

Jahresabschluss und Lagebericht 2025 der Aareal Bank AG

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht	3
Grundlagen des Konzerns	3
Wirtschaftsbericht	5
Unsere Mitarbeiter	23
Risikobericht	23
Rechnungslegungsbezogenes IKS und RMS	49
Prognose- und Chancenbericht	52
Erklärung zur Unternehmensführung	62
Erklärung gemäß § 312 AktG	62
Zusammengefasste Nachhaltigkeitserklärung	62
Jahresabschluss	63
Gewinn- und Verlustrechnung der Aareal Bank AG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025	63
Jahresbilanz der Aareal Bank AG zum 31. Dezember 2025	64
Anhang	66
Grundlagen der Rechnungslegung	66
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	66
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	73
Erläuterungen zur Bilanz	74
Sonstige Angaben	91
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	111
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	121
Entgelttransparenzbericht	122

Lagebericht

Grundlagen des Konzerns

Geschäftsmodell

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

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

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

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

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

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

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.

Wirtschaftsbericht

Die Aareal Bank AG ist die Obergesellschaft der Aareal Bank Gruppe. Mit einer Vielzahl von Konzerngesellschaften hat die Aareal Bank AG Ergebnisabführungsverträge bzw. Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge abgeschlossen. Die wirtschaftliche Lage dieser Gesellschaften spiegelt sich damit in der Aareal Bank AG wider. Darüber hinaus wird die Refinanzierung der Aareal Bank

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

Gruppe zentral durch die Aareal Bank AG gesteuert. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Berichterstattung der Branchen- und Geschäftsentwicklung auf Gruppenebene in den Segmenten. Die Kapitel zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage stellen die Aareal Bank AG als Einzelinstitut dar.

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

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 %.

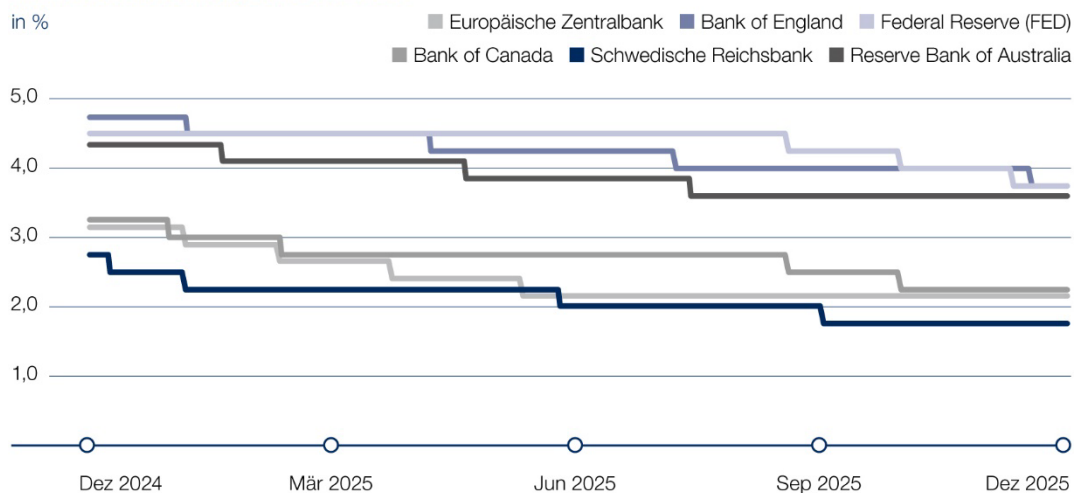
Die kurzfristigen Zinsen im Euroraum lagen zum Jahresende 2025 unterhalb des Niveaus zum Jahresende 2024. Dies galt auch für den Australischen Dollar, das Britische Pfund, den US-Dollar, die Schwedische Krone und den Kanadischen Dollar. Bei den langfristigen Zinsen zeigte sich im Jahresverlauf ein uneinheitliches 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.

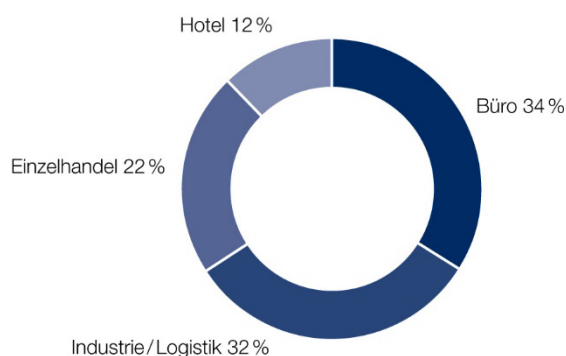
Die Marktentwicklung war maßgeblich durch gegenläufige Effekte an den Zinsmärkten gekennzeichnet. Im Jahresverlauf senkten die führenden Zentralbanken mehrfach die Leitzinsen. Diese geldpolitische Lockerung resultierte in sinkenden Referenzzinssätzen am kurzen Ende der Zinskurve, was zu einer Entlastung 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.

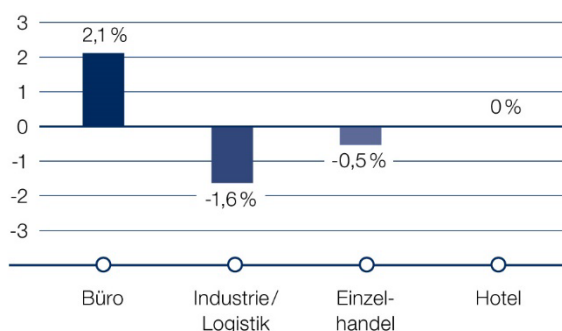
Anteil am betrachteten weltweiten Transaktionsvolumen 2025

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⁾

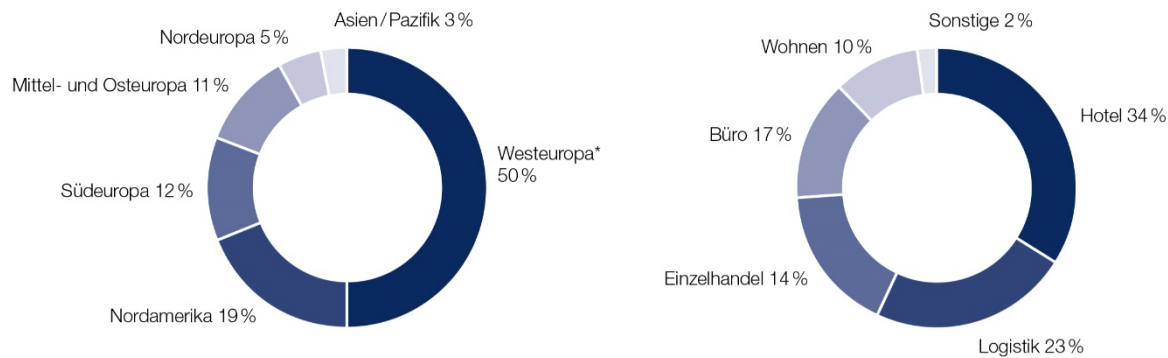
Auf die Objektarten bezogen, entfiel der größte Neugeschäftsanteil mit 34 % (Vorjahr: 36 %) auf Hotelimmobilien. Danach folgten Logistikimmobilien mit 23 % (Vorjahr: 15 %) vor Büroimmobilien mit 17 % (Vorjahr: 25 %), Einzelhandelsimmobilien mit 14 % (Vorjahr: 19 %) und Wohnimmobilien mit 10 % (Vorjahr: 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 verharnten 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 Haupteinkaufstraßen 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

Die Ertragslage der Aareal Bank AG stellt sich wie folgt dar:

	2025	2024
Mio. €		
Zinsüberschuss	804,3	886,5
Laufende Erträge	4,9	4,5
Provisionsergebnis	-15,5	-26,0
Verwaltungsaufwand (inkl. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen)	-313,0	-366,4
Saldo sonstige betriebliche Posten	-8,9	1,0
Betriebsergebnis vor Risikovorsorge	471,8	499,6
Saldo Risikovorsorge im Kreditgeschäft und Ergebnis aus Wertpapieren der Liquiditätsreserve	-9,3	-149,1
Saldo sonstiges Geschäft	-390,6	1.784,2
Ergebnis vor Steuern	71,9	2.134,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-153,0	-146,6
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-81,1	1.988,1
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	499,1	452,3
Bilanzgewinn	418,0	2.440,4

Die Aareal Bank AG hat das Geschäftsjahr 2025, welches wie das Vorjahr durch ein anspruchsvolles und herausforderndes Marktumfeld geprägt war, mit einem Betriebsergebnis vor Risikovorsorge in Höhe von 471,8 Mio. € (Vorjahr: 499,6 Mio. €) abgeschlossen.

Der Zinsüberschuss beträgt 804,3 Mio. € und sinkt damit gegenüber dem Vorjahr um 82,2 Mio. €. Dies resultiert vor allem aus dem niedrigeren Zinsniveau. 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 Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften sind um 281,9 Mio. € gesunken, die Wertpapierzinserträge sind um 42,3 Mio. € gestiegen. Die Zinsaufwendungen haben sich um 157,4 Mio. € reduziert.

Im Berichtsjahr wurden laufende Erträge in Höhe von 4,9 Mio. € (Vorjahr: 4,5 Mio. €) erzielt, die aus Beteiligungen resultieren.

Das Provisionsergebnis beträgt -15,5 Mio. € und ist gegenüber dem Vorjahr um 10,5 Mio. € gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf höhere Erträge im Darlehensgeschäft sowie gesunkene Aufwendungen für Geschäftsbesorgungen durch Tochtergesellschaften zurückzuführen.

Der Verwaltungsaufwand (inkl. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen) in Höhe von 313,0 Mio. € hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 53,4 Mio. € reduziert. Der Aufwand für Altersversorgung ist zurückgegangen, zudem sind im Vorjahr Einmalaufwendungen aus der Veräußerung der Aareon sowie aufgrund von getätigten Effizienzmaßnahmen angefallen, die sich im Geschäftsjahr 2025 positiv auswirken.

Der Saldo der sonstigen betrieblichen Posten hat sich gegenüber dem Vorjahr um 9,9 Mio. € auf -8,9 Mio. € reduziert. Unter anderem ist das Ergebnis aus der Bewertung des Deckungsvermögens für Pensionsverpflichtungen deutlich gesunken.

Der Saldo aus der Risikovorsorge im Kreditgeschäft und dem Ergebnis aus Wertpapieren der Liquiditätsreserve beläuft sich auf -9,3 Mio. € (Vorjahr: -149,1 Mio. €). Hierin enthalten sind auf das Kreditgeschäft entfallende Aufwendungen für Einzel- und Pauschalwertberichtigungen, Rückstellungen und Abschreibungen. Die Gesamtrisikovorsorge für Neuausfälle und Bestandsfälle lag auch

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. Das Bewertungsergebnis des Wertpapierportfolios der Liquiditätsreserve basiert auf der vollumfänglichen Anwendung des strengen Niederstwertprinzips, darüber hinaus sind in dieser Position realisierte Kursgewinne und -verluste dieses Portfolios enthalten.

Der Saldo des sonstigen Geschäfts in Höhe von -390,6 Mio. € (Vorjahr: 1.784,2 Mio. €) beinhaltet insbesondere Abschreibungen auf die Anteile an der Aareal Capital Corporation in Höhe von 384,6 Mio. € (Anteile an verbundenen Unternehmen). Im Vorjahr wurde der Gewinn aus der Veräußerung der Aareon ausgewiesen. Weiterhin sind die abgeführten Ergebnisse der Tochtergesellschaften, deren Bewertungen und die Ergebnisse aus den wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren sowie gewinnunabhängige Steuern enthalten.

Unter Berücksichtigung des Saldos aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 153,0 Mio. € (Vorjahr: 146,6 Mio. €) wird ein Jahresfehlbetrag von 81,1 Mio. € (Vorjahr: 1.988,1 Mio. € Jahresüberschuss) ausgewiesen. Aufgrund von steuerlich nicht abzugsfähigen Aufwendungen und der im Vorjahr hohen steuerfreien Erträge fällt die effektive Steuerquote im Geschäftsjahr 2025 deutlich höher aus als im Vorjahr. Inklusive des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 499,1 Mio. € (Vorjahr: 452,3 Mio. €) ergibt sich ein Bilanzgewinn von 418,0 Mio. € (Vorjahr: 2.440,4 Mio. €).

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

Im Folgenden stellen wir die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren nach IFRS für das Geschäftsjahr 2025 dar. Das bereinigte Betriebsergebnis des Konzerns nach IFRS belief sich auf 326 Mio. € und lag damit auf Vorjahresniveau (328 Mio. €). 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. €. Wesentliche Unterschiede zum Betriebsergebnis der Bank nach HGB bestehen neben den Bereinigungen, der Konsolidierung von Tochtergesellschaften auf Konzernebene insbesondere in der oben genannten Abschreibung auf die Anteile an der Aareal Capital Corporation, New York. Im Gegenzug ist im bereinigten Betriebsergebnis des Konzerns eine höhere Risikovorsorge für das Portfolio der vorstehenden Konzerngesellschaft erfasst.

Eine im Geschäftsverlauf zusätzlich gebildete Risikovorsorge in Höhe von 55 Mio. € zur Adressierung der weiterhin hohen ökonomischen und geopolitischen Unsicherheiten bzw. Spannungen führte zu einer Belastung des Ergebnisses. Ohne diese Risikovorsorge hätte das Konzern-Jahresergebnis innerhalb der kommunizierten Spanne von 375 bis 425 Mio. € gelegen.

Sowohl das Kreditportfolio- als auch das Neugeschäftsziel konnten im Laufe des Geschäftsjahres 2025 mit 34,3 Mrd. € bzw. 12,4 Mrd. € erfüllt bzw. übererfüllt werden. Das durchschnittliche wohnungswirtschaftliche Einlagenvolumen des Segments Banking & Digital Solutions lag bei 14,1 Mrd. € und übererfüllte damit ebenfalls das für dieses Segment anvisierte Ziel von 13 bis 14 Mrd. €.

Der bereinigte Return on Equity des Konzerns nach Steuern sank auf 4,9 % und lag damit sowohl deutlich unter dem Vorjahr (6,8 %) als auch unter unserer kommunizierten Prognose (7 bis 8 %).

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Aareal Bank AG beträgt 51,8 Mrd. € zum 31. Dezember 2025, nach 51,5 Mrd. € zum 31. Dezember 2024 und blieb somit weitgehend stabil.

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

Der Buchwert der Schuldverschreibungen und anderen festverzinslichen Wertpapieren erhöhte sich um 1,8 Mrd. € und betrug zum 31. Dezember 2025 13,1 Mrd. € (31. Dezember 2024: 11,3 Mrd. €). Der Bestand umfasst drei Asset-Klassen: Öffentliche Schuldner, Covered Bonds und Pfandbriefe sowie Bankschuldverschreibungen.

Struktur des Immobilienfinanzierungsportfolios

Zum 31. Dezember 2025 lag das Volumen des Immobilienfinanzierungsportfolios der Aareal Bank AG bei 31,3 Mrd. €. Gegenüber dem Jahresultimo 2024 (30,0 Mrd. €) entspricht dies einem Anstieg von 4,5 %.

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

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

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

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-Portfolio²⁾ 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 Rating³⁾. 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“.

¹⁾ Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

²⁾ Ohne zurückgekaufte eigene Schuldverschreibungen

³⁾ 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.

Langfristige Refinanzierungsmittel und Eigenkapital

Refinanzierungsstruktur

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

Zum 31. Dezember 2025 betrug das langfristige Refinanzierungsportfolio 26,3 Mrd. € (Vorjahr: 25,9 Mrd. €). Hiervon entfielen auf Hypotheken- und Öffentliche Pfandbriefe 18,0 Mrd. € (Vorjahr: 16,9 Mrd. €), 7,7 Mrd. € auf ungedeckte und 0,2 Mrd. € auf nachrangige Refinanzierungsmittel (Vorjahr: 8,5 Mrd. € und 0,2 Mrd. €) sowie 0,4 Mrd. € (Vorjahr: 0,3 Mrd. €) auf Instrumente des zusätzlichen aufsichtsrechtlichen Kernkapitals.

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.

Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital der Aareal Bank AG betrug zum 31. Dezember 2025 2.265,6 Mio. € (Vorjahr: 4.288,0 Mio. €) und reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr, da das Eigenkapital bzw. der Bilanzgewinn im Jahr 2024 maßgeblich durch den einmaligen Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf der Aareon und die anschließende Dividendenausschüttung geprägt war.

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 Positionsbr��ge (RWA) 31.12.2025	Eigenmittel- anforderungen Gesamt 31.12.2025	Risikogewichtete Positionsbr��ge (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 gem    Art. 351 CRR die Summe der gesamten Nettofremdw  hrungsposition 2 % der Eigenmittel nicht überstieg.

Gesamtaussage zur Lage der Bank

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2025 war von einer guten operativen Geschäftsentwicklung gekennzeichnet. Bei dem bereinigten Betriebsergebnis des Konzerns nach IFRS konnte die Bank ein Ergebnis auf Vorjahresniveau erreichen und l ge ohne die im vierten Quartal zusätzlich gebildete Risikovorsorge für Kreditengagements der Stufen 1 und 2 innerhalb der kommunizierten Ergebnisprognose. Diese Risikovorsorge wurde gebildet, um bestehende Risiken insbesondere auf dem US-amerikanischen Immobilienmarkt zu adressieren. 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.

Im Einzelabschluss der Bank hat die Abschreibung auf die Anteile an der Aareal Capital Corporation, New York, einer Tochtergesellschaft für den Markt in den Vereinigten Staaten, das Jahresergebnis erheblich belastet.

Beide unsere Segmente haben sich hinsichtlich ihrer Leistungsindikatoren gut entwickelt. Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierung konnten wir sowohl ein starkes Neugeschäft als auch eine Portfoliogr    innerhalb unserer Zielsetzung erreichen. Auch das Segment Banking & Digital Solutions konnte mit einem deutlich gewachsenen durchschnittlichen Einlagenvolumen überzeugen. Segment bergreifend konnten wir dank effizienter Kostenkontrolle den Verwaltungsaufwand reduzieren.

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

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

Der ausgewiesene Bilanzgewinn im Einzelabschluss der Bank wird Ergebnisaussch ttungen 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.

Personaldaten zum 31. Dezember 2025

	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
Anzahl der Mitarbeiter Aareal Bank AG	1.047	1.073	-2,4%
Betriebszugehörigkeit	12,2 Jahre	11,9 Jahre	0,3 Jahre
Fluktuationsquote	4,9%	4,9%	0,3%-Punkte

Risikobericht

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

Risikomanagement

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

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

Das Risikomanagement der Aareal Bank berücksichtigt auch Nachhaltigkeitsrisiken, sog. ESG-Risiken, aus den Bereichen Environmental, Social und Governance. Unter Nachhaltigkeitsrisiken versteht die Aareal Bank übergreifende Risiken bzw. Risikotreiber, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Reputation haben können und sich in den bereits existierenden finanziellen und nicht-finanziellen Risikoarten manifestieren. Entsprechend erfolgt eine Steuerung implizit im Rahmen der jeweils zugeordneten Risikoarten. Die ESG-Risiken sind Teil des Regel-Risikoinventurprozesses. Als wesentliche 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 dele-

gierten 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 Prüfungsprozesses (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.

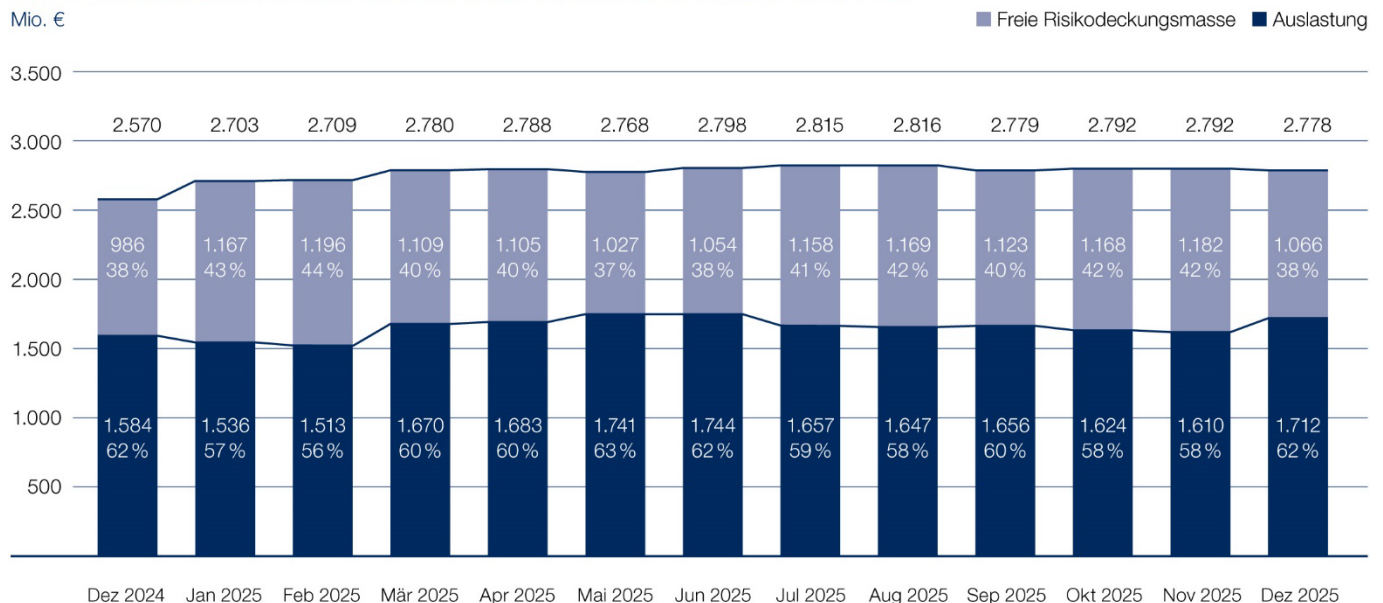
Die risikoartenspezifischen Limits werden so festgelegt, dass die ökonomische Risikodeckungsmasse abzüglich eines Risikopuffers nicht überschritten wird. Der Puffer soll u. a. nicht explizit limitierte Risiken abdecken und zur Absorption von sonstigen Schwankungen des internen Kapitals im Zeitablauf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

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

Anforderungen an die Prozesse

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

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

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

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

Kreditausfallrisiken

Definition

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

Kreditrisikostategie

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

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

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

Risikomessung und -überwachung

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

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

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

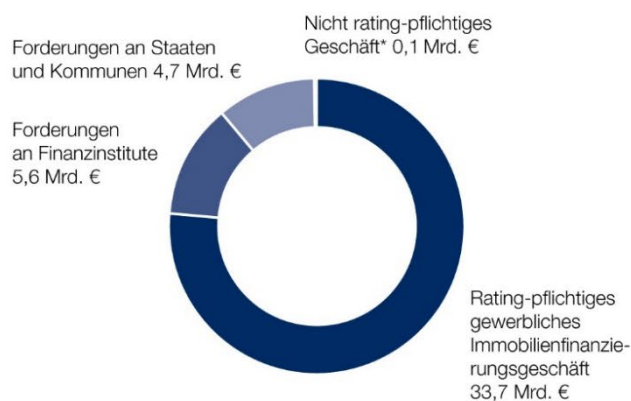
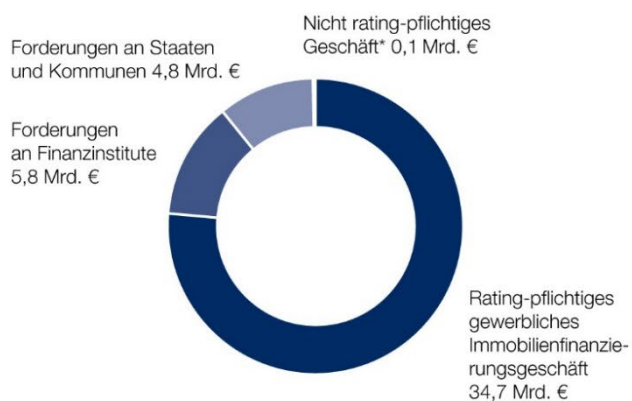
Vor dem Hintergrund der geopolitischen und makroökonomischen Unsicherheiten liegt ein besonderes Augenmerk auf den volkswirtschaftlichen Prognosen. Bei der fortlaufenden Überprüfung orientieren wir uns auch an den Projektionen der EZB ergänzend zu unseren üblichen Datenprovidern.

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

Bilanzielles und außerbilanzielles Geschäft (Bruttobuchwerte)

nach Rating-Verfahren, Mrd. €

31.12.2025 | 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.

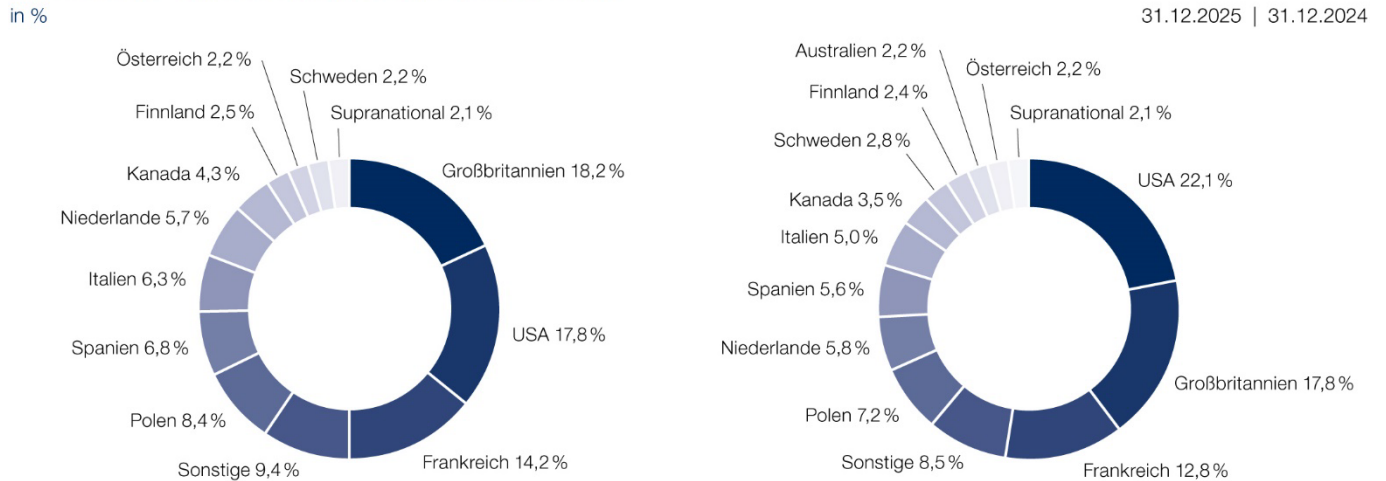
Einzelne Sicherheitenvereinbarungen enthalten Regelungen zu erhöhten Sicherheitenleistungen bei relevanten Herabstufungen einer Vertragspartei.

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



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 zinssensitiver 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.

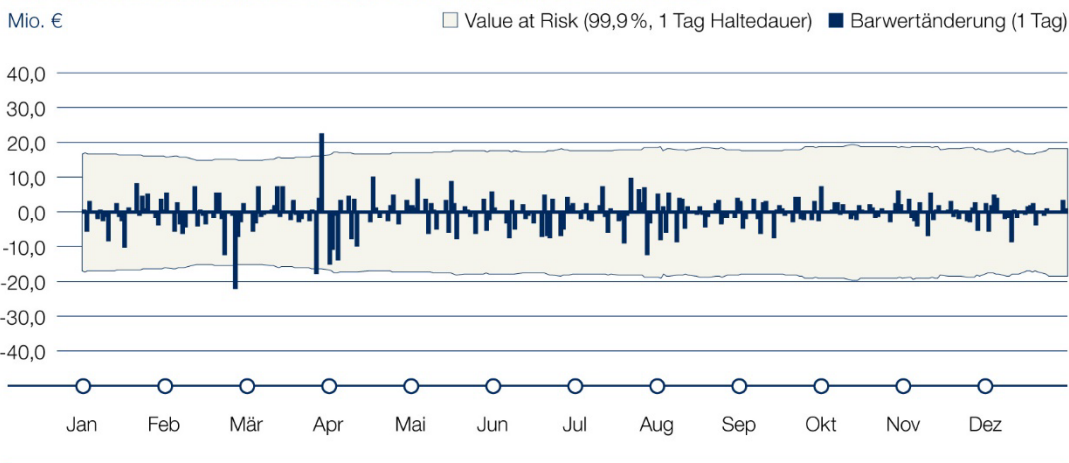
Backtesting

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-Risikoausrprägung 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, Kreditgebern 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.

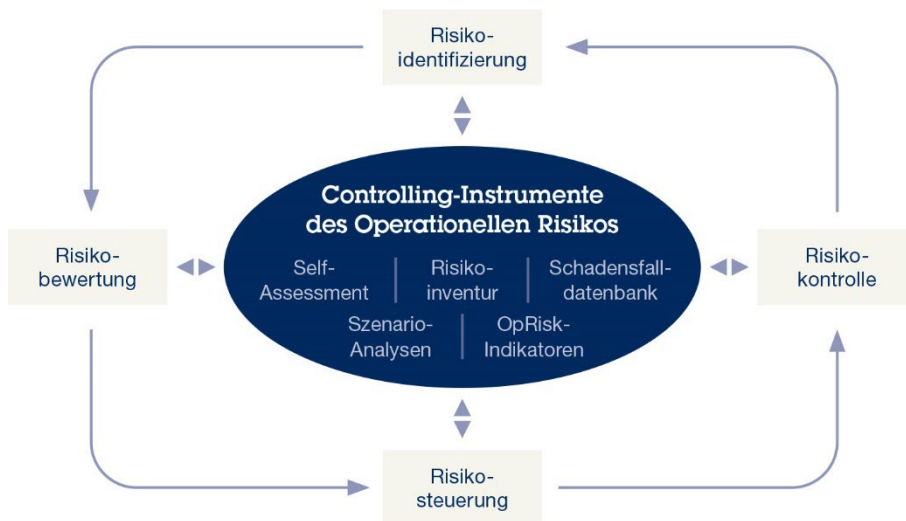
Die Daten werden dezentral erfasst und alle wesentlichen Operationellen Risiken des Konzerns zentral zusammengeführt.

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 das 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.

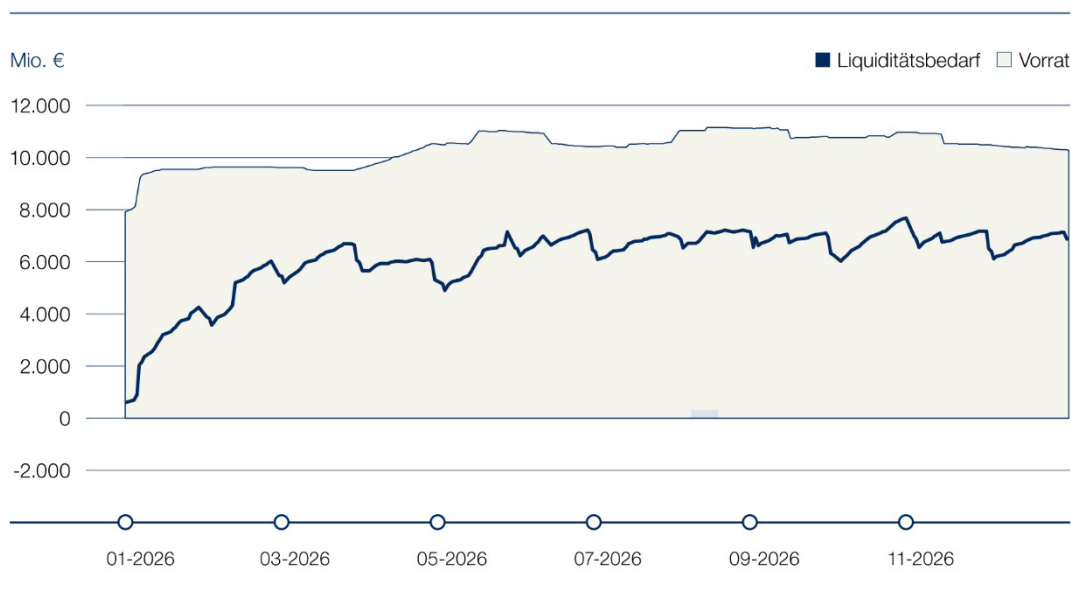
Als bedeutsamstes Szenario aus unserer Sicht erweist sich das Szenario „Abzug der wohnungswirtschaftlichen Einlagen“. Auch bei diesem Stressszenario reicht der Liquiditätsvorrat aus, den unter Stressbedingungen erwarteten Liquiditätsbedarf zu decken.

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 (Ttl) bezeichnet die verbleibende Zeit in Tagen, für die auch unter ungünstigen Umständen eine ausreichende Zahlungsfähigkeit

als gewährleistet erachtet werden kann. Das heißt, für diesen Zeitraum übersteigt der Liquiditätsbedarf inklusive Sicherheitsaufschlägen für adverse zukünftige Ereignisse nicht den Liquiditätsvorrat. Die Grundlage der Berechnung bilden die vertraglichen Cashflows und die Methodik der kurzfristigen Risikobetrachtung (LAB) sowie die Portfolioentwicklung des aktuellen Plan-Szenarios.

Die nachfolgende Grafik stellt die geplante Entwicklung des Liquiditätsvorrats sowie den kumulierten Liquiditätsbedarf unter Berücksichtigung der geplanten Portfolioentwicklung und inklusive der Sicherheitsaufschläge für adverse zukünftige Ereignisse bis Ende 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 (Liquiditätsrisikomodell) über einen Zeitraum von bis zu drei Jahren. In dieser werden für verschiedene Szenarien zu verschiedenen zukünftigen Zeitpunkten der erwartete Bedarf und Vorrat gegenübergestellt und so für das jeweilige Szenario eventuell bestehende zukünftige Liquiditätslücken bzw. Liquiditätsreserven hinsichtlich der Liquiditätsablaufbilanz identifiziert.

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.

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

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die 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 Steuersenkungen 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 anfälligere 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 hinsicht-

lich 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 Bürosektor 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 Risikovorsorge 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 Ar-

beitslosigkeit 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 Hoteltrträgen 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 Bürobstands 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 Distributionfunktion 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

Wesentliche Ziele der Aareal Bank AG sind die Kapitalerhaltung und -erhöhung. Diese werden in der Konzernplanung berücksichtigt und sollen auch in 2026 erreicht werden. Die Aareal Bank Gruppe wird auf Basis einheitlicher KPI zentral durch die Aareal Bank AG gesteuert. Insofern beziehen sich die folgenden Aussagen auf die Konzernplanung gemäß IFRS.

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 %.

Unter Berücksichtigung der Effekte aus der Bereinigung, der Konsolidierungseffekte und unter Berücksichtigung des Wegfalls der erheblichen Abschreibung auf Anteile an verbundenen Unternehmen im Berichtsjahr sowie weiterer Überleitungseffekte erwartet die Bank für das Jahr 2026 ein positives Jahresergebnis nach deutschen handelsrechtlichen Vorschriften.

Erklärung zur Unternehmensführung

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

Erklärung gemäß § 312 AktG

Der Vorstand 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

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

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

Jahresabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung der Aareal Bank AG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

		2025	2024
Mio. €			
Aufwendungen			
Zinsaufwendungen		1.350,5	1.507,9
Provisionsaufwendungen		59,9	65,4
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			
a) Personalaufwand			
aa) Löhne und Gehälter	150,7		169,9
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	14,7		25,5
	<u>165,4</u>		195,4
darunter: für Altersversorgung	-3,2		[8,8]
b) andere Verwaltungsaufwendungen	138,9		164,2
		304,3	359,6
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen		8,7	6,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen		30,6	45,6
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft		9,3	149,1
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere		401,1	-
Aufwendungen aus Verlustübernahme		2,1	13,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		153,0	146,6
Sonstige Steuern soweit nicht unter Sonstige betriebliche Aufwendungen ausgewiesen		6,1	3,7
Jahresüberschuss		-	1.988,1
Summe der Aufwendungen		2.325,6	4.286,2
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		-81,1	1.988,1
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		499,1	452,3
Bilanzgewinn		418,0	2.440,4

		2025	2024
Mio. €			
Erträge			
Zinserträge aus			
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	1.839,2		2.121,1
b) festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	315,6		273,3
		2.154,8	2.394,4
Laufende Erträge aus			
Beteiligungen	4,9		4,5
		4,9	4,5
Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen		18,7	9,9
Provisionserträge		44,4	39,4
Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelten Wertpapieren		-	1.791,4
Sonstige betriebliche Erträge		21,7	46,6
Jahresfehlbetrag		81,1	-
Summe der Erträge		2.325,6	4.286,2

Jahresbilanz der Aareal Bank AG zum 31. Dezember 2025

Mio. €		2025	2024
Aktiva			
Barreserve			
a) Kassenbestand	0,0		0,0
b) Guthaben bei Zentralnotenbanken	109,2		116,4
darunter: bei der Deutschen Bundesbank	109,2		[116,4]
		109,2	116,4
Forderungen an Kreditinstitute			
andere Forderungen	1.871,7		4.695,1
		1.871,7	4.695,1
darunter: täglich fällig	1.185,7		[3.878,2]
Forderungen an Kunden			
a) Hypothekendarlehen	30.430,2		28.830,3
b) Kommunalkredite	1.096,3		1.128,0
c) andere Forderungen	2.741,9		2.884,2
		34.268,4	32.842,5
Schuldverschreibungen u. a. festverzinsliche Wertpapiere			
a) Anleihen und Schuldverschreibungen			
aa) von öffentlichen Emittenten	4.692,6		3.874,2
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	4.310,7		[3.554,6]
ab) von anderen Emittenten	3.438,6		3.405,8
darunter: beleihbar bei der Deutschen Bundesbank	3.438,6		[3.295,5]
	8.131,2		7.280,0
b) eigene Schuldverschreibungen	4.982,1		4.030,2
Nennbetrag:	4.962,9		[4.013,6]
		13.113,3	11.310,2
Aktien u. a. nicht festverzinsliche Wertpapiere			
		107,1	104,7
Beteiligungen			
		6,5	7,1
Anteile an verbundenen Unternehmen			
darunter: an Kreditinstituten	9,9		[10,6]
		968,7	1.406,1
Treuhandvermögen			
darunter: Treuhandkredite	17,6		[19,9]
		17,6	19,9
Immaterielle Anlagewerte			
a) selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	25,5		26,6
b) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2,8		1,6
		28,3	28,2
Sachanlagen			
		6,7	6,0
Sonstige Vermögensgegenstände			
		675,4	212,0
Rechnungsabgrenzungsposten			
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	162,7		163,1
b) andere	77,9		97,9
		240,6	261,0
Aktive latente Steuern			
		428,9	476,1
Summe der Aktiva			
		51.842,4	51.485,3

		2025	2024
Mio. €			
Passiva			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	383,0		390,0
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	62,4		97,5
c) andere Verbindlichkeiten	6.946,8		5.722,0
		7.392,2	6.209,5
darunter: täglich fällig	761,4		[699,8]
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden			
a) begebene Hypotheken-Namenspfandbriefe	1.453,6		1.686,3
b) begebene öffentliche Namenspfandbriefe	620,0		845,3
c) andere Verbindlichkeiten	17.078,0		15.946,0
		19.151,6	18.477,6
darunter: täglich fällig	9.689,1		[8.887,4]
Verbriefte Verbindlichkeiten			
begebene Schuldverschreibungen			
a) Hypothekenspfandbriefe	15.519,7		13.867,1
b) sonstige Schuldverschreibungen	5.664,7		6.282,4
		21.184,4	20.149,5
Treuhandverbindlichkeiten		17,6	19,9
darunter: Treuhandkredite	17,6		[19,9]
Sonstige Verbindlichkeiten		84,0	702,5
Rechnungsabgrenzungsposten			
a) aus dem Emissions- und Darlehensgeschäft	130,2		133,0
b) andere	97,3		105,1
		227,5	238,1
Rückstellungen			
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	108,8		88,3
b) Steuerrückstellungen	8,9		55,8
c) andere Rückstellungen	129,4		124,6
		247,1	268,7
Nachrangige Verbindlichkeiten		728,1	642,1
darunter: vor Ablauf von zwei Jahren fällig	67,0		[84,5]
Instrumente des zusätzlichen aufsichtsrechtlichen Kernkapitals		376,7	321,8
Fonds für allgemeine Bankrisiken		167,6	167,6
Eigenkapital			
a) Gezeichnetes Kapital	179,6		179,6
b) Kapitalrücklage	727,8		727,8
c) Gewinnrücklagen			
ca) gesetzliche Rücklage	4,5		4,5
cb) andere Gewinnrücklagen	935,7		935,7
	940,2		940,2
d) Bilanzgewinn	418,0		2.440,4
		2.265,6	4.288,0
Summe der Passiva		51.842,4	51.485,3

		2025	2024
Mio. €			
Eventualverbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen	8,7		10,5
		8,7	10,5
Andere Verpflichtungen			
Unwiderrufliche Kreditzusagen	1.007,4		1.149,2
		1.007,4	1.149,2

Anhang

Grundlagen der Rechnungslegung

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

Die Aareal Bank AG hat für das am 31. Dezember 2025 endende Geschäftsjahr den hier vorliegenden Jahresabschluss nach den am Abschlussstichtag geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuchs unter Beachtung der ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes sowie der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute und des Pfandbriefgesetzes (PfandBG) aufgestellt. Bei der Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden wird von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen. Die Berichtswährung ist Euro (€). Der Jahresabschluss wurde zudem nach dem einheitlichen elektronischen Berichtsformat (European Single Electronic Format) nach Maßgabe der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der jeweils geltenden Fassung (d.h. im XHTML-Format) erstellt.

Der Jahresabschluss ist am 24. Februar 2026 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben worden und wird zusammen mit dem Konzernabschluss im Unternehmensregister veröffentlicht.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

(1) Barreserve

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

(2) Forderungen

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

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

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

Stage 2: Dieser Stufe werden alle Finanzinstrumente zugeordnet, deren Kreditrisiko sich seit dem Erstzugang signifikant erhöht hat. Ein Ab- und Zugang bei substanzieller Modifikation ändert die Zuordnung nicht. Die Bildung der Risikovorsorge erfolgt in Höhe der erwarteten Verluste bezogen auf die gesamte Restlaufzeit des Instruments und die Berechnung des Zinsertrags auf Basis des Bruttobuchwerts unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Die Risikovorsorge ist barwertig zu bilden. Die signifikante Erhöhung des Kreditrisikos für die Zuordnung zu Stage 2 wird auf Basis des sog. Expected-downgrade-bankinternen Staging-Modells und unter Berücksichtigung von quantitativen und qualitativen Kriterien ermittelt. Diese Kriterien sind das Bonitäts-Rating des Kunden, die Betreuungsintensität (Intensivbetreuung), das Vorliegen von Forbearance-Maßnahmen und/oder 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 Lageberichts.

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

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

Die modellbasierte Risikovorsorge (Stage 1 und 2) wurde auf Basis der Ausfallprognosen mittels eines weiterentwickelten Rating-Verfahrens ermittelt. Die technische Implementierung des neuen Rating-Modells erlaubt dabei die modellbasierte Bestimmung der Bonitätseinstufungen mittels des verbesserten Rating-Modells. Dabei wurden zum Bewertungsstichtag Weiterentwicklungen auf Basis der jüngsten Beobachtungen in einem erhöhten Zinsumfeld berücksichtigt. Aus dieser Weiterentwicklung resultiert eine Erhöhung der modellbasierten Risikovorsorge von ca. 39,0 Mio. €.

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.

Darüber hinaus wurde ein Post-Model-Adjustment in Höhe von 23,1 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 letztjährigen Beobachtungen hinsichtlich der Kreditausfälle in dem volatilen Umfeld 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.

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

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

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

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

(3) Wertpapiere

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

(4) Handelsbestand

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

(5) Bewertungseinheiten

Die Bank bildet Bewertungseinheiten im Sinne des § 254 HGB. Hierbei werden festverzinsliche Wertpapiere der Liquiditätsreserve in Höhe von 5.510,5 Mio. € (Vorjahr: 4.870,5 Mio. €) gegen Wertänderungen aufgrund des Zinsänderungsrisikos durch Zinssicherungsgeschäfte mit einem Nominalvolumen von 4.726,0 Mio. € (Vorjahr: 4.863,6 Mio. €) auf der Grundlage von sogenannten „Micro Hedges“ abgesichert. Grund- und Sicherungsgeschäfte werden dabei im Rahmen von sog. „Asset-Swap-Paketen“ erworben, d.h., es handelt sich um sog. „Perfect Hedges“, bei denen alle wertbestimmenden Faktoren zwischen dem abgesicherten Teil des Grundgeschäfts mit dem absichernden Teil des Sicherungsgeschäfts im Wesentlichen übereinstimmen. Anhand einer Sensitivitätsanalyse in Verbindung mit der sog. „Critical Terms Match Method“ wird die prospektive Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung nachgewiesen, die sich auf den Zeitraum bis zur Endfälligkeit des Wertpapiers bezieht.

Die Bank bildet weiterhin Bewertungseinheiten zwischen zurückgekauften eigenen Schuldverschreibungen in Höhe von 4.982,1 Mio. € (Vorjahr: 4.030,2 Mio. €) und den entsprechenden verbrieften Verbindlichkeiten.

Die bilanzielle Abbildung erfolgt anhand der sog. „Einfrierungsmethode“. Dabei wird die kumulierte Wertänderung des Grundgeschäfts auf Basis des abgesicherten Risikos ermittelt und mit den Wertänderungen des entsprechenden Sicherungsgeschäfts verglichen. Die Höhe des abgesicherten Risikos beträgt -86,3 Mio. € (Vorjahr: -74,6 Mio. €) und entspricht dem kumulierten Anstieg des

beizulegenden Zeitwerts für Vermögensgegenstände seit Eingang der Sicherungsbeziehung, der netto, nach Einbeziehung von Absicherungsgeschäften, nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt wird. Soweit sich auf Basis des abgesicherten Risikos eine bisherige Unwirksamkeit ergibt, wird diese in eine Rückstellung für Bewertungseinheiten eingestellt. Die Wertänderungen aus dem nicht abgesicherten Risiko werden imparitatisch in Form einer Abschreibung beim Wertpapier abgebildet.

(6) Verlustfreie Bewertung von zinsbezogenen Geschäften des Bankbuchs

Die Bank setzt darüber hinaus derivative Finanzinstrumente, insbesondere Zins-Swaps, des Bankbuchs (Nicht-Handelsbestand) zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos (Zinsspannenrisikos) im Rahmen einer Gesamtbanksteuerung ein. Diese stellen nach handelsrechtlichem Verständnis „schwebende Geschäfte“ dar, die nicht in der Bilanz angesetzt werden. Sie bilden zusammen mit den zinsbezogenen bilanziellen Vermögensgegenständen und Schulden des Bankbuchs einen „Saldierungsbereich“. Für diesen ist nach IDW RS BFA 3 zu prüfen, ob unter Berücksichtigung von voraussichtlich zur Bewirtschaftung des Bankbuchs erforderlichen Aufwendungen (Refinanzierungs-, Risiko- und Verwaltungskosten) ein Verlust droht. Mit der periodischen (GuV-orientierten) und der (statisch) barwertigen Betrachtungsweise stehen derzeit zwei gleichwertige Methoden zur Ermittlung der Drohverlustrückstellung zur Verfügung. Die Bank wendet die barwertige Methode an. Nach dieser ist dann eine Rückstellung zu bilden, wenn der Buchwert des Bankbuchs größer ist als der Barwert des Bankbuchs, somit per Saldo unrealisierte Verluste im Bankbuch vorhanden sind. Der Barwert ergibt sich aus den zum Abschlussstichtag abgezinsten Zahlungsströmen der Finanzinstrumente des Bankbuchs. Die Berücksichtigung voraussichtlich noch anfallender Risikokosten erfolgt durch eine Einbeziehung in den zur Diskontierung der Zahlungsströme verwendeten Zinssatz. Die das Bankbuch betreffenden Verwaltungskosten werden aus der Kostenrechnung entnommen und pauschal in Abzug gebracht. Zum Bilanzstichtag wurde keine Drohverlustrückstellung gebildet, da der Barwert des Bankbuchs per 31. Dezember 2025 größer als der Buchwert ist.

(7) Derivate

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

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

(10) Rechnungsabgrenzungsposten

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

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

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

(11) Sonstige Vermögensgegenstände

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

(12) Ertragsteueransprüche/Ertragsteuerverpflichtungen

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

(13) Latente Steuern

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

(14) Verbindlichkeiten

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

(15) Rückstellungen

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

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

vor oder zwei Monaten nach dem Bilanzstichtag aufgenommen werden, wenn dabei die Pensionsverpflichtungen für den Bilanzstichtag ordnungsgemäß bewertet werden können, dies erfolgt unter Verwendung eines prognostizierten Zinssatzes. Wir verweisen hierzu auf das Kapitel Erläuterungen zur Bilanz.

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

In den anderen Rückstellungen in Höhe von 129,4 Mio. € (Vorjahr: 124,6 Mio. €) sind im Wesentlichen Rückstellungen für Personalangelegenheiten (insbesondere für variable Vergütung und Altersteilzeit) und sonstigen Sachaufwand enthalten.

Der Bestand der Restrukturierungsrückstellungen beträgt zum Jahresende 2025 18,7 Mio. € (Vorjahr: 21,7 Mio. €).

(16) Instrumente des zusätzlichen aufsichtsrechtlichen Kernkapitals

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

(17) Fonds für allgemeine Bankrisiken

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

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

(18) Währungsumrechnung

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

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

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

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

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(19) Erträge nach geografischen Märkten

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

	2025	2024
Mio. €		
Deutschland	386,6	525,3
Sonstiges Europa	1.309,2	1.258,9
Nordamerika	453,1	580,0
Asien/Pazifik	76,9	120,7
Gesamt	2.225,8	2.484,9

(20) Für Dritte erbrachte Dienstleistungen für Verwaltung und Vermittlung

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

(21) Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Der Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ in Höhe von 21,7 Mio. € (Vorjahr: 46,6 Mio. €) beinhaltet Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 16,6 Mio. € (Vorjahr: 6,2 Mio. €) sowie aus Geschäftsbesorgungen für Tochtergesellschaften in Höhe von 3,7 Mio. € (Vorjahr: 2,9 Mio. €).

In den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 30,6 Mio. € (Vorjahr: 45,6 Mio. €) werden die Ergebniseffekte des Deckungsvermögens für Pensionsverpflichtungen, nach Verrechnung mit den Aufzinsungen von Rückstellungen gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB in Höhe von 29,1 Mio. € (Vorjahr: 14,7 Mio. € Ertrag) ausgewiesen. Außerdem ist hier das Ergebnis aus der Fremdwährungsumrechnung in Höhe von 0,3 Mio. € enthalten (Vorjahr: 18,2 Mio. €).

(22) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Das Gesamtergebnis aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beläuft sich auf 153,0 Mio. € Aufwand (Vorjahr: 146,6 Mio. € Aufwand). Hiervon entfällt ein Aufwand von 89,1 Mio. € (Vorjahr: 149,9 Mio. €) der tatsächlichen Steuern auf das Inland. Sie setzen sich aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag des laufenden Jahres in Höhe von 47,7 Mio. € (Vorjahr: 75,2 Mio. €) sowie aus der Gewerbesteuer des laufenden Jahres in Höhe von 48,8 Mio. € (Vorjahr: 73,4 Mio. €) und einem Steuerertrag in Höhe von 7,4 Mio. € für Vorjahre zusammen (Vorjahr: 1,3 Mio. € Ertrag). Weiterhin sind im laufenden Steuerergebnis Aufwendungen aus der Reduzierung inländischer aktiver latenter Steuern in Höhe von 52,0 Mio. € (Vorjahr: Ertrag 5,1 Mio. €) und Aufwendungen für die ausländischen Niederlassungen der Bank in Höhe von 11,9 Mio. € enthalten (Vorjahr: 1,8 Mio. € Aufwand).

Im Rahmen der steuerlichen Überleitungsrechnung wird dargestellt, weshalb der in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Steueraufwand (tatsächliche Steuern und latente Steuern) von dem Aufwand abweicht, der sich bei Ansatz des erwarteten Steuersatzes auf das Ergebnis vor Ertragsteuern ergibt. Die erwartete Steuerquote in Höhe von 31,8 % (Vorjahr: 31,3 %) setzt sich bei einem

gewichteten Gewerbesteuerhebesatz von 458 % aus 16,0 % Gewerbesteuer, 15,0 % Körperschaftsteuer und 0,8 % Solidaritätszuschlag (5,5 % der Körperschaftsteuer) zusammen.

	2025	2024
Mio. €		
Ergebnis vor Ertragsteuern	71,9	2.134,7
Erwarteter Ertragsteueraufwand Steuersatz 31,8 % (Vorjahr: 31,3 %)	23,0	668,2
Überleitung		
Abweichende ausländische Steuerbelastung	-3,6	-3,1
Steueranteil aus steuerfreien Erträgen	-9,4	-524,1
Steueranteil auf nicht abzugsfähige Aufwendungen	136,2	7,9
Wertberichtigungen auf latente Steuern	-5,0	-10,0
Periodenfremde tatsächliche Steuern	3,4	7,7
Effekte aus Steuersatzänderungen	9,2	0,0
Sonstige Steuereffekte	-0,8	0,0
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	153,0	146,6
Effektiver Steuersatz (%)	212,5	6,9

(23) Ausschüttungssperre

Nach § 268 Abs. 8 HGB unterliegen 454,4 Mio. € einer Ausschüttungssperre (Vorjahr: 502,7 Mio. €). Davon entfallen auf den Saldo der Aktivierung latenter Steuern abzüglich der Passivierung latenter Steuern 428,9 Mio. € (Vorjahr: 476,1 Mio. €). In Höhe von 0,0 Mio. € besteht eine Ausschüttungssperre für die nach § 246 Abs. 2, S. 2 HGB zu verrechnenden Vermögensgegenstände (Vorjahr: 0,0 Mio. €). Darüber hinaus ist eine Ausschüttungssperre für die nach § 248 Abs. 2 S. 1 HGB in die Bilanz aufgenommenen selbst geschaffenen immateriellen Vermögensgegenstände in Höhe von 25,5 Mio. € (Vorjahr: 26,6 Mio. €) enthalten.

Der nach § 253 Abs. 6 S. 1 HGB ermittelte Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt -10,9 Mio. € (Vorjahr: -4,3 Mio. €).

Somit beträgt die Ausschüttungssperre nach handelsrechtlichen Vorschriften insgesamt 454,4 Mio. € (Vorjahr: 502,7 Mio. €).

Erläuterungen zur Bilanz

(24) Börsenfähige Wertpapiere

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

Für börsenfähige Wertpapiere in Höhe von 10.492,6 Mio. € (Vorjahr: 8.900,7 Mio. €) bestanden Bewertungseinheiten im Sinne des § 254 HGB.

Von den in der Bilanzposition „Schuldverschreibungen u. a. festverzinsliche Wertpapiere“ ausgewiesenen „Anleihen und Schuldverschreibungen“ inklusive „Eigene Schuldverschreibungen“ in Höhe von 13.113,3 Mio. € (Vorjahr: 11.310,2 Mio. €) einschließlich

anteiliger Zinsen sind insgesamt 381,9 Mio. € (Vorjahr: 429,8 Mio. €) nicht bei der Deutschen Bundesbank beleihbar. Davon entfallen 355,6 Mio. € (Vorjahr: 220,7 Mio. €) auf Staatsanleihen in fremder Währung, die dem Markt für Wertpapierpensionsgeschäfte zugänglich sind.

Der Gesamtbetrag der börsenfähigen Wertpapiere in der Bilanzposition „Anteile an verbundenen Unternehmen“ besteht aus der Westdeutsche Immobilien Servicing AG.

	31.12.2025		31.12.2024	
	börsennotiert	nicht börsennotiert	börsennotiert	nicht börsennotiert
Mio. €				
Schuldverschreibungen u. a. festverzinsliche Wertpapiere	13.042,8	70,5	11.310,2	0,0
Aktien u. a. nicht festverzinsliche Wertpapiere	0,0	0,0	0,0	0,0
Beteiligungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,0	7,0	0,0	12,2

(25) Investmentanteile

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

	31.12.2025		31.12.2024	
	Buchwert	Marktwert	Buchwert	Marktwert
Mio. €				
DBB INKA	107,1	107,1	104,7	104,7
Aareal Altersvorsorge BV 97	270,0	270,0	295,2	295,2
Gesamt	377,1	377,1	399,9	399,9

Bei dem DBB INKA Fonds handelt es sich um Sondervermögen, welches nach dem Grundsatz der Risikomischung in den nach dem InvG zugelassenen Vermögensgegenständen angelegt wird. Es bestehen keine Beschränkungen der Möglichkeit der täglichen Rückgabe der Investmentanteile. Der Ausweis des Fonds erfolgt in der Bilanzposition Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere.

Bei dem Aareal Altersvorsorge BV 97 handelt es sich um Sondervermögen, welches nach dem Grundsatz der Risikomischung entsprechend der Anlagerichtlinie angelegt ist. Dieses Vermögen ist dem Zugriff aller Gläubiger entzogen und dient ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber Mitarbeitern. Das Sondervermögen wird als Deckungsvermögen saldiert mit der Pensionsverpflichtung in den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen ausgewiesen.

Der Wert der Investment-Anteile im Sinne der §§ 168, 278 KAGB beträgt 377,1 Mio. € (Vorjahr: 399,9 Mio. €). Im Geschäftsjahr gab es in den Fonds Ausschüttungen i.H.v. 0,0 Mio. € (Vorjahr: 0,0 €).

(26) Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem nachfolgenden Anlagespiegel zu entnehmen.

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

	Schuldver- schreibungen u. a. fest- verzinsliche Wertpapiere	Beteiligungen	Anteile an verbundenen Unternehmen	Immaterielle Anlagewerte	Sachanlagen	
					Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Grundstücke und Gebäude
Mio. €						
Anschaffungs- oder Herstellungskosten						
Stand 01.01.2025	2.374,6	12,5	1.466,1	62,3	32,1	0,0
Zugänge	577,2	0,0	65,6	7,7	1,8	0,0
Abgänge	364,3	0,2	138,6	1,4	0,8	0,0
Bestandsveränderungen/ Umbuchungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand 31.12.2025	2.587,5	12,3	1.393,1	68,6	33,1	0,0
Abschreibungen						
Stand 01.01.2025	0,0	5,4	60,0	34,1	26,1	0,0
Zugänge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Planmäßige Abschreibungen	0,0	0,0	0,0	7,6	1,1	0,0
Außerplanmäßige Abschreibungen	0,0	0,4	400,7	0,0	0,0	0,0
Abgänge	0,0	0,0	36,3	1,4	0,8	0,0
Umbuchungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zuschreibungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand 31.12.2025	0,0	5,8	424,4	40,3	26,4	0,0
Buchwert 31.12.2025	2.587,5	6,5	968,7	28,3	6,7	0,0
Buchwert 31.12.2024	2.374,6	7,1	1.406,1	28,2	6,0	0,0

Der wie Anlagevermögen behandelte Wertpapierbestand per 31. Dezember 2025 beinhaltet im Wesentlichen Wertpapiere west- und südeuropäischer Schuldner und entwickelte sich wie folgt:

	31.12.2025		31.12.2024	
	Buchwert	Marktwerte	Buchwert	Marktwerte
Mio. €				
Bankschuldverschreibungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Covered Bonds	386,6	384,0	355,2	353,9
Öffentliche Schuldner	2.200,9	2.206,4	2.019,4	2.020,8
Gesamt	2.587,5	2.590,4	2.374,6	2.374,7

Der Nominalbetrag der nicht zum Niederstwert bewerteten Wertpapiere beträgt 2.554,4 Mio. € (Vorjahr: 2.340,3 Mio. €). Bei mehreren Wertpapieren liegt der Buchwert in Höhe von 1.550,5 Mio. € (Vorjahr: 1.340,5 Mio. €) über dem Marktwert von 1.482,8 Mio. € (Vorjahr: 1.259,2 Mio. €).

Der Niederstwerttest per 31. Dezember 2025 ergab aufgrund des gemilderten Niederstwertprinzips, gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB, keine Abschreibungen (Vorjahr: 0,0 Mio. €), da die Wertminderungen nur vorübergehend sind. Grund ist, dass hinsichtlich der

betroffenen Wertpapiere keine bonitätsinduzierten Wertminderungen identifiziert wurden und ein individueller Impairmenttest keinen Wertminderungsbedarf ergeben hat

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

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

(27) Nachrangige Vermögensgegenstände

In den nachstehenden Positionen enthaltene nachrangige Vermögensgegenstände:

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Forderungen an Kreditinstitute	0,0	0,0
Forderungen an Kunden	102,2	41,5
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	53,7	0,0
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	0,0	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	0,0	0,0

(28) Angaben zu Forderungen an und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

	2025				2024			
	Verbundene Unternehmen		Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		Verbundene Unternehmen		Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	
Mio. €	verbrieft	nicht verbrieft	verbrieft	nicht verbrieft	verbrieft	nicht verbrieft	verbrieft	nicht verbrieft
Forderungen an Kreditinstitute	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Forderungen an Kunden	0,0	2.780,4	0,0	0,0	0,0	3.007,2	0,0	0,0
Schuldverschreibungen u. a. festverzinsliche Wertpapiere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	36,2	0,0	0,0	0,0	34,5	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	0,0	683,3	0,0	0,0	0,0	409,9	0,0	0,7
Verbriefte Verbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nachrangige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen werden grundsätzlich zu marktüblichen Konditionen abgewickelt.

Kredite an Organe der Aareal Bank gab es nicht.

(29) Treuhandgeschäfte

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Treuhandvermögen		
Forderungen an Kreditinstitute	0,0	0,0
Forderungen an Kunden	17,6	19,9
Aktien u. a. nicht festverzinsliche Wertpapiere	0,0	0,0
Gesamt Treuhandvermögen	17,6	19,9
Treuhandverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,3	0,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	17,3	19,5
Gesamt Treuhandverbindlichkeiten	17,6	19,9

(30) Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen den aktivischen Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung i.H.v. 582,8 Mio. €, Steuerforderungen i.H.v. 36,0 Mio. € und Forderungen aus Ergebnisabführungsverträgen i.H.v. 18,7 Mio. €. Des Weiteren sind Forderungen aus der Sicherheitenstellung, inkl. anteiliger Zinsen, bezüglich unwiderruflicher Zahlungsverpflichtungen aus der Bankenabgabe i.H.v. insgesamt 33,7 Mio. € enthalten.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthielten im Vorjahr Forderungen aus dem aktivischen Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung i.H.v. 127,7 Mio. €, Steuerforderungen i.H.v. 39,4 Mio. € und Forderungen aus Ergebnisabführungsverträgen i.H.v. 9,9 Mio. €. Des Weiteren sind Forderungen aus der Sicherheitenstellung, inkl. anteiliger Zinsen, bezüglich unwiderruflicher Zahlungsverpflichtungen aus der Bankenabgabe i.H.v. insgesamt 34,1 Mio. € enthalten.

(31) Rechnungsabgrenzungsposten

Bei dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 240,6 Mio. € (Vorjahr: 261,0 Mio. €) entfallen im Wesentlichen 3,0 Mio. € (Vorjahr: 0,4 Mio. €) auf Agiobeträge ausgereicherter Darlehen gemäß § 340e Abs. 2 Satz 3 HGB und 159,7 Mio. € (Vorjahr: 162,7 Mio. €) auf Disagiobeträge emittierter Schuldverschreibungen und aufgenommenen Darlehen gemäß § 250 Abs. 3 HGB. Zudem sind 65,3 Mio. € (Vorjahr: 83,6 Mio. €) aus Upfronts/Optionsprämien in Derivaten enthalten.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 227,5 Mio. € (Vorjahr: 238,1 Mio. €) betrifft mit 97,3 Mio. € (Vorjahr: 105,1 Mio. €) Upfronts/Optionsprämien für Derivate, 23,9 Mio. € (Vorjahr: 27,1 Mio. €) Emissionsdisagien von Pfandbriefen, mit 0,0 Mio. € (Vorjahr: 1,3 Mio. €) Disagiobeträge ausgereicherter Darlehen gemäß § 340e Abs. 2 Satz 2 HGB sowie mit 105,8 Mio. € (Vorjahr: 103,9 Mio. €) zinsähnliche Gebührenbestandteile.

(32) Latente Steuern

Zum 31. Dezember 2025 weist die Bank einen Überhang aktiver latenter Steuern in Höhe von 428,9 Mio. € (Vorjahr: 476,1 Mio. €) aus. Die latenten Steuern entsprechen den voraussichtlichen Steuerbelastungen und -entlastungen zukünftiger Geschäftsjahre und wurden unter Anwendung der unternehmensindividuellen und landesspezifischen Steuersätze, die voraussichtlich zum Zeitpunkt der Realisierung der zeitlichen Differenzen und Verrechnung der Verlustvorträge Gültigkeit haben, ermittelt.

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“ 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 9,2 Mio. €. Aufwand. Der gewichtete Steuersatz wird einer jährlichen Analyse unterzogen und gegebenenfalls angepasst.

Aktive latente Steuern wurden im Wesentlichen auf die steuerlich von der Handelsbilanz abweichende Bewertung von Forderungen an Kunden, die handelsrechtlich notwendigen Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften, Rechnungsabgrenzungsposten für vereinnahmte Darlehensgebühren sowie auf Pensionsrückstellungen gebildet. Auf Verlustvorträge entfielen aktive latente Steuern in Höhe von 41,4 Mio. € (Vorjahr: 36,7 Mio. €), die ausschließlich ausländische Betriebsstätten der Aareal Bank AG betreffen.

Die passiven latenten Steuern resultieren zum einen aus den Abspaltungsportfolien der ehemaligen WestImmo in Höhe von 3,6 Mio. € (Vorjahr: 4,8 Mio. €) und der ehemaligen Corealcredit Bank AG in Höhe von 3,0 Mio. € (Vorjahr: 3,5 Mio. €). Weiterhin wurden passive latente Steuern in Höhe von 8,6 Mio. € im Zusammenhang mit der steuerlich von der Handelsbilanz abweichenden Bewertung von Software gebildet. Sämtliche passiven latenten Steuern wurden wie im Vorjahr vollständig mit den aktiven latenten Steuern saldiert.

	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung im laufenden Geschäftsjahr
Mio. €			
Aktive latente Steuern	428,9	476,1	47,2
Passive latente Steuern	0,0	0,0	0,0
Gesamt	428,9	476,1	47,2

(33) Sonstige Verbindlichkeiten

Die Sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 18,9 Mio. €, Verbindlichkeiten aus dem passivischen Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung in Höhe von 6,9 Mio. € sowie Verbindlichkeiten aus dem Ausgleichsposten wegen der Abspaltung des Bankgeschäfts der Düsselhyp in Höhe von 30,1 Mio. €. Weiterhin werden hier Verbindlichkeiten aus Ergebnisabführungsverträgen in Höhe von 1,3 Mio. € und Steuerverbindlichkeiten in Höhe von 17,7 Mio. € bilanziert.

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

(34) Rückstellungen für Pensionen

Folgende Methoden und Annahmen sind den im Pensionsgutachten ermittelten Werten zugrunde gelegt, dabei wurden die Personal-erhebung und die Festlegung eines prognostizierten Zinssatzes abweichend vom Bilanzstichtag zum 1. Oktober 2025 (Inventurstich-tag) vorgenommen:

	31.12.2025	31.12.2024
Angewandtes versicherungsmathematisches Berechnungsverfahren	Projizierte Einmalbeitragsmethode	Projizierte Einmalbeitragsmethode
Grundlegende Annahmen der Berechnung		
Rechnungszinssatz in %	2,06	1,90
Bemessungszeitraum für Rechnungszinssatz	10 Jahre	10 Jahre
Fluktuation in %	3,00	3,00
Erwartete Lohn- und Gehaltssteigerungen in %	2,25	2,25
Dynamik der Anpassung der laufenden Renten in %	1,00 bzw. 2,25	1,00 bzw. 2,25
Zugrunde gelegte Sterbetafel	Richtlinien 2018 G von K. Heubeck	Richtlinien 2018 G von K. Heubeck

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

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

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

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Pensionsverpflichtung	408,7	414,7
Beizulegender Zeitwert des Deckungsvermögens	299,9	326,4
Anschaffungskosten des Deckungsvermögens	333,8	339,1
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	108,8	88,3

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

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

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Fondsanteile	270,0	295,2
Rückdeckungsversicherung	29,9	31,2
Beizulegender Zeitwert des Deckungsvermögens	299,9	326,4

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

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Zinsaufwand der Pensionsverpflichtung	7,8	7,3
Erträge des Deckungsvermögens	-20,8	22,5
Nettozinsaufwand	28,6	-15,2

(35) Nachrangige Verbindlichkeiten

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

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

Zum Bilanzstichtag existieren zwei (Vorjahr: eine) nachrangige Verbindlichkeiten über insgesamt 500,0 Mio. € (Vorjahr: 400,0 Mio. €). Diese werden mit 5,625 % p.a. fest bzw. mit 5,750 % p.a. fest verzinst und sind fällig am 12.12.2034 bzw. am 7.5.2035.

Die Zinsaufwendungen für die gesamten nachrangigen Verbindlichkeiten belaufen sich auf 38,6 Mio. € (Vorjahr: 19,1 Mio. €). Hierin enthalten sind abgegrenzte, noch nicht fällige Zinsen i.H.v. 10,4 Mio. € (Vorjahr: 6,9 Mio. €).

(36) Instrumente des zusätzlichen aufsichtsrechtlichen Kernkapitals

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-1 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 CET1-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).

Die Zinsaufwendungen für die Schuldverschreibungen belaufen sich auf 41,4 Mio. € (Vorjahr: 32,6 Mio. €). Hierin enthalten sind abgegrenzte, noch nicht fällige Zinsen in Höhe von 15,0 Mio. € (Vorjahr: 21,8 Mio. €).

(37) Eigenkapital

Das Eigenkapital entwickelte sich wie folgt:

	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinnrücklage		Bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
			gesetzliche Rücklage	andere Gewinn-rücklagen		
Mio. €						
Stand 01.01.2025	179,6	727,8	4,5	935,7	2.440,4	4.288,0
Dividendenausschüttung in 2025	0,0	0,0	0,0	0,0	-1.941,3	-1.941,3
Jahresfehlbetrag 2025	0,0	0,0	0,0	0,0	-81,1	-81,1
Stand 31.12.2025	179,6	727,8	4,5	935,7	418,0	2.265,6

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

Gezeichnetes Kapital

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

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.

(38) Eventualverbindlichkeiten und andere Verpflichtungen

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

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

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

Die unwiderruflichen Kreditzusagen betreffen Kredit- und Darlehenszusagen. Auf die inländischen Kreditnehmer entfallen 122,4 Mio. € (Vorjahr: 146,5 Mio. €) und auf die ausländischen Kreditnehmer 885,0 Mio. € (Vorjahr: 1.002,7 Mio. €). Gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen Kreditzusagen in Höhe von 125,1 Mio. € (Vorjahr 285,4 Mio. €).

(39) Nicht bilanzierte Geschäfte und sonstige Verpflichtungen

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

Angaben zu Pensionsgeschäften und Derivaten sind nachfolgend im Anhang dargestellt.

Rechtsstreitigkeiten, welche die Bank nach rechtlicher Prüfung mit einer überwiegenden Erfolgswahrscheinlichkeit bewertet und daher nicht passiviert, belaufen sich wahrscheinlichkeitsgewichtet auf 26,5 Mio. € (Vorjahr: 31,9 Mio. €).

Steuerliche Risiken, die aus der unterschiedlichen Beurteilung steuerlicher Sachverhalte und möglicher Rechtsänderungen resultieren, belaufen sich wahrscheinlichkeitsgewichtet auf 51,4 Mio. € (Vorjahr: 44,9 Mio. €).

Aus der Bankenabgabe, den Beiträgen zur Entschädigungseinrichtung deutscher Banken und der Umlage zum Einlagensicherungsfonds bestehen unwiderrufliche Zahlungsverpflichtungen. Diese Zahlungsverpflichtungen sind entweder barbesichert oder es wurden Wertpapiere als Sicherheit verpfändet. Im Geschäftsjahr 2025 erhöhten sich die unwiderruflichen Zahlungsverpflichtungen um 0,9 Mio. €, diese entfallen gänzlich auf die Entschädigungseinrichtung deutscher Banken. Zum 31.12.2025 betragen die unwiderruflichen Zahlungsverpflichtungen 51,8 Mio. €, davon entfallen 33,0 Mio. € auf die Bankenabgabe, 13,0 Mio. € auf die Entschädigungseinrichtung deutscher Banken und 5,8 Mio. € auf die Umlage zum Einlagensicherungsfonds. Die Barsicherheiten sind in den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen und die als Sicherheit verpfändeten Wertpapiere unter den Schuldverschreibungen und anderen festverzinslichen Wertpapieren.

(40) Restlaufzeitengliederung

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Forderungen an Kreditinstitute	1.871,7	4.695,1
mit einer Restlaufzeit von		
täglich fällig	1.185,7	3.878,2
bis drei Monate	58,9	157,5
mehr als drei Monate bis ein Jahr	0,0	0,0
mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	0,0	25,0
mehr als fünf Jahre	0,0	0,0
anteilige Zinsen	627,1	634,4
Forderungen an Kunden	34.268,4	32.842,5
mit einer Restlaufzeit von		
täglich fällig	202,7	109,0
bis drei Monate	453,1	853,8
mehr als drei Monate bis ein Jahr	3.812,1	3.837,0
mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	26.870,8	25.276,9
mehr als fünf Jahre	2.712,7	2.544,9
anteilige Zinsen	217,0	220,9
Schuldverschreibungen u. a. festverzinsliche Wertpapiere im Folgejahr fällig werdend (Nennbetrag)	804,2	454,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.392,2	6.209,5
mit einer Restlaufzeit von		
täglich fällig	761,4	699,8
bis drei Monate	1.616,2	1.008,9
mehr als drei Monate bis ein Jahr	939,2	954,8
mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	2.679,0	2.343,0
mehr als fünf Jahre	662,9	401,9
anteilige Zinsen	733,5	801,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	19.151,6	18.477,6
mit einer Restlaufzeit von		
täglich fällig	9.689,1	8.887,4
bis drei Monate	4.439,3	4.216,5
mehr als drei Monate bis ein Jahr	822,7	783,2
mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	1.012,8	1.298,3
mehr als fünf Jahre	3.091,6	3.177,8
anteilige Zinsen	96,1	114,4
Begebene Schuldverschreibungen im Folgejahr fällig werdend (Nennbetrag)	3.582,3	2.752,0

(41) Anteilsbesitz

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

lfd. Nr.	Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis
			%	Mio. €	Mio. €
1	Aareal Bank Asia Ltd.	Singapur	100,0	75,1 Mio. SGD	6,7 Mio. SGD ¹⁾
2	Aareal Capital Corporation	Wilmington	100,0	238,9 Mio. USD	-200,2 Mio. USD ¹⁾
3	Aareal Gesellschaft für Beteiligungen und Grundbesitz Erste mbH & Co. KG	Wiesbaden	94,9	1,6	0,0 ¹⁾
4	Aareal Holding Realty LP	Wilmington	100,0	503,4 Mio. USD	-0,9 Mio. USD ¹⁾
5	Aareal Immobilien Beteiligungen GmbH	Wiesbaden	100,0	665,0	1,2 ³⁾
6	Apex Owner NY LLC	Wilmington	100,0	39,0 Mio. USD	0,0 USD ¹⁾
7	BauGrund Immobilien-Management GmbH i.L.	Bonn	100,0	0,5	0,0 ²⁾
8	BVG - Grundstücks- und Verwertungsgesellschaft mit beschränkter Haftung	Wiesbaden	100,0	0,3	0,0 ³⁾
9	Cave Nuove S.p.A.	Rom	100,0	-16,3	8,7 ¹⁾
10	Chronos Beteiligungen GmbH (vormals: Aareal Beteiligungen AG)	Frankfurt	100,0	225,5	0,0 ³⁾
11	collect Artificial Intelligence GmbH	Hamburg	100,0	6,6	-0,4 ³⁾
12	Creda Rate	Köln	12,9	4,1	0,5 ²⁾
13	Deutsche Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft i.L.	Bonn	100,0	-0,1	-1,0 ¹⁾
14	Deutsche Structured Finance GmbH	Wiesbaden	100,0	2,8	-0,2 ¹⁾
15	DSF PP Justizzentrum Thüringen GmbH & Co. KG	Bremen	48,4	0,2	0,0 ⁴⁾
16	First Financial Software GmbH	Mainz	25,1	9,2	18,5 ¹⁾
17	Galleria City Holding Company LLC	Wilmington	100,0	159,2 Mio. USD	-4,4 Mio. USD ¹⁾
18	Galleria City Holding Company Member 2 LLC	Wilmington	100,0	0,0 USD	0,0 USD ¹⁾
19	Galleria City Partners LP	Wilmington	95,0	177,9 Mio. USD	0,0 USD ¹⁾
20	Galleria Manager Realty LLC	Wilmington	100,0	0,0 USD	0,0 USD ¹⁾
21	Manager Realty LLC	Wilmington	100,0	0,0 USD	0,0 USD ¹⁾

¹⁾ 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

	Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis
lfd. Nr.			%	Mio. €	Mio. €
22	Mercadea S.r.l.	Rom	100,0	16,1	0,3 ¹⁾
23	Met Manager Realty LLC	Wilmington	100,0	0,0 USD	0,0 USD ¹⁾
24	Met Tower Owner LLC	Wilmington	100,0	29,0 Mio. USD	-4,5 Mio. USD ¹⁾
25	Met Tower Venture LP	Wilmington	98,0	114,9 Mio. USD	3,1 Mio. USD ¹⁾
26	Mount Street Group Limited	London	20,0	-4,7 Mio. GBP	2,2 Mio. GBP ²⁾
27	Northpark Realty LP	Wilmington	100,0	62,2 Mio. USD	-9,5 Mio. USD ¹⁾
28	Oakland Beneficiary LLC	Wilmington	100,0	0,0 USD	0,0 USD ¹⁾
29	Participation Achte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	4,7	0,0 ³⁾
30	Participation Elfte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	0,0	0,0 ³⁾
31	Participation Zehnte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	20,5	0,0 ³⁾
32	Participation Zwölfte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	0,0	0,0 ³⁾
33	plusForta GmbH	Düsseldorf	100,0	0,9	-0,2 ³⁾
34	PropTech1 Fund I GmbH & Co. KG	Berlin	9,6	31,1	-2,4 ²⁾
35	RSP Owner LLC	Wilmington	100,0	76,5 Mio. USD	16,5 Mio. USD ¹⁾
36	Summit Holdings NY LLC	Wilmington	100,0	39,0 Mio. USD	0,0 USD ¹⁾
37	Terrain Beteiligungen GmbH	Wiesbaden	94,0	39,1	-0,3 ¹⁾
38	Terrain Herzogpark GmbH & Co. KG	Wiesbaden	100,0	21,9	-0,7 ¹⁾
39	Terrain Management GmbH	Wiesbaden	100,0	2,2	0,0 ¹⁾
40	Tintoretto Rome S.r.l.	Rom	100,0	48,5	1,3 ¹⁾
41	Westdeutsche Immobilien Servicing AG	Mainz	100,0	63,1	2,1 ³⁾
42	146 Geary CA LLC	Wilmington	100,0	20,1 Mio. USD	-0,1 Mio. USD ¹⁾
43	220 Post CA LLC	Wilmington	100,0	48,9 Mio. USD	-0,2 Mio. USD ¹⁾
44	1015 15TH Street DC LLC	Wilmington	100,0	50,9 Mio. USD	4,7 Mio. USD ¹⁾

¹⁾ 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

(42) Als Sicherheit übertragene Vermögensgegenstände

Für die nachfolgenden Verbindlichkeiten wurden Vermögensgegenstände im angegebenen Wert übertragen:

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.989,8	2.904,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	4,9	6,7
Gesamt	2.994,7	2.911,1

Für die unwiderruflichen Zahlungsverpflichtungen aus der Bankenabgabe wurden Barsicherheiten, inkl. anteiliger Zinsen, in Höhe von 33,7 Mio. € übertragen (Vorjahr: 34,1 Mio. €). Für die Beiträge zur Entschädigungseinrichtung deutscher Banken und dem Einlagen-sicherungsfonds wurden Wertpapiere als Sicherheiten in Höhe von 24,1 Mio. € (Vorjahr: 23,1 Mio. €) verpfändet.

Weiterhin wurden Offenmarktgeschäfte in Höhe von 1.001 Mio. € getätigt, für welche Sicherheiten in Form eines Depots von Wert-papieren und Schuldscheindarlehen im Umfang von rund 5 Mrd. € hinterlegt sind.

(43) Pensionsgeschäfte

Es wurden zum 31. Dezember 2025 1.547,6 Mio. € Schuldverschreibungen via Repo-Geschäfte in Pension gegeben (Vorjahr: 1.007,7 Mio. €).

(44) Fremdwährung

Der Gesamtbetrag der Vermögensgegenstände in Fremdwährung belief sich am Bilanzstichtag auf umgerechnet 17.359,0 Mio. € (Vorjahr: 19.145,2 Mio. €), der Gesamtbetrag der Schulden auf 2.060,8 Mio. € (Vorjahr: 3.647,1 Mio. €). Den Fremdwährungsbeständen stehen teilweise entsprechende Devisentermingeschäfte und Währungs-Swaps gegenüber.

(45) Termingeschäfte

Zum 31. Dezember 2025 bestanden folgende Termingeschäfte:

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

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

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

31. Dezember 2025

	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Gesamt
Mio. €					
Zinsbezogene Geschäfte					
Zins-Swaps					
Mittelzuflüsse	471,3	1.164,8	3.416,6	1.768,2	6.820,9
Mittelabflüsse	538,4	1.189,6	3.734,9	1.874,2	7.337,1
Caps, Floors					
Mittelzuflüsse	1,5	3,9	13,5	0,0	18,9
Mittelabflüsse	1,5	3,9	13,5	0,0	18,9
Währungsbezogene Geschäfte					
Devisenkassa- und -termingeschäfte					
Mittelzuflüsse	2.135,2	423,4	0,0	0,0	2.558,6
Mittelabflüsse	2.142,9	420,7	0,0	0,0	2.563,6
Zins-/Währungs-Swaps					
Mittelzuflüsse	626,1	4.633,7	11.289,5	6,4	16.555,7
Mittelabflüsse	646,7	4.607,6	11.104,5	0,0	16.358,8
Mittelzuflüsse insgesamt	3.234,1	6.225,8	14.719,6	1.774,6	25.954,1
Mittelabflüsse insgesamt	3.329,5	6.221,8	14.852,9	1.874,2	26.278,4

31. Dezember 2024

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

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

	31.12.2025			31.12.2024	
	nominal	Marktwerte		Marktwerte	
		positiv	negativ	positiv	negativ
Mio. €					
Zinsbezogene Geschäfte	84.003,3	666,1	1.583,1	997,0	1.869,6
OTC-Produkte					
Zins-Swaps	72.691,6	648,7	1.565,7	964,4	1.837,0
Caps, Floors	11.311,7	17,4	17,4	32,6	32,6
Währungsbezogene Geschäfte	18.458,5	628,7	121,8	148,0	701,3
OTC-Produkte					
Devisenkassa- und -termingeschäfte	2.558,6	3,1	11,4	11,0	1,5
Zins-/Währungs-Swaps	15.899,9	625,6	110,4	137,0	699,8
Gesamt	102.461,8	1.294,8	1.704,9	1.145,0	2.570,9

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

Derivate wurden mit folgenden Kontrahenten abgeschlossen:

	Marktwerte 31.12.2025		Marktwerte 31.12.2024	
	positiv	negativ	positiv	negativ
Mio. €				
OECD öffentliche Stellen	0,0	0,0	0,0	0,0
OECD-Banken	1.255,7	1.672,1	1.106,8	2.512,2
Nicht OECD-Banken	0,0	0,0	0,0	0,0
Unternehmen und Privatpersonen	39,1	32,8	38,2	58,7
Gesamt	1.294,8	1.704,9	1.145,0	2.570,9

Sonstige Angaben

(46) Angaben nach § 28 Pfandbriefgesetz

Kommunalgeschäft

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

31. Dezember 2025

	Deckungs- masse	Pfandbriefe im Umlauf ¹⁾	Überdeckung	Gesetzliche Überdeckung ²⁾	Vertraglich zu- gesicherte Überdeckung	Freiwillige Überdeckung ³⁾
Mio. €						
Nennwert	770,7	665,5	105,2	28,2	0,0	77,0
davon Derivate	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Barwert	862,1	736,9	125,2	14,7	0,0	110,5
davon Derivate	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Risikobarwert⁴⁾	815,3	712,0	103,3	0,0	0,0	0,0

31. Dezember 2024

	Deckungs- masse	Pfandbriefe im Umlauf ¹⁾	Überdeckung	Gesetzliche Überdeckung ²⁾	Vertraglich zu- gesicherte Überdeckung	Freiwillige Überdeckung ³⁾
Mio. €						
Nennwert	1.144,4	921,3	223,1	39,3	0,0	183,8
davon Derivate	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Barwert	1.305,6	1.023,1	282,5	20,5	0,0	262,0
davon Derivate	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Risikobarwert⁴⁾	1.223,2	990,1	233,1	0,0	0,0	0,0

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

²⁾ Gesetzliche Überdeckung nach dem

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

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

³⁾ Freiwillige Überdeckung: Residual, in Abhängigkeit der gesetzlichen und vertraglichen Überdeckung; Barwert enthält den Barwert der nennwertigen sichernden Überdeckung gemäß § 4 Abs. 2 PfandBG

⁴⁾ Dynamische Methode gem. § 5 PfandBarwertV/statische Methode gem. § 6 PfandBarwertV

Laufzeitenstruktur der im Umlauf befindlichen Öffentlichen Pfandbriefe sowie

Zinsbindungsfristen der entsprechenden Deckungsmasse (§ 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 4, Nr. 5 PfandBG):

	31.12.2025			31.12.2024		
	Deckungs- masse	Pfandbriefe ¹⁾ im Umlauf	Pfandbriefe im Umlauf Fälligkeitsver- schiebung (12 Monate) ¹⁾²⁾	Deckungs- masse	Pfandbriefe im Umlauf ¹⁾	Pfandbriefe im Umlauf Fälligkeitsver- schiebung (12 Monate) ¹⁾²⁾
Mio. €						
bis zu 6 Monate	10,2	26,3	0,0	15,3	113,5	0,0
mehr als 6 Monate bis zu 12 Monaten	84,6	88,4	0,0	25,3	142,4	0,0
mehr als 12 Monate bis zu 18 Monaten	12,4	48,0	26,3	71,2	26,2	113,5
mehr als 18 Monate bis zu 2 Jahren	19,0	148,8	88,4	54,6	88,4	142,4
mehr als 2 Jahre bis 3 Jahre	110,6	81,0	196,8	39,3	196,8	114,5
mehr als 3 Jahre bis 4 Jahre	19,6	24,8	81,0	154,6	81,0	196,8
mehr als 4 Jahre bis 5 Jahre	21,8	6,7	24,8	14,6	24,8	81,0
mehr als 5 Jahre bis 10 Jahre	367,0	238,4	202,8	248,4	202,8	149,9
mehr als 10 Jahre	125,5	3,0	45,4	521,0	45,4	123,1
Gesamt	770,7	665,4	665,5	1.144,3	921,3	921,2

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

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

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

	2025	2024
Mio. €		
Stufen		
bis 10 Mio. €	79,7	92,8
mehr als 10 Mio. € bis 100 Mio. €	382,9	362,1
mehr als 100 Mio. €	308,1	689,5
Gesamt	770,7	1.144,4

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

31. Dezember 2025

	Gesamt	in der Summe enthaltene Gewähr- leistungen aus Gründen der Export- förderung	davon geschuldet von				davon gewährleistet von			
			Staat	Gebiets- körperschaften regionale	örtliche	sonstige	Staat	Gebiets- körperschaften regionale	örtliche	sonstige
Mio. €										
Staaten										
Deutschland	525,7	0,0	0,0	363,7	140,7	2,1	10,0	0,0	9,2	0,0
Japan	20,0	0,0	0,0	0,0	20,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Österreich	225,0	0,0	200,0	25,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamt	770,7	0,0	200,0	388,7	160,7	2,1	10,0	0,0	9,2	0,0

31. Dezember 2024

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

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

31. Dezember 2025

	Forderungen gem. § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 a) bis c) PfandBG		Forderungen gem. § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 PfandBG		Forderungen gem. § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 PfandBG		
	davon gedeckte Schuldver- schreibungen gem. Art. 129 Verordnung (EU)		davon gedeckte Schuldver- schreibungen gem. Art. 129 Verordnung (EU)		davon gedeckte Schuldver- schreibungen gem. Art. 129 Verordnung (EU)		
	Insgesamt	Nr. 575/2013	Insgesamt	Nr. 575/2013	Insgesamt	Nr. 575/2013	Gesamt
Mio. €							
Staaten							
Gesamt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

31. Dezember 2024

	Forderungen gem. § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 a) bis c) PfandBG		Forderungen gem. § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 PfandBG		Forderungen gem. § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 PfandBG		
	davon gedeckte Schuldver- schreibungen gem. Art. 129 Verordnung (EU)		davon gedeckte Schuldver- schreibungen gem. Art. 129 Verordnung (EU)		davon gedeckte Schuldver- schreibungen gem. Art. 129 Verordnung (EU)		
	Insgesamt	Nr. 575/2013	Insgesamt	Nr. 575/2013	Insgesamt	Nr. 575/2013	Gesamt
Mio. €							
Staaten							
Gesamt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Weitere Kennzahlen zu umlaufenden Pfandbriefen und dafür verwendete Deckungswerte:

		2025	2024
Umlaufende Pfandbriefe	Mio. €	665,5	921,3
davon Anteil festverzinslicher Pfandbriefe	%	96,2	97,3
davon in den Eigenbestand übernommen	Mio. €	0,0	0,0
Deckungsmasse	Mio. €	770,7	1.144,4
davon Gesamtbetrag der Forderungen nach § 20 Abs. 1 und Abs. 2 PfandBG, die die Grenzen nach § 20 Abs. 3 PfandBG überschreiten	Mio. €	0,0	0,0
davon Gesamtbetrag der Forderungen, der oberhalb der %-Werte nach § 20 Abs. 2 Nr. 2 PfandBG liegt	Mio. €	0,0	0,0
davon Gesamtbetrag der Forderungen, der oberhalb der %-Werte nach § 20 Abs. 2 Nr. 3 PfandBG liegt	Mio. €	0,0	0,0
davon Anteil festverzinslicher Deckungsmasse	%	93,1	94,9
davon Anteil, für die oder für deren Schuldner ein Ausfall gemäß Art. 178 Absatz 1 CRR als eingetreten gilt	Mio. €	0,0	0,0

Nettobarwert nach § 6 Pfandbrief-Barwertverordnung je Fremdwährung:

	2025	2024
Saldo aus Aktiv-/Passivseite in Mio. € je Währung		
AUD	0,0	0,0
CAD	0,0	0,0
CHF	0,0	0,0
DKK	0,0	0,0
GBP	0,0	0,0
SEK	0,0	0,0
USD	0,0	0,0

	2025	2024
Kennzahlen zur Liquidität		
Größte sich innerhalb der nächsten 180 Tage ergebende negative Summe i. S. des § 4 Abs. 1a S. 3 PfandBG (Liquiditätsbedarf)	Mio. € 16,6	99,2
Tag, an dem sich die größte negative Summe ergibt	Tag 159	176
Gesamtbetrag der Deckungswerte, welche die Anforderungen von § 4 Abs. 1a S. 3 PfandBG erfüllen (Liquiditätsdeckung)	Mio. € 65,8	145,8

	2025	2024
Kennzahlen Derivate		
Anteil der Derivategeschäfte an den Deckungsmassen		
gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 PfandBG (Bonitätsstufe 3)	% 0,0	0,0
gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 PfandBG (Bonitätsstufe 2)	% 0,0	0,0
gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 c PfandBG (Bonitätsstufe 1)	% 0,0	0,0
Anteil der Derivategeschäfte an den zu deckenden Verbindlichkeiten		
gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 PfandBG (Bonitätsstufe 3)	% 0,0	0,0
gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 PfandBG (Bonitätsstufe 2)	% 0,0	0,0
gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 c PfandBG (Bonitätsstufe 1)	% 0,0	0,0

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

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

Informationen zur Verschiebung der Fälligkeit der Pfandbriefe

Voraussetzungen für die Verschiebung der Fälligkeit der Pfandbriefe

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

Befugnisse des Sachwalters bei Verschiebung der Fälligkeit der Pfandbriefe

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

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

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

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

Öffentliche Pfandbriefe

ISIN 31.12.2025		ISIN 31.12.2024	
DE0002023017	DE0003153292	DE0002023017	DE0003153292
DE0003153037	DE0003153417	DE0003153037	DE0003153417
DE0003153078	DE0003153458	DE0003153078	DE0003153458
DE0003153201	DE0003153532	DE0003153201	DE0003153532
DE0003153219	DE0003158887	DE0003153219	DE0003158887
DE0003153268	DE0003159992	DE0003153268	DE0003159992
DE0003153276		DE0003153276	

Hypothekengeschäft

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

31. Dezember 2025

	Deckungs- masse	Pfandbriefe im Umlauf ¹⁾	Überdeckung	Gesetzliche Überdeckung ²⁾	Vertraglich zu- gesicherte Überdeckung	Freiwillige Überdeckung ³⁾
Mio. €						
Nennwert	19.424,6	17.195,0	2.229,6	705,7	0,0	1.523,9
davon Derivate	0,5	5,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Barwert	20.554,8	17.413,1	3.141,8	348,3	0,0	2.793,5
davon Derivate	156,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Risikobarwert⁴⁾	20.764,4	17.983,3	2.781,1	0,0	0,0	0,0

31. Dezember 2024

	Deckungs- masse	Pfandbriefe im Umlauf ¹⁾	Überdeckung	Gesetzliche Überdeckung ²⁾	Vertraglich zu- gesicherte Überdeckung	Freiwillige Überdeckung ³⁾
Mio. €						
Nennwert	17.203,5	15.449,1	1.754,4	629,9	0,0	1.124,5
davon Derivate	0,0	180,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Barwert	18.014,4	15.588,9	2.425,5	311,8	0,0	2.113,8
davon Derivate	0,0	180,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Risikobarwert⁴⁾	18.272,4	16.271,1	2.001,3	0,0	0,0	0,0

¹⁾ Davon in Eigenbestand übernommen: 4.139,0 Mio. € (Vorjahr: 2.667,8 Mio. €)

²⁾ Gesetzliche Überdeckung nach dem

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

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

³⁾ Freiwillige Überdeckung: Residual, in Abhängigkeit der gesetzlichen und vertraglichen Überdeckung; Barwert enthält den Barwert der nennwertigen sichernden Überdeckung gemäß § 4 Abs. 2 PfandBG

⁴⁾ Dynamische Methode gem. § 5 PfandBarwertV/statische Methode gem. § 6 PfandBarwertV

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

	31.12.2025			31.12.2024		
	Deckungs- masse	Pfandbriefe im Umlauf ¹⁾	Pfandbriefe im Umlauf Fälligkeitsver- schiebung (12 Monate) ¹⁾²⁾	Deckungs- masse	Pfandbriefe im Umlauf ¹⁾	Pfandbriefe im Umlauf Fälligkeitsver- schiebung (12 Monate) ¹⁾²⁾
Mio. €						
bis zu 6 Monate	1.867,4	1.507,1	0,0	1.743,0	1.245,2	0,0
mehr als 6 Monate bis zu 12 Monaten	2.462,8	564,4	0,0	2.050,3	688,2	0,0
mehr als 12 Monate bis zu 18 Monaten	1.866,5	535,8	1.507,1	1.352,4	1.515,9	1.245,2
mehr als 18 Monate bis zu 2 Jahren	1.684,8	1.723,0	564,4	2.232,8	548,0	688,2
mehr als 2 Jahre bis 3 Jahre	4.441,9	2.808,0	2.258,9	3.136,3	2.007,7	2.063,9
mehr als 3 Jahre bis 4 Jahre	3.476,8	2.568,2	2.808,0	3.908,4	2.868,1	2.007,7
mehr als 4 Jahre bis 5 Jahre	2.886,7	2.526,7	2.568,2	1.551,6	2.558,1	2.868,1
mehr als 5 Jahre bis 10 Jahre	686,0	4.037,0	6.561,6	1.166,9	3.254,3	5.724,1
mehr als 10 Jahre	51,8	924,8	926,8	61,8	763,7	852,0
Gesamt	19.424,7	17.195,0	17.195,0	17.203,5	15.449,2	15.449,2

¹⁾ Davon in den Eigenbestand übernommen: 4.139,0 Mio. € (Vorjahr: 2.667,8 Mio. €)

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

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

	2025	2024
Mio. €		
Stufen		
bis 300 Tsd. €	75,4	103,7
mehr als 300 Tsd. € bis 1 Mio. €	57,6	65,0
mehr als 1 Mio. € bis 10 Mio. €	1.776,1	1.545,2
über 10 Mio. €	16.166,0	14.557,6
Gesamt	18.075,1	16.271,5

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

31. Dezember 2025

	Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 a) und b) PfandBG		Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 a) bis c) PfandBG		Forderungen gem. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 PfandBG	Gesamt
	Insgesamt	davon gedeckte Schuldverschrei- bungen gem. Art. 129 Verordnung (EU) Nr. 575/2013	Insgesamt	davon gedeckte Schuldverschrei- bungen gem. Art. 129 Verordnung (EU) Nr. 575/2013		
Mio. €						
Staaten						
Dänemark	0,0	0,0	21,5	21,5	19,7	41,2
Deutschland	0,0	0,0	10,0	10,0	951,5	961,5
EU-Institutionen	0,0	0,0	0,0	0,0	197,0	197,0
Österreich	0,0	0,0	69,4	69,4	50,0	119,4
Kanada	0,0	0,0	0,0	0,0	30,0	30,0
Gesamt	0,0	0,0	100,9	100,9	1.248,2	1.349,1

31. Dezember 2024

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

Weitere Kennzahlen zu umlaufenden Pfandbriefen und dafür verwendete Deckungswerte:

		2025	2024
Umlaufende Pfandbriefe	Mio. €	17.195,0	15.449,1
davon Anteil festverzinslicher Pfandbriefe	%	59,8	67,9
davon in den Eigenbestand übernommen	Mio. €	4.139,0	2.677,8
Deckungsmasse	Mio. €	19.424,6	17.203,5
davon Gesamtbetrag der Forderungen, welche die Grenzen nach § 13 Abs. 1 PfandBG überschreiten	Mio. €	0,0	0,0
davon Gesamtbetrag der Werte, die die Grenzen nach § 19 Abs. 1 S. 7 PfandBG überschreiten	Mio. €	0,0	0,0
davon Gesamtbetrag der Forderungen, der oberhalb der %-Werte nach § 19 Abs. 1 Nr. 2 PfandBG liegt	Mio. €	0,0	0,0
davon Gesamtbetrag der Forderungen, der oberhalb der %-Werte nach § 19 Abs. 1 Nr. 3 PfandBG liegt	Mio. €	0,0	0,0
davon Gesamtbetrag der Forderungen, der oberhalb der %-Werte nach § 19 Abs. 1 Nr. 4 PfandBG liegt	Mio. €	0,0	0,0
davon Anteil festverzinslicher Deckungsmasse	%	54,3	54,2
davon Anteil, für die oder für deren Schuldner ein Ausfall gem. Art. 178 Absatz 1 CRR als eingetreten gilt	%	0,0	0,0
volumengewichteter Durchschnitt des Alters der Forderungen (seasoning)	Jahre	4,8	5,0
durchschnittlich gewichteter Beleihungsauslauf auf Beleihungswertbasis	%	57,2	56,0
durchschnittlich gewichteter Beleihungsauslauf auf Marktwertbasis	%	34,6	34,9

Nettobarwert nach § 6 Pfandbrief-Barwertverordnung je Fremdwährung:

		2025	2024
Saldo aus Aktiv-/Passivseite in Mio. € je Währung			
AUD		159,8	14,0
CAD		217,3	226,7
CHF		169,6	73,2
DKK		204,0	195,9
GBP		826,1	986,3
SEK		-3,4	109,8
USD		-63,4	-235,3
		2025	2024
Kennzahlen zur Liquidität			
Größte sich innerhalb der nächsten 180 Tage ergebende negative Summe i. S. des § 4 Abs. 1a S. 3 PfandBG (Liquiditätsbedarf)	Mio. €	1.057,1	502,0
Tag, an dem sich die größte negative Summe ergibt	Tag	139	50
Gesamtbetrag der Deckungswerte, welche die Anforderungen von § 4 Abs. 1a S. 3 PfandBG erfüllen (Liquiditätsdeckung)	Mio. €	1.284,7	877,1

		2025	2024
Kennzahlen Derivate			
Anteil der Derivategeschäfte an den Deckungsmassen			
gemäß § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 PfandBG (Bonitätsstufe 3)	%	0,0	0,0
gemäß § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 c PfandBG (Bonitätsstufe 2)	%	0,0	0,0
gemäß § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 d PfandBG (Bonitätsstufe 1)	%	0,0	0,0
Anteil der Derivategeschäfte an den zu deckenden Verbindlichkeiten			
gemäß § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 PfandBG (Bonitätsstufe 3)	%	0,0	0,0
gemäß § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 c PfandBG (Bonitätsstufe 2)	%	0,0	0,9
gemäß § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 d PfandBG (Bonitätsstufe 1)	%	0,0	0,3

Informationen zur Verschiebung der Fälligkeit der Pfandbriefe

Voraussetzungen für die Verschiebung der Fälligkeit der Pfandbriefe

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

Befugnisse des Sachwalters bei Verschiebung der Fälligkeit der Pfandbriefe

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

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

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

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

Hypotheken Pfandbriefe

ISIN 31.12.2025				ISIN 31.12.2024			
DE000AAR0256	DE000A2E4DA4	DE0003150199	DE0003150629	DE0002020013	DE0003150496	DE000A289L70	DE000AAR0314
DE000AAR0272	DE000A2E4DC0	DE0003150207	DE0003150645	DE0002020021	DE0003150512	DE000A289L96	DE000AAR0330
DE000AAR0280	DE000A289L70	DE0003150231	DE0003150652	DE0002020047	DE0003150520	DE000A289MA4	DE000AAR0348
DE000AAR0306	DE000A289L96	DE0003150256	DE0003150678	DE0002020138	DE0003150538	DE000A289MB2	DE000AAR0363
DE000AAR0314	DE000A289MA4	DE0003150363	DE0003150686	DE0002020211	DE0003150561	DE000A289MC0	DE000AAR0371
DE000AAR0330	DE000A289MB2	DE0003150389	DE0003150694	DE0003150074	DE0003150579	DE000A289MG1	DE000AAR0389
DE000AAR0348	DE000A289MU2	DE0003150405	DE0003150728	DE0003150165	DE0003150587	DE000A289MH9	DE000AAR0397
DE000AAR0363	DE000A289MV0	DE0003150421	DE0003150744	DE0003150173	DE0003150595	DE000A289ML1	DE000AAR0405
DE000AAR0371	DE000A4MS0T5	DE0003150439	DE0003150850	DE0003150181	DE0003150611	DE000A289MU2	DE000AAR0421
DE000AAR0389	DE000A4MS0U3	DE0003150447	DE0003150918	DE0003150199	DE0003150629	DE000A289MV0	DE000AAR0447
DE000AAR0397	DE000A4MS0W9	DE0003150462	DE0003151684	DE0003150207	DE0003150645	DE000A2E4C43	XS1092160461
DE000AAR0405	DE000A4MS0X7	DE0003150470	XS1092160461	DE0003150231	DE0003150652	DE000A2E4C76	XS2297684842
DE000AAR0421	DE000A4MS0Y5	DE0003150488	XS2872750562	DE0003150256	DE0003150678	DE000A2E4CE8	XS2337339977
DE000AAR0447	DE0002020013	DE0003150496	XS2941482486	DE0003150363	DE0003150686	DE000A2E4CT6	XS2872750562
DE000AAR0454	DE0002020021	DE0003150512	XS2985302285	DE0003150389	DE0003150694	DE000A2E4CU4	XS2941482486
DE000AAR0462	DE0002020047	DE0003150520	XS3224652209	DE0003150405	DE0003150728	DE000A2E4DA4	
DE000AAR0470	DE0002020138	DE0003150538		DE0003150421	DE0003150744	DE000A2E4DC0	
DE000A2E4CE8	DE0002020211	DE0003150561		DE0003150439	DE0003150850	DE000AAR0215	
DE000A2E4CT6	DE0003150074	DE0003150579		DE0003150447	DE0003150918	DE000AAR0256	
DE000A2E4CU4	DE0003150165	DE0003150587		DE0003150462	DE0003151684	DE000AAR0272	
DE000A2E4C43	DE0003150173	DE0003150595		DE0003150470	DE000A1CR5Q6	DE000AAR0280	
DE000A2E4C76	DE0003150181	DE0003150611		DE0003150488	DE000A289L62	DE000AAR0306	

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

31. Dezember 2025

	Gewerbeimmobilien							Wohnimmobilien					Gesamtdeckungsstock
	Reine Bauplätze	Nicht ertrag. Neubauten	Bürogebäude	Handel	Industrie	Sonstige	Gesamt	Reine Bauplätze	Nicht ertrag. Neubauten	Eigentumswohnungen	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	
Mio. €													
Australien	0,0	0,0	0,0	0,0	32,3	114,2	146,5	0,0	0,0	0,0	0,0	121,9	268,4
Belgien	0,0	0,0	170,1	0,0	1,8	93,5	265,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	265,4
Dänemark	0,0	0,0	0,0	0,0	19,1	190,4	209,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	209,5
Deutschland	6,8	0,0	165,3	348,4	533,4	287,7	1.341,6	0,1	0,0	7,2	34,4	395,4	1.778,7
Finnland	0,0	0,0	94,9	330,3	23,5	0,0	448,7	0,0	0,0	0,0	0,0	45,7	494,4
Frankreich	0,0	359,2	691,9	182,0	308,8	454,2	1.996,1	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0	2.096,1
Großbritannien	0,0	200,4	860,8	380,6	365,9	1.217,4	3.025,1	0,0	0,0	0,0	0,0	585,0	3.610,1
Irland	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	87,2	87,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	87,2
Italien	0,0	1,5	235,4	396,5	172,1	166,6	972,1	0,0	0,0	0,0	0,0	18,0	990,1
Kanada	0,0	0,0	0,0	6,5	0,0	541,9	548,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	548,4
Luxemburg	0,0	0,0	52,6	0,0	0,0	4,5	57,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	57,1
Niederlande	0,0	0,0	0,0	0,0	310,6	732,4	1.043,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.043,0
Österreich	0,0	0,0	0,0	119,7	5,2	14,7	139,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	139,6
Polen	0,0	49,7	499,6	390,7	883,6	0,0	1.823,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.823,6
Schweden	0,0	0,0	279,3	0,0	57,3	0,0	336,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	336,6
Schweiz	0,0	0,0	2,1	0,0	0,0	161,0	163,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	163,1
Spanien	0,0	0,0	5,6	1.089,9	259,6	152,4	1.507,5	0,0	0,0	0,0	0,0	267,0	1.774,5
Tschechische Republik	0,0	0,0	0,0	0,0	89,7	21,0	110,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	110,7
USA	0,0	35,2	891,6	275,8	35,8	833,9	2.072,3	0,0	0,0	0,0	0,0	206,5	2.278,8
Gesamt	6,8	646,0	3.949,2	3.520,4	3.098,7	5.073,0	16.294,1	0,1	0,0	7,2	34,4	1.739,5	18.075,3

31. Dezember 2024

Werte des Vorjahres gemäß § 28 Abs. 5 PfandBG

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

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

	2025		2024	
	Gesamtbetrag der mind. 90 Tage rückständigen Leistungen	Gesamtbetrag dieser Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand mind. 5 % der Forderung beträgt	Gesamtbetrag der mind. 90 Tage rückständigen Leistungen	Gesamtbetrag dieser Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand mind. 5 % der Forderung beträgt
Mio. €				
Belgien	0,0	0,0	0,0	0,0
Dänemark	0,0	0,0	0,0	0,0
Deutschland	0,0	0,0	0,0	0,0
Estland	0,0	0,0	0,0	0,0
Finnland	0,0	0,0	0,0	0,0
Frankreich	0,0	0,0	0,0	0,0
Großbritannien	0,0	0,0	0,0	0,0
Italien	0,0	0,0	0,0	0,0
Kanada	0,0	0,0	0,0	0,0
Luxemburg	0,0	0,0	0,0	0,0
Niederlande	0,0	0,0	0,0	0,0
Österreich	0,0	0,0	0,0	0,0
Polen	0,0	0,0	0,0	0,0
Schweden	0,0	0,0	0,0	0,0
Schweiz	0,0	0,0	0,0	0,0
Spanien	0,0	0,0	0,0	0,0
Tschechische Republik	0,0	0,0	0,0	0,0
Ungarn	0,0	0,0	0,0	0,0
USA	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamt	0,0	0,0	0,0	0,0

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

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

		2025		2024	
		Gewerbeimmobilien	Wohnimmobilien	Gewerbeimmobilien	Wohnimmobilien
anhängige Zwangsversteigerungen	Anzahl	0	9	0	12
darin enthaltene anhängige Zwangsverwaltungen	Anzahl	0	0	0	0
anhängige Zwangsverwaltungen	Anzahl	0	0	0	0
durchgeführte Zwangsversteigerungen	Anzahl	0	4	0	7
Fälle, in denen zur Vermeidung von Verlusten Grundstücke übernommen wurden	Anzahl	0	0	0	0
Gesamtbetrag der Rückstände auf zu leistende Zinsen	Mio. €	0,9	0,0	0,2	0,0

(47) Haftungsverhältnisse

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

(48) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag (Nachtragsbericht)

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Aareal Bank Gruppe haben sich nicht ergeben.

(49) Angaben zur Vergütung

Vorstand und Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2025 beliefen sich die Gesamtbezüge des Vorstands ohne Versorgungsleistungen aus Pensionszusagen auf 9,4 Mio. € (Vorjahr: 11,7 Mio. €), davon entfielen 5,3 Mio. € (Vorjahr: 7,3 Mio. €) auf variable Vergütungsbestandteile. Den aktiven Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 105.357 virtuelle Aktien mit einem beizulegenden Zeitwert von insgesamt 2,5 Mio. € zum Zeitpunkt der Gewährung zugesagt. An ehemalige Mitglieder des Vorstands bzw. deren Hinterbliebene wurden im Jahr 2025 2,4 Mio. € (Vorjahr: 2,4 Mio. €) Versorgungsleistungen gezahlt.

Die Pensionsverpflichtungen aus Zusagen gegenüber aktiven und früheren Mitgliedern des Vorstands betrugen am 31. Dezember 2025 insgesamt 64,1 Mio. € (Vorjahr: 64,7 Mio. €). Davon entfielen auf die zum Abschluss des Berichtsjahres aktiven Mitglieder des Vorstands 7,2 Mio. € (Vorjahr: 6,8 Mio. €) und auf die ehemaligen Mitglieder des Vorstands bzw. deren Hinterbliebene 56,9 Mio. € (Vorjahr: 57,9 Mio. €).

Die Gesamtvergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2025 betrug 2,0 Mio. € (Vorjahr: 2,0 Mio. €). Die Vergütung für ein Geschäftsjahr wird einen Monat nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres fällig.

(50) Beschäftigte

Der durchschnittliche Personalbestand betrug:

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Jahresdurchschnitt		
Angestellte	1.022	1.036
Leitende Angestellte	30	30
Insgesamt	1.052	1.066
davon: Teilzeitbeschäftigte	175	182

(51) Abschlussprüferhonorar

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

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.

(52) 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.

(53) Erklärung gemäß § 312 AktG

Die Aareal Bank AG erstellte für das Geschäftsjahr 2025 einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG.

(54) Gewinnverwendungsvorschlag

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.

(55) Organe der Aareal Bank AG

Besetzung der Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidial- und Nominierungsausschuss

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

Vergütungskontrollausschuss

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

Prüfungsausschuss

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

Technologie- und Innovationsausschuss

Marika Lulay	Vorsitzende
Barbara Knoflach	Stellv. Vorsitzende
Denis Hall	
Sascha Schmitt	
José Sevilla Álvarez	
Markus Zywitzka	

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

* Arbeitnehmersvertreter im Aufsichtsrat der Aareal Bank AG

Ausgeschiedene Mitglieder

Nicole Schäfer*

bis 7. März 2025

Aareal Bank AG

* Arbeitnehmersvertreter im Aufsichtsrat der Aareal Bank AG

¹⁾ Herr Novatius war bis zum 19. März 2025 stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

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

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Aareal Bank AG, Wiesbaden

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Aareal Bank AG, Wiesbaden, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Aareal Bank AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

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

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Institute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der in der Anlage zum Bestätigungsvermerk genannten Bestandteile des Lageberichts. Der Lagebericht enthält nicht vom Gesetz vorgesehene Querverweise. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf die in der Anlage zum Bestätigungsvermerk genannten Querverweise sowie die Informationen, auf die sich die Querverweise beziehen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Werthaltigkeit der Rettungserwerbe

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

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

Im Jahresabschluss der Aareal Bank AG werden zum 31. Dezember 2025 mittelbar Immobilien und Grundstücke aus ehemaligen Kreditengagements – sog. „Rettungserwerbe“ – unter den „Anteilen an verbundenen Unternehmen“ ausgewiesen.

Die Rettungserwerbe werden in Immobilienobjektgesellschaften gehalten und sind zur Veräußerung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vorgesehen. Bei den Objekten handelt es sich entweder um Hotel-, Wohn-, Büro- oder Retail-Immobilien sowie um Grundstücke für Projektentwicklungen dieser Objektarten. Im Geschäftsjahr hat die Bank einen weiteren Rettungserwerb aus einem US-amerikanischen Kreditengagement übernommen, welcher bei Übernahme mit einem Wert von EUR 65,2 Mio angesetzt wurde.

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

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

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

Es besteht das Risiko für den Jahresabschluss, dass die den Wertgutachten zugrunde liegende Berechnungsmethode nicht sachgerecht ist, oder durch eine unsachgerechte Ausübung von

Ermessensspielräumen bezüglich der mit Unsicherheit behafteten Annahmen ein etwaiger Wertminderungsbedarf der Rettungserwerbe nicht oder nicht in angemessener Höhe erkannt wird

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

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

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

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

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

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

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

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

Kredit – Einzelwertberichtigungen

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

DAS RISIKO FÜR DEN ABSCHLUSS

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

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

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

UNSERE VORGEHENSWEISE IN DER PRÜFUNG

Basierend auf unserer Risikoeinschätzung und der Beurteilung der 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 der Aareal Bank AG verwendeten Prognosen der makroökonomischen Rahmenbedingungen im Einklang standen.

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

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

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

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

UNSERE SCHLUSSFOLGERUNGEN

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Institute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der vom Vorstand angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der vom Vorstand dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Vorstand angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den vom Vorstand dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben vom Vorstand zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei „Aareal Bank_AG_JA+LB_ESEF-2025-12-31.zip“ (SHA256-Hashwert: 46381ebb03b253c78cd011b63aaef902b40d98093779e9e3133ae5204d2fd79c) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat den IDW Qualitätsmanagementstandard: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (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 Jahresabschlusses und des Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Abschlussprüfers 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 Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 7. März 2025 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 25. Juni 2025 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2021 als Abschlussprüfer der Aareal Bank AG tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Wir haben folgende Leistungen, die nicht im Jahresabschluss oder im Lagebericht des geprüften Unternehmens angegeben wurden, zusätzlich zur Abschlussprüfung für das geprüfte Unternehmen bzw. für die von diesem beherrschten Unternehmen erbracht:

Die KPMG AG WPG hat den Jahres- und Konzernabschluss nebst (Konzern) Lagebericht der Aareal Bank AG geprüft und verschiedene Jahresabschlussprüfungen bei Tochterunternehmen, die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichtes, die Prüfung nach dem Wertpapierhandelsgesetz und die Prüfung der Nachhaltigkeitserklärung durchgeführt. Darüber hinaus wurden Leistungen im Zusammenhang mit einem Bilanzkontrollverfahren durch die BaFin, sonstige vertragliche vereinbarte Bestätigungsleistungen sowie Beratungen in Corporate Governance und aufsichtsrechtlichen Sachverhalten sowie Schulungen erbracht und ein Comfort Letter erteilt. Die Angaben zu den Abschlussprüferhonoraren sind im Konzernabschluss der Aareal Bank AG enthalten. Auf die Veröffentlichung an dieser Stelle wird aufgrund der befreienden Konzernklausel des § 285 Nr. 17 HGB verzichtet.

Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Rainer Thiede.

Frankfurt am Main, den 27. Februar 2026

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Winner
Wirtschaftsprüfer

gez. Thiede
Wirtschaftsprüfer

Anlage zum Bestätigungsvermerk: Nicht inhaltlich geprüfte Bestandteile des Lageberichts

Folgende Bestandteile des Lageberichts haben wir nicht inhaltlich geprüft:

- die *Erklärung zur Unternehmensführung*, auf die im Lagebericht Bezug genommen wird und
- die in den Lagebericht integrierte *Nachhaltigkeitserklärung*.
- Details zu den Mitarbeiterkennzahlen (Lagebericht Abschnitt „Unsere Mitarbeiter“, Tabelle zu Personaldaten)

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Wiesbaden, den 24. Februar 2026

Der Vorstand



Dr. Christian Ricken



Nina Babic



Andrew Halford



Christof Winkelmann

Entgelttransparenzbericht

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

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

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

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

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

2. Maßnahmen zur Herstellung von Entgeltgleichheit für Frauen und Männer

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

Um ihrer Verantwortung als fairer und attraktiver Arbeitgeber auch künftig gerecht zu werden, setzt die Bank das Thema Gender Pay Gap in Zusammenarbeit mit externen Beratern fort.

	Männer			Frauen			
	Teilzeit	Vollzeit	Gesamt	Teilzeit	Vollzeit	Gesamt	Gesamt
Ø 2021	31,8	478,3	510,1	147,0	221,9	368,9	879,0
Ø 2022	32,4	479,6	512,0	135,3	239,9	375,2	887,2
Ø 2023	32,3	496,0	528,3	139,1	263,4	402,5	930,8
Ø 2024	39,4	547,6	587,0	142,4	275,3	417,7	1.004,7
Ø 2025	35,0	551,1	586,1	140,3	273,8	414,1	1.000,2

Impressum

Inhalt:

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

