiedene Mitglieder

Nicole Schäfer*

bis 7. März 2025

Aareal Bank AG

* Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat der Aareal Bank AG

Vorstand

Dr. Christian Ricken, Vorsitzender des Vorstands (CEO) Banking & Digital Solutions, Chief Operating Office / Chief Technology Office, Corporate Affairs, Human Resources & Communications, Internal Audit, Strategy & Corporate Development, CollectAI, plusForta (Mitgliedschaft in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsgremien bzw. vergleichbaren Gremien von Kapitalgesellschaften im Sinne von § 267 Abs. 3 HGB)		
EUWAX AG	Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender	
Nina Babic, Vorstandsmitglied (CRO) Compliance and Non Financial Risk, Credit Management, Regulatory Affairs, Risk Controlling, USA – Credit Management, USA – Distressed Loans, Workout (Mitgliedschaft in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsgremien bzw. vergleichbaren Gremien von Kapitalgesellschaften im Sinne von § 267 Abs. 3 HGB)		
Aareal Capital Corporation (Aareal Bank Gruppe)	Mitglied des Board of Directors	
Volkswagen Financial Services AG	Mitglied des Aufsichtsrats	seit 1. August 2025
Andrew Halford, Vorstandsmitglied (CFO) Finance, Performance Management, Treasury (Mitgliedschaft in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsgremien bzw. vergleichbaren Gremien von Kapitalgesellschaften im Sinne von § 267 Abs. 3 HGB)		
RELX Group PLC	Mitglied des Board of Directors	seit 24. April 2025
Christof Winkelmann, Vorstandsmitglied (CMO) Credit Legal, Euro Hub, Loan Markets & Syndication, Special Property Finance I, Special Property Finance II, USA – Origination, Aareal Bank Asia Ltd., Aareal Capital Corporation (Mitgliedschaft in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsgremien bzw. vergleichbaren Gremien von Kapitalgesellschaften im Sinne von § 267 Abs. 3 HGB)		
Aareal Capital Corporation (Aareal Bank Gruppe)	Vorsitzender des Board of Directors	

Wiesbaden, den 24. Februar 2026

Der Vorstand


Dr. Christian Ricken


Nina Babic


Andrew Halford


Christof Winkelmann

Bestätigungsvermerke

Bestätigungsvermerke des unabhängigen Abschlussprüfers

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

An die Aareal Bank AG, Wiesbaden

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Aareal Bank AG, Wiesbaden, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Aareal Bank AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 waren. Diese Sach-

verhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

■ Bewertung der Rettungserwerbe

Zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf Note 23 – Sonstige Aktiva (Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“) sowie auf Note 54 – Sonstige Aktiva (Abschnitt „Erläuterungen zur Bilanz“).

DAS RISIKO FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS

Im Konzernabschluss der Aareal Bank AG werden zum 31. Dezember 2025 Immobilien und Grundstücke aus ehemaligen Kreditengagements – sog. „Rettungserwerbe“ – unter dem Bilanzposten „Sonstige Aktiva“ ausgewiesen.

Je nach Entwicklungsstand der Rettungserwerbe bzw. Objektstrategie ergeben sich dabei nach IFRS unterschiedliche Klassifizierungen der Rettungserwerbe, die maßgeblichen Einfluss auf die Folgebewertung der Rettungserwerbe haben.

Die Rettungserwerbe werden in vollkonsolidierten Immobilienobjektgesellschaften gehalten und sind zur Veräußerung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vorgesehen. Die Folgebewertung erfolgt IAS 2 entsprechend zum niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräußerungswert. Bei den Objekten handelt es sich entweder um Wohn-, Büro- oder Retail-Immobilien sowie um Grundstücke für Projektentwicklungen dieser Objektarten. Im Geschäftsjahr hat die Bank einen weiteren Rettungserwerb aus einem US-amerikanischen Kreditengagement übernommen.

Im Rahmen der Folgebewertung überprüft die Bank zu jedem Bilanzstichtag die Werthaltigkeit der Immobilien und Grundstücke. 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).

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 Nettoveräußerungswert bzw. beizulegenden Zeitwert der Rettungserwerbe und entsprechend auch auf die Beurteilung der Werthaltigkeit der Buchwerte Rettungserwerbe.

Es besteht das Risiko für den Konzernabschluss, dass aufgrund einer fehlerhaften Klassifizierung der Rettungserwerbe eine nicht sachgerechte Folgebewertung durchgeführt wird. Zudem besteht das Risiko, dass die den Wertgutachten zugrunde liegende Berechnungsmethode nicht sachgerecht ist, oder durch eine unsachgerechte Ausübung von Ermessensspielräumen bezüglich der mit Unsicherheit behafteten Annahmen ein etwaiger Wertminderungsbedarf der Rettungserwerbe nicht oder nicht in angemessener Höhe erkannt wird.

UNSER VORGEHEN IN DER PRÜFUNG

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir zunächst die Klassifizierung der Rettungserwerbe nach IFRS und damit die Richtigkeit der Folgebewertung geprüft.

Auch haben wir die Prozesse und Kontrollen der Bank zur Plausibilisierung der eingeholten Wertgutachten hinsichtlich Angemessenheit 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 Klassifizierung der Rettungserwerbe ist sachgerecht. Die in den Wertgutachten verwendeten Bewertungsmethoden und mit Schätzunsicherheit behafteten Annahmen sind angemessen und sachgerecht.

■ Angemessenheit der Kreditrisikovorsorge Stufe 3

Zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf Note 10 – Ansatz und Bewertung von Finanzinstrumenten (Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“) und Note 45 – Risikovorsorgebestand ac (Abschnitt „Erläuterungen zur Bilanz“) sowie Note 67 – Angaben zum Kreditrisiko (Abschnitt „Erläuterungen zu Finanzinstrumenten“).

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Das Kreditgeschäft des Aareal Bank Konzerns umfasst weit überwiegend großteilige gewerbliche Immobilienfinanzierungen, für die der Konzern Aareal Bank die Risikovorsorge mithilfe einer Einzelfallbetrachtung ermittelt. Der Konzern Aareal Bank weist zum 31. Dezember 2025 Wertberichtigungen auf Forderungen aus Krediten in Höhe von 429 Mio. € aus. Hiervon entfallen 235 Mio. € auf Stufe 3-Risikovorsorge.

Zu den wesentlichen Anforderungen des Rechnungslegungsstandards „IFRS 9 – Finanzinstrumente“ gehört, dass die Bemessung der Risikovorsorge generell auf Grundlage von wahrscheinlichkeitsgewichteten Szenarien erfolgt und dies folglich auch für Schuldinstrumente mit beeinträchtigter Bonität (sog. Stufe 3-Risikovorsorge) gilt.

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 Fehlerrisiken haben wir unser Prüfungsurteil sowohl auf kontrollbasierte als auch auf aussagebezogene Prüfungshandlungen gestützt. Demzufolge haben wir unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:

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

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

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

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

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

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

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

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

Bei den der Stufe 3-Risikovorsorge zugeordneten Forderungen kommen wir zum Ergebnis, dass die Auswahl der konkreten Szenarien, die Schätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit pro Szenario und die Schätzung der in den Szenarien jeweils erwarteten Cashflows, einschließlich der Abhängigkeit von makroökonomischen Faktoren, nachvollziehbar, sachlich begründet und widerspruchsfrei durchgeführt wurden.

Sonstige Informationen

Der Vorstand bzw. der Aufsichtsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts:

- die nichtfinanzielle Konzernerklärung, die in der zusammengefassten Nachhaltigkeitserklärung des Konzernlageberichts enthalten ist, und
- die Konzernklärung zur Unternehmensführung, auf die im Konzernlagebericht Bezug genommen wird.

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

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

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

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

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

Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen

und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns 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 des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den vom Vorstand dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben vom Vorstand zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel 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 Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei „Aareal Bank_AG_KA+KLB_ESEF__2025-12-31.zip“ (SHA256-Hashwert: 0fb1605928c98a0296d2233d7898f99d3fb82fed996c-1444fda181646862e795) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat den IDW Qualitätsmanagementstandard: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS I (09.2022)) angewendet.

Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Der Vorstand der Gesellschaft ist verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende bereitgestellte Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 7. März 2025 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses gewählt. Wir wurden am 25. Juni 2025 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2021 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses der Aareal Bank AG tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Rainer Thiede.

Frankfurt am Main, den 27. Februar 2026

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Winner
Wirtschaftsprüfer

gez. Thiede
Wirtschaftsprüfer

Prüfungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit in Bezug auf die zusammengefasste Nachhaltigkeitserklärung

An den Aufsichtsrat der Aareal Bank AG, Wiesbaden

Prüfungsurteil

Wir haben die im eigenen Abschnitt des zusammengefassten Lageberichts enthaltene zusammengefasste Nachhaltigkeitserklärung der Aareal Bank AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen. Die zusammengefasste Nachhaltigkeitserklärung wurde zur Erfüllung der Anforderungen der Richtlinie (EU) 2022/2464 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Dezember 2022 (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD) und des Artikels 8 der Verordnung (EU) 2020/852 unter Anwendung der Delegierten Verordnung (EU) 2026/73 der Europäischen Kommission vom 4. Juli 2025 sowie der §§ 315b und 315c HGB sowie des § 340i Abs. 5 HGB an eine nichtfinanzielle Konzernerklärung und der §§ 289b bis 289e HGB sowie § 340a Abs. 1a HGB an eine nichtfinanzielle Erklärung der Gesellschaft aufgestellt.

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung veranlassen, dass die beigefügte zusammengefasste Nachhaltigkeitserklärung nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Anforderungen der CSRD und des Artikels 8 der Verordnung (EU) 2020/852 unter Anwendung der Delegierten Verordnung (EU) 2026/73 der Europäischen Kommission vom 4. Juli 2025, der §§ 315b und 315c HGB sowie des § 340i Abs. 5 HGB an eine nichtfinanzielle Konzernerklärung, der §§ 289b bis 289e HGB sowie § 340a Abs. 1a HGB an eine nichtfinanzielle Erklärung der Gesellschaft sowie mit den von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft dargestellten konkretisierenden Kriterien aufgestellt ist. Dieses Prüfungsurteil schließt ein, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung veranlassen,

- dass die beigefügte zusammengefasste Nachhaltigkeitserklärung nicht in allen wesentlichen Belangen den Europäischen Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung (ESRS) entspricht, einschließlich dass der vom Unternehmen durchgeführte Prozess zur Identifizierung von Informationen, die in die zusammengefasste Nachhaltigkeitserklärung aufzunehmen sind (die Wesentlichkeitsanalyse), nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit der in der zusammengefassten Nachhaltigkeitserklärung aufgeführten Beschreibung steht, bzw.
- dass die in Abschnitt „Angaben nach Artikel 8 der Verordnung 2020/852“ enthaltenen Angaben in der zusammengefassten Nachhaltigkeitserklärung nicht in allen wesentlichen Belangen Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852 unter Anwendung der Delegierten Verordnung (EU) 2026/73 der Europäischen Kommission vom 4. Juli 2025 entsprechen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) herausgegebenen International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information durchgeführt.

Bei einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit unterscheiden sich die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit in Art und zeitlicher Einteilung und sind weniger umfangreich. Folglich ist der erlangte Grad an Prüfungssicherheit erheblich niedriger als die Prüfungssicherheit, die bei Durchführung einer Prüfung mit hinreichender Prüfungssicherheit erlangt worden wäre.

Unsere Verantwortung nach ISAE 3000 (Revised) ist im Abschnitt „Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung der zusammengefassten Nachhaltigkeitserklärung“ 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. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) herausgegebenen IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS I (09.2022)) und des vom IAASB herausgegebenen International Standard on Quality Management (ISQM) I angewendet. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die zusammengefasste Nachhaltigkeitserklärung

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung der zusammengefassten Nachhaltigkeitserklärung in Übereinstimmung mit den Anforderungen der CSRD sowie den einschlägigen deutschen gesetzlichen und weiteren europäischen Vorschriften sowie mit den von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft dargestellten konkretisierenden Kriterien und für die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung der internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung einer zusammengefassten Nachhaltigkeitserklärung in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der zusammengefassten Nachhaltigkeitserklärung) oder Irrtümern ist.

Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter umfasst die Einrichtung und Aufrechterhaltung des Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse, die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur Aufstellung der zusammengefassten Nachhaltigkeitserklärung sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen und die Ermittlung von zukunftsorientierten Informationen zu einzelnen nachhaltigkeitsbezogenen Angaben.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Aufstellung der zusammengefassten Nachhaltigkeitserklärung.

Inhärente Grenzen bei der Aufstellung der zusammengefassten Nachhaltigkeitserklärung

Die CSRD sowie die einschlägigen deutschen gesetzlichen und weiteren europäischen Vorschriften enthalten Formulierungen und Begriffe, die erheblichen Auslegungsunsicherheiten unterliegen und für die noch keine maßgebenden umfassenden Interpretationen veröffentlicht wurden. Da solche Formulierungen und Begriffe unterschiedlich durch Regulatoren oder Gerichte ausgelegt werden können, ist die Gesetzmäßigkeit von Messungen oder Beurteilungen der Nachhaltigkeitssachverhalte auf Basis dieser Auslegungen unsicher.

Diese inhärenten Grenzen betreffen auch die Prüfung der zusammengefassten Nachhaltigkeitserklärung.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung der zusammengefassten Nachhaltigkeitserklärung

Unsere Zielsetzung ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit darüber abzugeben, ob uns Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung veranlassen, dass die zusammengefasste Nachhaltigkeitserklärung nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit der CSRD sowie den einschlägigen deutschen gesetzlichen und weiteren europäischen Vorschriften sowie den von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft dargestellten konkretisierenden Kriterien aufgestellt worden ist, sowie einen Prüfungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zur zusammengefassten Nachhaltigkeitserklärung beinhaltet.

Im Rahmen einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit gemäß ISAE 3000 (Revised) üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- erlangen wir ein Verständnis über den für die Aufstellung der zusammengefassten Nachhaltigkeitsklärung angewandten Prozess, einschließlich des vom Unternehmen durchgeführten Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse zur Identifizierung der zu berichtenden Angaben in der zusammengefassten Nachhaltigkeitsklärung.
- identifizieren wir Angaben, bei denen die Entstehung einer wesentlichen falschen Darstellung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern wahrscheinlich ist, planen und führen Prüfungshandlungen durch, um diese Angaben zu adressieren und eine das Prüfungsurteil unterstützende begrenzte Prüfungssicherheit zu erlangen. 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. Außerdem ist das Risiko, eine wesentliche falsche Darstellung in Informationen aus der Wertschöpfungskette nicht aufzudecken, die aus Quellen stammen, die nicht unter der Kontrolle des Unternehmens stehen (Informationen aus der Wertschöpfungskette), in der Regel höher als das Risiko, eine wesentliche Falschdarstellung in Informationen nicht aufzudecken, die aus Quellen stammen, die unter der Kontrolle des Unternehmens stehen, da sowohl die gesetzlichen Vertreter des Unternehmens als auch wir als Prüfer in der Regel Beschränkungen beim direkten Zugang zu den Quellen von Informationen aus der Wertschöpfungskette unterliegen.
- würdigen wir die zukunftsorientierten Informationen, einschließlich der Angemessenheit der zugrunde liegenden Annahmen. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Informationen abweichen.

Zusammenfassung der vom Wirtschaftsprüfer durchgeführten Tätigkeiten

Eine Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Nachweisen über die Nachhaltigkeitsinformationen. Art, zeitliche Einteilung und Umfang der ausgewählten Prüfungshandlungen liegen in unserem pflichtgemäßen Ermessen.

Bei der Durchführung unserer Prüfung mit begrenzter Sicherheit haben wir:

- die Eignung der von den gesetzlichen Vertretern in der zusammengefassten Nachhaltigkeitsklärung dargestellten Kriterien insgesamt beurteilt.
- die gesetzlichen Vertreter und relevante Mitarbeiter befragt, die in die Aufstellung der zusammengefassten Nachhaltigkeitsklärung einbezogen wurden, über den Aufstellungsprozess, einschließlich des vom Unternehmen durchgeführten Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse zur Identifizierung der zu berichtenden Angaben in der zusammengefassten Nachhaltigkeitsklärung, sowie über die auf diesen Prozess bezogenen internen Kontrollen.
- die von den gesetzlichen Vertretern angewandten Methoden zur Aufstellung der zusammengefassten Nachhaltigkeitsklärung beurteilt.
- die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern angegebenen geschätzten Werte und der damit zusammenhängenden Erläuterungen beurteilt. Wenn die gesetzlichen Vertreter in Übereinstimmung mit den ESRS die zu berichtenden Informationen über die Wertschöpfungskette für einen Fall schätzen, in dem die gesetzlichen Vertreter nicht in der Lage sind, die Informationen aus der Wertschöpfungskette trotz angemessener Anstrengungen einzuholen, ist unsere Prüfung darauf begrenzt zu beurteilen, ob die gesetzlichen Vertreter diese Schätzungen in Übereinstimmung mit den ESRS vorgenommen haben, und die Vertretbarkeit dieser Schätzungen zu beurteilen, aber nicht Informationen über die Wertschöpfungskette zu ermitteln, die die gesetzlichen Vertreter nicht einholen konnten.

-
- analytische Prüfungshandlungen und Befragungen zu ausgewählten Informationen in der zusammengefassten Nachhaltigkeitsklärung durchgeführt.
 - die Darstellung der Informationen in der zusammengefassten Nachhaltigkeitsklärung gewürdigt.
 - den Prozess zur Identifikation der taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Wirtschaftsaktivitäten und der entsprechenden Angaben in der zusammengefassten Nachhaltigkeitsklärung gewürdigt.

Verwendungsbeschränkung/AAB-Klausel

Dieser Prüfungsvermerk ist an den Aufsichtsrat der Aareal Bank AG gerichtet und ausschließlich für diesen bestimmt.

Dem Auftrag, in dessen Erfüllung wir vorstehend benannte Leistungen für den Aufsichtsrat der Aareal Bank AG erbracht haben, lagen die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2024 zugrunde (www.kpmg.de/AAB_2024). Durch Kenntnisnahme und Nutzung der im Prüfungsvermerk enthaltenen Informationen bestätigt jeder Empfänger, die dort getroffenen Regelungen (einschließlich der Haftungsbeschränkung auf 4 Mio. € für Fahrlässigkeit in Ziffer 9 der AAB) zur Kenntnis genommen zu haben, und erkennt deren Geltung im Verhältnis zu uns an.

Hamburg, den 27. Februar 2026

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Thiede
Wirtschaftsprüfer

Protze
Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Wiesbaden, den 24. Februar 2026

Der Vorstand



Dr. Christian Ricken



Nina Babic



Andrew Halford



Christof Winkelmann

Transparenz

Transparenz

Erklärung zur Unternehmensführung/Corporate Governance-Bericht

Entsprechenserklärung / Freiwillige Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Als nicht börsennotierte Gesellschaft ist die Aareal Bank AG („Aareal Bank“) nicht zur Abgabe der Entsprechenserklärung gemäß § 161 Aktiengesetz verpflichtet. Vorstand und Aufsichtsrat haben jedoch entschieden, die Entsprechenserklärung auf freiwilliger Basis zu veröffentlichen, weshalb sie folgendes erklären:

Seit der letzten Entsprechenserklärung der Aareal Bank vom Dezember 2024 wurde und wird den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung ihrer Veröffentlichung im Bundesanzeiger am 27. Juni 2022 mit den nachstehenden Einschränkungen entsprochen:

Gemäß der Empfehlung G. 10 Satz 2 soll ein Vorstandsmitglied über die langfristig variablen Gewährungsbeträge erst nach vier Jahren verfügen können. Im Gegensatz zur Entwurfsfassung vom 22. Mai 2019 hat die Regierungskommission in ihrer finalen Fassung auf eine Definition des Begriffs der langfristigen variablen Vergütung verzichtet.

Nach der Definition in der Fassung vom 22. Mai 2019 waren typische Leistungskriterien der langfristig variablen Vergütung u. a. „langfristige finanzielle Erfolge (Profitabilität und Wachstum mit mehrjähriger Bemessungsgrundlage), nichtfinanzielle Erfolge als Voraussetzung späterer finanzieller Erfolge [...], Umsetzung der Unternehmensstrategie [usw.]“.

Im Vergütungssystem der Aareal Bank werden alle Ziele aus der Strategie abgeleitet. Die Zielerreichung wird über einen dreijährigen Bemessungszeitraum ermittelt. Gemäß der o. g. Definition der Entwurfsfassung vom 22. Mai 2019 wäre die gesamte variable Vergütung der Aareal Bank langfristig. Auf Basis einer dreijährigen Zielerreichungsermittlung wird die variable Vergütung ermittelt, von der lediglich 20 % im Jahr nach der Zielerreichung direkt bar ausgezahlt werden. Weitere 20 % werden als virtuelle Aktien zugeteilt und unterliegen einer einjährigen Haltefrist. Die übrigen 60 % werden in unterschiedlichen Tranchen und insgesamt über fünf Jahre ausgezahlt.

Das heißt, dass der überwiegende Teil der langfristigen variablen Vergütung im Sinne der Kodex-Entwurfsfassung frühestens erst nach vier Jahren und unter Berücksichtigung von verlängerten Zurückbehaltungszeiträumen bei neuen Vorstandsmitgliedern vollständig erst nach bis zu acht Jahren ausgezahlt ist. Mangels der nicht übernommenen Definition und der damit einhergehenden Unschärfe der Empfehlung ist allerdings unklar, ob die Ausgestaltung der Aareal Bank der Kodex-Erwartung genügt. Es wird daher vorsichtshalber eine Abweichung von der Empfehlung in G. 10 Satz 2 erklärt.

Wiesbaden, im Dezember 2025

Der Vorstand



Dr. Christian Ricken



Nina Babic



Andrew Halford



Christof Winkelmann

Für den Aufsichtsrat



Jean Pierre Mustier (Vorsitzender)

Corporate Governance-Verständnis der Aareal Bank Gruppe¹⁾

Die Aareal Bank AG ist ein Kreditinstitut, welches als sog. bedeutendes Institut direkt durch die Europäische Zentralbank beaufsichtigt wird. Auch nach der Übernahme durch die Atlantic BidCo GmbH ist die Aareal Bank AG aus aufsichtsrechtlicher Sicht übergeordnetes Unternehmen einer Gruppe verbundener Unternehmen einschließlich der Atlantic BidCo GmbH und Atlantic Lux HoldCo S.à r.l. Vorstand und Aufsichtsrat der Aareal Bank AG beachten die vor diesem Hintergrund geltenden spezifischen Corporate Governance-Regelungen, diskutieren aber auch darüber hinaus die Anwendung weiterer Vorgaben, die vom Deutschen Corporate Governance Kodex oder aufgrund internationaler Best Practice empfohlen werden. Oberste Maxime des Vorstands und des Aufsichtsrats ist, im Interesse des Unternehmens zu handeln und dabei ihrer Verantwortung gegenüber den Mitarbeitern, den Kunden, den Aktionären und der Öffentlichkeit gerecht zu werden.

Angaben zu Unternehmensführungspraktiken

Die Unternehmensführung richtet sich neben den gesetzlichen und bankaufsichtsrechtlichen Vorgaben an einem umfangreichen internen Regelwerk aus, das konkrete Richtlinien für die Durchführung und Bearbeitung des Geschäfts der Bank im Sinne der auch im Code of Conduct der Bank verankerten Maximen beinhaltet. Dieses Regelwerk umfasst die Satzung, die Geschäftsordnungen für den Aufsichtsrat und für den Vorstand, die Strategien, das Risk Appetite Framework, die Internal Governance Policy, den Code of Conduct, die Risikokulturstatements sowie die Conflict of Interest Policy und steht allen Mitarbeitern des Unternehmens über die üblichen internen Kommunikationsmittel wie das Intranet der Bank zur Verfügung. Satzung, Code of Conduct und Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat können zudem der Internetseite der Aareal Bank AG entnommen werden.

Orientierung am Leitbild des Deutschen Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat lassen sich neben ihrem eigenen und dem Wertgefüge der Aareal Bank Gruppe vom Leitbild des ehrbaren Kaufmanns und den Grundsätzen guter Unternehmensführung des Deutschen Corporate Governance Kodex leiten.

Gemäß der Kodex-Empfehlung F. 4 soll in der Erklärung zur Unternehmensführung angegeben werden, welche Empfehlungen des Kodex aufgrund vorrangiger gesetzlicher Bestimmungen nicht anwendbar waren. Dies betrifft Kodex-Empfehlung D. 4, wonach der Nominierungsausschuss ausschließlich mit Vertretern der Anteilseignerseite besetzt werden soll. Zum Nominierungsausschuss eines Kreditinstituts gibt es im Kreditwesengesetz gesonderte Regelungen. § 25d Absatz 11 Kreditwesengesetz sieht vor, dass der Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats weitere Aufgaben übernehmen muss, die nicht nur von den Anteilseignervertretern im Aufsichtsrat vorbereitet werden sollen. Daher ist der Präsidial- und Nominierungsausschuss der Aareal Bank AG auch mit Vertretern der Arbeitnehmer besetzt. Es wird jedoch sichergestellt, dass die Wahlvorschläge an die Hauptversammlung nur durch die Anteilseignervertreter im Ausschuss bestimmt werden.

Unser Nachhaltigkeitsverständnis

Die Aareal Bank Gruppe betrachtet es als zentralen Bestandteil ihres Handelns, einen aktiven Beitrag zu einer nachhaltigen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung zu leisten. Als Partnerin der Immobilienwirtschaft richtet sie ihre unternehmerischen Aktivitäten konsequent an den Anforderungen der Branche und den Erwartungen ihrer Stakeholder aus. Die Bank verfolgt einen integrierten Strategieansatz, der ökologische, soziale sowie Governance-Aspekte (ESG) zusammenführt und fest in der Geschäftsstrategie verankert. Im Einklang mit den Erwartungen ihrer Stakeholder-Gruppen – insbesondere Kunden, Investoren, Mitarbeiter, Aufsichtsbehörden und Gesetzgebern – hat die Bank einen klaren Anspruch formuliert, der als verbindlicher Orientierungsrahmen dient.

¹⁾ Sofern nicht anders definiert, orientiert sich die Definition der Aareal Bank Gruppe sowie der Aareal Bank AG an der des ESRS S1.

Das nachhaltige Handeln der Bank orientiert sich an wesentlichen Prinzipien. Diese umfassen die langfristige Bindung bestehender sowie die Gewinnung neuer Kunden, den aktiven Beitrag zur nachhaltigen Transformation, die Sicherstellung der langfristigen Investierbarkeit, ein verantwortungsvolles und vorausschauendes Risikomanagement sowie die konsequente Erfüllung regulatorischer Vorgaben.

Das Verständnis nachhaltigen Handelns flankiert die nachhaltige Unternehmensstrategie der Aareal Bank Gruppe und wird mit einem integrierten und strukturierten Nachhaltigkeitsmanagement unterlegt. Es fasst die Grundsätze unternehmerischer Verantwortung zusammen, die im Einklang mit dem Anspruch an ein nachhaltiges Wirtschaften stehen:

- Wir denken integriert und vorausschauend unter Berücksichtigung ethischer, gesellschaftlicher und ökologischer Themenstellungen.
- Wir analysieren Trends ganzheitlich, bewerten daraus entstehende Chancen und Risiken und richten unsere zukunftsorientierte Nachhaltigkeitsleistung darauf aus.
- Wir pflegen einen aktiven Austausch mit allen relevanten Stakeholdern und zeigen transparent auf, wie wir deren Rückmeldungen und Erkenntnisse nutzen.
- Wir integrieren ökologische, soziale und Governance-Aspekte in unsere Entscheidungen und kommunizieren Fortschritte und Herausforderungen offen und transparent.
- Wir fokussieren uns auf wesentliche Themen und stärken nachhaltigkeitsrelevante Unternehmenswerte wie Verlässlichkeit, Innovationskraft, Integrität, Transparenz, verantwortungsvolles Risikomanagement, Arbeitgeberattraktivität und vertrauensvolle Kundenbeziehungen.

Die Aareal Bank Gruppe orientiert sich an nationalen und internationalen Rahmenwerken, bekennt sich zu Initiativen bzw. ist Organisationen beigetreten, die allgemein anerkannte ethische Standards vertreten und deren Wertvorstellungen die Aareal Bank Gruppe ausdrücklich teilt. Relevant sind hier u.a.:

- United Nations Global Compact,
- International Labor Organisation,
- Deutscher Corporate Governance Kodex,
- Charta der Vielfalt,
- Charta zur Vereinbarkeit von Beruf und Pflege.

Zur Sicherung der Weiterentwicklung und des nachhaltigen Ausbaus der ESG-Aktivitäten hat die Aareal Bank Gruppe das ESG Expert Committee eingerichtet. In diesem Gremium arbeiten ESG-Experten aus allen für die nachhaltige Entwicklung relevanten Fachbereichen zusammen. Unter der Leitung des Konzernnachhaltigkeitsbeauftragten orientiert sich das Gremium eng an der Geschäftsstrategie der Aareal Bank Gruppe, unterstützt den Gesamtvorstand bei ESG-Themen und bereitet entscheidungsrelevante Inhalte für die Exekutivkomitees auf. Regulatorische Anforderungen mit ESG-Bezug werden frühzeitig eingebracht und strukturiert in die Umsetzung überführt. Durch seine interdisziplinäre Zusammensetzung stellt das ESG Expert Committee sicher, dass die unterschiedlichen Stakeholder-Anforderungen umfassend berücksichtigt werden.

Code of Conduct

Integrität und verantwortungsvolles Handeln bedeutet in der Aareal Bank Gruppe eine unternehmensweite Verpflichtung, die für die Mitglieder des Vorstands sowie des Aufsichtsrats und alle Mitarbeiter – unabhängig von ihrer Funktion und Aufgabe – gilt. Der Code of Conduct beinhaltet daher verbindliche Regeln für gesetzeskonformes und ethisches Verhalten aller Mitarbeiter gegenüber Kunden, Geschäftspartnern und Kollegen. Die Aareal Bank Gruppe will auch auf diese Weise dazu beitragen, dass das von den Stakeholdern – ihren Kunden, Geschäftspartnern, Investoren und Mitarbeitern – dem Unternehmen entgegengebrachte Vertrauen bestätigt und gleichzeitig weiter gestärkt wird (www.aareal-bank.com/footermenu/code-of-conduct).

Conflict of Interest Policy

Die Prozesse der Aareal Bank Gruppe sind bzw. werden darauf ausgerichtet, dass Interessenkonflikte möglichst gar nicht erst entstehen. Treten sie gleichwohl auf, ist der richtige Umgang mit ihnen entscheidend. Um nachteilige Konsequenzen für Kunden, die Bank und ihre Mitarbeiter zu vermeiden und keine Zweifel an der Integrität der Aareal Bank Gruppe aufkommen zu lassen, besteht eine gruppenweit geltende Richtlinie zum richtigen Umgang mit Interessenkonflikten. Diese Regelungen geben Orientierung, wie Interessenkonflikte erkannt, dokumentiert und einer sachgerechten Lösung zugeführt werden. Alle Mitarbeiter sind gehalten, über in ihrem Arbeitsbereich auftretende Interessenkonflikte Transparenz herzustellen und dafür zu sorgen, dass sie nach den Vorgaben der Richtlinie bzw. spezifischen Vorgaben für konkrete Geschäftsvorfälle behandelt werden.

Diversitätsgrundsätze

Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich ausdrücklich zur Vielfalt in der Aareal Bank Gruppe.

Danach heißt Vielfalt:

- Wertschätzung der Einzigartigkeit jedes Individuums und Respekt vor seiner Andersartigkeit,
- Chancengleichheit auf allen Ebenen,
- Vermeidung jeder Art von Diskriminierungen und
- Überzeugung, dass Vielfalt sowohl eine Bereicherung der Unternehmenskultur als auch einen Erfolgsfaktor zur Erreichung von strategischen Zielen darstellt.

Damit soll die Attraktivität der Aareal Bank Gruppe als eines modernen Arbeitgebers gefördert, die Bindung der Mitarbeiter gefestigt, die Mitarbeitermotivation erhöht sowie eine leistungsorientierte und individuelle Förderung von Fähigkeiten und Kompetenzen gewährleistet werden. Zudem soll auf den demografischen Wandel und eine älter werdende Belegschaft reagiert sowie individuellen Lebenssituationen und -phasen Rechnung getragen werden.

Um die Bedeutung von Diversität zu unterstreichen und zu dokumentieren, dass der Gedanke der Vielfalt in der Aareal Bank Gruppe einen hohen Stellenwert besitzt, hat die Bank die Charta der Vielfalt, eine bestehende Initiative der deutschen Wirtschaft, unterzeichnet sowie eine Diversity-Richtlinie eingeführt.

Die Aareal Bank AG inkl. ihrer ausländischen Tochtergesellschaften Aareal Bank Asia Limited und Aareal Capital Corporation beschäftigt Mitarbeiter aus über 40 Nationen. An den Auslandsstandorten der Aareal Bank werden Positionen, wenn möglich, überwiegend mit lokalem Personal besetzt. Die Aareal Bank Gruppe legt großen Wert darauf, dass Frauen und Männer sowohl bei Besetzungsentscheidungen als auch hinsichtlich der Weiterentwicklung durch Qualifizierungsmaßnahmen und der Vergütung im Unternehmen gleichbehandelt werden. So werden vakante Positionen unterhalb der Ebene der leitenden Angestellten in der Regel im Rahmen von Stellenausschreibungsverfahren besetzt, auf die sich alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bewerben können. Bei der Entlohnung der Mitarbeiter differenzieren wir nicht nach Geschlecht, sondern achten ausschließlich auf Aspekte wie Qualifizierung, Berufserfahrung oder Ausbildung.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben setzt der Vorstand der Aareal Bank AG unter Angabe von Umsetzungsfristen konkrete Ziele für den Frauenanteil auf den ersten beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands. Auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands soll der Frauenanteil bis zum 30. Juni 2027 mindestens 20,0 % betragen. Zum 31. Dezember 2025 betrug der Frauenanteil 13,8 % (Vorjahr: 16,1 %). Auf der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands soll der Frauenanteil bis zum 30. Juni 2027 mindestens 23,0 % betragen. Zum 31. Dezember 2025 betrug der Frauenanteil 24,6 % (Vorjahr: 23,7 %).

Konzernweit lag der Frauenanteil in allen Führungspositionen der Aareal Bank Gruppe bei 22,2 % (Vorjahr: 23,8 %). Bei der Aareal Bank AG umfasst der Anteil 21,7 % (Vorjahr: 22,9 %). Der Anteil weiblicher Mitarbeiter in der Aareal Bank Gruppe insgesamt betrug zum 31. Dezember 2025 41,1 % (Vorjahr: 40,9 %), in der Aareal Bank AG 41,5 % (Vorjahr: 41,5 %).

In Deutschland verfügt die Aareal Bank AG entsprechend dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) über AGG-Beauftragte. Gleichzeitig werden AGG-Schulungen für alle Mitarbeiter durchgeführt. In den USA enthält das Mitarbeiterhandbuch Regelungen zur Vermeidung von Belästigung und Schikane am Arbeitsplatz („Anti-Harassment“-Regeln).

Inklusion

Der Anteil der schwerbehinderten Mitarbeiter der Aareal Bank AG belief sich im Jahr 2025 auf 4,02 % (Vorjahr: 4,03 %). Diese Mitarbeitergruppe wird in den deutschen Gesellschaften der Gruppe durch eine Behindertenvertretung repräsentiert.

Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand leitet das Unternehmen und ist für seine strategische Ausrichtung, wesentliche Geschäfte und die ordnungsgemäße Organisation einschließlich der Implementierung wirksamer Überwachungssysteme zuständig. Die Geschäftstätigkeit richtet er auf die langfristige und nachhaltige Entwicklung des Unternehmens aus. Bei seinen Entscheidungen bezieht er hierzu die langfristigen Folgen seines Handelns mit ein und lässt sich von den ethischen Grundsätzen der Aareal Bank Gruppe (s. relevante Unternehmensführungspraktiken) leiten.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat übt seine Kontrolle durch unterschiedliche Instrumente aus. Zum einen hat er die Berichtspflichten des Vorstands in dessen Geschäftsordnung festgelegt, um für eine umfassende und zeitnahe Information Sorge zu tragen. Zu diesen Berichten zählen u. a. die Finanzberichte vor ihrer Veröffentlichung, die Berichte der Internen Revision, des Risikocontrollings und von Compliance sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers. In dieser Geschäftsordnung hat er auch die Geschäfte des Vorstands bestimmt, für die seine Zustimmung benötigt wird.

Mit der Auswahl geeigneter Vorstandsmitglieder (vgl. Leitlinien für die Auswahl von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern), einer auf das langfristige und nachhaltige Unternehmensinteresse ausgerichteten Vorstandsvergütung und ihrer wirksamen Kontrolle trägt der Aufsichtsrat zum anderen zu einem nachhaltigen Erfolg der Aareal Bank Gruppe im Interesse der Anleger, der Kunden, der Geschäftspartner, der Mitarbeiter und der Öffentlichkeit bei.

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Kontrollaufgaben hat der Aufsichtsrat fünf Ausschüsse eingerichtet: den Präsidial- und Nominierungsausschuss, den Vergütungskontrollausschuss, den Risikoausschuss, den Prüfungsausschuss sowie den Technologie- und Innovationsausschuss. Die jeweiligen Ausschussmitglieder können der Übersicht im Anhang des Geschäftsberichts 2025 entnommen werden: www.aareal-bank.com/investorenportal/finanzinformationen/finanzberichte/archiv/2025/

Präsidial- und Nominierungsausschuss

Der Präsidial- und Nominierungsausschuss bereitet die dem Aufsichtsrat obliegenden Grundsatzfragen, Personalfragen und Kapitalmaßnahmen vor. Zu den Aufgaben des Ausschusses zählen die Beurteilung der Corporate Governance sowie die Vorbereitung der Personalentscheidungen des Aufsichtsrats, insbesondere die Bestellung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und die individuelle Vertragsgestaltung mit Vorstandsmitgliedern. Der Präsidial- und Nominierungsausschuss erarbeitet Anforderungsprofile für die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder und berücksichtigt dabei neben den persönlichen und fachlichen Anforderungen auch seine Ziele zur Zusammensetzung inklusive des Diversitätskonzepts. Zudem führt der Präsidial- und Nominierungsausschuss die Evaluation von Vorstand sowie Aufsichtsrat mindestens jährlich durch und bestimmt den Weiterbildungsbedarf von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern. Weiterhin beschließt der Präsidial- und Nominierungsausschuss über etwaige Vorlagen zu personenbezogenen Organkrediten und stimmt der Übernahme von Nebentätigkeiten durch Vorstandsmitglieder zu. Zudem ist der Ausschuss für die Beurteilung von sowie den Umgang mit Interessenkonflikten aus dem Bereich des Vorstands bzw. des Aufsichtsrats anhand der Conflict of Interest Policy des Vorstands und des Aufsichtsrats zuständig.

An der Beschlussfassung des Präsidial- und Nominierungsausschusses über den Nominierungsvorschlag von Anteilseignervertretern für die Wahl durch die Hauptversammlung enthalten sich die Arbeitnehmervertreter.

Vergütungskontrollausschuss

Der Vergütungskontrollausschuss überwacht die angemessene Ausgestaltung der Vergütungssysteme der Vorstände und Mitarbeiter unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Vergütungssysteme auf das Gesamtrisikoprofil der Aareal Bank. Der Vergütungskontrollausschuss bereitet für den Aufsichtsrat entsprechende Beschlüsse, u. a. über die Festlegung der maßgeblichen Leistungskriterien und Zielwerte für die Ermittlung der variablen Vergütung der Vorstandsmitglieder, vor. Der Vergütungskontrollausschuss nimmt die Berichterstattung durch die in der Institutsvergütungsverordnung vorgesehenen Funktionen, insbesondere des Vergütungsbeauftragten der Aareal Bank, entgegen.

Risikoausschuss

Der Risikoausschuss überwacht die wesentlichen Risiken der Aareal Bank, die sowohl finanzielle als auch nichtfinanzielle Risikoarten, u. a. der IT, umfassen. Der Ausschuss befasst sich auch mit den Inhalten der Risikostrategien gemäß den Vorgaben der Mindestanforderungen an das Risikomanagement, prüft die Konformität mit der Geschäftsstrategie und bereitet die entsprechenden Beschlüsse des Aufsichtsrats vor. Er berät den Vorstand zudem zur Ausgestaltung eines angemessenen und wirksamen Risikomanagementsystems und achtet auf eine ausreichende Risikotragfähigkeit. Hierzu überwacht er den Vorstand insbesondere bei der Festlegung des Risikoappetits und der entsprechenden Limite.

Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss ist für Fragen der Rechnungslegung und Prüfung des Konzerns und der Aareal Bank AG einschließlich des Risikomanagements zuständig. Der Ausschuss ist verantwortlich für die Vorbereitung und Durchführung der Prüfung des Jahres- und des Konzernabschlusses und bereitet die Entscheidungen des Aufsichtsrats auf der Basis seiner Auswertung der Prüfungsberichte des Abschlussprüfers vor. Zu diesem Zweck berichtet er dem Aufsichtsrat über die Ergebnisse seiner Auswertung und die daraus abgeleiteten Bewertungen. Die Vorbereitung der Abschlussprüfung umfasst auch die Vorbereitungen für die Beauftragung des Abschlussprüfers auf Basis des Hauptversammlungsbeschlusses, die Überprüfung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, einschließlich der Billigung von zulässigen Nichtprüfungsleistungen, die Vereinbarung des Prüfungshonorars sowie die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten wie auch die regelmäßige Auswahl eines neuen Abschlussprüfers. Weiterhin erörtert der Prüfungsausschuss die Quartals- und Halbjahresberichte mit dem Vorstand und lässt sich vom Wirtschaftsprüfer über die prüferische Durchsicht des Halbjahresabschlusses berichten. Daneben ist der Prüfungsausschuss für die Prüfung der vom Vorstand vorgelegten Planungsrechnung verantwortlich und für die Entgegennahme der Berichterstattung von Compliance und der Internen Revision. Ebenso fällt die Überwachung der Wirksamkeit des Internen Kontroll- und Überwachungssystems in seinen Verantwortungsbereich.

Der Prüfungsausschuss besteht aus mindestens zwei Finanzexperten, wovon der Vorsitzende über Sachverstand auf den Gebieten der Rechnungslegung und Abschlussprüfung und ein anderes Mitglied über Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung oder der Abschlussprüfung zu verfügen hat.

Technologie- und Innovationsausschuss

Der Technologie- und Innovationsausschuss soll sowohl die Aktivitäten der Aareal Bank im Hinblick auf die eigene technologische und IT-bezogene Entwicklung begleiten als auch neue technologische Trends am Markt identifizieren, diskutieren und die Aareal Bank diesbezüglich beraten. Zudem befasst sich der Ausschuss mit Themen zur Informationstechnologie, die innerhalb der Aareal Bank genutzt wird, und zu den informationstechnischen Produkten, die in der Aareal Bank AG produziert und vertrieben werden. Er überwacht in diesem Rahmen auch die Umsetzung der Digitalisierungsstrategie der Aareal Bank Gruppe, die neben der technischen Transformation auch moderne und agile Arbeits- und Projektmethoden voraussetzt.

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Aufsichtsrat und Vorstand arbeiten zum Wohle der Aareal Bank vertrauensvoll und konstruktiv-kritisch zusammen. Innerhalb der Sitzungen ist die Diskussion von einer angemessenen und zielorientierten Arbeitsatmosphäre geprägt. Insbesondere an den Teilen der Sitzungen, bei denen über ihre Vergütung, ihre Eignung, ihre Nachfolge oder ein gegebenenfalls pflichtwidriges Verhalten bzw. Interessenkonflikte beraten oder Beschluss gefasst wird, nehmen die Mitglieder des Vorstands nicht teil.

Außerhalb der Sitzungen kommunizieren vor allem der Aufsichtsrats- sowie die Ausschussvorsitzenden mit den jeweils zuständigen Vorstandsmitgliedern. Der Aufsichtsratsvorsitzende tauscht sich mit dem Vorstandsvorsitzenden regelmäßig zu Fragen der Strategie, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements sowie zu Personal- und Vergütungsfragen aus. Der Vorsitzende des Risikoausschusses vertieft Fragestellungen in Bezug auf die Risikolage, das Risikomanagement und die Risikostrategien insbesondere mit dem Risikovorstand, während sich der Vorsitzende des Prüfungsausschusses ebenfalls mit dem Risiko-, aber auch dem Finanzvorstand und dem Abschlussprüfer regelmäßig austauscht und die Vorsitzende des Technologie- und Innovationsausschusses mit dem Vorstandsvorsitzenden Gespräche außerhalb der Sitzungen führt. Über den wesentlichen Inhalt dieser Gespräche berichten die Vorsitzenden im Rahmen der jeweils nächsten ordentlichen Aufsichtsrats- bzw. Ausschusssitzung.

Kommunikation

Die Aareal Bank Gruppe misst der umfassenden Stakeholder-Kommunikation einen hohen Stellenwert bei. Sie hat sich zum Ziel gesetzt, mit allen Stakeholdern eine aktive, offene und transparente Kommunikation zu führen und deren Interessen gleichermaßen einzubeziehen. Diesem Kommunikationsansatz sieht sich die Aareal Bank Gruppe auch im Bereich der Mitwirkung an der politischen Willensbildung durch das Einbringen fachlich fundierter Expertise verpflichtet.

Zentrale Anforderung an diese Aufgabe ist die Transparenz, da in einer offenen Gesellschaft nur so ein konstruktiver und vertrauensvoller Austausch möglich ist. Dabei ist die Aareal Bank AG im EU-Transparenzregister, im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung sowie im Lobbyregister des Hessischen Landtags registriert. Die Aareal Bank AG bekennt sich außerdem zum Verhaltenskodex im Rahmen des Lobbyregistergesetzes sowie zu den Prinzipien der politischen Lobbyarbeit des Deutschen Bankenverbandes. Ferner verpflichtet sich die Aareal Bank Gruppe im Code of Conduct zu einer verantwortungsvollen Interessenvertretung auf Grundlage von demokratischen Werten.

Der Vorstand hat im Zusammenhang mit dem Delisting mitgeteilt, dass die Aareal Bank AG trotz ihres Rückzugs aus dem regulierten Aktienmarkt weiterhin transparent kommunizieren und hohe Offenlegungsstandards beibehalten wird.

Sämtliche Presse- und Ad-hoc-Mitteilungen der Aareal Bank AG, Unternehmenspräsentationen sowie Geschäftsberichte, Nachhaltigkeitsberichte und Zwischenmitteilungen werden auf der Internetseite veröffentlicht und stehen dort für jeden zeitgleich zur Einsicht und zum Herunterladen zur Verfügung. Darüber hinaus werden regelmäßig im Finanzkalender anstehende Termine bekannt gegeben.

Die Angaben zur Finanz- und Ertragslage der Aareal Bank Gruppe werden viermal jährlich bekannt gegeben. Der Vorstand stellt die Ergebnisse persönlich in Presse- und Analystenkonferenzen vor und gibt Presseerklärungen ab.

Alle Informationen können der Internetseite der Aareal Bank AG entnommen werden: www.aareal-bank.com/investorenportal/

Leitlinien für die Auswahl von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern

Nach der Überzeugung des Aufsichtsrats der Aareal Bank AG sind Vorstand und Aufsichtsrat angemessen besetzt, wenn jedes Mitglied in der Lage ist, seine Aufgaben zu erfüllen (fachliche Qualifikation), und es die nötige Zeit aufwendet wie auch die Integrität mitbringt, sich bei seiner Aufgabenerfüllung von den ethischen Grundsätzen der Aareal Bank Gruppe leiten zu lassen (persönliche Zuverlässigkeit inklusive der Aspekte potenzieller Interessenkonflikte und Unabhängigkeit). Das jeweilige Gesamtorgan ist so zusammenzusetzen, dass die Zusammenarbeit und eine möglichst umfangreiche Meinungs- und Kenntnisvielfalt gefördert werden (Diversitätskonzept).

Der Aufsichtsrat hat konkrete Anforderungen und Prozesse festgelegt, um diese Kriterien bei der Evaluation der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie bei der Auswahl von Kandidaten für den Vorstand oder die Anteilseignerseite des Aufsichtsrats zu überprüfen. Dabei hat er die Vorgaben des Aktiengesetzes und des Kreditwesengesetzes wie auch die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex berücksichtigt. Zudem wurden die bankaufsichtsrechtlichen Leitlinien der Europäischen Zentralbank sowie der Europäischen Bankenaufsicht zur Eignung und zur internen Governance einbezogen. Neben dem Aufsichtsrat überprüft auch die Europäische Zentralbank die Eignung des jeweiligen Kandidaten anhand des sog. Fit & Proper-Verfahrens.

Persönliche Zuverlässigkeit

Die Grundsätze der persönlichen Zuverlässigkeit gelten für alle Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats gleichermaßen. Die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder sollen ehrlich, integer und unvoreingenommen sein, die ethischen Grundsätze der Aareal Bank Gruppe, niedergelegt im Code of Conduct, leben und der Wahrnehmung ihrer Aufgaben ausreichend Zeit widmen. Für jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied wird der zeitliche Aufwand ermittelt und jährlich überprüft, ob der Ausübung des Mandats auch genügend Zeit gewidmet wird. Dabei achtet der Aufsichtsrat auf die Einhaltung der Vorgaben zu der zulässigen Anzahl von weiteren Mandaten gemäß der §§ 25c Abs. 2 und 25d Abs. 3 Kreditwesengesetz.

Interessenkonflikte im Vorstand

Herr Dr. Ricken, Frau Babic, Herr Halford und Herr Winkelmann unterliegen aufgrund ihrer Investition in das Atlantic Co-Investment Programm einem potenziellen Interessenkonflikt. Dieser ist jedoch aufgrund seiner fehlenden Wesentlichkeit nicht geeignet, ihre Tätigkeit im Vorstand zu beeinträchtigen. Ferner unterliegt Herr Dr. Ricken infolge seiner früheren Vorstandstätigkeit bei der LBBW verschiedenen wesentlichen wie auch unwesentlichen Interessenkonflikten, welche allesamt nur vorübergehend bestehen, konkret bis 30. Juni 2026. Sollte sich der Vorstand der Aareal Bank mit einem Thema befassen, das einen Interessenkonflikt eines Mitglieds berührt, enthalten sich die betreffenden Vorstandsmitglieder sowohl der Beratung als auch der Beschlussfassung.

Unabhängigkeit im Aufsichtsrat

Neben der gruppenweit geltenden Conflict of Interest Policy gelten besondere Regelungen für den Aufsichtsrat. Im Unternehmensinteresse zu handeln, bedeutet, Abwägungen frei von sachfremden Einflüssen zu treffen. Der Aufsichtsrat misst daher dem Umgang und der Offenlegung von tatsächlichen, potenziellen, vorübergehenden sowie dauerhaften Interessenkonflikten, die z. B. die Unabhängigkeit des Aufsichtsrats beeinträchtigen können, besondere Bedeutung bei.

Den Umgang mit Interessenkonflikten von Vorstand und Aufsichtsrat hat der Aufsichtsrat in der speziell auf diese Organe ausgerichteten Conflict of Interest Policy des Vorstands und des Aufsichtsrats geregelt. Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder haben danach bei möglichen Interessenkonflikten für Transparenz zu sorgen.

Zudem hat der Aufsichtsrat für sich festgelegt, wann die Unabhängigkeit der Anteilseignervertreter entfällt, und überprüft mindestens jährlich, ob die Unabhängigkeit einzelner Mitglieder gegebenenfalls entfallen ist bzw. wird. Bei Vorliegen der folgenden Umstände geht der Aufsichtsrat in der Regel vom Entfall der Unabhängigkeit aus:

- Vorliegen eines wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikts i.S.d. Conflict of Interest Policy des Vorstands und des Aufsichtsrats.
- Wenn das Aufsichtsratsmitglied zwölf aufeinander folgende Jahre oder länger im Aufsichtsrat oder Vorstand der Aareal Bank AG tätig ist.
- Wenn zwischen der Tätigkeit als Vorstandsmitglied in einem Institut im aufsichtlichen Konsolidierungskreis und der Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied bei der Aareal Bank AG weniger als fünf Jahre vergangen sind.
- Wenn zwischen der Tätigkeit für die Aareal Bank AG oder ein sonstiges Unternehmen im aufsichtlichen Konsolidierungskreis auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands und der Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied der Aareal Bank AG weniger als drei Jahre vergangen sind.
- Wenn das Aufsichtsratsmitglied ein beherrschender Anteilseigner der Aareal Bank AG i.S.d. Art. 22 Abs. I der Richtlinie 2013/34/EU ist oder die Interessen eines beherrschenden Anteilseigners vertritt.

-
- Wenn das Aufsichtsratsmitglied über eine wesentliche finanzielle oder geschäftliche Beziehung zum relevanten Institut verfügt.
 - Wenn das Aufsichtsratsmitglied ein Mitarbeiter eines beherrschenden Anteilseigners der Aareal Bank AG oder anderweitig mit diesem verbunden ist.
 - Wenn das Aufsichtsratsmitglied innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren der Geschäftsinhaber eines wesentlichen professionellen Beraters, externer Rechnungsprüfer oder selbst wesentlicher Berater der Aareal Bank AG oder eines sonstigen Unternehmens im aufsichtlichen Konsolidierungskreis war.
 - Wenn das Aufsichtsratsmitglied ein wesentlicher Lieferant oder wesentlicher Kunde der Aareal Bank AG oder eines sonstigen Unternehmens im aufsichtlichen Konsolidierungskreis ist oder im vergangenen Jahr war oder in einer anderen wesentlichen Geschäftsbeziehung zu einem wesentlichen Lieferanten, Kunden oder gewerblichen Unternehmen stand, der bzw. das über eine wesentliche Geschäftsbeziehung verfügt, oder ein leitender Angestellter dieser ist oder anderweitig direkt oder indirekt mit diesen wesentlichen Lieferanten, Kunden oder gewerblichen Unternehmen verbunden ist.
 - Wenn das Aufsichtsratsmitglied zusätzlich zum Entgelt für seine Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied und zum etwaigen Arbeitsentgelt im Rahmen einer etwaig bestehenden wesentlichen finanziellen oder geschäftlichen Beziehung zur Aareal Bank AG eine bedeutende Vergütung oder sonstige Vorteile von der Aareal Bank AG oder einem anderen Unternehmen im aufsichtlichen Konsolidierungskreis erhält.
 - Wenn das Aufsichtsratsmitglied ein enger Verwandter eines Vorstandsmitglieds der Aareal Bank AG oder eines Vorstandsmitglieds oder Geschäftsführers eines anderen Unternehmens im aufsichtlichen Konsolidierungskreis ist.

Von diesem Grundsatz kann der Aufsichtsrat abweichen, wenn im konkreten Einzelfall festgestellt wird, dass das Aufsichtsratsmitglied aufgrund des die Unabhängigkeit gefährdenden Umstands nicht in seiner Fähigkeit beeinträchtigt wird, objektive und ausgewogene Urteile zu fällen und unabhängig Entscheidungen zu treffen.

Darüber hinaus gelten für Aufsichtsratsmitglieder die gesetzlichen Grenzen des § 100 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 Aktiengesetz und des § 25d Abs. 3 S. 1 Kreditwesengesetz. Diese Vorgaben sind gegenüber den zuvor genannten allerdings zwingend und verhindern eine Nominierung bzw. müssen zur Amtsniederlegung führen.

Zum 31. Dezember 2025 sind nach der vorstehenden Definition und Einschätzung des Aufsichtsrats sieben von acht Anteilseignervertretern – Herr Mustier, Herr Giesecke, Herr Hall, Frau Knoflach, Frau Lulay, Herr Lotter und Herr Sevilla Álvarez – unabhängig. Herr Rinke ist nach der vorstehenden Definition aufgrund seiner Tätigkeit als Senior Managing Director bei Centerbridge Partners L.P. als nicht unabhängig einzustufen.

Fachliche Qualifikation

Jedes Organmitglied muss über die Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen verfügen, um seine Aufgaben ordnungsgemäß zu erfüllen, d. h., mindestens die wesentliche Geschäftstätigkeit sowie die damit verbundenen wesentlichen Risiken, das darauf bezogene Kontroll- und Überwachungssystem sowie die entsprechende Rechnungslegung und Unternehmensberichterstattung verstehen und beurteilen zu können. Dazu gehört auch, mit den zugrunde liegenden wesentlichen rechtlichen Vorgaben vertraut zu sein. Jedes Aufsichtsratsmitglied muss in der Lage sein, die dem Gesamtaufsichtsrat obliegenden Aufgaben erfüllen zu können.

Wenn Aufsichtsratsmitglieder den Vorsitz eines Ausschusses übernehmen, sollen sie über eine weitreichende Expertise in den dem Ausschuss zugewiesenen Themen verfügen. So muss beispielsweise der Vorsitzende des Prüfungsausschusses u. a. Experte in Fragen der Rechnungslegung und interner Kontroll- und Risikomanagementsysteme und der Vorsitzende des Risikoausschusses Experte in der Beurteilung der Wirksamkeit von Risikomanagementsystemen von Kreditinstituten sein.

Insgesamt hat der Aufsichtsrat für seine kollektive Zusammensetzung bestimmt, dass die folgenden weiteren Expertisen in einem angemessenen Umfang in seiner Gesamtzusammensetzung vertreten sein sollen:

- Erfahrung in den für die Aareal Bank Gruppe wesentlichen Branchen und Finanzmärkten,
- Digitalisierung und Transformation,
- Strategische Planung,
- Ausgestaltung und Überwachung von Risikomanagement-, Internen Kontrollsystemen sowie Corporate Governance-Rahmenwerken,
- Rechnungslegung und Abschlussprüfung,
- ESG sowie
- M&A.

Die nachfolgende Kompetenzmatrix zeigt den Umsetzungsstand des kollektiven Kompetenzprofils zum Stichtag 31.12.2025 auf:

Mitglied des Aufsichtsrats	Wesentliche Branchen- bzw. Finanzmarktkenntnisse	Digitalisierung und Transformation	Strategische Planung	Ausgestaltung und Überwachung von RMS, IKS und Corporate Governance-Rahmenwerken	Rechnungslegung und Abschlussprüfung	ESG	M&A
Jean Pierre Mustier	X	X	X	X	X	X	X
Henning Giesecke	X		X	X	X		
Denis Hall	X	X		X	X	X	X
Petra Heinemann-Specht*	X			X			
Barbara Knoflach	X	X	X			X	X
Hans-Hermann Lotter	X		X	X	X		X
Marika Lulay	X	X	X			X	X
Klaus Novatius*	X			X			
Maximilian Rinke	X	X	X	X	X	X	X
Sascha Schmitt*		X					
José Sevilla Álvarez	X		X	X	X		X
Markus Zywitza*		X					

* Von den Arbeitnehmern gewählt

Folgende Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügen über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung und Abschlussprüfung: Herr Giesecke, Herr Hall, Herr Sevilla Álvarez und Herr Lotter. Herr Rinke verfügt über Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung.

Die Lebensläufe der Mitglieder des Vorstands (www.aareal-bank.com/ueber-uns/unternehmensprofil/vorstand/) sowie der Mitglieder des Aufsichtsrats (www.aareal-bank.com/ueber-uns/unternehmensprofil/aufsichtsrat/) können der Internetseite entnommen werden.

Diversitätskonzept

Vorstand und Aufsichtsrat verfolgen in ihren Gremien das Ziel einer möglichst großen Vielfalt in den Aspekten Geschlecht, Alter, Internationalität und fachliche Diversität. Unter mehreren gleich geeigneten Kandidaten wird die weitere Auswahl unter Heranziehung dieser Aspekte getroffen, um Gruppendenken zu vermeiden und ein möglichst umfangreiches Spektrum unterschiedlicher Sichtweisen im Interesse einer bestmöglichen Entscheidung für die Aareal Bank Gruppe zusammenzuführen. Der Vorstand trägt dafür Sorge, dass diese Aspekte der Vielfalt ebenfalls auf den unter ihm stehenden Führungsebenen berücksichtigt werden, um eine an diesem Diversitätskonzept orientierte Nachfolge zu ermöglichen. Für die zuvor genannten Diversitätsaspekte hat der Aufsichtsrat für sich

und den Vorstand Ziele gesetzt, deren Umsetzung er jährlich darlegt. Diese Ziele versteht er als Mindestziele, die einer darüber hinausgehenden Erfüllung nicht im Wege stehen.

Geschlechterdiversität

Der Aufsichtsrat legt unter Angabe konkreter Umsetzungsfristen Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat sowie im Vorstand fest. Der Vorstand nimmt dies gleichermaßen für die ersten beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands vor (vgl. Diversitätsgrundsätze). Der Aufsichtsrat soll bis zum 30. Juni 2027 über einen Frauenanteil von mindestens 33,0 % verfügen. Gegenwärtig beträgt er 25,0 % (Vorjahr: 33,3 %). Der Vorstand soll bis zum 30. Juni 2027 über einen Mindestfrauenanteil von 25,0 % verfügen. Gegenwärtig beträgt der Anteil 25,0 % (Vorjahr: 25,0 %).

Altersdiversität

Um eine kontinuierliche Weiterentwicklung von Vorstand und Aufsichtsrat zu fördern, hat der Aufsichtsrat für sich und den Vorstand Ziele für die Altersstruktur festgelegt. Kandidatinnen bzw. Kandidaten sollen bei der (Wieder-)Wahl in den Aufsichtsrat die Altersgrenze von 70 Jahren noch nicht erreicht haben. Der Aufsichtsrat soll zudem zur Hälfte aus Mitgliedern in einem Alter von unter 60 Jahren bestehen. Mitglieder des Vorstands sollen zum Zeitpunkt ihrer Bestellung die Altersgrenze von 70 Jahren nicht überschritten haben. Darüber hinaus achtet der Aufsichtsrat bei der Zusammensetzung des Vorstands auf eine möglichst hohe Diversität im Hinblick auf das Alter der Mitglieder. Diese Ziele werden – mit Ausnahme des Durchschnittsalters im Aufsichtsrat – gegenwärtig erfüllt.

Internationalität

Begründet durch die internationale Geschäftstätigkeit der Aareal Bank Gruppe hat der Aufsichtsrat für sich und den Vorstand zudem das Ziel einer möglichst umfassenden internationalen Erfahrung festgelegt, die durch die ausländische Nationalität oder mindestens dreijährige einschlägige Berufserfahrung in einem anderen Staat nachgewiesen werden kann. Beim Vorstand beträgt dieser Anteil gegenwärtig 75,0 % (Vorjahr: 75,0 %), beim Aufsichtsrat 58,3 % (Vorjahr: 66,7 %).

Fachliche Diversität

Der Aufsichtsrat verfolgt sowohl bei der Auswahl der Mitglieder des Vorstands als auch des Aufsichtsrats das Ziel einer möglichst großen beruflichen Vielfalt. Die Möglichkeiten hierzu sind allerdings durch die hohen fachlichen Anforderungen an Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder von sog. bedeutenden Kreditinstituten begrenzt. Unter anderem verlangen bankaufsichtsrechtliche Vorgaben von Vorstandsmitgliedern einschlägige Erfahrungen im Kreditgeschäft und im Risikomanagement. Gemäß § 100 Abs. 5 Aktiengesetz müssen die Mitglieder des Aufsichtsrats zudem in ihrer Gesamtheit mit dem Sektor, in dem die Gesellschaft tätig ist, vertraut sein. Das vom Aufsichtsrat verfolgte Ziel, dass nicht alle Mitglieder den Hauptteil ihrer Berufserfahrung bei einem Kreditinstitut erworben haben, wird gegenwärtig erfüllt.

Wahlperioden und -zeitpunkte („Staggered Board“)

Um den gleichzeitigen Abfluss erheblichen Know-hows zu vermeiden, hat der Aufsichtsrat unterschiedliche Wahlzeitpunkte gebildet, zu denen – vorbehaltlich unvorhersehbarer Entwicklungen – über Gruppen von Aufsichtsratsmitgliedern entschieden werden soll. Die Amtszeiten von Herrn Giesecke, Frau Knoflach, Frau Lulay, Herrn Mustier und Herrn Sevilla Álvarez laufen bis zur ordentlichen Hauptversammlung 2026. Die Amtszeiten von Herrn Hall, Herrn Lotter und Herrn Rinke laufen bis zur ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2028. Die Amtszeiten der Arbeitnehmervertreter betragen fünf Jahre und laufen bis zur ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2030.

Regelmäßige Evaluation der Eignung und Leistung

Der Präsidial- und Nominierungsausschuss führt jährlich die Evaluation des Vorstands und des Aufsichtsrats durch. Die Evaluationsprüfung besteht aus zwei Komponenten, der Eignungs- und der Effizienzprüfung. Im Rahmen der Evaluationsprüfung wird zum einen

untersucht, ob die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder die an sie gerichteten persönlichen und fachlichen Anforderungen und diejenigen an die kollektive Zusammensetzung, inklusive des kollektiven Kompetenzprofils und des Diversitätskonzepts, erfüllen.

Zum anderen beurteilt der Präsidial- und Nominierungsausschuss die Struktur, Größe, Zusammensetzung und Leistung beider Organe. Dabei berücksichtigt er auch die Ergebnisse eines eigens dafür durchgeführten Benchmarkings. Die Beurteilung der Struktur, Größe und Zusammensetzung beschränkt sich nicht auf die Organe an sich. Sie umfasst auch die Ausschüsse des Aufsichtsrats und untersucht die Effizienz und Effektivität der Zusammenarbeit innerhalb des Aufsichtsrats, zwischen den Ausschüssen und dem Aufsichtsratsplenum sowie zwischen dem Aufsichtsrat und dem Vorstand.

Neben der regelmäßigen, jährlichen Evaluationsprüfung kann es auch zu anlassbezogenen Prüfungen kommen, sollten beispielsweise etwaige Verdachtsmomente einer mangelnden individuellen oder kollektiven Eignung vorliegen oder aufgrund eines Strategiewechsels die angemessene Zusammensetzung von Vorstand und/oder Aufsichtsrat zu überprüfen sein.

Nachfolgeplanung

Für die Nachfolgeplanung des Vorstands und der Anteilseignervertreter im Aufsichtsrat ist der Präsidial- und Nominierungsausschuss zuständig. Auf jährlicher Basis überprüft er das festgelegte Kompetenzprofil sowie seine Vereinbarkeit mit den Geschäfts- und Risikostrategien der Aareal Bank Gruppe, schlägt gegebenenfalls eine Weiterentwicklung vor und überprüft im Rahmen der jährlichen Evaluationsprüfung, ob die aktuellen Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder die bisherigen und ggf. angepassten Eignungsanforderungen erfüllen. Sofern dies nicht der Fall ist, schlägt er dem Aufsichtsrat Maßnahmen vor, um die Anforderungen zukünftig zu erfüllen. Diese Maßnahmen können Weiterbildungsmaßnahmen einzelner oder mehrerer Organmitglieder umfassen oder auch personelle Veränderungen sein.

Daneben berät der Präsidial- und Nominierungsausschuss über anstehende Personalentscheidungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf, wie etwa geplante Pensionierungen und mögliche Wiederbestellungen. Sofern eine Wiederbestellung nicht in Betracht kommt, beschäftigt sich der Präsidial- und Nominierungsausschuss mindestens ein Jahr vorher mit der Frage einer geeigneten Nachfolge.

Für den Fall, dass eine personelle Veränderung ansteht, strebt der Präsidial- und Nominierungsausschuss eine Nachfolge an, die die persönlichen Eignungsanforderungen erfüllt und möglichst die Erreichung der Ziele an die Zusammensetzung des jeweiligen Organs fördert. Die Nachfolgeplanung für den Vorstand wird in enger Abstimmung mit dem Vorstandsvorsitzenden vorgenommen. Der Präsidial- und Nominierungsausschuss zieht sowohl interne als auch externe Kandidaten in Betracht.

Um auf kurzfristige Personalwechsel im Vorstand (bspw. durch Amtsniederlegung aus persönlichen Gründen) reagieren und geeignete interne Nachfolger finden zu können, hat die Aareal Bank verschiedene Maßnahmen ergriffen. Führungskräften der Aareal Bank Gruppe kann durch auf sie angepasste Förderungsmaßnahmen die Befähigung zum Vorstandsamt vermittelt werden. Dazu gehören vor allem Geschäfts-, Risikomanagement- und Rechnungslegungskenntnisse sowie Personalführungskompetenzen.

Im Aufsichtsrat wird angestrebt, die für die Aufsichtsrats- oder Ausschussarbeit notwendigen Kompetenzen zu doppeln, wobei dies im Falle des Prüfungsausschusses durch die Erfüllung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex erfolgt. Ferner bestehen alle Ausschüsse aus mehr als drei Personen, um auch bei kurzfristigen personellen Veränderungen beschlussfähig zu bleiben.

Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse, die jeweiligen Vorsitzenden sowie die Mitglieder des Vorstands und deren jeweilige Verantwortungsbereiche sind in der Anhangangabe (94) des Geschäftsberichts 2025 der Aareal Bank Gruppe (Organe der Aareal Bank AG) dargestellt.

Der Vorstand besteht derzeit aus vier Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestimmt eines der Mitglieder zum Vorsitzenden des Vorstands.

Der Aufsichtsrat der Aareal Bank AG besteht gemäß der Satzung des Unternehmens aus zwölf Mitgliedern. Die Mitglieder des Aufsichtsrats wählen nach ihrer Wahl durch die Hauptversammlung und für die Dauer ihrer Amtszeit einen Vorsitzenden und mindestens einen stellvertretenden Vorsitzenden. In seiner konstituierenden Sitzung am 19. März 2025 hat der Aufsichtsrat Frau Heinemann-Specht als weitere stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende gewählt. Acht Mitglieder werden von den Aktionären in der Hauptversammlung gewählt; vier Mitglieder werden von den Arbeitnehmern bzw. vom Betriebsrat gewählt.

Die Ausschüsse bestehen aus sechs Mitgliedern, wobei temporäre Abweichungen möglich sind. Die Vorsitzenden aller Ausschüsse des Aufsichtsrats sind unabhängig (vgl. Unabhängigkeit im Aufsichtsrat). Im Übrigen wird zur Sicherstellung des wechselseitigen Informationsaustauschs auf eine Überkreuzverflechtung der Ausschussmitglieder geachtet.

Managers Transactions

Im Jahr 2025 gab es keine Transaktionen von Organmitgliedern der Aareal Bank AG bzw. von ihnen nahestehenden Personen und Unternehmen, die gemäß den Vorgaben nach Art. 19 Marktmissbrauchsverordnung (EU) (Nr. 596/2014) in Verbindung mit § 26 Wertpapierhandelsgesetz zu veröffentlichen waren.

Die Historie der Meldungen kann auf der Internetseite der Aareal Bank eingesehen werden:
www.aareal-bank.com/ueber-uns/corporate-governance/managers-transactions/

Bilanzierung und Rechnungslegung

Die Aareal Bank AG wendet für die Bilanzierung des Konzerns die Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) an, wie sie in der EU anzuwenden sind. Der Einzelabschluss der Aareal Bank AG wird nach den Vorschriften des HGB erstellt. Der Vorstand stellt die Jahresabschlüsse und Lageberichte von AG und Konzern auf. Der Aufsichtsrat lässt sich vom Wirtschaftsprüfer über die Ergebnisse der Prüfung des Jahresabschlusses der AG und des Konzernabschlusses berichten und überwacht zugleich seine Unabhängigkeit. Für die Darstellung der an die Prüfungsgesellschaft gezahlten Honorare wird auf die Anhangangabe (40) des Geschäftsberichts 2025 der Aareal Bank Gruppe (Verwaltungsaufwand) verwiesen. Vom Abschlussprüfer zulässige Nichtprüfungsleistungen sind zuvor durch den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats zu billigen.

Die von der Hauptversammlung 2025 für die Prüfung des Jahresabschlusses 2025 gewählte und vom Aufsichtsrat entsprechend beauftragte KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat ihre Prüfungstätigkeit unter der Leitung der Herren Rainer Thiede und Markus Winner wahrgenommen.

Bericht des Aufsichtsrats der Aareal Bank AG, Wiesbaden

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Das zurückliegende Geschäftsjahr hat die Aareal Bank in einem volatilen Umfeld mit einer guten Geschäftsentwicklung abschließen können. Die anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten und die Situation auf dem US-amerikanischen Büroimmobilienmarkt seien hier als Beispiel angeführt. Die Aareal Bank konnte unbenommen von diesen Veränderungen ihre Geschäftsstrategie in ihren Segmenten erfolgreich fortsetzen.

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres hat der Aufsichtsrat die Geschäftsleitung der Aareal Bank AG laufend beraten, kontrolliert und überwacht. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle wesentlichen Belange der Bank informiert. Der Vorstand berichtete über die Lage des Konzerns, die Entwicklung der Geschäfte, wichtige Finanzkennzahlen und die Entwicklung auf den Märkten. Darüber hinaus wurden dem Aufsichtsrat die jeweils aktuelle Liquiditätssituation und Maßnahmen der Liquiditätssteuerung erläutert sowie über die Risikosituation, die Maßnahmen des Risikocontrollings und der Risikosteuerung der Unternehmensgruppe ausführlich berichtet. Der Aufsichtsrat wurde zusätzlich regelmäßig über die Compliance im Unternehmen unterrichtet und erhielt die Quartals- und Jahresberichte der Internen Revision. Der Aufsichtsrat hat sich auch über die Situation der Geschäftssegmente und die operative und strategische Planung umfassend Bericht erstatten lassen.

Der Aufsichtsrat wurde in die wesentlichen Entscheidungen der Aareal Bank eingebunden. Sofern ein Beschluss des Aufsichtsrats notwendig war, wurden die Beschlussvorlagen dem Aufsichtsrat rechtzeitig vorgelegt und Entscheidungen auf informierter Basis getroffen. Sofern eine Beschlussfassung zwischen den regulären Sitzungen notwendig wurde, sind die entsprechenden Beschlüsse im Umlaufverfahren oder im Wege von Videokonferenzen gefasst worden. Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse wurden im Jahr 2025 als hybride Termine angeboten. Bis auf neun Sitzungen (vier Plenum-Sitzungen, eine VKA-Sitzung und vier Prüfungsausschuss-Sitzungen), die als reine Videokonferenzen stattgefunden haben, wurden alle Regelsitzungen als Präsenzsitzungen durchgeführt.

Darüber hinaus fanden zwischen den einzelnen Sitzungen regelmäßige Gespräche zwischen dem Vorstandsvorsitzenden und dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats über alle wesentlichen Entwicklungen im Unternehmen und auf den Märkten statt. Zudem fanden regelmäßig Gespräche zwischen Vorstandsmitgliedern und Ausschussvorsitzenden, insbesondere auch zwischen der Risikovorständin und dem Vorsitzenden des Risikoausschusses statt.

Arbeit des Aufsichtsratsplenums

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres fanden neun Sitzungen des Aufsichtsratsplenums statt. In den Sitzungen haben die Mitglieder des Aufsichtsrats die vorgelegten Berichte und Unterlagen sowie mündliche Erläuterungen entgegengenommen und intensiv diskutiert. Einen Schwerpunkt der Arbeit und der Berichterstattung bildeten die Wirtschafts- und Marktentwicklungen, zu denen auch die Entwicklungen auf dem US-amerikanischen Markt gehörten und die strategische Weiterentwicklung der Unternehmensgruppe.

Der Vorstand erstattete in den Sitzungen des Aufsichtsratsplenums dem Aufsichtsrat regelmäßig und umfangreich Bericht, u.a. über die Entwicklung der Segmente Strukturierte Immobilienfinanzierungen und Banking und Digital Solutions. Zudem wurde dem Aufsichtsrat die Geschäftsentwicklung der gesamten Aareal Bank Gruppe erläutert. Der Aufsichtsrat wurde turnusmäßig über die Liquiditätssituation und die damit korrespondierenden Maßnahmen des Bereichs Treasury der Bank informiert. Ferner wurde regelmäßig über die Qualität des Immobilienkreditportfolios vor dem Hintergrund der Marktentwicklung auf den verschiedenen Immobilienmärkten berichtet. Dabei wurde weiterhin ein besonderer Schwerpunkt auf das US-Portfolio gelegt. Im Rahmen der Berichterstattung wurden zudem die regelmäßigen Berichte der Kontrollfunktionen, u.a. des Risikocontrollings, Compliance, der Internen Revision, des CISO und des Vergütungsbeauftragten, vorgelegt und erörtert. Schließlich hat sich der Aufsichtsrat, ohne Teilnahme des Vorstands, auf Vorlage von PNA bzw. VKA mit verschiedenen die Vorstandsmitglieder betreffenden Personalien befasst.

Besondere Schwerpunkte ergaben sich in den nachfolgend genannten Sitzungen zu den dargestellten Themen.

Im **März 2025** befasste sich der Aufsichtsrat turnusgemäß mit dem vorgelegten Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2024 sowie dem Bericht des Abschlussprüfers. Des Weiteren wurden Berichte über die strategischen Themen des Jahres 2025

erörtert. Dabei ging es um die weitere Geschäftsstrategie sowie Investitions- und Effizienzsteigerungsmöglichkeiten. Außerdem wurde der letzte SREP-Bescheid erörtert. Zudem befasste sich der Aufsichtsrat mit der ordentlichen Hauptversammlung und deren Beschlüssen.

In den Sitzungen im **Mai und Juni 2025** befasste sich der Aufsichtsrat mit den Quartalszahlen für das I. Quartal 2025. Weiterhin erfolgte eine vertiefte Befassung mit der Strategie der Aareal Bank Gruppe und deren Fortentwicklung und der Umsetzung von Effizienzsteigerungsmaßnahmen.

Im **August 2025** befasste sich der Aufsichtsrat mit den Halbjahreszahlen der Bank. In der Sitzung im **September 2025** erfolgte neben der Vorlage der turnusgemäßen Berichte eine Erörterung strategischer Fragestellungen mit dem Vorstand. Außerdem bildete die Befassung mit der Umsetzung laufender strategischer Maßnahmen einen Schwerpunkt der Sitzung. Des Weiteren wurde über Vorstandspersonalien berichtet.

Die Sitzungen im **November 2025** behandelten den SREP-Bescheid 2025 und die Finanzaufgaben zum 3. Quartal 2025.

Im **Dezember 2025** erfolgte neben den turnusgemäßen Berichten ein Überblick über die Planung sowie die Risikoparameter im Kontext der Planung. Ferner nahm der Aufsichtsrat die Berichterstattung zu strategischen Initiativen entgegen. Des Weiteren erfolgte die turnusgemäße Überprüfung der Governance-Dokumente, der DCGK-Entsprechenserklärung und die jährliche Überprüfung der individuellen und kollektiven Eignung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder (jährliche Evaluationsprüfung). Der Aufsichtsrat befasste sich zudem mit dem Vorstandsvergütungssystem und mit den Vorstandszielen für das Jahr 2026.

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

Im Rahmen der Vorbereitung von Entscheidungen des Aufsichtsrats wird regelmäßig überprüft, ob möglicherweise Interessenkonflikte vorliegen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden potenzielle Interessenkonflikte bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Zur konkreten Behandlung von Interessenkonflikten wird auf den Abschnitt Personalia in diesem Bericht verwiesen.

Arbeit der Ausschüsse des Aufsichtsrats

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Kontrollaufgaben hat der Aufsichtsrat fünf Ausschüsse eingerichtet, den Präsidial- und Nominierungsausschuss, den Risikoausschuss, den Prüfungsausschuss, den Vergütungskontrollausschuss und den Technologie- und Innovationsausschuss.

Präsidial- und Nominierungsausschuss:

Der Präsidial- und Nominierungsausschuss des Aufsichtsrats kam im vergangenen Geschäftsjahr zu insgesamt vier Sitzungen zusammen. In diesen Sitzungen bereitete der Ausschuss überwiegend die Beratungen des Aufsichtsratsplenums vor. Bei Themen, die ausschließlich in seinen Zuständigkeitsbereich fallen, tagte der Ausschuss ohne den Vorstand. Dazu gehören insbesondere die Diskussionen über die Anforderungen an die Qualifikation von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die Verfahren zur Überprüfung dieser Anforderungen, die Zielvorgaben für die Zusammensetzung beider Organe sowie die jährliche Evaluierung von Vorstand und Aufsichtsrat. Im Berichtsjahr beschäftigte sich der Ausschuss zudem mit den Geschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat sowie mit der Corporate Governance-Berichterstattung, einschließlich der Erklärung zur Unternehmensführung und des Berichts des Aufsichtsrats. Ein weiterer Schwerpunkt war das Schulungskonzept für den Aufsichtsrat.

Den Vorsitz des Präsidial- und Nominierungsausschusses führt Herr Mustier.

Risikoausschuss:

Der Risikoausschuss trat im vergangenen Geschäftsjahr zu vier Sitzungen zusammen. Regelmäßig erhielt er Berichte zur Risikolage der Bank, die vom Vorstand erläutert und anschließend mit den Ausschussmitgliedern diskutiert wurden. Im Fokus standen Strate-

gien und Risiken der Bank, darunter Kredit- und Länderrisiken, Markt-, Liquiditäts-, operationelle sowie Reputations- und IT-Risiken. Zudem befasste sich der Ausschuss mit der Risikotragfähigkeit und den Kapitalquoten der Aareal Bank sowie mit der Liquiditätsversorgung, -steuerung und Refinanzierung. Weitere Themen waren die Ergebnisse der Prüfung des Risikomanagementsystems durch den Abschlussprüfer, die Schwerpunkte der Aufsichtstätigkeit der EZB im Geschäftsjahr 2025, aufsichtliche Prüfungen sowie relevante Veröffentlichungen und Änderungen, einschließlich der vorläufigen Ergebnisse des SREP 2025. Darüber hinaus wurden alle wesentlichen Risiken sowie die Risikoinventur vorgestellt und eingehend diskutiert.

Der Risikoausschuss erhielt vom Vorstand umfassende Berichte zu den Immobilienfinanzierungsmärkten und Wertpapierportfolios, die intensiv diskutiert wurden. Zudem beriet der Ausschuss Maßnahmen zum Abbau risikobehafteter Kreditengagements und ließ sich über Sanierungsplanung sowie weitere Risikomanagementmaßnahmen informieren. Der Ausschuss setzte sich in allen Sitzungen mit dem Banken- und regulatorischen Umfeld auseinander. In einzelnen Sitzungen wurden besondere Schwerpunkte auf aktuelle Themen gelegt, wie bestimmte Risikoarten und die Entwicklung sämtlicher Bankportfolios, insbesondere die kritischen Entwicklungen in einzelnen Märkten. Dazu gehörte auch die intensive Analyse des Büroportfolios in den USA sowie die Prüfung notwendiger Maßnahmen zum Abbau oder zur Restrukturierung entsprechender Engagements.

Im vergangenen Geschäftsjahr befasste sich der Risikoausschuss turnusgemäß mit der Vergütungsstrategie unter Berücksichtigung der Risiko-, Kapital- und Liquiditätsstruktur des Unternehmens sowie mit Steuerungsmaßnahmen für die bestehenden Pensionsverpflichtungen. Darüber hinaus überprüfte der Ausschuss planmäßig die Konditionen im Kundengeschäft. Zudem wurde im Berichtsjahr 2025 die Umsetzung der aufsichtlichen Anforderungen aus der DORA-Regulierung diskutiert. Der Risikoausschuss befasste sich in jeder seiner Sitzungen gemeinsam mit dem Technologie- und Innovationsausschuss mit IKT-Risiken.

Vorsitzender des Risikoausschusses ist Herr Sevilla Álvarez.

Prüfungsausschuss:

Der Prüfungsausschuss trat im abgelaufenen Geschäftsjahr zu acht Sitzungen zusammen. Entsprechend den Vorgaben des DCGK erörterte der Prüfungsausschuss in seinen Sitzungen im Mai, August und November 2025 die zu veröffentlichenden Ergebnisse der Quartale des Geschäftsjahres gemeinsam mit dem Vorstand. In der Sitzung im März standen die Zahlen für das Geschäftsjahr 2024 im Fokus. Darüber hinaus nahm der Ausschuss den Bericht des Wirtschaftsprüfers über die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2024 entgegen und diskutierte die Ergebnisse eingehend mit dem Wirtschaftsprüfer. Die Mitglieder setzten sich intensiv mit den Inhalten der Prüfungsberichte auseinander und verschafften sich auf dieser Grundlage sowie im direkten Austausch mit dem Abschlussprüfer ein umfassendes Bild vom Prüfungsergebnis. Zudem befasste sich der Ausschuss mit den Maßnahmen des Vorstands zur Behebung von Feststellungen der Abschlussprüfer, der Internen Revision und der Aufsichtsbehörden. Er ließ sich regelmäßig über den Status und Fortschritt der Umsetzung berichten. Die Vertreter des Abschlussprüfers nahmen an allen Sitzungen teil. Ausgenommen hiervon waren die Tagesordnungspunkte zur Beurteilung der Abschlussprüfung und der Austausch der Ausschussmitglieder unter sich. In allen Sitzungen wurde ein regelmäßiges Update über den Stand der bereits genehmigten und erwarteten Nichtprüfungsleistungen des Abschlussprüfers vorgelegt. Weiterhin befasste sich der Prüfungsausschuss mit den Berichten der Internen Revision, deren Prüfungsplanung und der Berichterstattung des Compliance-Beauftragten der Bank. Des Weiteren befasste sich der Ausschuss mit der Beauftragung des Abschlussprüfers in Polen. Im Juni tagte der Prüfungsausschuss zudem gemeinsam mit dem Risikoausschuss zu den Liquiditätskennzahlen, den Maßnahmen aus dem SREP 2025 und dem aktuellen Stand der Deckungsprüfung.

Herr Hall ist Vorsitzender des Prüfungsausschusses.

Vergütungskontrollausschuss:

Der Vergütungskontrollausschuss trat im abgelaufenen Geschäftsjahr zu fünf Sitzungen zusammen. Aufsichtsrat und Vergütungskontrollausschuss wurden während des gesamten Geschäftsjahres von dem Vergütungsbeauftragten unterstützt, der an jeder Sitzung teilnahm.

Entsprechend der Vorgabe des § 25d Abs. 12 KWG, die sich in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats der Aareal Bank widerspiegelt, nimmt der Vorstand an Sitzungen des Vergütungskontrollausschusses nicht teil, bei denen über die Vergütung des Vorstands beraten

wird. Im Geschäftsjahr 2025 tagte der Vergütungskontrollausschuss viermal ohne Teilnahme des Vorstands und in einer Sitzung in teilweiser Anwesenheit von Vorstandsmitgliedern zu ausgewählten Punkten der Tagesordnung.

Die Sitzungen des Vergütungskontrollausschusses hatten die dem Ausschuss zugewiesenen Themen hinsichtlich der Befassung mit den Vergütungssystemen der Bank und allen damit zusammenhängenden Fragen zum Inhalt. Hierbei wurde, sofern dies als notwendig erachtet wurde, Unterstützung durch externe Rechts- und Vergütungsberater hinzugezogen. Der Ausschuss unterstützte das Aufsichtsratsplenum bei der Überwachung der Einbeziehung interner Kontrollbereiche und aller sonstiger maßgeblicher Bereiche bei der Ausgestaltung der Vergütungssysteme und bewertete die Auswirkungen der Vergütungssysteme auf die Risiko-, Kapital- und Liquiditätssituation. Darüber hinaus unterstützte der Vergütungskontrollausschuss den Aufsichtsrat bei allen Fragen im Zusammenhang mit dem Vergütungssystem des Vorstands, der Festlegung der Konzernziele 2025 und 2026 und der Vorstandsziele 2025 und 2026 sowie der Zielerreichung und damit der Bemessung der variablen Vergütung für das Jahr 2024 und 2025. Die Unterstützung des Aufsichtsrats erfolgte in der Regel durch die Vorbereitung von entsprechenden Beschlussempfehlungen.

Herr Mustier ist Vorsitzender des Vergütungskontrollausschusses.

Technologie- und Innovationsausschuss:

Der Technologie- und Innovationsausschuss traf sich im abgelaufenen Geschäftsjahr zu vier Sitzungen. Schwerpunkte des Technologie- und Innovationsausschusses waren im Jahr 2025 die Überwachung der Abarbeitung von Feststellungen aus Prüfungen sowie die Neuorganisation der IT und der damit verbundenen neuen IT-Strategie. Ferner hat sich der Technologie- und Innovationsausschuss mit den Updates zu laufenden Projekten, der IT-Sicherheit und Verbesserungen in der IT, sowie der Weiterentwicklung der Digitalisierungsstrategie, Markttrends und technologischen Entwicklungen auseinandergesetzt. Der Technologie- und Innovationsausschuss tagte in jeder Sitzung auch gemeinsam mit dem Risikoausschuss zur IKT-bezogenen Risikoberichterstattung.

Der Technologie- und Innovationsausschuss wird von Frau Lulay geleitet.

Teilnahme der Aufsichtsratsmitglieder an den Sitzungen des Plenums und der Ausschüsse:

Sofern Aufsichtsratsmitglieder an einer Sitzung nicht teilnehmen konnten, haben sie vorab ihre Abwesenheit angekündigt und die Gründe dargelegt. In der angefügten Tabelle sind die Anwesenheiten dargestellt:

Mitglied des Aufsichtsrats	Teilnahme Plenum	Quote	Teilnahme Ausschüsse	Quote	Anzahl Anwesenheiten/Sitzungen*
Jean Pierre Mustier	9/9	100 %	9/9	100 %	18/18
Henning Giesecke	9/9	100 %	17/17	100 %	26/26
Denis Hall	9/9	100 %	16/16	100 %	25/25
Petra Heinemann-Specht**	9/9	100 %	17/17	100 %	26/26
Barbara Knoflach	7/9	78 %	12/12	100 %	19/21
Hans-Hermann Lotter	9/9	100 %	17/17	100 %	26/26
Marika Lulay	7/9	78 %	7/8	88 %	14/17
Klaus Novatius**	9/9	100 %	8/9	89 %	17/18
Maximilian Rinke	8/9	89 %	13/17	76 %	21/26
Nicole Schäfer**	1/1	100 %	0/0	100 %	1/1
Sascha Schmitt**	8/8	100 %	4/4	100 %	12/12
José Sevilla Álvarez	9/9	100 %	20/20	100 %	29/29
Markus Zywitza**	8/9	89 %	4/4	100 %	12/13

* Plenum und Ausschüsse; ** Von den Arbeitnehmern gewählt

Jahresabschluss und Konzernabschluss

Die von der Hauptversammlung 2025 zum Abschlussprüfer gewählte KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin wurde vom Aufsichtsrat mit der Jahresabschlussprüfung und Konzernabschlussprüfung beauftragt. Der beauftragte Wirtschaftsprüfer hat dem Aufsichtsrat eine Erklärung über seine Unabhängigkeit vorgelegt, die vom Aufsichtsrat entgegengenommen wurde. Der Aufsichtsrat hat keinen Zweifel an der Richtigkeit des Inhalts dieser Unabhängigkeitserklärung. Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat ihrem Prüfungsauftrag entsprochen und den nach HGB erstellten Jahresabschluss, den Lagebericht sowie den nach IFRS erstellten Konzernabschluss und den Konzernlagebericht der Aareal Bank AG geprüft. Auf Basis der Ergebnisse der Prüfungen hat die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die Jahresabschlüsse mit einem uneingeschränkten Prüfungsvermerk versehen. Dies gilt auch für den vom Vorstand gem. § 312 AktG erstellten Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (Abhängigkeitsbericht). Dieser wurde vom Abschlussprüfer ebenfalls geprüft und gemäß § 313 AktG mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der AG nach HGB sowie der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht nach IFRS, der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands sowie die Prüfungsberichte wurden ausführlich erörtert. Gegen die Ergebnisse der Prüfung ergaben sich keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 18. März 2026 dem Ergebnis der Prüfung zugestimmt. Damit hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss der Aareal Bank AG nach HGB festgestellt und den Konzernabschluss nach IFRS gebilligt. Der Aufsichtsrat hat den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands geprüft und mit diesem diskutiert.

Nichtfinanzieller Bericht

Die nichtfinanzielle Berichterstattung ist im Vorjahr in den Lagebericht der Gesellschaft überführt worden. Dementsprechend fallen die Prüfungshandlungen des Aufsichtsrats zur nichtfinanziellen Berichterstattung seit dem Geschäftsjahr 2024 unter die bereits beschriebenen Prüfungshandlungen der Finanzberichterstattung.

Personalia

Aufsichtsrat:

Im Aufsichtsrat ergaben sich im Berichtsjahr folgende personellen Änderungen:

Frau Schäfer ist zum 8. März 2025 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Ihr ist Herr Schmitt als neuer Arbeitnehmervertreter gefolgt. Der Aufsichtsrat dankt Frau Schäfer für die gute Zusammenarbeit und heißt Herrn Schmitt willkommen.

Herr Rinke unterliegt aufgrund seiner Tätigkeit als Senior Managing Director bei Centerbridge Partners L.P. einem Interessenkonflikt. Frau Knoflach und Herr Giesecke unterliegen jeweils einem potenziellen Interessenkonflikt infolge von Geschäftsbeziehungen zwischen der Aareal Bank und Unternehmen, bei deren Aufsichtsgremien sie Mandate ausüben. Herr Giesecke, Herr Hall, Frau Knoflach, Herr Lotter und Frau Lulay unterliegen darüber hinaus aufgrund ihrer Investition in das Atlantic Co-Investment Program einem potenziellen Interessenkonflikt. Dieser ist jedoch aufgrund seiner fehlenden Wesentlichkeit nicht geeignet, ihre Tätigkeit im Aufsichtsrat zu beeinträchtigen. Sollte sich der Aufsichtsrat der Aareal Bank mit einem Thema befassen, das einen Interessenkonflikt eines Mitglieds berührt, enthalten sich die betreffenden Aufsichtsratsmitglieder sowohl der Beratung als auch der Beschlussfassung.

Vorstand:

Im Geschäftsjahr 2025 ergaben sich im Vorstand keine personellen Änderungen.

Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen

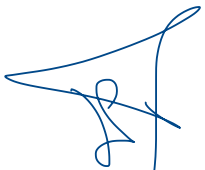
Gemäß dem Schulungskonzept des Aufsichtsrats hat sich der Präsidial- und Nominierungsausschuss im September 2025 mit der Ermittlung des Schulungsbedarfs für den Aufsichtsrat für das Folgejahr befasst. Der ermittelte Schulungsbedarf wurde vom Präsidial- und Nominierungsausschuss gesamthaft aufbereitet und dem Aufsichtsrat im September 2025 zusammen mit einem Beschlussvorschlag für ein konkretes Schulungskonzept für das Folgejahr vorgelegt.

Ferner fanden in den Aufsichtsratssitzungen regelmäßig im Rahmen von Deep Dives oder zusätzlichen Informationsterminen Weiterbildungen über aktuelle oder vom Aufsichtsrat als relevant befundene Themen statt. Auch in Fortbildungs- und Informationsveranstaltungen durch den von der Hauptversammlung gewählten Wirtschaftsprüfer wurde der Aufsichtsrat über relevante Entwicklungen der für die Aareal Bank relevanten Rahmenbedingungen informiert.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Konzerns herzlich für ihren Einsatz im Geschäftsjahr 2025. Mit ihrem beständigen und außergewöhnlichen Engagement, ihrer hohen Motivation und Ausdauer haben sie die Bank erfolgreich durch die vielfältigen Herausforderungen des Jahres geführt. Dadurch konnte das Unternehmen die wechselnden Anforderungen der internationalen Märkte souverän bewältigen. Trotz sich dynamisch verändernder Rahmenbedingungen haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an zahlreichen Projekten weitergearbeitet, die entscheidende Weichen für die Zukunft stellen. Dies verdeutlicht den ausgeprägten Teamgeist, der die Aareal Bank auszeichnet.

Wiesbaden, im März 2026

Für den Aufsichtsrat



Jean Pierre Mustier (Vorsitzender)

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

London

5th Floor, 28 Savile Row
London W1S 2EU, 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

36, Avenue Raymond Poincaré
75016 Paris, Frankreich
Telefon: +33 1 44516630
Fax: +33 1 42662498

Rom

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

Singapur

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

Stockholm

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

Warschau

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

Wiesbaden

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

Banking & Digital Solutions

Aareal Bank AG

Banking & Digital Solutions

Paulinenstraße 15
65189 Wiesbaden
Telefon: +49 611 3482967
Fax: +49 611 3482499

Banking & Digital Solutions Repräsentanz Amsterdam

Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam, Niederlande
Telefon: +49 611 3482432

Banking & Digital Solutions Filiale Berlin

Stefan-Heym-Platz 1, 17. Etage
10367 Berlin
Telefon: +49 30 880990
Fax: +49 30 88099470

Banking & Digital Solutions

Filiale Essen

Huyssenallee 15
45128 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

(Joint Venture Aareal Bank AG und

Aareon Group GmbH)

Isaac-Fulda-Allee 8
55124 Mainz
Telefon: +49 6131 4864500

plusForta GmbH

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

Finanzkalender

7. Mai 2026	Veröffentlichung zum 31. März 2026
6. August 2026	Veröffentlichung zum 30. Juni 2026
5. November 2026	Veröffentlichung zum 30. September 2026

Impressum

Inhalt:

Aareal Bank AG

Layout:

S/COMPANY · Die Markenagentur GmbH

Fotografie:

© Pavel Becker (S. 5)

Aareal Bank AG

Treasury – Debt 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
Group**

