

Konzernabschluss

Inhaltsverzeichnis II

176 Gesamtergebnisrechnung

178 Bilanz

179 Eigenkapitalveränderungsrechnung

180 Kapitalflussrechnung

181 Anhang

181 Grundlagen der Konzernrechnungslegung

181 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

181	(1) Rechnungslegungsgrundsätze
182	(2) Schätzungen und Ermessensentscheidungen des Managements
183	(3) Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
185	(4) Konsolidierung
186	(5) Währungsumrechnung
187	(6) Umsatzrealisierung
187	(7) Leasing-Verhältnisse
188	(8) Kapitalflussrechnung
189	(9) Ermittlung des Fair Value
190	(10) Ansatz und Bewertung von Finanzinstrumenten
195	(11) Barreserve
195	(12) Forderungen aus Krediten
195	(13) Geld- und Kapitalmarktforderungen
195	(14) Eigenkapitalinstrumente
195	(15) Forderungen sonstiges Geschäft
195	(16) Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten / Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten
196	(17) Positive Marktwerte sonstige Derivate / Negative Marktwerte sonstige Derivate
196	(18) Anteile an at equity bewerteten Unternehmen
196	(19) Immaterielle Vermögenswerte
197	(20) Sachanlagen

197	(21) Ertragsteueransprüche / Ertragsteuerverpflichtungen
198	(22) Aktive latente Steuern / Passive latente Steuern
198	(23) Sonstige Aktiva
199	(24) Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten
199	(25) Wohnungswirtschaftliche Einlagen
199	(26) Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft
199	(27) Nachrangige Verbindlichkeiten
199	(28) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche (IFRS 5)
199	(29) Rückstellungen
201	(30) Sonstige Passiva
201	(31) Eigenkapital
201	(32) Finanzgarantien

202 Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

202	(33) Zinsüberschuss
202	(34) Risikovorsorge
207	(35) Provisionsergebnis
208	(36) Abgangsergebnis
208	(37) Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl
208	(38) Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen
209	(39) Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen
209	(40) Verwaltungsaufwand
210	(41) Sonstiges betriebliches Ergebnis
210	(42) Ertragsteuern
211	(43) Ergebnis aus veräußerten Geschäftsbereichen (Aareon)

212 Erläuterungen zur Bilanz

212	(44) Finanzielle Vermögenswerte ac
212	(45) Risikovorsorgebestand ac
213	(46) Finanzielle Vermögenswerte fvoci
214	(47) Finanzielle Vermögenswerte fvpl
214	(48) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte
214	(49) Anteile an at equity bewerteten Unternehmen
214	(50) Immaterielle Vermögenswerte
216	(51) Sachanlagen
217	(52) Ertragsteueransprüche
217	(53) Aktive latente Steuern
219	(54) Sonstige Aktiva
219	(55) Finanzielle Verbindlichkeiten ac
220	(56) Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl
220	(57) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verbindlichkeiten
220	(58) Rückstellungen
228	(59) Ertragsteuerverpflichtungen
229	(60) Passive latente Steuern
229	(61) Sonstige Passiva
230	(62) Eigenkapital

234 Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

234	(63) Nettoergebnisse der Finanzinstrumente nach Kategorien
234	(64) Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 13
237	(65) Vergleich von Buchwerten und Fair Values der Finanzinstrumente
237	(66) Finanzinstrumente, die noch nicht auf einen alternativen Benchmark-Satz umgestellt wurden
238	(67) Angaben zum Kreditrisiko
242	(68) Überleitung der Bruttobuchwerte der finanziellen Vermögenswerte
243	(69) Modifikationseffekte
244	(70) Saldierung von Finanzinstrumenten
245	(71) Als Sicherheit übertragene und erhaltene Vermögenswerte
246	(72) Übertragung von finanziellen Vermögenswerten ohne Ausbuchung
247	(73) Derivative Finanzinstrumente
249	(74) Angaben zu Sicherungsbeziehungen
252	(75) Restlaufzeiten von finanziellen Verbindlichkeiten

253 Segmentberichterstattung

253	(76) Geschäftssegmente der Aareal Bank
255	(77) Segmentergebnisse
256	(78) Erträge und langfristige Vermögenswerte nach geografischen Märkten

256 Sonstige Erläuterungen

256	(79) Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in Fremdwährung
257	(80) Nachrangige Vermögenswerte
257	(81) Leasing-Verhältnisse
258	(82) Eventualverbindlichkeiten und Kreditzusagen
259	(83) Eigenmittel und Kapitalmanagement
259	(84) Angaben zur Vergütung
261	(85) Angaben zu Geschäften mit nahestehenden Personen und Unternehmen gemäß IAS 24
262	(86) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag (Nachtragsbericht)
262	(87) Haftungsverhältnisse
262	(88) Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG
262	(89) Erklärung gemäß § 312 AktG
263	(90) Beschäftigte
263	(91) Art und Umfang der Beziehungen mit nicht konsolidierten strukturierten Einheiten
264	(92) Country-by-Country-Reporting
267	(93) Liste des Anteilsbesitzes
269	(94) Organe der Aareal Bank AG

Konzernabschluss

Gesamtergebnisrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung¹⁾

Mio. €	Anhang	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Zinserträge aus Finanzinstrumenten ac und fvoci		2.129	2.618
Zinserträge aus Finanzinstrumenten fvpl		45	65
Marktinduzierte Modifikationserträge		1	2
Zinsaufwendungen für Finanzinstrumente ac und fvoci		-956	-1.372
Zinsaufwendungen für Finanzinstrumente fvpl		-285	-251
Marktinduzierte Modifikationsaufwendungen		0	-2
Zinsüberschuss	33	934	1.060
Risikovorsorge ohne bonitätsbedingtes Modifikationsergebnis		-325	-340
Bonitätsbedingtes Modifikationsergebnis		11	-30
Risikovorsorge	34	-314	-370
Provisionserträge		54	47
Provisionsaufwendungen		-50	-51
Provisionsergebnis	35	4	-4
Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten ac		27	31
Abgangsergebnis aus finanziellen Verbindlichkeiten ac		1	0
Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvoci		0	0
Abgangsergebnis	36	28	31
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	37	-5	-44
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	38	-12	3
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	39	4	1
Verwaltungsaufwand	40	-347	-377
Sonstiges betriebliches Ergebnis	41	4	-6
Betriebsergebnis (aus fortgeführten Geschäftsbereichen)		296	294
Ertragsteuern	42	-118	-82
Konzernergebnis (aus fortgeführten Geschäftsbereichen)		178	212
Ergebnis aus veräußerten Geschäftsbereichen	43	0	2.062
Konzernergebnis		178	2.274
Zurechnung des Konzernergebnisses			
Nicht beherrschende Anteile		0	0
Eigentümer der Aareal Bank AG		178	2.274
Konzernergebnis		178	2.274

¹⁾ Aufgrund IFRS 5 separater Ausweis des Ergebnisses aus veräußerten Geschäftsbereichen (Erläuterung siehe Anhangangabe (43))

Gesamtergebnisrechnung

Überleitung vom Konzernergebnis zum Gesamtergebnis

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Mio. €		
Konzernergebnis	178	2.274
In künftigen Perioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliederbar		
Veränderung der Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	3	27
Neubewertung (Remeasurements) von leistungsorientierten Plänen	5	40
Steuern auf Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	-2	-13
Veränderung der Rücklage aus der Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten fvoci	0	0
Gewinne und Verluste aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci	0	0
Umgliederungen in die Gewinnrücklagen aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci	0	0
Steuern auf Gewinne und Verluste aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci	0	0
In künftigen Perioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliederbar		
Veränderung der Rücklage aus der Bewertung von Fremdkapitalinstrumenten fvoci	27	-21
Gewinne und Verluste aus Fremdkapitalinstrumenten fvoci	40	-30
Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung aus Fremdkapitalinstrumenten fvoci	0	-1
Steuern auf Gewinne und Verluste aus Fremdkapitalinstrumenten fvoci	-13	10
Veränderung der Rücklage aus Währungsbasis-Spreads	16	-8
Gewinne und Verluste aus Währungsbasis-Spreads	25	-11
Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung aus Währungsbasis-Spreads	0	0
Steuern auf Gewinne und Verluste aus Währungsbasis-Spreads	-9	3
Veränderung der Rücklage aus Währungsumrechnung	-55	21
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung des Abschlusses eines ausländischen Geschäftsbetriebs	-38	5
Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung aus der Umrechnung eines ausländischen Abschlusses	0	9
Steuern auf Gewinne und Verluste aus der Umrechnung eines ausländischen Abschlusses	-17	7
Sonstiges Ergebnis	-9	19
Gesamtergebnis	169	2.293
Zuordnung des Gesamtergebnisses		
Nicht beherrschende Anteile	-1	6
Eigentümer der Aareal Bank AG	170	2.287
Gesamtergebnis	169	2.293

Bilanz

	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €			
Aktiva			
Finanzielle Vermögenswerte ac	44	39.111	40.428
Barreserve ac	11	328	2.605
Forderungen aus Krediten ac	12	33.839	32.611
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	13	4.876	5.142
Forderungen sonstiges Geschäft ac	15	68	70
Risikovorsorgebestand ac	45	-429	-402
Finanzielle Vermögenswerte fvoci	46	5.371	4.823
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	13	5.370	4.822
Eigenkapitalinstrumente fvoci	14	1	1
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	47	1.619	1.530
Forderungen aus Krediten fvpl	12	324	381
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	13	6	5
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	16	452	673
Positive Marktwerte sonstige Derivate fvpl	17	837	471
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	28, 48	128	282
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	18, 49	74	75
Immaterielle Vermögenswerte	19, 50	44	45
Sachanlagen	20, 51	23	79
Ertragsteueransprüche	21, 52	39	40
Aktive latente Steuern	22, 53	216	274
Sonstige Aktiva	23, 54	657	640
Gesamt		46.853	47.814
Passiva			
Finanzielle Verbindlichkeiten ac	55	41.165	39.486
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	24	27.169	26.557
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	25	13.213	12.216
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	26	60	72
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	27	723	641
Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl	56	1.705	2.566
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	16	988	1.057
Negative Marktwerte sonstige Derivate fvpl	17	717	1.509
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verpflichtungen	57	0	9
Rückstellungen	29, 58	152	159
Ertragsteuerverpflichtungen	59	33	91
Passive latente Steuern	22, 60	1	1
Sonstige Passiva	30, 61	45	42
Eigenkapital	31, 62	3.752	5.460
Gezeichnetes Kapital		180	180
Kapitalrücklage		721	721
Gewinnrücklage		2.548	4.359
AT1-Anleihe		407	300
Andere Rücklagen		-129	-121
Nicht beherrschende Anteile		25	21
Gesamt		46.853	47.814

Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	AT1- Anleihe	Rücklage aus der Neubewer- tung von leistungs- orientierten Plänen	Rücklage aus Be- wertung Eigen- kapital- instrumente fvoci	Rücklage aus Be- wertung Fremd- kapital- instrumente fvoci	Rücklage aus Wert- ände- rungen des Währungs- basis- Spreads	Rücklage aus Wäh- rungs- um- rechnung	Gesamt	Nicht beherr- schende Anteile	Eigen- kapital
Mio. €												
Eigenkapital zum 01.01.2025	180	721	4.359	300	-61	-4	-39	-30	13	5.439	21	5.460
Gesamtergebnis der Periode	0	0	178	0	3	0	27	16	-54	170	-1	169
Konzernergebnis	0	0	178	0	0	0	0	0	0	178	0	178
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	3	0	27	16	-54	-8	-1	-9
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividende	0	0	-1.941	0	0	0	0	0	0	-1.941	0	-1.941
AT1-Kupon	0	0	-68	0	0	0	0	0	0	-68	0	-68
Zunahme AT1-Anleihe	0	0	0	407	0	0	0	0	0	407	0	407
Abnahme AT1-Anleihe	0	0	0	-300	0	0	0	0	0	-300	0	-300
Veränderung Eigentums- anteile an Tochter- unternehmen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Veränderungen	0	0	20	0	0	0	0	0	0	20	5	25
Eigenkapital zum 31.12.2025	180	721	2.548	407	-58	-4	-12	-14	-41	3.727	25	3.752

	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	AT1- Anleihe	Rücklage aus der Neubewer- tung von leistungs- orientierten Plänen	Rücklage aus Be- wertung Eigen- kapital- instrumente fvoci	Rücklage aus Be- wertung Fremd- kapital- instrumente fvoci	Rücklage aus Wert- ände- rungen des Währungs- basis- Spreads	Rücklage aus Wäh- rungs- um- rechnung	Gesamt	Nicht beherr- schende Anteile	Eigen- kapital
Mio. €												
Eigenkapital zum 01.01.2024	180	721	2.128	300	-86	-4	-18	-22	-4	3.195	105	3.300
Gesamtergebnis der Periode	0	0	2.274	0	25	0	-21	-8	17	2.287	6	2.293
Konzernergebnis	0	0	2.274	0	0	0	0	0	0	2.274	0	2.274
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	25	0	-21	-8	17	13	6	19
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2	-2
Dividende	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AT1-Kupon	0	0	-33	0	0	0	0	0	0	-33	0	-33
Zunahme AT1-Anleihe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Abnahme AT1-Anleihe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Veränderung Eigentums- anteile an Tochter- unternehmen	0	0	-5	0	0	0	0	0	0	-5	-91	-96
Sonstige Veränderungen	0	0	-5	0	0	0	0	0	0	-5	3	-2
Eigenkapital zum 31.12.2024	180	721	4.359	300	-61	-4	-39	-30	13	5.439	21	5.460

Kapitalflussrechnung

	Cashflow 01.01.-31.12.2025	Cashflow 01.01.-31.12.2024
Mio. €		
Konzernergebnis	178	2.274
Zuführungen (Auflösungen) von Risikovorsorge	320	373
Abschreibungen (Zuschreibungen) auf Anlagevermögen	15	15
Andere zahlungsunwirksame Veränderungen	-230	-126
Zinsaufwendungen/Zinserträge	-934	-1.060
Ertragsteueraufwand/-ertrag	119	82
Gewinne (Verluste) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
Sonstige Anpassungen	-144	-47
Angepasstes Konzernergebnis	-676	1.511
Veränderungen aus finanziellen Vermögenswerten ac (ohne Barreserve)	-2.280	-418
Veränderungen aus finanziellen Vermögenswerten fvoci	-453	-346
Veränderungen aus finanziellen Vermögenswerten fvpl	160	-123
Veränderungen aus zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	138	97
Veränderungen aus sonstigen Aktiva	15	-19
Veränderungen aus finanziellen Verbindlichkeiten ac (ohne Nachrangkapital)	1.767	35
Veränderungen aus finanziellen Verbindlichkeiten fvpl	-13	-26
Veränderungen aus Rückstellungen	-41	-77
Veränderungen aus sonstigen Passiva	-62	15
Gezahlte (erhaltene) Ertragsteuern	-119	-137
Erhaltene Zinsen	2.089	2.292
Gezahlte Zinsen	-1.075	-1.276
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	-550	1.528
Einzahlungen aus Veräußerungen von Eigenkapitalinstrumenten und at equity bewerteten Unternehmen	0	0
Einzahlungen aus Veräußerungen von Sachanlagen und Immateriellen Vermögenswerten	0	2
Auszahlungen aus dem Erwerb von Sachanlagen und Immateriellen Vermögenswerten	-15	-18
Effekte aus Veränderungen des Konsolidierungskreises	144	-98
Cashflow aus Investitionstätigkeit	129	-114
Auszahlungen von Dividenden und AT1-Kupon	-2.009	-33
Veränderungen aus Nachrangige Verbindlichkeiten	44	253
Veränderungen aus sonstiger Finanzierungstätigkeit	109	-6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.856	214
Zahlungsmittelbestand zum 01.01.	2.605	977
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	-550	1.528
Cashflow aus Investitionstätigkeit	129	-114
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.856	214
Zahlungsmittelbestand zum 31.12.	328	2.605

Anhang

Grundlagen der Konzernrechnungslegung

Die Aareal Bank AG ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in der Paulinenstraße 15, 65189 Wiesbaden, Deutschland. Die Aareal Bank AG ist Muttergesellschaft eines international agierenden Immobilienfinanzierungs- und Dienstleistungskonzerns und ist beim Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden, Deutschland unter der Nummer HRB 13 184 registriert. Sie wird von der Atlantic BidCo GmbH gehalten, die wiederum Tochterunternehmen der Atlantic Lux HoldCo S.à r.l. ist.

Die Aareal Bank AG hat als Aktiengesellschaft für das am 31. Dezember 2025 endende Geschäftsjahr ihren Konzernabschluss nach den am Abschlussstichtag in der Europäischen Union (EU) geltenden International Financial Reporting Standards (IFRS) in Verbindung mit den handelsrechtlichen Vorschriften des § 315e HGB aufgestellt. Die Berichtswährung ist Euro (€). Der Konzernabschluss wurde zudem nach dem einheitlichen elektronischen Berichtsformat (European Single Electronic Format) nach Maßgabe der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der jeweils geltenden Fassung (d. h. im XHTML-Format) erstellt und mit Auszeichnungen (sog. Tags) mit Inline-XBRL-Technologie versehen.

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

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

(1) Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

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

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

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

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

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

Provisionserträge und -aufwendungen enthalten die Umsatzerlöse der Erbringung von Dienstleistungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit. Diese Dienstleistungen umfassen im Wesentlichen Finanzierungen, branchenspezifische Zahlungsverkehrsverfahren, digitale Kautionsmanagement-Lösungen und Angebote zur Geldanlage.

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

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

Die Aareal Bank macht Risikoangaben zu Finanzinstrumenten teilweise im Risikobericht und teilweise im Anhang. Zu den Kreditrisiken verweisen wir insbesondere auf die Darstellung der bilanziellen und außerbilanziellen Geschäfte in den Kreditausfallrisiken im Risikobericht als Teil des Lageberichts sowie auf die Angaben zum Kreditrisiko in der Anhangangabe (67). Weitere Szenarioanalysen zur Risikovorsorge werden in der Anhangangabe (34) erläutert. Die Zinssensitivitäten stellen wir in den Zinsänderungsrisiken im Risikobericht des Lageberichts dar und erläutern auch die Marktpreisrisiken im Risikobericht. In der Risikotragfähigkeitsrechnung, welche ebenfalls im Risikobericht enthalten ist, werden die einzelnen Risikobeiträge der einzelnen Risikoarten zum Gesamtrisiko aggregiert. Angaben zur Steuerung der Liquiditätsrisiken der Finanzinstrumente machen wir in den Angaben zu Liquiditätsrisiken im Risikobericht des Lageberichts. Auf die Zahlungsströme der derivativen Finanzinstrumente verweisen wir in der gleichnamigen Anhangangabe (73). Die nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten werden in der Note Restlaufzeiten von finanziellen Verbindlichkeiten (75) dargestellt.

(2) Schätzungen und Ermessensentscheidungen des Managements

In den Konzernabschluss der Aareal Bank sind zulässigerweise Schätzungen und Annahmen zur Bewertung von Vermögenswerten und Schulden eingeflossen. Sämtliche im Rahmen der Bilanzierung und Bewertung nach IFRS notwendigen Schätzungen und Beurteilungen erfolgen im Einklang mit dem jeweiligen Standard, werden fortlaufend überprüft und basieren auf historischen Erfahrungen und weiteren Faktoren wie Planungen und – nach heutigem Ermessen – wahrscheinlichen Erwartungen und Prognosen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

Insbesondere sind folgende Themen von Schätzungsunsicherheiten und Ermessensentscheidungen des Managements betroffen:

- die Stufenzuordnung und die Ermittlung der Höhe der Risikovorsorge im Rahmen der Wertminderungsvorschriften des IFRS 9 (siehe Kapitel Risikovorsorge in der Anhangangabe (10) Ansatz und Bewertung von Finanzinstrumente)
- die Festlegung von Geschäftsmodellen und die Klassifizierung von Finanzinstrumenten gemäß IFRS 9 (siehe Kapitel Klassifizierung in der Anhangangabe (10) Ansatz und Bewertung von Finanzinstrumente)
- die Ermittlung von Fair Values einschließlich der Einschätzung des Vorliegens eines aktiven bzw. inaktiven Markts (siehe Anhangangabe (9) Ermittlung des Fair Value)
- die Ermittlung der Rückstellungen (siehe Anhangangabe (29) Rückstellungen sowie Anhangangabe (58) Rückstellungen)
- die Bewertung von Geschäfts- oder Firmenwerten (siehe Anhangangabe (19) Immaterielle Vermögenswerte sowie Anhangangabe (50) Immaterielle Vermögenswerte)
- die Bewertung von Immobilien (siehe Anhangangabe (23) Sonstige Aktiva sowie Anhangangabe (54) Sonstige Aktiva)
- die Bewertung von Steueransprüchen und -verpflichtungen (siehe Anhangangabe (21) Steueransprüchen und -verpflichtungen sowie Anhang (59) Ertragsteuerverpflichtungen)

- der Ansatz und die Bewertung latenter Steuern (siehe Anhangangabe (22) Aktive latente / passive latente Steuern sowie Anhangangabe (53) aktive latente Steuern und Anhangangabe (60) passive latente Steuern)

Sofern Schätzungsunsicherheiten im größeren Umfang bestehen, werden die getroffenen Annahmen bei der Erläuterung der entsprechenden Positionen ausführlich dargestellt.

(3) Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

- **IAS 21 Lack of Exchangeability**

Die Änderungen an IAS 21 verpflichten ein Unternehmen zur Anwendung eines einheitlichen Ansatzes bei der Beurteilung, ob eine Währung in eine andere Währung umtauschbar ist, und, sofern dies nicht der Fall ist, bei der Bestimmung des zu verwendenden Wechselkurses sowie der erforderlichen Anhangangaben.

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

Bis zum 31. Dezember 2025 wurden die folgenden in zukünftigen Geschäftsjahren anzuwendenden Bilanzierungsstandards (IAS/IFRS) und Interpretationen (IFRICs) von dem International Accounting Standards Board (IASB) herausgegeben bzw. in EU-Recht übernommen (endorsement):

Neue International Financial Reporting Standards/Interpretationen		herausgegeben	endorsement	Datum des Inkrafttretens
IFRS 18	Presentation and Disclosure in Financial Statements	April 2024		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2027 beginnen
IFRS 19	Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures	Mai 2024		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2027 beginnen

Überarbeitete International Financial Reporting Standards		herausgegeben	endorsement	Datum des Inkrafttretens
IFRS 9	Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments	Mai 2024	Mai 2025	Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2026 beginnen
	Annual Improvements Volume 11	Juli 2024	Juli 2025	Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2026 beginnen
IFRS 9	Contracts Referencing Nature-dependent Electricity	Dezember 2024	Juni 2025	Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2026 beginnen
IFRS 19	Amendments to Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures	August 2025		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2027 beginnen
IAS 21	Amendments to The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Translation to a Hyperinflationary Presentation Currency	November 2025		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2027 beginnen

- **IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements**

Der neue Standard wird den bisherigen Standard IAS 1 ersetzen und zielt darauf ab, die Darstellung finanzieller Informationen zu verbessern und Abschlüsse transparenter und vergleichbarer zu gestalten. Hierfür ändert sich grundlegend die Struktur der Gewinn- und Verlustrechnung. Zu den wesentlichen Änderungen gehören die Einführung neuer verpflichtender Zwischensummen in der Gewinn- und Verlustrechnung, wie z. B. die Angabe des operativen Gewinns. Zudem müssen Erträge und Aufwendungen klar in eine von folgenden fünf Kategorien eingeteilt werden: operative Tätigkeit, Investitionstätigkeit, Finanzierungstätigkeit, Ertragsteuern und, falls relevant, aufgegebene Geschäftsbereiche. Für Unternehmen, die einer sogenannten spezifischen Hauptgeschäftstätigkeit nachgehen, namentlich „Finanzierung an Kunden“ und „Investition in Vermögenswerte“, die u. a. Banken und Versicherungen betreffen, gelten zusätzliche Anforderungen. Falls das Management eigene definierte Leistungskennzahlen, die nicht durch andere IFRS-Standards geregelt sind, zur Steuerung des Unternehmens verwendet, müssen diese künftig im Anhang offengelegt werden (Management Performance Measures). Außerdem gibt es Auswirkungen auf die Kapitalflussrechnung, indem das Wahlrecht abgeschafft wird, erhaltene und geleistete Zinszahlungen und Dividenden entweder im operativen Cashflow oder im Investition Cashflow zuzuordnen. Stattdessen sollen gezahlte Zinsen und Dividenden künftig grundsätzlich im Finanzierung Cashflow, erhaltene Zinsen und Dividenden im investiven Cash Flow klassifiziert werden.

- **IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures**

Mit der Einführung des IFRS 19 werden wesentliche Erleichterungen bei den Angabepflichten für Tochterunternehmen eingeführt, die keiner eigenen öffentlichen Rechenschaftspflicht unterliegen und deren Mutterunternehmen IFRS für ihren offen gelegten Konzernabschluss anwenden. Keine öffentliche Rechenschaftspflicht besteht dann, wenn das Tochterunternehmen nicht über börsennotierte Eigen- oder Fremdkapitalinstrumente verfügt bzw. nicht im Begriff ist, derartige Instrumente auszugeben bzw. keine Vermögenswerte treuhänderisch für eine breite Gruppe von Außenstehenden hält. Ziel des Standards ist eine Reduzierung des Aufwands und der Kosten bei der Erstellung der IFRS-Abschlüsse für die in den Anwendungsbereich fallenden Tochterunternehmen – für die per se keine Erstellungspflicht unter Anwendung der IFRS besteht – bei gleichzeitiger Erhaltung des Nutzens der Informationen für die Abschlussadressaten.

- **IFRS 9 und IFRS 7 Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments**

Die Anpassung präzisiert, wie Finanzinstrumente mit Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungsmerkmalen (ESG) unter Beachtung des SPPI-Kriteriums zu bewerten sind. Dies ermöglicht die Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten, sofern die ESG-Merkmale die Zahlungsströme nicht wesentlich verändern. Darüber hinaus adressiert die Änderung die Erfüllung von Verbindlichkeiten durch elektronische Zahlungssysteme.

- **Annual Improvements Volume 11**

Verbesserungen an IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 und IAS 7.

- **IFRS 9 und IFRS 7 Contracts Referencing Nature-dependent Electricity**

Der IASB hat Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7 vorgenommen, um die Bilanzierung von Strombezugsverträgen aus erneuerbaren Energien zu klären. Die Anpassungen an IFRS 9 betreffen die Eigenverbrauchs Ausnahme sowie die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften, einschließlich der Möglichkeit, variable Stromvolumina als Grundgeschäft einzubeziehen. In IFRS 7 wurden Angabevorschriften ergänzt, die spezifische Informationen zu Verträgen über naturabhängigen Strom verlangen, etwa zur Art der Transaktionen und den damit verbundenen Risiken.

- **IFRS 19 Amendments to Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures**

Mit den Anpassungen an IFRS 19 werden Erleichterungen für Tochterunternehmen betreffend eine Reihe jüngerer Verlautbarungen des IASB vorgesehen. So spiegeln die Änderungen an IFRS 19 die Änderungen der IFRS wider, die bis zum 1. Januar 2027 in Kraft treten, wenn IFRS 19 erstmalig anwendbar ist.

- **IAS 21 Amendments to The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Translation to a Hyperinflationary Presentation Currency**

Die Änderungen beinhalten Vorgaben, wie Unternehmen Abschlüsse von einer nicht hochinflationären Währung in eine hochinflationäre Währung umzurechnen haben.

Von der Möglichkeit einer vorzeitigen Anwendung dieser in zukünftigen Geschäftsjahren anzuwendenden Standards hat der Aareal Bank Konzern im Geschäftsjahr 2025 keinen Gebrauch gemacht.

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

(4) Konsolidierung

Konsolidierungsgrundsätze

Im Konzernabschluss werden das Mutterunternehmen, die Aareal Bank AG, sowie die in den Konsolidierungskreis einbezogenen Tochterunternehmen als eine wirtschaftliche Einheit dargestellt. In den Konzernabschluss werden alle Tochterunternehmen einbezogen, die direkt oder indirekt beherrscht werden. Ein Mutterunternehmen beherrscht ein Beteiligungsunternehmen, wenn es die Verfügungsgewalt über die maßgeblichen Tätigkeiten des Unternehmens innehat, es aufgrund seines Engagements bei dem Unternehmen variablen wirtschaftlichen Erfolgen ausgesetzt ist oder Rechte daran hat und die Möglichkeit besitzt, diese wirtschaftlichen Erfolge durch ihre Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen zu beeinflussen. Wird die Beherrschung über Stimmrechte ausgeübt, dann liegt bei einer direkten oder indirekten Beteiligung an mehr als der Hälfte der Stimmrechte in der Regel ein Mutter-Tochter-Verhältnis vor. In den Fällen, in denen Stimmrechte nicht der maßgebliche Faktor zur Bestimmung der Beherrschung sind, wird anhand anderer Faktoren überprüft, ob die Gruppe die Verfügungsgewalt über das Unternehmen besitzt. Dazu werden der Zweck und die Ausgestaltung des Beteiligungsunternehmens untersucht, welche die maßgeblichen Tätigkeiten des Unternehmens sind, wie die Entscheidungen über diese maßgeblichen Tätigkeiten getroffen werden und ob die Gruppe aufgrund ihrer Rechte gegenwärtig die Möglichkeit hat, diese maßgeblichen Tätigkeiten zu bestimmen. Weiterhin ist zu prüfen, ob die Gruppe ihre Verfügungsgewalt als Prinzipal oder als Agent ausübt bzw. ob eine andere Partei als Agent für den Konzern agiert. Ergibt sich aus der Prüfung, dass die alleinige Verfügungsgewalt über ein Beteiligungsunternehmen vorliegt und weiterhin die Möglichkeit besteht, durch die Ausübung dieser Verfügungsgewalt die Höhe des eigenen wirtschaftlichen Erfolgs zu beeinflussen, so wird das Beteiligungsunternehmen konsolidiert.

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

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

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

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

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

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

Bei der Equity-Methode wird der Anteil des Konzerns an Gewinnen und Verlusten von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen vom Zeitpunkt des Anteilerwerbs an in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung erfasst. Der (Equity-)Beteiligungsbuchwert wird unter Berücksichtigung von zwischenzeitlichen Ausschüttungen um diesen fortgeschrieben. Weitere Informationen zu at equity bewerteten Beteiligungen werden in der Anhangangabe (49) bereitgestellt.

Die Bewertung nach der Equity-Methode von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen endet zu dem Zeitpunkt, an dem der maßgebliche Einfluss auf das Unternehmen verloren geht bzw. wenn die gemeinschaftliche Beherrschung endet.

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

Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis zum 31. Dezember 2025 setzt sich aus 44 Gesellschaften zusammen (Vorjahr: 52). Neben der Aareal Bank AG gehören zum Konsolidierungskreis 40 (Vorjahr: 47) Tochterunternehmen, keine Gemeinsame Vereinbarung (Vorjahr: 0) sowie drei Assoziierte Unternehmen (Vorjahr: 4).

Im Berichtszeitraum sind im Wesentlichen zwei Gesellschaften aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden und eine Gesellschaft neu hinzugekommen:

Im April 2025 hat die Aareal Bank 100 % ihrer Anteile an den beiden italienischen Tochterunternehmen La Sessola S.r.l. und La Sessola Service S.r.l. im Zuge der Verkaufstransaktion des italienischen Hotelbetriebs an einen externen Investor verkauft. Der Verkaufspreis betrug 132 Mio. €.

Im Dezember 2025 hat die Aareal Bank einen Rettungserwerb in den USA getätigt und eine US-amerikanische Immobilie in den Bestand übernommen. Die Immobilie der RSP Owner LLC wurde bei Übernahme mit einem Wert von 65 Mio. € angesetzt.

Weitere wesentliche Veränderungen im Konsolidierungskreis gab es nicht.

Die Übersicht der Konzerngesellschaften ist in Anhangangabe (93) „Liste des Anteilsbesitzes“ dargestellt.

(5) Währungsumrechnung

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

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

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

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

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

(6) Umsatzrealisierung

Die Aareal Bank Gruppe realisiert Umsätze in beiden Segmenten. Die Erfassung von Umsatzerlösen bzw. sonstigen Erträgen erfolgt, wenn die Leistungsverpflichtung erfüllt und somit die Dienstleistungen erbracht wurden, d. h. der Kunde die Verfügungsmacht erlangt hat.

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

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

(7) Leasing-Verhältnisse

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

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

- feste Zahlungen abzüglich etwaiger zu erhaltender Leasing-Anreize,
- variable Leasing-Zahlungen, die an einen Index oder Zinssatz gekoppelt sind,
- erwartete Beträge aus Restwertgarantien,
- Ausübungspreis einer Kaufoption, wenn die Ausübung hinreichend sicher ist und
- Strafzahlungen für eine Kündigung des Leasing-Verhältnisses, wenn die Ausübung hinreichend sicher ist.

Zur Ermittlung des Barwerts werden die Leasing-Zahlungen mit dem Zinssatz abgezinst, der dem Leasing-Verhältnis implizit zugrunde liegt. Wenn dieser nicht bestimmbar ist, erfolgt eine Abzinsung mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz der Aareal Bank Gruppe

im entsprechenden Laufzeitband und in der entsprechenden Währung. Die Laufzeit von Leasing-Verhältnissen wird anhand der unkündbaren Grundlaufzeit unter Einbeziehung von Verlängerungsoptionen und Kündigungsoptionen bestimmt, wenn diese hinreichend sicher ausgeübt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(8) Kapitalflussrechnung

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

Die Berechnung der Zahlungsströme aus operativer Geschäftstätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode. Dabei wird das Betriebsergebnis um nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile adjustiert sowie zahlungswirksame Veränderungen von Vermögenswerten und Schulden, die der laufenden Geschäftstätigkeit dienen, berücksichtigt.

Die Cashflows aus Investitionstätigkeit umfassen Ein- und Auszahlungen aus Sachanlagen und Immateriellen Vermögenswerten, aus Eigenkapitalinstrumenten sowie aus Beteiligungen („Effekte aus Veränderungen des Konsolidierungskreises“). Die „Effekte aus Veränderungen des Konsolidierungskreises“ umfassen auch Käufe und Verkäufe von Rettungserwerben.

In den Cashflows aus Finanzierungstätigkeit sind Zahlungsströme aus Transaktionen mit Eigenkapital- und Nachrangkapitalgebern enthalten.

(9) Ermittlung des Fair Value

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

Die Bewertung der Finanzinstrumente liegt in der Verantwortung des Risikocontrollings und findet im Rahmen des Risikomanagementprozesses statt. Das Risikocontrolling überprüft fortlaufend die Bewertungen und Inputparameter und führt die notwendigen Aktualisierungen durch. Dies schließt auch die Überprüfung und Zuordnung der Finanzinstrumente zur Fair-Value-Hierarchie mit ein. Die Bewertungsverfahren werden regelmäßig bereichsunabhängig validiert.

Fair Value-Hierarchie

Der Fair Value-Ermittlung liegt die Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 13.72ff. zugrunde, anhand der die einbezogenen Bewertungsparameter gemäß ihrer Marktnähe und Objektivität jeweils in unterschiedliche Hierarchiestufen eingeteilt werden. Der Fair Value von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wird der Stufe 1 der Fair Value-Hierarchie zugeordnet, wenn er anhand von qualifizierten Preisen auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden, die unverändert übernommen werden, bestimmt wird. Fair Values, die mithilfe von Eingangsparametern bestimmt werden, die direkt oder indirekt auf beobachtbaren Marktdaten beruhen, aber keine qualifizierten Preise der Stufe 1 darstellen, sind der Stufe 2 der Hierarchie zugeordnet. Fair Values, die mithilfe von Bewertungstechniken bestimmt werden, bei denen ein oder mehrere wesentliche Eingangsparameter nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen, sind der Hierarchiestufe 3 zugeordnet. Die Schätzunsicherheiten hinsichtlich der Fair Value-Bewertung nehmen in den einzelnen Stufen zu.

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

Bewertungsmethoden

Die in den Forderungen aus Krediten enthaltenen Immobilien- und Kommunaldarlehen werden für Zwecke der Fair Value-Ermittlung unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Die Abzinsung der zukünftigen Cashflows eines Geschäfts erfolgt mit geschäftsspezifischen risikoadjustierten Zinssätzen. Diese Zinssätze werden ausgehend von einem quasi-risikolosen laufzeitabhängigen Marktzinssatz je Währung unter Berücksichtigung von Aufschlägen für kontrahentenspezifische Risiken sowie Kosten eines Kredits unter der Annahme ermittelt, dass bei Geschäftsabschluss ein marktgerechtes Geschäft vorliegt. Bei festverzinslichen Darlehen werden die vertraglich vereinbarten Zahlungsströme als zukünftige Cashflows angesetzt. Die zukünftigen Cashflows für variabel verzinsliche Darlehen werden mit Verwendung der zukünftigen Forward-Zinssätze unter Berücksichtigung des jeweiligen Kundenkonditi-

ons-Spreads erzeugt. Bei ausgefallenen Darlehen werden die zukünftigen Cashflows um die erwarteten Verluste reduziert. Schuldverschreibungen, für die kein aktueller Marktpreis in einem aktiven Markt verfügbar ist, sowie Kapitalmarktverbindlichkeiten (einschließlich nachrangiger Verbindlichkeiten) und Schuldscheindarlehen (Forderungen und Verbindlichkeiten) werden über eine Analyse der zukünftigen Zahlungen nach einem Ertragswertverfahren bewertet, dessen Input-Parameter soweit möglich auf beobachtbaren Marktdaten beruhen. Dazu gehört die Discounted-Cashflow-Methode, mit deren Hilfe der Barwert der vertraglichen Cashflows bis zum erwarteten Laufzeitende ermittelt wird. Die Barwertermittlung basiert auf der für den jeweils relevanten Markt gültigen Benchmark-Kurve unter Berücksichtigung von Bonitäts- und Liquiditätsaufschlägen. Bei optionalen Geschäftsbestandteilen werden das jeweilige marktübliche Black/Scholes-Modell oder numerische Verfahren angewendet. Geldmarktforderungen und -verbindlichkeiten werden gleichfalls mit der Discounted-Cashflow-Methode bewertet.

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

Für die Barreserve, sonstige Forderungen aus Krediten, wohnungswirtschaftliche Einlagen sowie Verbindlichkeiten aus sonstigem Geschäft stellen aufgrund der Kurzfristigkeit die fortgeführten Anschaffungskosten eine angemessene Schätzung des Fair Value dar.

(10) Ansatz und Bewertung von Finanzinstrumenten

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

Ansatz

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

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

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

Modifikation

Als Modifikation wird grundsätzlich jede vorgenommene Änderung einer bestehenden Kreditvertragsbedingung/Vertragsanpassung während der Kredit-/Vertragslaufzeit definiert. Dies ist unabhängig von den Gründen für die Modifikation (bonitätsbedingt oder marktbedingt). Vertragsanpassungen können entweder zu einer Ausbuchung des „alten“ und Einbuchung eines „neuen“ Vermögens-

werts führen, wenn diese so umfassend sind, dass es sich faktisch um einen neuen Vermögenswert handelt (im Folgenden „substanzielle Modifikation“), oder auch nur zur Neuberechnung des Buchwerts und Erfassung eines Modifikationsergebnisses, wenn diese eine Anpassung des bestehenden Vermögenswerts verkörpern (im Folgenden „nicht-substanzielle Modifikation“).

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

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

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

Bei einer substanziellen Modifikation ist der alte Vermögenswert auszubuchen und ein neuer zu dessen Fair Value einzubuchen. Die Differenz von Bruttobuchwert und Fair Value wird bei marktinduzierten Modifikationen nach Inanspruchnahme des bestehenden Risikovorsorgebestands als Abgangsergebnis ausgewiesen. Grundlage für die Beurteilung sind zunächst qualitative Kriterien wie z. B. Schuldnerwechsel oder Laufzeitverlängerungen von Darlehen, die keine eingeschränkte Bonität aufweisen. Falls diese nicht zutreffen, wird geprüft, ob der Barwert der mit dem ursprünglichen Effektivzins abgezinsten, neu vereinbarten Zahlungsströme um mindestens 10 % von dem Barwert abweicht, der sich bei Abzinsung der ursprünglichen Zahlungsströme mit dem ursprünglichen Effektivzins ergibt. Falls dies der Fall ist, liegt ebenfalls eine substanzielle Modifikation vor. Der Ab- und Neuzugang des Darlehens führt zur Festlegung einer neuen Signifikanzschwelle für eine spätere Migration in Stage 2. Bei bonitätsbedingten Modifikationen (Stage 3) erfolgt kein Abgang und die Risikovorsorge wird derart gebildet, dass diese den gesamten Differenzbetrag zwischen dem Buchwert und dem Fair Value umfasst.

Bewertung

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

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

Finanzielle Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

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

Klassifizierung

Die Klassifizierung, d. h. die Festlegung der Bewertungskategorie eines finanziellen Vermögenswerts, ist anhand von zwei Kriterien zu beurteilen. Das objektive Kriterium betrifft die vertragliche Ausgestaltung, d. h., ob die Zahlungen ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen auf das ausstehende Kapital darstellen (SPPI = solely payments of principal and interest). Es wurden entsprechende Kriterien festgelegt, die bei Zugang geprüft werden. Dies können z. B. Finanzierungen mit primärem Investitionsrisiko oder vertraglich vereinbarte Zahlungen sein, die vom wirtschaftlichen Erfolg des Kreditnehmers abhängen. Das subjektive Kriterium zur Klassifizierung betrifft das Geschäftsmodell (Business Model), also das Ziel, das ein Unternehmen für eine Gruppe von Vermögenswerten verfolgt. Sowohl die Festlegung der Geschäftsmodelle als auch die Zuordnung der Finanzinstrumente und Portfolios zu diesen sind zentrale Ermessensentscheidungen.

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

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

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

Risikovorsorge

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

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

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

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

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

Für die Ermittlung des Expected Credit-Loss wendet die Aareal Bank grundsätzlich ein modellbasiertes Verfahren an, bei dem je nach Stufe ein- oder mehrjährige Parameter genutzt werden. Die Berechnung des EL in Stage 1 und des LEL in Stage 2 erfolgt auf Basis der Ein-Jahres- bzw. der Lifetime-Ausfallwahrscheinlichkeit (Probability of Default, PD), der prognostizierten Verlustschwere zum Zeitpunkt des Ausfalls (Loss Given Default, LGD), der erwarteten Höhe der Forderung zum Zeitpunkt des Ausfalls (Exposure at Default,

EAD), eines Diskontfaktors (DF) und der erwarteten vertraglichen Laufzeit. Zur Interpretation zukunftsbezogener Informationen fließen in den LGD über eine szenariogewichtete Marktwertprognose aktuelle und erwartete wirtschaftliche länderspezifische Rahmenbedingungen wie BIP, langfristige Zinsen, Immobilienpreisentwicklungen und Arbeitslosenquote ein. Dieser wahrscheinlichkeitsgewichtete Szenariomix reflektiert die geopolitischen und makroökonomischen Schätzunsicherheiten und ergänzt unser Basisszenario um abweichende Entwicklungen über einen Betrachtungszeitraum von drei Jahren. Darüber hinaus fließt die Konjunkturerwartung implizit in die Einschätzung der zukünftigen Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Kreditnehmer bzw. der erwarteten Objekt-Cashflows und damit in die Ausfallwahrscheinlichkeit (PD) mit ein.

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

Im Rahmen der modellbasierten Risikovorsorgeermittlung können sich stichtagsbedingte Sachverhalte ergeben, die Anpassungen an der Berechnung erfordern (sog. Post-Model-Adjustments). Dabei kann es sich um bekannte Modellschwächen, technische Verarbeitungsprobleme oder Datenmängel sowie um Expertenschätzungen zu Risiken handeln, die mögliche Lücken im Modell schließen sollen. Die Post-Model-Adjustments werden – soweit sie zum Bilanzstichtag erforderlich waren – in der Anhangangabe (34) Risikovorsorge beschrieben.

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

Der EL in Stage 3 wird in der Regel auf Basis von individuell geschätzten Cashflows (ECF-Verfahren) in drei wahrscheinlichkeitsgewichteten Szenarien ermittelt. Die Höhe der Risikovorsorge wird als Differenz zwischen dem Bruttobuchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten zukünftigen Cashflows aus der Verwertung der gestellten Sicherheiten ermittelt. Die Abzinsung erfolgt mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz bei erstmaligem Ansatz bzw. bei variabel verzinslichen Finanzinstrumenten nach der letzten Zinsanpassung. Die Sicherheiten bestehen weitgehend in Form von Grundschulden/Hypotheken. Die Bewertung der Grundschulden/Hypotheken erfolgt zum Fair Value des jeweiligen Szenarios und basiert im Regelfall auf dem Ertragswertverfahren oder der Discounted-Cashflow-Methode. Somit entspricht der Nettobuchwert des Vermögenswerts dem Barwert der erwarteten zukünftigen Cashflows der gestellten Sicherheiten.

Hinsichtlich der Ausfalldefinition nach den Kriterien der Bank ist ein Schuldner ausgefallen wenn:

- die Bank es als unwahrscheinlich ansieht, dass der Schuldner seine Verbindlichkeiten in voller Höhe begleichen wird, ohne dass die Bank auf Maßnahmen wie die Verwertung von Sicherheiten zurückgreift und / oder
- eine wesentliche Verbindlichkeit des Schuldners mehr als 90 Tage überfällig ist.

Folgende Kriterien sind Hinweise, dass a) erfüllt ist und der Schuldner seine Verbindlichkeit wahrscheinlich nicht begleichen wird:

- Verzicht auf die Erhebung von vertraglich vereinbarten Zinsen,
- spezifische Kreditrisikoanpassungen,
- Veräußerung der Verbindlichkeit mit einem bedeutenden bonitätsbedingten wirtschaftlichen Verlust,
- krisenbedingte Restrukturierung, wenn sie durch bedeutenden Verzicht oder Stundung voraussichtlich zu einer Verringerung der Verbindlichkeiten des Schuldners führt,
- Insolvenzantrag des Schuldners oder vergleichbare Maßnahmen gegen den Schuldner, sodass eine Rückzahlung verhindert oder verzögert wird und
- sonstige Hinweise auf die Unwahrscheinlichkeit des Begleichens der Verbindlichkeiten.

Bei der Beurteilung der Kriterien bezieht die Bank weitere Finanzkennzahlen wie die Kapitaldienstfähigkeit mit ein. Gleichwohl unterliegt die Beurteilung Schätzunsicherheiten.

Sobald die Ausfallkriterien weggefallen sind, beginnt der Gesundungszeitraum. Wenn der Schuldner seine Zins- und Kapitaldienstfähigkeit mindestens 3 Monate erfüllt hat und in dieser Zeit keine Ausfallkriterien mehr vorliegen, gilt der Schuldner als gesundet. Bei Vertragsanpassungen aufgrund von finanziellen Schwierigkeiten verlängert sich der Zeitraum auf 12 Monate und es sind weitere Kriterien zu erfüllen. Für die aufsichtsrechtliche Betrachtung gelten teilweise längere Fristen, sodass es zwischen der bilanziellen und der aufsichtsrechtlichen Einstufung zu Unterschieden kommen kann.

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

Bei Uneinbringlichkeit der Forderungen wird der entsprechende Risikovorsorgebestand in Anspruch genommen und die Forderungen werden abgeschrieben. Direktabschreibungen werden nicht vorgenommen.

Die Risikovorsorge für Forderungen sonstiges Geschäft wird nach einem vereinfachten Verfahren in Höhe des Lifetime-Expected Credit-Loss ermittelt.

Soweit die Forderungen durch die Significant Risk Transfer-(SRT)-Transaktion abgesichert sind, mindern Erstattungsansprüche den Risikovorsorgeaufwand. Die Prämie für die Absicherung wird im Provisionsaufwand ausgewiesen.

Die Bank macht von der Ausnahme, bestimmte Finanzinstrumente als Instrumente mit niedrigem Ausfallrisiko anzusehen, keinen Gebrauch.

Sicherungsbeziehungen

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

Hedge Accounting nach IFRS 9 unterscheidet verschiedene Formen von Sicherungsbeziehungen.

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

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

der dem effektiven Teil der Sicherungsbeziehung zuzurechnen ist und direkt im Eigenkapital erfasst wurde, ist im Zeitpunkt der Veräußerung des ausländischen Geschäftsbetriebs erfolgswirksam zu erfassen. Die Umrechnungsdifferenzen, die aus der Umrechnung des Abschlusses eines Geschäftsbetriebs mit abweichender funktionaler Währung in die Konzernwährung resultieren, sind ebenfalls direkt im Eigenkapital in der Rücklage für Währungsumrechnung zu bilanzieren und werden bei einer Veräußerung des ausländischen Geschäftsbetriebs vom Eigenkapital in die GuV umgegliedert.

Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehungen wird durch eine Sensitivitätsanalyse im Hinblick auf die gesicherten Risiken prospektiv überprüft. Dazu werden die Basis Point Values, d. h. die Sensitivitäten der IFRS-Buchwerte der Grund- und Sicherungsgeschäfte, einander gegenübergestellt. Fremdwährungsbasisisspreads werden als Kosten der Absicherung bilanziert. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts dieser Komponente werden erfolgsneutral im OCI erfasst. Soweit sich im Rahmen der Risikosteuerung Änderungen bei den Sicherungsbeziehungen ergeben, wird die Sicherungsquote bestehender Sicherungs- und oder Grundgeschäfte angepasst.

Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen in den Anhangangaben (38) und (74).

(11) Barreserve

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

(12) Forderungen aus Krediten

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

(13) Geld- und Kapitalmarktforderungen

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

(14) Eigenkapitalinstrumente

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

(15) Forderungen sonstiges Geschäft

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

(16) Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten/Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten

In den Posten Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten/Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten werden Derivate mit positiven/negativen Marktwerten aus Fair Value-Hedges und Hedges einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb inkl. abgegrenzter Zinsen ausgewiesen. Die Derivate werden ausschließlich der Bewertungskategorie fvpl zu-

geordnet. Die Grundlage für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen wird im Kapitel „Ansatz und Bewertung von Finanzinstrumenten“ in diesem Abschnitt beschrieben. Effekte aus der Bewertung dieser Derivate werden gemeinsam mit den Effekten aus der Bewertung der Grundgeschäfte im Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen ausgewiesen.

(17) Positive Marktwerte sonstige Derivate/Negative Marktwerte sonstige Derivate

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

(18) Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

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

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

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

(19) Immaterielle Vermögenswerte

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

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

Im Zusammenhang mit der Herstellung von Software entstandene Forschungskosten werden unmittelbar als Aufwand erfasst. Entwicklungsaufwendungen werden ab dem Zeitpunkt aktiviert, ab dem die technische Realisierbarkeit der Fertigstellung der Software erreicht ist, wenn durch die Herstellung der selbstentwickelten Software der Zufluss eines wirtschaftlichen Nutzens wahrscheinlich ist und die Kosten zuverlässig ermittelt werden können. Die planmäßige Abschreibung erfolgt linear auf Basis einer geschätzten wirtschaftlichen Nutzungsdauer von in der Regel fünf Jahren. Für erworbene Software wird ebenfalls von einer begrenzten Nutzungsdauer ausgegangen. Die Abschreibungen werden im Verwaltungsaufwand erfasst.

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

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

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

(20) Sachanlagen

In dem Posten Sachanlagen werden selbstgenutzte Grundstücke und Gebäude, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie deren Nutzungsrechte ausgewiesen. Sachanlagen werden zu ihren um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen verminderten historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten bewertet. Abschreibungen werden im Verwaltungsaufwand, die des selbst betriebenen Hotels im Sonstigen betrieblichen Ergebnis ausgewiesen.

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

	Abschreibungszeitraum
Übrige Sachanlagen	
EDV-Anlagen	3-7 Jahre
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	5-13 Jahre

Mietereinbauten werden nach den für Gebäude geltenden Grundsätzen abgeschrieben.

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

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

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

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

(21) Ertragsteueransprüche/Ertragsteuerverpflichtungen

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

Die OECD hat 2021 Regelungen beschlossen, mit denen eine globale effektive Mindestbesteuerung sichergestellt und aggressiven Steuergestaltungen entgegengewirkt werden soll (sog. Pillar 2). Diese Regelungen wurden 2022 von der EU übernommen. In Deutschland wurde am 27. Dezember 2023 das „Mindestbesteuerungsrichtlinie-Umsetzungsgesetz“ (MinStG) verkündet, mit dem diese internationalen Regelungen in deutsches Recht transferiert werden. Die Regelungen gelten erstmalig für Wirtschaftsjahre, die nach dem 30. Dezember 2023 beginnen. Die Aareal Bank AG weist als Teil einer multinationalen Unternehmensgruppe einen Konzernumsatz von mehr als 750 Mio. € aus und ist somit von den Regelungen der Mindestbesteuerung betroffen. Nach derzeitigem Stand dürften Geschäftseinheiten in 12 Ländern zu berücksichtigen sein, wobei auch in diesen Ländern (mit Ausnahme der USA) das Gesetz umgesetzt wurde.

Allerdings ist die Aareal Bank AG nicht oberste Muttergesellschaft nach § 4 Abs. 3 MinStG, sondern die Atlantic LuxCo S.à r.l.; Gruppenträger nach § 3 Abs. 3 S. 2 MinStG in Deutschland ist die Atlantic BidCo GmbH. Die Regelungen führen bis auf erhebliche Umsetzungskosten durch ein zusätzliches Steuerreporting zu keinen erheblichen steuerlichen Effekten bzw. Ergänzungssteuerbeträgen, da die effektive Steuerquote in allen Staaten, in denen die Bank tätig ist, unter Berücksichtigung aller steuerlichen Anpassungen über 15 % liegt. Die Aareal Bank wird von den Übergangsvorschriften und Vereinfachungsregelungen der §§ 79 bis 81 und 84 bis 87 und 89 MinStG, soweit möglich, Gebrauch machen. Sie hat festgelegt, dass es sich bei der globalen Mindeststeuer um eine Ertragsteuer handelt. Gemäß 274 Abs. 3 HGB sind bei der Ermittlung latenter Steuern Differenzen aus der Anwendung des MinStG sowie vergleichbarer ausländischer Gesetze nicht zu berücksichtigen.

(22) Aktive latente Steuern/Passive latente Steuern

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

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

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

(23) Sonstige Aktiva

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

Die Immobilien werden auf der Grundlage von Bewertungsgutachten grundsätzlich nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF) bewertet. Im Rahmen des DCF-Verfahrens werden die erwarteten künftigen Zahlungsströme einer Immobilie über einen Zeitraum prognostiziert und dann auf den Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Schätzunsicherheiten ergeben sich aus den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, den erwarteten Zahlungsströmen, objektspezifischen Besonderheiten und den Kapitalisierungsraten als wesentlicher bewertungsrelevanter Parameter. Die Sensitivität geben wir in der Anhangangabe (54) Sonstige Aktiva an. Zur Bandbreite möglich gehaltener Gewinne und Verluste des nächsten Geschäftsjahrs verweisen auf den Immobilienrisikobetrag in der Risikotragfähigkeitsrechnung im Risikobericht als Teil des Lageberichts.

(24) Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten

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

(25) Wohnungswirtschaftliche Einlagen

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

(26) Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft

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

(27) Nachrangige Verbindlichkeiten

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

(28) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche (IFRS 5)

In dem Posten Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche (IFRS 5) werden Vermögenswerte oder Geschäftsbereiche gefasst, die zur Veräußerung stehen. Ein Vermögenswert wird als „zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert, wenn sein Verkauf innerhalb der nächsten zwölf Monate hochwahrscheinlich ist. In diesem Fall erfolgt der Bilanzausweis in einer separaten Kategorie. Die Bewertung erfolgt gemäß IFRS 5 zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert. Diese Bewertungsvorschriften gelten jedoch nicht für finanzielle Vermögenswerte im Anwendungsbereich des IFRS 9 (Finanzinstrumente). Falls es sich um einen aufgegebenen Geschäftsbereich (ggf.: veräußerten) handelt, werden dessen Erträge und Aufwendungen gesondert in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen, um eine transparente Berichterstattung zu gewährleisten.

(29) Rückstellungen

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

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

Wird nicht mit einer kurzfristigen Inanspruchnahme innerhalb von zwölf Monaten aus der Verpflichtung gerechnet, so wird die Rückstellung barwertig angesetzt.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Im Aareal Bank Konzern existieren verschiedene Pensionspläne gemäß IAS 19. IAS 19 unterscheidet bei der Bilanzierung von Pensionsverpflichtungen zwischen beitragsorientierten und leistungsorientierten Pensionsplänen.

Ein beitragsorientierter Plan ist ein Pensionsplan, bei dem der Arbeitgeber fixe Beiträge an eine eigenständige Gesellschaft bzw. einen Fonds entrichtet. Der Arbeitgeber hat keine rechtliche oder faktische Verpflichtung, zusätzliche Beiträge zu leisten, wenn die Gesellschaft bzw. der Fonds nicht genügend Vermögenswerte hält, um die Pensionsansprüche aller Mitarbeiter aus dem laufenden und vorherigen Geschäftsjahren zu begleichen. Zu den beitragsorientierten Plänen werden auch die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung gezählt. Die Beiträge für einen beitragsorientierten Plan sind im Personalaufwand zu erfassen.

Leistungsorientierte Versorgungszusagen sind sämtliche Pensionsverpflichtungen, die nicht die Merkmale einer beitragsorientierten Versorgungszusage erfüllen. Die Höhe der Verpflichtung hängt üblicherweise von einem oder mehreren Faktoren wie Alter, Dienstzeit und Gehalt ab.

Die Verpflichtung des Konzerns aus leistungsorientierten Plänen wird in der Konzernbilanz in Form von Rückstellungen ausgewiesen. Diese resultieren aus Betriebsvereinbarungen mit Angestellten, einzelvertraglichen Regelungen mit leitenden Angestellten sowie aus mit Mitgliedern der Geschäftsführung abgeschlossenen Einzelverträgen. Der Berechnung der Rückstellungen werden erwartete wirtschaftliche und demografische Entwicklungen sowie Gehaltstrends zugrunde gelegt. Die Ermittlung der Rückstellungshöhe im Konzern erfolgt mittels versicherungsmathematischer Gutachten. Den durch externe Aktuarien erstellten Gutachten liegen für die Aareal Bank spezifische und konzerneinheitlich angewandte Parameter zugrunde.

Die Rückstellungshöhe für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen aus leistungsorientierten Plänen wird nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) gemäß IAS 19 auf Basis versicherungsmathematischer Gutachten ermittelt, wobei die unterschiedlichen Pensionspläne gesondert bewertet werden. Vom Barwert der Pensionsverpflichtung wird der Zeitwert des Planvermögens, ggf. unter Berücksichtigung der Regelungen zur Wertobergrenze eines Überhangs des Planvermögens über die Verpflichtung (sog. Asset Ceiling), abgezogen. Hieraus ergibt sich die Nettoverpflichtung (Rückstellung) bzw. der Vermögenswert aus den leistungsorientierten Plänen. Der Nettozinsaufwand des Geschäftsjahres wird ermittelt, indem der zu Beginn des Geschäftsjahres ermittelte Abzinsungsfaktor auf die zu diesem Zeitpunkt ermittelte Nettoverpflichtung und die erwartete Entwicklung angewandt wird. Der herangezogene Rechnungszins orientiert sich am Kapitalmarktzins von hochrangigen Industrieanleihen mit vergleichbarer Laufzeit zum Bilanzstichtag. Die Ermittlung erfolgt nach dem Willis Towers Watson „GlobalRate:Link“-Verfahren. Als Datengrundlage dienen die von Bloomberg erfassten Unternehmensanleihen, die zumindest ein „AA“-Rating aufweisen und zudem auf die gleiche Währung lauten wie die zugrunde liegende Pensionsverpflichtung. Das „Global-Rate:Link“-Verfahren wurde im Berichtsjahr (zum 31. Juli 2025) verfeinert und um kündbare Unternehmensanleihen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr ergänzt. Die Anpassung des Verfahrens stellt eine Schätzungsänderung nach IAS 8.39 dar. Zum 31. Dezember 2025 betrug der Umstellungseffekt ca. +25 Basispunkte und führte zu einer Reduktion der Pensionsverpflichtung auf Konzernebene um ca. 12,1 Mio. €. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste (Neubewertungen), die sich bezüglich des Verpflichtungsumfangs aus der Erwartungsänderung hinsichtlich der Lebenserwartung, dem Eintritt von Versorgungsfällen, Rententrends, Gehaltsentwicklungen und Rechnungszins gegenüber der Einschätzung zum Periodenbeginn bzw. gegenüber dem tatsächlichen Verlauf während der Periode ergeben, werden erfolgsneutral direkt im Sonstigen Ergebnis in dem Posten Veränderung der Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen erfasst. Eine erfolgswirksame Erfassung der im Sonstigen Ergebnis ausgewiesenen versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste (Neubewertungen) in nachfolgenden Perioden (sog. Recycling) ist nicht gestattet. Ebenfalls erfolgsneutral im Sonstigen Ergebnis auszuweisen sind Differenzen zwischen dem am Periodenanfang auf Basis des dann gültigen Rechnungszinses ermittelten Ertrags aus Planvermögen und dem am Ende der Periode tatsächlich erzielten Ertrag aus Planvermögen (Neubewertung). Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste sowie die Differenz zwischen dem erwarteten und tatsächlichen Ergebnis aus dem Planvermögen sind Bestandteil der Anderen Rücklagen. Sie werden in der Eigenkapitalveränderungsrechnung separat ausgewiesen. Somit beruht auch die Bilanzierung von Pensionsverpflichtungen auf Schätzungen, die mit Unsicherheit behaftet sind.

Anteilsbasierte Vergütung

Im Aareal Bank Konzern bestehen anteilsbasierte Vergütungspläne mit Barausgleich im Sinne des IFRS 2. Zur detaillierten Beschreibung und dem Umfang der Vergütungspläne sowie zum angewandten Bewertungsmodell und den Auswirkungen der anteilsbasierten Vergütung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns verweisen wir auf unsere Ausführungen in der Anhangangabe (84).

Verpflichtungen, die aus den anteilsbasierten Vergütungsplänen resultieren, werden durch Rückstellungen bilanziell erfasst. Die Rückstellungsbildung erfolgt über den Verwaltungsaufwand. Die Höhe der Rückstellungen entspricht dem beizulegenden Zeitwert der jeweiligen Verpflichtung am Bilanzstichtag.

(30) Sonstige Passiva

In dem Posten Sonstige Passiva werden u. a. Vertragsverbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten und Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern ausgewiesen.

(31) Eigenkapital

In dem Posten Eigenkapital werden das Gezeichnete Kapital, die Kapitalrücklage, die Gewinnrücklage und die Anderen Rücklagen ausgewiesen. Zu den Anderen Rücklagen zählen die Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen, die Rücklagen aus der Bewertung von Eigen- und Fremdkapitalinstrumente fvoci, die Rücklage aus Wertänderungen des Währungsbasis-Spreads und die Rücklage aus Währungsumrechnung. Darüber hinaus werden in dem Posten Eigenkapital nicht beherrschende Anteile und die sog. Additional-Tier I -Anleihe (ATI -Anleihe) ausgewiesen. Die ATI -Anleihe wird als Eigenkapital klassifiziert, da weder eine Verpflichtung zur Rückzahlung der Anleihe noch eine Verpflichtung zur laufenden Bedienung (Zahlung einer Dividende) besteht. Die der Emission der ATI -Anleihe direkt zurechenbaren Transaktionskosten sowie gezahlte Dividenden werden unter Berücksichtigung von Steuern erfolgsneutral unmittelbar vom Eigenkapital abgezogen.

(32) Finanzgarantien

Eine Finanzgarantie ist ein Vertrag, bei dem der Garantiegeber zur Leistung bestimmter Zahlungen verpflichtet ist, den Garantiennehmer für einen Verlust zu entschädigen, der entsteht, weil ein bestimmter Schuldner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht fristgemäß nachkommt. Beim Garantiegeber sind Finanzgarantien zum Zeitpunkt des Zugangs bilanziell in Höhe des beizulegenden Zeitwerts der Garantieverpflichtung als Verbindlichkeit zu erfassen. Im Rahmen der Folgebewertung ist die Verpflichtung mit dem höheren Wert aus dem wertgeminderten Betrag nach dem Impairment-Verfahren des IFRS 9 oder dem ursprünglichen Betrag, der bei Zugang der anfallenden Prämie entspricht, abzüglich der kumulativen Amortisierung zu bewerten. Für den Ausweis von Finanzgarantien im Aareal Bank Konzern wird der barwertige Anspruch aus den zukünftigen Prämienzahlungen des Garantiennehmers mit der Garantieverpflichtung saldiert (Nettomethode).

Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

(33) Zinsüberschuss

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Mio. €		
Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten ac und fvoci	2.129	2.618
Forderungen aus Krediten	1.896	2.291
Geld- und Kapitalmarktforderungen	233	327
Zinserträge aus Finanzinstrumenten fvpl	45	65
Forderungen aus Krediten	20	37
Sonstige Derivate	25	28
Marktinduzierte Modifikationserträge	1	2
Gesamte Zinserträge und ähnliche Erträge	2.175	2.685
Zinsaufwendungen für finanzielle Verbindlichkeiten ac	-956	-1.372
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten	-809	-1.201
Wohnungswirtschaftliche Einlagen	-106	-145
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft	-2	-2
Nachrangige Verbindlichkeiten	-39	-24
Zinsaufwendungen für Finanzinstrumente fvpl	-285	-251
Sonstige Derivate	-285	-251
Marktinduzierte Modifikationaufwendungen	0	-2
Gesamte Zinsaufwendungen und ähnliche Aufwendungen	-1.241	-1.625
Gesamt	934	1.060

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

(34) Risikovorsorge

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Mio. €		
Zuführungen	459	444
Auflösungen	-118	-99
Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	-6	-4
Sonstige Risikovorsorge	-10	-1
Bonitätsbedingtes Modifikationsergebnis	-11	30
Gesamt	314	370

Die Risikovorsorge betrug 314 Mio. € (Vorjahr: 370 Mio. €). Sie ergibt sich im Wesentlichen aus einzelnen Kreditneuausfällen US-amerikanischer Immobilienfinanzierungen und Aufwendungen in Höhe von 55 Mio. € aus der Bildung zusätzlicher Risikovorsorge für Kreditengagements der Stufen 1 und 2 (Management Overlay).

Die modellbasierte Risikovorsorge (Stage 1 und 2) in Höhe von insgesamt 146 Mio. € wurde auf Basis der Ausfallprognosen mittels eines weiterentwickelten Ratingverfahrens, für welches wir im ersten Halbjahr 2026 auch die finale aufsichtsrechtliche Genehmigung

erwarten, ermittelt. Die technische Implementierung des neuen Ratingmodells erlaubt dabei die modellbasierte Bestimmung der Bonitätseinstufungen mittels des verbesserten Ratingmodells. Dabei wurden zum Bewertungsstichtag Weiterentwicklungen auf Basis der jüngsten Beobachtungen in einem erhöhten Zinsumfeld berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um eine Schätzungsänderung nach IAS 8.39. Aus dieser Weiterentwicklung resultiert eine Erhöhung der modellbasierten Risikovorsorge von ca. 45 Mio. €.

Darüber hinaus wurde ein Post-Model-Adjustment (Management Overlay) in Höhe von 55 Mio. € gebildet. Dieses Overlay basiert auf den in 2025 im langfristigen Vergleich höheren Migrationsrisiken im Kreditportfolio, welche insbesondere durch das US-Portfolio getrieben sind. Das Jahr 2025 war hinsichtlich eines volatilen makroökonomischen und politischen Umfelds und erhöhter ausfallbedingter Migrationen im Kreditportfolio, insbesondere im US-Geschäft, außergewöhnlich. Aufgrund dieser Sachverhalte und der bestehenden geopolitischen Volatilitäten, insbesondere im US-Portfolio, wurde auf Basis der Beobachtungen hinsichtlich der Kreditausfälle in dem volatilen Umfeld im Berichtsjahr ein Overlay quantifiziert. Die Grundgesamtheit bildete dabei das Kreditportfolio der gewerblichen Immobilienfinanzierung. Ein signifikanter Betrag des gebildeten Post-Model-Adjustments entfällt auf das US-Portfolio.

Die Methodik zur Ermittlung der Risikovorsorge wird im Kapitel „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ Anhangangabe (10) Ansatz und Bewertung von Finanzinstrumenten beschrieben.

Die Risikovorsorgebildung und die verwendeten Sicherheitenwerte beruhen auf der Betrachtung von sieben verschiedenen makroökonomischen Szenarien, welche unterschiedlich gewichtet werden. Das wahrscheinlichste Szenario wird dabei als „Baseline“ bezeichnet und ist detailliert im Kapitel „Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen“ beschrieben. Die Summe der Gewichte der adversen Szenarien, welche Abschwünge an den Finanzmärkten sowie die Eskalation geo- und handelspolitischer Konflikte abbilden, beläuft sich dabei auf 28 %.

Außerdem sind zum einen ein Stressszenario, basierend auf dem diesjährigen EZB-Stresstest, mit einer Wahrscheinlichkeit von 10 % und zum anderen ein ESG-Szenario mit 10 % im Rahmen der Kalkulation miteinbezogen.

Zur Einordnung der betrachteten Szenarien werden nachfolgend drei wesentliche makroökonomische Einflussfaktoren vergleichend dargestellt:

	2025	2026	2027	2028
%				
„positive“-Szenario (16-%-Gewichtung)				
Bruttoinlandsprodukt (real, Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	1,4	1,1	2,1	2,1
USA	2,0	3,1	3,6	2,8
Großbritannien	1,4	1,1	1,7	2,1
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	6,4	6,3	6,1	5,9
USA	4,3	4,3	3,8	3,7
Großbritannien	4,4	4,6	4,4	4,1
Langfristiger Zins (10-jährige Staatsanleihen) (%)				
Eurozone	3,2	3,3	3,6	3,6
USA	4,3	4,3	4,5	4,6
Großbritannien	4,6	4,7	4,5	4,1
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2025 = 100 %)	100 %	100 %	102 %	103 %

	2025	2026	2027	2028
%				
„Baseline“-Szenario (36-%-Gewichtung)				
Bruttoinlandsprodukt (real, Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	1,4	0,9	1,6	1,7
USA	2,0	2,5	2,4	2,3
Großbritannien	1,4	1,0	1,4	1,5
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	6,4	6,4	6,3	6,1
USA	4,3	4,4	4,2	4,2
Großbritannien	4,4	4,6	4,6	4,4
Langfristiger Zins (10-jährige Staatsanleihen) (%)				
Eurozone	3,2	3,2	3,3	3,3
USA	4,3	4,1	4,2	4,2
Großbritannien	4,6	4,5	4,1	3,8
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2025 = 100 %)	100 %	100 %	101 %	103 %

	2025	2026	2027	2028
%				
„adverse 1“-Szenario (12-%-Gewichtung)				
Bruttoinlandsprodukt (real, Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	1,4	0,0	1,1	2,5
USA	2,0	0,8	2,0	3,0
Großbritannien	1,4	0,4	0,8	2,2
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	6,4	6,6	6,7	6,3
USA	4,3	4,7	4,7	4,3
Großbritannien	4,4	4,7	5,0	4,7
Langfristiger Zins (10-jährige Staatsanleihen) (%)				
Eurozone	3,2	3,0	2,8	2,9
USA	4,3	3,3	3,2	3,6
Großbritannien	4,6	4,2	3,6	3,2
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2025 = 100 %)	100 %	99 %	100 %	103 %

	2025	2026	2027	2028
%				
„adverse 2“-Szenario (8-%-Gewichtung)				
Bruttoinlandsprodukt (real, Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	1,4	0,4	1,1	1,3
USA	2,0	1,4	2,4	2,8
Großbritannien	1,4	0,6	0,8	1,0
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	6,4	6,5	6,6	6,5
USA	4,3	4,7	4,4	4,2
Großbritannien	4,4	4,7	5,0	5,1
Langfristiger Zins (10-jährige Staatsanleihen) (%)				
Eurozone	3,2	3,7	3,2	3,0
USA	4,3	4,4	4,0	4,1
Großbritannien	4,6	4,9	4,1	3,6
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2025 = 100 %)	100 %	99 %	100 %	102 %

	2025	2026	2027	2028
%				
„adverse 3“-Szenario (8-%-Gewichtung)				
Bruttoinlandsprodukt (real, Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	1,4	-0,6	0,5	2,3
USA	2,0	-1,0	-0,5	2,8
Großbritannien	1,4	0,0	0,6	1,7
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	6,4	6,8	7,0	6,6
USA	4,3	5,3	6,0	5,8
Großbritannien	4,4	4,8	5,2	5,0
Langfristiger Zins (10-jährige Staatsanleihen) (%)				
Eurozone	3,2	3,4	3,2	3,3
USA	4,3	4,3	4,0	4,0
Großbritannien	4,6	4,6	4,0	3,6
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2025 = 100 %)	100 %	98 %	98 %	100 %

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

	2025	2026	2027	2028
%				
„Stress“-Szenario (10-%-Gewichtung)				
Bruttoinlandsprodukt (real, Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	1,4	-2,3	-4,0	0,0
USA	2,0	-5,1	-2,5	4,3
Großbritannien	1,4	-4,5	-4,5	-1,3
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	6,4	8,1	10,6	11,9
USA	4,3	8,9	10,0	8,6
Großbritannien	4,4	7,2	9,6	10,2
Langfristiger Zins (10-jährige Staatsanleihen) (%)				
Eurozone	3,2	4,6	4,5	4,3
USA	4,3	5,7	5,7	5,7
Großbritannien	4,6	6,0	5,9	5,7
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2025 = 100 %)	100 %	90 %	83 %	82 %

Die portfoliogewichtete Immobilienpreisentwicklung setzt sich aus dem jeweiligen Portfolio-Anteil für die Jahre zusammen. Referenz- und Basisjahr ist das Jahr 2025, von welchem aus relative Veränderungen der Immobilienpreisentwicklungen innerhalb des jeweiligen Szenarios beurteilt werden können.

Die Risikovorsorge in Stage 1 und 2 des Immobilienfinanzierungsgeschäfts wird mithilfe der Ausfallwahrscheinlichkeit (PD) und der Verlustschwere zum Zeitpunkt des Ausfalls (LGD) modellbasiert berechnet und ist maßgeblich vom Marktwert der Immobilien abhängig. Dabei werden die oben dargestellten Szenarien mit ihrer jeweiligen Gewichtung in der LGD-Berechnung berücksichtigt. Darüber hinaus fließen die Konjunktur- und Inflationsentwicklung in den Szenarien in die Schätzung der Ausfallwahrscheinlichkeit (PD) mit ein. Zur Beurteilung der Sensitivität stellen wir nachfolgend die Risikovorsorge je Szenario bei einer jeweils 100%-Gewichtung dar. Diese Kalkulation beinhaltet den sog. quantitativen Stufentransfer in Stage 2 auf Basis des sog. Expected downgrade-Modells, nicht aber qualitative Kriterien für eine signifikante Erhöhung des Kreditrisikos.

Modellhafter Risikovorsorgebestand Stage 1 und 2 für das Immobilienfinanzierungsgeschäft

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Mio. €		
Szenariogewichtet (bilanzierter Wert)	143	152
„positive“-Szenario (100 %)	117	104
„Baseline“-Szenario (100 %)	127	111
„adverse 1“-Szenario (100 %)	129	115
„adverse 2“-Szenario (100 %)	133	118
„adverse 3“-Szenario (100 %)	158	113
„ESG“-Szenario (100 %)	156	0
„Stress“-Szenario (100 %)	237	309

Bei einer pauschalen Erhöhung (Verringerung) der Marktwerte um 5 % zum Jahresende hätte sich unter Nutzung der Stichtagsausfallwahrscheinlichkeiten eine Verringerung der Risikovorsorge um rund 6 Mio. € (Erhöhung um rund 20 Mio. €) ergeben.

Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen in der Anhangangabe (67).

(35) Provisionsergebnis

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Mio. €		
Provisionserträge aus		
softwarebasierten Leistungen	11	11
Bankgeschäft und sonstige Tätigkeiten	43	36
Gesamte Provisionserträge	54	47
Provisionsaufwendungen für		
bezogene Leistungen	0	0
Bankgeschäft und sonstige Tätigkeiten	-50	-51
Gesamte Provisionsaufwendungen	-50	-51
Gesamt	4	-4

Die Provisionserträge und -aufwendungen glichen sich im Jahresverlauf nahezu aus und führten zu einem leicht positiven Provisionsergebnis in Höhe von 4 Mio. € (Vorjahr: -4 Mio. €). Die Provisionsaufwendungen wurden vor allem von der strategischen Partnerschaft mit der Aareon und der First Financial Software GmbH sowie der Prämienzahlung aus der SRT-Transaktion belastet.

Die Summe der Provisionserträge und -aufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht als erfolgswirksam zum Fair Value bewertet werden, beträgt 7 Mio. € (Vorjahr: 2 Mio. €).

(36) Abgangsergebnis

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Mio. €		
Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten ac		
Forderungen aus Krediten	27	29
Geld- und Kapitalmarktforderungen	0	2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte ac	0	0
Abgangsergebnis aus finanziellen Verbindlichkeiten ac		
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten	1	0
Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvoci		
Forderungen aus Krediten fvoci	0	0
Geld- und Kapitalmarktforderungen	0	0
Gesamt	28	31

Das Abgangsergebnis von 28 Mio. € (Vorjahr: 31 Mio. €) resultierte fast ausschließlich aus positiven marktbedingten Effekten aus vorzeitigen Kreditrückzahlungen. Im Vorjahr waren es ebenfalls fast ausschließlich Effekte aus vorzeitigen Kreditrückzahlungen.

(37) Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Mio. €		
Ergebnis aus Forderungen aus Krediten	-1	-19
Ergebnis aus Geld- und Kapitalmarktforderungen	0	0
Ergebnis aus sonstigen Derivaten	1	-26
Währungsergebnis	-5	1
Gesamt	-5	-44

Das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl in Höhe von insgesamt -5 Mio. € (Vorjahr: -44 Mio. €) resultierte vor allem aus dem Währungsergebnis finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (i.W. aus USD). Im Vorjahr resultierte es aus negativen Bewertungseffekten aus kreditrisikoinduzierten Bewertungsverlusten von Immobiliendarlehen, insbesondere in den USA, sowie aus negativen Bewertungseffekten aus den marktseitigen Entwicklungen bei Derivaten zur Währungs- und Zinssicherung infolge der hohen Marktdynamik.

(38) Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Mio. €		
Ineffektivitäten aus Fair Value-Hedges	-12	3
Ineffektivitäten aus Absicherung Nettoinvestitionen	0	0
Gesamt	-12	3

Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen in den Anhangangaben (10) und (74).

(39) Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ergaben sich 4 Mio. € als Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen (Vorjahr: 1 Mio. €). Dies entspricht auch jeweils dem anteiligen Gesamtergebnis aus assoziierten Unternehmen.

(40) Verwaltungsaufwand

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Mio. €		
Personalaufwand	186	225
Löhne und Gehälter	160	197
Soziale Abgaben	20	19
Altersversorgung	6	9
Anderer Verwaltungsaufwand	142	136
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	19	16
Gesamt	347	377

Der Verwaltungsaufwand reduzierte sich auf 347 Mio. € (Vorjahr: 377 Mio. €) und ist zum einen Ausdruck unserer effizienten Kostenkontrolle und zum anderen zeigen sich positive laufende Effekte aus den getätigten Effizienzmaßnahmen. Diese Effizienzmaßnahmen sowie Investitionen in IT-Infrastruktur und weitere sonstige wesentliche Einmaleffekte betrugen für das Jahr 2025 insgesamt rund 30 Mio. € (Vorjahr: rund 34 Mio. €).

Im Personalaufwand sind Einzahlungen in beitragsorientierte Pensionspläne in Höhe von 8 Mio. € (Vorjahr: 7 Mio. €) enthalten.

Das durch den Konzernabschlussprüfer im Geschäftsjahr 2025 berechnete Gesamthonorar wird im Posten andere Verwaltungsaufwendungen ausgewiesen und setzt sich wie folgt zusammen:

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Tsd. €		
Abschlussprüfungsleistungen	4.434	3.523
Andere Bestätigungsleistungen	576	640
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	152	4
Gesamt	5.162	4.167

Das Honorar für Abschlussprüfungsleistungen beinhaltet die Jahresabschlussprüfung der Aareal Bank AG und der Tochterunternehmen, die Konzernabschlussprüfung, die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts und Leistungen im Zusammenhang mit einem Bilanzkontrollverfahren durch die BaFin. Andere Bestätigungsleistungen beziehen sich auf die Prüfung nach dem Wertpapierhandelsgesetz, den Comfort Letter, die prüferische Durchsicht der Nachhaltigkeitserklärung und sonstige vertraglich vereinbarte Bestätigungsleistungen. Sonstige Leistungen wurden im Zusammenhang mit Beratungen in Corporate Governance und aufsichtsrechtlichen Sachverhalten sowie Schulungen erbracht.

(41) Sonstiges betriebliches Ergebnis

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Mio. €		
Erträge aus Immobilien	30	51
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1	3
Erträge aus Lieferungen und Leistungen	0	0
Andere sonstige betriebliche Erträge	37	49
Gesamte sonstige betriebliche Erträge	68	103
Aufwendungen für Immobilien	-43	-81
Aufwendungen für sonstige Steuern	-11	-10
Andere sonstige betriebliche Aufwendungen	-10	-18
Gesamte sonstige betriebliche Aufwendungen	-64	-109
Gesamt	4	-6

Das sonstige betriebliche Ergebnis betrug 4 Mio. € (Vorjahr: -6 Mio. €) und enthält unter anderem einen Einmalertrag aus der Veräußerung unseres ehemaligen Hotelbetriebs in Italien. Außerdem enthält es das operative Ergebnis und etwaige Abschreibungen unserer Rettungserwerbe und weiterer Tochter- und sonstigen Unternehmen.

(42) Ertragsteuern

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Mio. €		
Tatsächliche Ertragsteuern	116	137
Latente Steuern	2	-55
Gesamt	118	82

Die Unterschiede zwischen dem erwarteten und dem ausgewiesenen Ertragsteueraufwand zeigt die nachfolgende Überleitungsrechnung:

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Mio. €		
Ergebnis vor Ertragsteuern	296	294
Erwarteter Steuersatz	31,8%	31,3 %
Errechnete Ertragsteuern	94	92
Überleitung auf ausgewiesene Ertragsteuern		
Abweichende ausländische Steuerbelastung	4	-1
Steueranteil aus steuerfreien Erträgen	-34	-17
Steueranteil auf nicht abzugsfähige Aufwendungen	7	16
Änderungen des Ansatzes und der Bewertung latenter Steuern	41	-10
Steuern für Vorjahre	3	2
Effekte aus Steuersatzänderungen	3	0
Fremdanteile	0	0
Sonstige Steuereffekte	0	0
Ausgewiesene Ertragsteuern	118	82
Effektive Steuerquote	40 %	28 %

Das Gesetz für ein steuerliches Investitionssofortprogramm zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Deutschland (sog. Wachstumsbooster-Gesetz) führt dazu, dass der Körperschaftsteuersatz beginnend mit dem Veranlagungszeitraum 2028 von dem aktuell und bis einschließlich des Veranlagungszeitraums 2027 geltenden Satz von 15 % sukzessive um jeweils ein Prozentpunkt pro Veranlagungszeitraum gesenkt wird, um dann ab einschließlich des Veranlagungszeitraums 2032 10 % zu betragen (§ 23 Abs. 1 KStG n.F.).

Zur Ermittlung der Auswirkungen dieser Änderung auf die Bewertung von latenten Steueransprüchen bzw. latenten Steuerschulden hat die Bank ein sogenanntes „Scheduling“ nach IAS 12.47 vorgenommen und eine Einschätzung des zeitlichen Verlaufs der Auflösung der einzelnen temporären Differenzen vorgenommen. Es wurde ein Steuersatz sowohl für die langfristigen als auch die kurzfristigen latenten Steueransprüche und -schulden ermittelt. Anschließend wurden diese beiden Steuersätze entsprechend ihrem jeweiligen Anteil im Verhältnis zum Gesamtbestand der latenten Steueransprüche gewichtet. Aus dieser Analyse ergibt sich ein gewichteter latenter Steuersatz in Höhe von 30,6 % (Vorjahr: 31,3 %). Der Effekt aus der Steuersatzänderung beträgt 4,5 Mio. €. Dabei beträgt die Auswirkung in der Gewinn- und Verlustrechnung 2,9 Mio. € Aufwand und im OCI 1,6 Mio. € Veränderung. Der gewichtete Steuersatz wird einer jährlichen Analyse unterzogen und gegebenenfalls angepasst.

(43) Ergebnis aus veräußerten Geschäftsbereichen (Aareon)¹⁾

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Mio. €		
Zinsüberschuss	0	-44
Risikovorsorge	0	0
Provisionsüberschuss	0	280
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpI	0	0
Verwaltungsaufwand	0	237
Sonstiges betriebliches Ergebnis	0	2.101
Betriebsergebnis	0	2.100
Ertragsteuern	0	38
Ergebnis aus veräußerten Geschäftsbereichen	0	2.062

Der für das Vorjahr dargestellte Posten Ergebnis aus veräußerten Geschäftsbereichen in Höhe von 2.062 Mio. € betrifft den Verkauf des Aareon Teilkonzerns.

¹⁾ Gemäß IFRS 5 erfolgt der separate Ausweis des Ergebnisses aus veräußerten Geschäftsbereichen und dessen Untergliederung in Erlöse, Aufwendungen, Gewinn bzw. Verlust sowie die zugehörigen Ertragsteuern in einer zusätzlichen Anhangsangabe.

Erläuterungen zur Bilanz

(44) Finanzielle Vermögenswerte ac

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Barreserve ac	328	2.605
Kassenbestand	0	0
Guthaben bei Zentralnotenbanken	328	2.605
Forderungen aus Krediten ac	33.839	32.611
Immobilendarlehen	33.651	32.391
Kommunaldarlehen	162	198
Sonstige Forderungen aus Krediten	26	22
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	4.876	5.142
Geldmarktforderungen	1.055	1.523
Schuldscheindarlehen	1.060	1.111
Schuldverschreibungen	2.761	2.508
Forderungen sonstiges Geschäft ac	68	70
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10	8
Sonstige finanzielle Forderungen	58	62
Gesamt	39.111	40.428

(45) Risikovorsorgebestand ac

31. Dezember 2025

	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Forderungen sonstiges Geschäft ac	Gesamt Risikovorsorgebestand ac
Mio. €					
Bestand zum 01.01.	40	149	210	3	402
Zuführungen	36	115	302	1	454
Inanspruchnahmen	0	0	-206	0	-206
Auflösungen	-27	-71	-15	0	-113
Transfer in Stage 1	6	-6	0	0	0
Transfer in Stage 2	-5	10	-5	0	0
Transfer in Stage 3	0	-42	42	0	0
Zinseffekt	0	0	27	0	27
Währungsanpassungen	-1	-13	-25	-1	-40
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
Umbuchungen	0	0	-95	0	-95
Bestand zum 31.12.	49	142	235	3	429

Die Risikovorsorge auf finanzielle Vermögenswerte ac entfällt auf Forderungen aus Krediten, auf Geld- und Kapitalmarktforderungen sowie auf Forderungen sonstiges Geschäft – im Wesentlichen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Die Methodik zur Berechnung der Risikovorsorge wird im Kapitel „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ Anhangangabe (9) dargestellt. Eine detaillierte Aufgliederung des Risikovorsorgebestands auf die Klassen von finanziellen Vermögenswerten wird im Kapitel „Erläuterungen zu Finanzinstrumenten“ Anhangangabe (66) offengelegt.

31. Dezember 2024

	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Forderungen sonstiges Geschäft ac	Gesamt Risikovorsorge- bestand ac
Mio. €					
Bestand zum 01.01.	38	83	304	3	428
Zuführungen	21	112	294	2	429
Inanspruchnahmen	0	0	-305	-1	-306
Auflösungen	-14	-49	-32	0	-95
Transfer in Stage 1	3	-3	0	0	0
Transfer in Stage 2	-7	14	-7	0	0
Transfer in Stage 3	-2	-11	13	0	0
Zinseffekt	0	0	27	0	27
Währungsanpassungen	1	3	20	0	24
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
Umbuchungen	0	0	-104	-1	-105
Bestand zum 31.12.	40	149	210	3	402

(46) Finanzielle Vermögenswerte fvoci

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	5.370	4.822
Schuldscheindarlehen	0	0
Schuldverschreibungen	5.370	4.822
Eigenkapitalinstrumente fvoci	1	1
Aktien u. a. nicht festverzinsliche Wertpapiere	0	0
Sonstige Beteiligungen	1	1
Übrige	0	0
Gesamt	5.371	4.823

(47) Finanzielle Vermögenswerte fvpl

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Forderungen aus Krediten fvpl	324	381
Immobilendarlehen	324	381
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	6	5
Fondsanteile	6	5
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	452	673
Positive Marktwerte aus Fair Value-Hedges	421	673
Positive Marktwerte aus Absicherung Nettoinvestitionen	31	0
Positive Marktwerte sonstige Derivate fvpl	837	471
Positive Marktwerte aus wirtschaftlichen Sicherungsderivaten	565	153
Positive Marktwerte aus übrigen Derivaten	272	318
Gesamt	1.619	1.530

Von den Forderungen aus Krediten fvpl sind 210 Mio. € dem Business-Model Residual zugeordnet und 114 Mio. € erfüllen das SPPI-Kriterium nicht.

(48) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte entfallen mit insgesamt 69 Mio. € auf zwei Immobiliendarlehen in den USA, welche im Laufe des Jahres 2026 veräußert werden sollen, um den NPL-Bestand zu reduzieren, sowie mit insgesamt 59 Mio. € auf unsere Betriebsimmobilie, welche ebenfalls im Laufe des Jahres 2026 veräußert werden soll. Der geplante Verkauf der Betriebsimmobilie spiegelt den angepassten Flächenbedarf und den Wunsch nach modernen Nutzungsformen wider. Das Gebäude wird zum Bilanzstichtag mit dem Buchwert angesetzt, da der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten den Buchwert übersteigt. Entsprechend wurde keine Wertminderung erfasst. Aus der gesamten Veräußerung wird die Realisierung wesentlicher stiller Reserven erwartet. Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich der Posten vor allem aufgrund der Veräußerung unseres ehemaligen Hotelbetriebs in Italien, dessen Veräußerung im zweiten Quartal 2025 stattgefunden hat.

(49) Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Die Aareal Bank hält Anteile an 3 assoziierten Unternehmen (Vorjahr: 4 Unternehmen) und keine an Gemeinschaftsunternehmen (Vorjahr: 0), die nach der Equity-Methode bilanziert werden. Die Summe der Beteiligungsbuchwerte betrug 74 Mio. € (Vorjahr: 75 Mio. €).

(50) Immaterielle Vermögenswerte

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Geschäfts- oder Firmenwerte	9	9
Selbsterstellte Software	30	31
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	5	5
Gesamt	44	45

Sämtliche Geschäfts- oder Firmenwerte (Goodwill) entfallen auf das Segment Banking & Digital Solutions.

Der Goodwill wird innerhalb unseres Regelprozesses jährlich zum 30. September im Rahmen eines Impairmenttests auf Werthaltigkeit hin für jede zahlungsmittelgenerierende Einheit („cash generating unit“; kurz „CGU“) überprüft. Sollte sich bis zum Berichtsende ein wesentlicher Änderungsbedarf an den Parametern ergeben haben, erfolgt ein Impairmenttest auf den Bilanzstichtag. Nach der Veräußerung der Aareon im letzten Jahr ist das Segment Banking & Digital Solutions die einzige CGU, welche Goodwill enthält. Basis für die Wertermittlung sind die Barwerte zukünftiger Zahlungsströme (Value in Use), die anhand mittelfristiger Planungen bestimmt werden. Innerhalb der ersten drei bis maximal sechs Jahre erfolgt eine individuelle Planung der Erlös- und Kostenposten. Die den wesentlichen Annahmen zugewiesenen Werte basieren auf internen und externen Faktoren sowie vergangenen Erfahrungen, wobei eine wesentliche Basis die Vorjahresplanung bildet. Der Umsatzplanung unterliegen im Wesentlichen Annahmen zum Neukundengeschäft sowie Vertragsverlängerungen und Zusatzgeschäft mit Bestandskunden. Diese stellen zugleich auch die wesentlichen Quellen von Schätzungsunsicherheiten dar. Regelmäßige Umsatzerlöse wie Wartung und Gebühren aus dem Bestandskundengeschäft unterliegen in der Regel keinen größeren Schätzungsunsicherheiten. Die Planung des Materialaufwands wird abgeleitet aus der Umsatzplanung. Die Personalaufwandsplanung berücksichtigt im Wesentlichen Mitarbeiterzahlen sowie Lohnentwicklung. Die sonstigen Kosten werden unter der Berücksichtigung bekannter Sondereffekte in der Regel basierend auf dem Vorjahr fortentwickelt. Schätzungsunsicherheiten auf der Aufwandseite ergeben sich durch nicht geplante Preiserhöhungen oder nicht planbare Sondereffekte. Grundsätzlich erhöht sich die Schätzungsunsicherheit, je weiter in der Zukunft die Annahmen liegen. Für die über den Zeithorizont der individuellen Planung hinausgehenden Cashflows erfolgt in der Regel die Bewertung unter Berücksichtigung der ewigen Rente.

Der Ermittlung der Barwerte zukünftiger Zahlungsströme wurde ein risikoadäquater Abzinsungsfaktor für das Segment Banking & Digital Solutions von 12,16 % nach Steuern zugrunde gelegt. Der Abzinsungsfaktor ergibt sich für das Segment aus einem risikolosen Basiszins von 3,25 % zuzüglich einer Marktrisikoprämie von 6,7 %, multipliziert mit einem Beta-Faktor von 1,33. Angesichts der Planungsunsicherheiten über die Detailplanungsphase hinaus wird in dem Segment aufgrund einer vorsichtigen Betrachtung des Marktumfelds eine Wachstumsrate von 2 % unterstellt. Die erzielbaren Beträge weisen eine Überdeckung der Buchwerte auf. Auch bei einer signifikanten Änderung einer der oben beschriebenen wesentlichen Annahmen wie der Erhöhung des risikoadäquaten Abzinsungsfaktors um 1 % oder der Verringerung der Wachstumsrate auf 1 %, ceteris paribus betrachtet, ergibt sich keine Wertminderung.

Andere immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen werden auf Wertminderungen überprüft, wenn Ereignisse oder veränderte Umstände vermuten lassen, dass eine Wertminderung eingetreten sein könnte („Triggering event“). Im Falle einer identifizierten potenziellen Wertminderung („Triggering event“) erfolgt die Werthaltigkeitsprüfung der jeweiligen Asset CGU nach IAS 36 entsprechend den für immaterielle Vermögenswerte erläuterten Grundsätzen. Sofern eine Wertminderung vorzunehmen ist, wird die Restnutzungsdauer gegebenenfalls entsprechend angepasst. Sind die Gründe für eine zuvor erfasste Wertminderung entfallen, werden diese Vermögenswerte erfolgswirksam zugeschrieben, wobei diese Wertaufholung nicht den Buchwert übersteigen darf, der sich ergeben hätte, wenn in den früheren Perioden keine Wertminderung erfasst worden wäre.

Der Bestand an immateriellen Vermögenswerten entwickelte sich wie folgt:

	2025				2024			
	Geschäfts- oder Firmenwert	Selbst- erstellte Software	Sonstige immaterielle Anlagewerte	Gesamt	Geschäfts- oder Firmenwert	Selbst- erstellte Software	Sonstige immaterielle Anlagewerte	Gesamt
Mio. €								
Anschaffungs- oder Herstellungskosten								
Stand 01.01.	13	86	37	136	532	219	224	975
Zugänge	0	7	2	9	0	19	2	21
Umbuchungen	0	0	0	0	-617	-182	-229	-1.028
Abgänge	0	0	-1	-1	0	-1	-7	-8
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	98	30	47	175
Wechselkursveränderungen	0	0	0	0	0	1	0	1
Sonstiges	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.	13	93	38	144	13	86	37	136
Abschreibungen								
Stand 01.01.	-4	-55	-32	-91	-46	-113	-96	-255
Abschreibungen	0	-8	-2	-10	0	-21	-18	-39
davon: außerplanmäßige Abschreibungen	0	0	0	0	0	0	0	0
Zuschreibungen	0	0	0	0	0	0	0	0
Umbuchungen	0	0	0	0	43	93	78	214
Abgänge	0	0	1	1	0	1	6	7
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	-1	-14	-2	-17
Wechselkursveränderungen	0	0	0	0	0	-1	0	-1
Sonstiges	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.	-4	-63	-33	-100	-4	-55	-32	-91
Buchwert 01.01.	9	31	5	45	486	106	128	720
Buchwert 31.12.	9	30	5	44	9	31	5	45

(51) Sachanlagen

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Grundstücke, Gebäude und Anlagen im Bau	15	70
Betriebs- und Geschäftsausstattung	8	9
Gesamt	23	79

Der Bestand an Sachanlagen entwickelte sich wie folgt:

	2025			2024		
	Grundstücke, Gebäude und Anlagen im Bau	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt	Grundstücke, Gebäude und Anlagen im Bau	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
Mio. €						
Anschaffungs- oder Herstellungskosten						
Stand 01.01.	134	38	172	185	80	265
Zugänge	9	2	11	13	14	27
Umbuchungen	-113	0	-113	-56	-49	-105
Abgänge	-8	-2	-10	-9	-8	-17
Veränderung						
Konsolidierungskreis	3	0	3	0	1	1
Wechselkursveränderungen	-1	0	-1	1	0	1
Sonstiges	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.	24	38	62	134	38	172
Abschreibungen						
Stand 01.01.	-64	-29	-93	-89	-57	-146
Abschreibungen	-6	-3	-9	-10	-9	-19
davon: außerplanmäßige Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Zuschreibungen	0	0	0	0	0	0
Umbuchungen	53	0	53	34	33	67
Abgänge	7	2	9	1	4	5
Veränderung						
Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0
Wechselkursveränderungen	1	0	1	0	0	0
Sonstiges	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.	-9	-30	-39	-64	-29	-93
Buchwert 01.01.	70	9	79	96	23	119
Buchwert 31.12.	15	8	23	70	9	79

(52) Ertragsteueransprüche

Von den Ertragsteueransprüchen zum 31. Dezember 2025 von 39 Mio. € (Vorjahr: 40 Mio. €) wird erwartet, dass ein Teilbetrag von 12 Mio. € (Vorjahr: 13 Mio. €) nach mehr als zwölf Monaten realisiert wird.

(53) Aktive latente Steuern

Bei der Bilanzierung von latenten Steuern wurden Ansprüche und Schulden, die gegenüber der gleichen Steuerbehörde entstehen und saldiert beglichen werden können, in Höhe von 376 Mio. € (Vorjahr: 356 Mio. €) miteinander saldiert.

Aktive latente Steuern wurden im Zusammenhang mit den folgenden Bilanzposten gebildet:

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Finanzielle Vermögenswerte ac	75	115
Finanzielle Vermögenswerte fvoci	32	41
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	20	17
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche	0	0
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0
Immaterielle Vermögenswerte	0	0
Sachanlagen	0	0
Sonstige Aktiva	3	3
Finanzielle Verbindlichkeiten ac	7	4
Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl	264	243
Zur Veräußerung gehaltenen Veräußerungsgruppen und aufgegebenen Geschäftsbereichen enthaltene Verpflichtungen	0	0
Rückstellungen	52	66
Sonstige Passiva	1	1
Steuerliche Verlustvorträge	138	140
Aktive latente Steuern	592	630

Zum 31. Dezember 2025 hat der Konzern für Betriebsstätten und Gesellschaften, die einen laufenden Verlust in der laufenden Periode oder in der Vorperiode erlitten haben, latente Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von 138 Mio. € angesetzt (Vorjahr: 140 Mio. €). Davon entfallen 41 Mio. € auf ausländische Betriebsstätten (Vorjahr: 37 Mio. €). Grundlage für die Bildung latenter Steuern ist die Einschätzung des Managements, gemäß der es wahrscheinlich ist, dass die jeweiligen Einheiten in dem Planungszeitraum (5 bis 7 Jahre) zu versteuernde Ergebnisse erzielen werden, mit denen noch nicht genutzte steuerliche Verluste und abzugsfähige Differenzen verrechnet werden können. Dabei verwendet das Management für die Bestimmung der auszuweisenden Beträge latenter Steuerforderungen Informationen zu historischer Profitabilität und Informationen über prognostizierte Geschäftsergebnisse auf Basis genehmigter Geschäftspläne. Dabei wird auch berücksichtigt, ob das aktuelle Management und die bisher vorgenommene Ausrichtung des Geschäftsmodells tatsächlich dazu führen wird, dass die geplanten Ergebnisse erzielt werden können, und nimmt ggf. notwendige Anpassungen vor. So hat die Aareal Capital Corporation, New York als Tochtergesellschaft auf dem US-amerikanischen Markt ihre Planung grundlegend überarbeitet. Die adjustierte Planung geht von einem reduzierten Kreditvolumen aus. Auf dieser Grundlage hat das Management auch die künftigen steuerpflichtigen Gewinne geplant und latente Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von 97 Mio. € (Vorjahr: 103 Mio. €) ermittelt und im Konzernabschluss erfasst. Das Management hält es auf Basis dieser Planung für wahrscheinlich, künftig die geplanten steuerpflichtigen Gewinne zu erzielen, gegen die diese Verluste verrechnet werden können.

Die nicht angesetzten oder wertberechtigten aktiven latenten Steuern belaufen sich auf 26 Mio. € (Vorjahr: 68 Mio. €). Auf unverfallbare steuerliche Verlustvorträge von 120 Mio. € (Vorjahr: 272 Mio. €) wurden keine latenten Steuerforderungen erfasst, da es nicht wahrscheinlich ist, dass zukünftig zu versteuernde Ergebnisse vorliegen, mit denen die ungenutzten steuerlichen Verluste verrechnet werden können.

Aktive latente Steuern in Höhe von 29 Mio. € (Vorjahr: 69 Mio. €) wurden erfolgsneutral über die Anderen Rücklagen gebildet.

(54) Sonstige Aktiva

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Immobilien	568	550
Vertragsvermögenswerte	0	0
Übrige	89	90
Gesamt	657	640

Der Immobilienbestand reduzierte sich zum Berichtsultimo um insgesamt zwei Immobilien. Unterjährig gingen zwei Immobilien aus italienischen und ein Objekt aus einem spanischen ehemaligen Kreditengagement ab, während eine Immobilie aus einem US-amerikanischen Kreditengagement neu hinzugekommen ist.

Bei zwei amerikanischen Immobilien kam es wegen reduzierten künftigen Ergebniserwartungen aufgrund der sich verzögernden wirtschaftlichen Erholung zu Wertminderungen. So kam es bei den besagten Immobilien mit Buchwerten von 49 Mio. € bzw. 38 Mio. € zu solchen Wertminderungen in Höhe von rund 9 Mio. € bzw. rund 1 Mio. €.

Neben den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und objektspezifischen Besonderheiten hängt die Bewertung insbesondere auch von den Kapitalisierungsraten und damit von der Zinsentwicklung ab. Eine Erhöhung der Kapitalisierungsrate um 1 % würde bei dem Immobilienbestand unter der Annahme der Fertigstellung zu einer rechnerischen Verringerung des Buchwerts des Portfolios von ca. 13 % führen. Dies hat allerdings nur Auswirkungen, wenn der Buchwert dem Marktwert entspricht.

Im Berichtsjahr wurden Kosten für wertsteigernde Maßnahmen aktiviert.

Zudem ergaben sich bei den US-Immobilien durch Wechselkursschwankungen bedingte Reduzierungen der Buchwerte.

(55) Finanzielle Verbindlichkeiten ac

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	27.169	26.557
Geldmarktverbindlichkeiten	6.738	5.439
Schuldscheindarlehen	2.342	2.617
Hypotheken-Pfandbriefe	12.843	12.385
Öffentliche Pfandbriefe	728	1.011
Sonstige Schuldverschreibungen	4.515	5.104
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3	1
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	13.213	12.216
Täglich fällige Einlagen	9.095	8.365
Termineinlagen	4.118	3.851
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	60	72
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22	21
Sonstige Verbindlichkeiten	38	51
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	723	641
Gesamt	41.165	39.486

Die Bestandsveränderung der nachrangigen Verbindlichkeiten in Höhe von 82 Mio. € (Vorjahr: 285 Mio. €) setzt sich aus 82 Mio. € (Vorjahr: 283 Mio. €) Cashflow-relevanten Kapitalzahlungen und 0 Mio. € (Vorjahr: 2 Mio. €) nicht-Cashflow-relevanten Veränderungen aus Zinsabgrenzungen zusammen.

(56) Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	988	1.057
Negative Marktwerte aus Fair Value-Hedges	988	1.022
Negative Marktwerte aus Cashflow-Hedges	0	0
Negative Marktwerte aus Absicherung Nettoinvestitionen	0	35
Negative Marktwerte sonstige Derivate fvpl	717	1.509
Negative Marktwerte aus wirtschaftlichen Sicherungsderivaten	62	667
Negative Marktwerte aus übrigen Derivaten	655	842
Gesamt	1.705	2.566

(57) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verbindlichkeiten

Nach dem Abgang unseres Hotelbetriebs in Italien bestehen keine zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Verpflichtungen.

(58) Rückstellungen

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4	8
Rückstellungen für außerbilanzielles Kreditgeschäft	18	19
Sonstige Rückstellungen	130	132
Gesamt	152	159

Änderungen des Rechnungszinses für Pensionen erfordern eine Neubewertung des Verpflichtungsumfangs, die erfolgsneutral direkt im Sonstigen Ergebnis in dem Posten Veränderung der Rücklage aus leistungsorientierten Plänen erfasst wird.

Eine detaillierte Aufgliederung der Rückstellungen für außerbilanzielles Kreditgeschäft auf die Klassen von finanziellen Vermögenswerten wird im Kapitel „Erläuterungen zu Finanzinstrumenten“ Anhangangabe (66) offengelegt.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Pensionsverpflichtungen resultieren im Wesentlichen aus bei der Aareal Bank AG und bei der Westdeutsche Immobilien Servicing GmbH (ehemalige WestImmo) abgeschlossenen Altersvorsorgeplänen in Form von sog. leistungsorientierten Plänen gemäß IAS 19. Neben diesen existieren auch noch sog. beitragsorientierte Pläne gemäß IAS 19, welche nicht Bestandteil der Pensionsverpflichtungen sind.

Bei der Aareal Bank bestehen zur Absicherung von bestehenden Altersversorgungsverpflichtungen Vermögenswerte in einem Contractual Trust Arrangement (CTA), um vor dem Hintergrund der eingeschränkten Absicherung durch den Pensionssicherungsverein (PSVaG) eine verbesserte Insolvenzversicherung der Versorgungsansprüche zu gewährleisten. Hierzu wurde eine doppelseitige Treuhand unter Beteiligung der Aareal Bank AG (Treugeber) und des Aareal Pensionsverein e.V. als rechtlich selbstständigen Dritten (Treuhänder) vereinbart. Der Treuhänder ist im Vereinsregister beim Amtsgericht Wiesbaden eingetragen.

Der Treuhänder hält das Sondervermögen treuhänderisch für den Treugeber (Verwaltungstreuhand). Gleichzeitig, aber gegenüber der Verwaltungstreuhand vorrangig, hält der Treuhänder das Sondervermögen für alle Begünstigten treuhänderisch zur Sicherung der erfassten Ansprüche (Sicherungstreuhand).

Die Sicherungstreuhand im Interesse der Begünstigten entsteht im Wege eines echten Vertrags zugunsten Dritter (§ 328 Abs. 1 BGB). Aufgrund dieser Sicherungstreuhand können die Begünstigten vom Treuhänder verlangen, dass dieser das Sondervermögen nach Maßgabe der Regelungen dieses Treuhandvertrags zur Sicherung der erfassten Ansprüche hält und verwaltet. Mit Eintritt des Sicherungsfalls können die Begünstigten aufgrund der Sicherungstreuhand vom Treuhänder verlangen, dass dieser ihre erfassten Ansprüche nach Maßgabe der Regelungen dieses Treuhandvertrags aus dem Sondervermögen befriedigt.

Wirtschaftlicher Eigentümer des Vermögens ist die Bank. Gemanagt wird das Vermögen in einem Spezialfonds von der HSBC INKA. Die HSBC INKA trifft auf der Grundlage einer Anlagerichtlinie die Anlageentscheidungen für die Altersversorgung der Mitarbeiter. Es wurde ein gemeinsamer Anlageausschuss mit Mitarbeitern der HSBC INKA und der Aareal Bank gebildet. Die Bank überträgt das neu anzulegende Vermögen jährlich auf den Aareal Pensionsverein e.V., der dann wiederum zusätzliche Anteile am Spezialfonds erwirbt. Zinserträge werden unterjährig durch den Fondsmanager angelegt.

Für einen Teil der Versorgungsansprüche der aktiven Vorstandsmitglieder sowie der ehemaligen Vorstandsmitglieder hat die Bank Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen, die ebenfalls treuhänderisch auf den Aareal Pensionsverein e.V. übertragen wurden und für deren Beiträge die Bank entsprechende Mittel bereitstellt.

Mit der Auslagerung von Vermögensgegenständen auf den Aareal Pensionsverein e.V. wird neben der Sicherung von Anwartschaften und Ansprüchen auf Leistungen der betrieblichen Altersversorgung Planvermögen im Sinne von IAS 19 geschaffen, das mit den Versorgungsverpflichtungen des Treugebers verrechnet werden kann.

Kurzbeschreibung der wesentlichen Pensionspläne

DePfa Bank Betriebsvereinbarung vom 14. Dezember 1999 (kurz: BV 97)

Die BV 97 gilt für Neueintritte ab dem 1. Januar 1997. Nach Erfüllung einer Wartezeit von fünf versorgungsfähigen Dienstjahren sind folgende Leistungen zugesagt: Altersrente nach gesetzlichem Renteneintrittsalter (auch nach vorangegangener Invalidität), vorgezogene Altersrente, Invalidenrente bis zum gesetzlichen Renteneintrittsalter sowie Witwen- und Witwerrente.

Die Bank gewährt ihren Mitarbeitern eine Grundversorgung aus eigenen Beiträgen und eine Zusatzversorgung entsprechender einzelvertraglicher Vereinbarungen zur Gehaltsumwandlung. Die Grundversorgung ergibt sich für die versorgungsfähige Dienstzeit aus einem jährlichen Versorgungsaufwand in Höhe von 3,5 % für Teile des versorgungsfähigen Einkommens bis zur Beitragsbemessungsgrenze (BBG) und 10 % für Teile des versorgungsfähigen Einkommens oberhalb der BBG. Die so ermittelten Arbeitgeberbeiträge sowie die Beiträge aus Gehaltsumwandlung werden zum Ende eines Wirtschaftsjahres in einen CTA eingebracht. Das Versorgungskapital inklusive der zugeteilten Überschüsse wird jährlich mit mindestens 4 % verzinst. Die jährlichen Versorgungsleistungen errechnen sich durch die Verrentung des Versorgungskapitals bei Eintritt des Leistungsfalls gemäß einer festen Verrentungstabelle.

Als versorgungsfähige Dienstzeit gilt die Zeit ab der Vollendung des 20. Lebensjahres bis zur Vollendung des 67. Lebensjahres. Das versorgungsfähige Einkommen ist das innerhalb eines Jahres bezogene Bruttoarbeitsentgelt.

Die versicherungsmathematischen Abschläge bei Inanspruchnahme der Altersrente vor Vollendung des gesetzlichen Eintrittsalters finden über die Verrentung des Versorgungskapitals statt. Witwen-/Witwerrente beträgt 60 % der Mitarbeiterrente. Die Bank erhöht die laufenden Leistungen jährlich um 1 %; eine Verpflichtung zum Inflationsausgleich besteht nicht.

Vorstand

Drei der vier aktiven Vorstandsmitglieder erhalten ihre Versorgungsleistungen aufgrund jeweiliger Einzelzusagen. Für die Einzelzusagen wird jährlich ein fester Arbeitgeberbeitrag zur Verfügung gestellt und dem persönlichen Versorgungskonto gutgeschrieben. Das Versorgungskapital verzinst sich entsprechend den Kapitalerträgen, die in Form einer realen oder virtuellen Kapitalanlage generiert werden. Die Kapitalanlage erfolgt, soweit der Versorgungsbeitrag dem für die Bank errichteten Contractual Trust Agreement (CTA) als Treuhandvermögen zugeführt wird, als Realanlage im Rahmen des CTA. Soweit der Versorgungsbeitrag nicht dem Treuhandvermögen des CTA zugeführt wird, erfolgen die Anlage und die Bestimmung der Kapitalerträge virtuell, sodass das Ergebnis der virtuellen Anlage dem Ergebnis der Anlage entspricht, als wäre die Anlage zu 100 % als Realanlage vorgenommen worden. Bei Invalidität oder Tod wird das bestehende Versorgungskapital um die Summe der Beiträge aufgestockt, die für jedes volle Kalenderjahr bis zu einer

Beitragszeit von fünf Jahren, maximal jedoch bis zur Vollendung des 62. Lebensjahres, künftig noch gutgeschrieben worden wären. Das Versorgungskapital wird grundsätzlich in Form einer Einmalzahlung ausgezahlt, optional auf Antrag auch als Rentenzahlung. Die Hinterbliebenenpension beträgt 60 % des Pensionsanspruchs des Versorgungsnehmers. Soweit die Versorgung als Rentenleistung ausgezahlt wird, werden die laufenden Leistungen jährlich um 1 % angepasst.

DePfa Bank Dienstvereinbarung vom 30. Dezember 1955 (kurz: DePfa 55)

Die DePfa 55 ist eine einkommensabhängige Zusage für die Eintritte vor dem 31. Dezember 1988, die nach Erfüllung einer Wartezeit von fünf Dienstjahren eine Ruhegeldleistung ab Vollendung des 65. Lebensjahres bzw. eine Leistung wegen Berufsunfähigkeit (Invalidität) sowie eine Hinterbliebenenleistung als eine monatliche Rente vorsieht.

Die Höhe der Anwartschaft ergibt sich aus den Steigerungsbeträgen wie folgt: je 5 % des letzten Jahresgehalts für die ersten fünf Dienstjahre, je 2 % des letzten Jahresgehalts für die weiteren 20 Dienstjahre und je 1 % des letzten Jahresgehalts für jedes spätere Dienstjahr bis zu einem Höchstsatz von 75 % des letzten Jahresgehalts nach 35 Dienstjahren. Die Witwen-/Witwerrente beträgt 60 % der Alters-/Invalidenleistung. Auf den Versorgungsanspruch werden Leistungen der Sozialversicherung und VBL/Gerling angerechnet. Die Dienstvereinbarung beinhaltet keine Regelung zum vorzeitigen Bezug der Altersrente sowie zur Anpassung der laufenden Renten.

Diese Zusagen sind endgehaltsbezogene Zusagen. Die sich aus der jeweiligen Versorgungszusage ergebende Verpflichtung reagiert somit sehr empfindlich auf von der Erwartung abweichende Einkommensveränderungen.

Für die laufenden Leistungen sehen die Zusagen keinen festgelegten Anpassungssatz vor, daher erfolgt die Anpassung nach § 16 BetrAVG. Es ist also bei entsprechender wirtschaftlicher Lage der Bank alle drei Jahre ein Inflationsausgleich vorzunehmen. Eine Variation der Inflation und somit des Rententrends hat bei diesen Zusagen eine Wirkung auf das Versorgungsvolumen.

BauBoden Vereinbarung vom 1. Juli 1968 (kurz: BauBoden 68)

Diese Vereinbarung gilt für die Betriebsangehörigen nach Vollendung des 18. Lebensjahres, die am 1. Januar 1967 im Dienst der Bank gestanden haben oder spätestens bis zum 31. Dezember 1983 neu eingetreten sind. Nach Erfüllung einer Wartezeit von zehn Dienstjahren sind folgende Leistungen zugesagt: Altersrente nach Vollendung des 65. Lebensjahres, vorgezogene Altersrente, Berufs- und Erwerbsunfähigkeitsrente sowie Witwen- und Witwerrente.

Die Versorgung besteht aus einer Gesamtrente, die sich aus der gesetzlichen Rentenversicherung, der Zusatzversicherung bei der VBL oder beim BVV, die angerechnet wird, oder aus dem Gruppenversicherungsvertrag und dem Bankzuschuss zusammensetzt. Die Gesamtrente beträgt nach zehnjähriger Betriebszugehörigkeit 55 % des pensionsfähigen Gehalts. Für jedes weitere Dienstjahr erhöht sich die Gesamtrente um 1 % des pensionsfähigen Gehalts bis zu einem Höchstsatz von 75 %. Als pensionsfähiges Gehalt gilt das letzte im Dienst bezogene monatliche Bruttogehalt.

Bei Inanspruchnahme der Altersrente vor Vollendung des 65. Lebensjahres wird kein versicherungsmathematischer Abschlag vorgenommen. Die Witwen-/Witwerrente beträgt 60 % des Bankzuschusses. Die Anpassung der laufenden Renten erfolgt gemäß § 16 BetrAVG.

Diese Zusagen sind endgehaltsbezogene Zusagen. Die sich aus der jeweiligen Versorgungszusage ergebende Verpflichtung reagiert somit sehr empfindlich auf von der Erwartung abweichende Einkommensveränderungen.

Für die laufenden Leistungen sehen die Zusagen keinen festgelegten Anpassungssatz vor, daher erfolgt die Anpassung nach § 16 BetrAVG. Es ist also bei entsprechender wirtschaftlicher Lage der Bank alle drei Jahre ein Inflationsausgleich vorzunehmen. Eine Variation der Inflation und somit des Rententrends hat bei diesen Zusagen eine Wirkung auf das Versorgungsvolumen.

BauBoden Vereinbarung vom 12. Dezember 1984 (kurz: BauBoden 84) und DePfa Bank Versorgungsordnung vom 28. November 1990 (kurz: DePfa 90)

Die Versorgungsordnung BauBoden 84 gilt für die Betriebsangehörigen, die nach dem 31. Dezember 1983 in das Unternehmen eingetreten sind und das 20. Lebensjahr vollendet haben. Die Versorgungsordnung DePfa 90 gilt für die Betriebsangehörigen, die nach dem 31. Dezember 1988 in das Unternehmen eingetreten sind. Nach Erfüllung einer Wartezeit von zehn Dienstjahren sind folgende Leistungen zugesagt: Alters- bzw. vorgezogene Altersrente, Berufs- und Erwerbsunfähigkeitsrente sowie Witwen- und Witwerrente.

Einen Anspruch auf Altersrente erwirbt der Betriebsangehörige bei Vollendung des 65. Lebensjahres. Die Höhe der monatlichen Rentenanwartschaft berechnet sich für jedes anrechnungsfähige Dienstjahr (begrenzt auf maximal 40 Dienstjahre) wie folgt: 0,6 % der versorgungsfähigen Bezüge bis zur BBG, 2 % des die BBG übersteigenden Teils der versorgungsfähigen Bezüge, wobei als versorgungsfähige Bezüge bzw. bei der BBG der Durchschnitt der letzten zwölf Monate genommen wird. Auf den Versorgungsanspruch werden bei der Bau Boden 84 Versicherungsleistungen des BVV angerechnet.

Die Bank verzichtet auf einen versicherungsmathematischen Abschlag bei der Inanspruchnahme der vorgezogenen Altersrente. Die Witwen-/Witwerrente beträgt 60 % der Anwartschaft auf Versorgungsleistung. Die Anpassung der laufenden Renten erfolgt gemäß § 16 BetrAVG.

Diese Zusagen sind endgehaltsbezogene Zusagen. Die sich aus der jeweiligen Versorgungszusage ergebende Verpflichtung reagiert somit sehr empfindlich auf von der Erwartung abweichende Einkommensveränderungen.

Für die laufenden Leistungen sehen die Zusagen keinen festgelegten Anpassungssatz vor, daher erfolgt die Anpassung nach § 16 BetrAVG. Es ist also bei entsprechender wirtschaftlicher Lage der Bank alle drei Jahre ein Inflationsausgleich vorzunehmen. Eine Variation der Inflation und somit des Rententrends hat bei diesen Zusagen eine Wirkung auf das Versorgungsvolumen.

AHB-Betriebsvereinbarung über Zusatzversorgungsleistungen (RGO) der ehemaligen Corealcredit

Für ehemalige Mitarbeiter der Allgemeine Hypothekenbank AG, deren Anstellungsverhältnis vor dem 1. Januar 1994 begonnen hat, bestimmen sich die Versorgungsleistungen nach der Zusatzversorgung vom 29. August 1995 mit ergänzender Rahmenbetriebsvereinbarung vom 7. März 1995.

Dieser Versorgungszusage liegt eine an die Beamtenversorgung angelehnte Gesamtversorgung zugrunde. Nach Erfüllung der Wartezeit von fünf Dienstjahren beträgt der Gesamtversorgungssatz zunächst 50 % des versorgungsfähigen Einkommens. Für jedes Jahr der Zugehörigkeit nach Vollendung des 37. Lebensjahres erhöht sich der Gesamtversorgungssatz um 1 % des versorgungsfähigen Einkommens, höchstens jedoch auf 75 % des versorgungsfähigen Einkommens. Bei Berufs- und Erwerbsunfähigkeit beträgt der Anspruch mindestens 65 % und bei Arbeitsunfall 75 % des versorgungsfähigen Einkommens. Als versorgungsfähiges Einkommen gilt das durch zwölf geteilte Jahreseinkommen. Das Jahreseinkommen errechnet sich aus 14 Monatsgehältern.

Auf das so ermittelte Ruhegeld werden die auf Pflichtbeiträgen beruhenden Leistungen der gesetzlichen Rentenversicherung und des BVV angerechnet. Insofern ist die Versorgungsverpflichtung unmittelbar abhängig von der Entwicklung des Leistungsniveaus der Rentenversicherung einerseits und des BVVs andererseits.

Ausgelöst durch das Rentenreformgesetz 1992 und die damit einhergehenden Einschnitte in der gesetzlichen Rentenversicherung erfolgte in 1995 eine Neuordnung der Zusage. Kern der Neuordnung ist die Begrenzung der Ausfallbürgschaft der Bank für das infolge der Rentenzugangsfaktoren und der geringeren Anpassung des Rentenwerts sinkende Niveau der gesetzlichen Rente. Danach übernimmt die Bank weiterhin dienstzeiträtierlich für die Dienstzeiten bis zur Neuordnung am 31. Dezember 1995 die Ausfallbürgschaft für die Rentenzugangsfaktoren bei vorgezogenem Altersrentenbeginn und für das abgesenkte Niveau des aktuellen Rentenwerts (Nettoanpassungsfaktor). Für die Dienstzeiten ab der Neuordnung bis zum Pensionierungsbeginn geht die Niveauabsenkung der gesetzlichen Rentenversicherung zulasten des Versorgungsberechtigten.

Ab Rentenbeginn ist die AHB-Rente bereits vor der Neuordnung von der Entwicklung der gesetzlichen Rentenversicherung und der BVV-Rente entkoppelt, da ausschließlich die AHB-Rente gemäß der Inflation jährlich angepasst wird.

Entsprechend ist die Verpflichtung für die Zusage während der Anwartschaftsphase zum einen von der Entwicklung der Sozial- und BVV-Rente unmittelbar abhängig. Zum anderen ist sie in vollem Umfang für alle Dienstjahre – auch soweit diese schon erbracht wurden – einkommensdynamisch. Das Verpflichtungsvolumen ist zudem von der Variation der Inflation und somit des Rententrends abhängig.

Rheinboden Hypothekenbank AG – Pensionsordnungen in der Fassung vom 1. Dezember 1991 der ehemaligen Corealcredit

Die ehemaligen Mitarbeiter der Rheinboden Hypothekenbank AG haben Anspruch auf Alters- und Invalidenrenten sowie Hinterbliebenenleistungen gemäß den Pensionsordnungen in der Fassung vom 1. Dezember 1991.

Für Mitarbeiter mit Dienstbeginn vor dem 1. Oktober 1978 betragen die monatlichen Versorgungsleistungen nach 10 Dienstjahren 5 % der pensionsfähigen Bezüge (letztes tarifliches oder vertragliches Monatsgehalt) und erhöhen sich jeweils um 0,5 % der pensionsfähigen Bezüge je weiteres Dienstjahr auf 14 % der pensionsfähigen Bezüge nach 15 Dienstjahren. Für jedes weitere Dienstjahr erhöht sich der monatliche Versorgungsanspruch um 0,3 % der pensionsfähigen Bezüge, jedoch insgesamt höchstens auf 20 %. Hierauf werden die Leistungen des BVV angerechnet, soweit diese auf Arbeitgeberbeiträgen beruhen.

Für Mitarbeiter mit Dienstbeginn nach dem 30. September 1978 betragen die Versorgungsleistungen 0,15 % der pensionsfähigen Bezüge bis zur Beitragsbemessungsgrenze sowie 1,5 % der pensionsfähigen Bezüge über der Beitragsbemessungsgrenze je Dienstjahr zwischen dem 25. und dem 65. Lebensjahr, wobei höchstens 35 Dienstjahre angerechnet werden.

Die Altersrente in den Rheinboden-Pensionsordnungen wird ab Vollendung des 65. Lebensjahres bzw. mit Beginn der Altersrente (Vollrente) in der gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt. Im Fall des vorgezogenen Altersrentenbeginns sind Abschläge in Höhe von 0,3 % pro Monat des vorgezogenen Altersrentenbeginns vor Alter 65 zur Teil-Kompensation der Mehrbelastung infolge des vorgezogenen Rentenbeginns vorgesehen. Die Hinterbliebenenleistungen betragen 60 % des Rentenanspruchs des Mitarbeiters für Witwen/Witwer bzw. 15 % für Halbwaisen und 20 % für Waisen, höchstens jedoch zusammen den Betrag des Rentenanspruchs des Mitarbeiters.

Für einzelne Pensionäre und unverfallbar ausgeschiedene Anwärter bestehen ergänzende einzelvertragliche Regelungen zur Überleitung von der alten auf die neue Rheinboden-Pensionsordnung und zur Anrechnung der BVV-Leistung.

Zudem sind für ehemalige Vorstände und Generalbevollmächtigte – zurzeit Pensionäre und ein unverfallbar ausgeschiedener Anwärter – einzelvertragliche Zusagen maßgeblich.

Die Anpassung der laufenden Renten auf Basis der Rheinboden-Zusagen erfolgt – mit Ausnahme einer kleinen Gruppe von etwa zehn Rentnern mit Anpassung gemäß Bankentarif – auf Basis von § 16 BetrAVG gemäß dem Inflationsausgleich.

Westlmmo – Versorgungsordnung vom 1. Oktober 1995

Die Versorgungsordnung vom 1. Oktober 1995 ist eine beitragsorientierte Leistungszusage. Als Leistungsarten vorgesehen sind nach einer Wartezeit von fünf Dienstjahren Altersrente, vorgezogene Altersrente, Berufs- und Erwerbsunfähigkeitsrente sowie Witwen-, Witwer- und Waisenrente.

Die Höhe der Altersrente, vorgezogenen Altersrente sowie der Berufs- bzw. Erwerbsunfähigkeitsrente berechnet sich aus der Summe der während der rentenfähigen Dienstzeit erworbenen Rentenbausteine. Übersteigt die rentenfähige Dienstzeit 40 Jahre, so berechnet sich die monatliche Rente aus der Summe der 40 höchsten während der rentenfähigen Dienstzeit erworbenen Rentenbausteine. Die Höhe eines Rentenbausteins wiederum ergibt sich durch Multiplikation des Beitragseckwerts (ab 2021: 311 €), der persönlichen Verdienstrelation (Verhältnis aus rentenfähigem Einkommen und der Beitragsbemessungsgrenze in der Deutschen Rentenversicherung, wobei Einkommensbestandteile oberhalb der Beitragsbemessungsgrenze 3,75-fach gewichtet werden) und dem Verrentungsfaktor im jeweiligen Alter gemäß der Verrentungstabelle. Die Höhe der vorgezogenen Altersrente wird für jeden Monat des Rentenbezugs vor Vollendung des 65. Lebensjahres um 0,5 % gekürzt. Die Witwen-/Witwerrentenanwartschaft beträgt 60 %.

Der Ermittlung der Höhe der Pensionsverpflichtungen liegen, soweit erforderlich, die folgenden konzerneinheitlichen versicherungsmathematischen Annahmen zugrunde:

	31.12.2025	31.12.2024
Berechnungsmethode	Projected Unit Credit	Projected Unit Credit
Rechnungsgrundlage	Richttafeln 2018 G von K. Heubeck	Richttafeln 2018 G von K. Heubeck
Versicherungsmathematische Annahmen (%)		
Rechnungszinssatz	4,24	3,44
Gehaltstrend	2,25	2,25
Rententrend	1,70	1,72
Inflationsrate	2,25	2,25
Fluktuationsrate	3,00	3,00

Entwicklung der Nettopensionsverpflichtungen:

	Barwert der Pensions- verpflichtungen	Zeitwert des Planvermögens	Nettopensions- verpflichtung
Mio. €			
Stand zum 01.01.2025	377	-369	8
Pensionsaufwand	17	-12	5
laufender Dienstzeitaufwand	5	0	5
Nettozinsaufwand	12	-12	0
Zahlungen	-11	8	-3
geleistete Versorgungsleistungen	-15	14	-1
Beiträge des Arbeitgebers	0	-2	-2
Beiträge der Begünstigten von leistungsorientierten Plänen	4	-4	0
Neubewertung (Remeasurements)	-43	37	-6
aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	-1	0	-1
aufgrund von Änderungen finanzieller Annahmen	-42	0	-42
aufgrund von Änderungen demografischer Annahmen	0	0	0
Differenz aus tatsächlichem Ertrag und mit dem Rechnungszins kalkulierte Ertrag (Planvermögen)	0	37	37
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Stand zum 31.12.2025	340	-336	4

	Barwert der Pensions- verpflichtungen	Zeitwert des Planvermögens	Nettopensions- verpflichtung
Mio. €			
Stand zum 01.01.2024	416	-340	76
Pensionsaufwand	18	-11	7
laufender Dienstzeitaufwand	6	0	6
Nettozinsaufwand	12	-11	1
Zahlungen	-11	-5	-16
geleistete Versorgungsleistungen	-15	3	-12
Beiträge des Arbeitgebers	0	-4	-4
Beiträge der Begünstigten von leistungsorientierten Plänen	4	-4	0
Neubewertung (Remeasurements)	-15	-15	-30
aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	2	0	2
aufgrund von Änderungen finanzieller Annahmen	-17	0	-17
aufgrund von Änderungen demografischer Annahmen	0	0	0
Differenz aus tatsächlichem Ertrag und mit dem Rechnungszins kalkuliertem Ertrag (Planvermögen)	0	-15	-15
Veränderung Konsolidierungskreis	-31	2	-29
Stand zum 31.12.2024	377	-369	8

Die gewichtete Duration der Pensionsverpflichtungen beträgt zum 31. Dezember 2025 14,6 Jahre (Vorjahr: 15,7 Jahre). Die Nettopensionsverpflichtung ist aufgrund der hohen Ausfinanzierung und der Ausrichtung des Planvermögens an den Pensionsverpflichtungen relativ gering.

Erwartete Fälligkeiten der Verpflichtung (DBO):

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Bis 1 Jahr	16	14
Mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	66	66
Mehr als 5 Jahre bis 10 Jahre	95	92
Gesamt	177	172

Im Geschäftsjahr 2026 werden voraussichtlich 3 Mio. € (Vorjahr: 5 Mio. €) in Pläne eingezahlt.

Sensitivität der Pensionsverpflichtung (DBO) gegenüber zentralen versicherungsmathematischen Annahmen

Anhand der qualitativen Planbeschreibung wurden die für die Verpflichtungshöhe wesentlichen Bewertungsparameter herausgearbeitet und entsprechende Berechnungen zur Sensitivität durchgeführt:

		Leistungsorientierte Verpflichtung 2025	Veränderung	Leistungsorientierte Verpflichtung 2024	Veränderung
		Mio. €	%	Mio. €	%
Barwert der Verpflichtungen		340		377	
Rechnungszinssatz	Erhöhung um 1,0 Prozentpunkte	298	-12	326	-14
	Verringerung um 1,0 Prozentpunkte	394	16	442	17
Gehaltstrend	Erhöhung um 0,5 Prozentpunkte	344	1	382	1
	Verringerung um 0,5 Prozentpunkte	336	-1	373	-1
Rententrend	Erhöhung um 0,25 Prozentpunkte	343	1	381	1
	Verringerung um 0,25 Prozentpunkte	337	-1	373	-1
Lebenserwartung	Erhöhung um 1 Jahr	354	4	394	5
	Verringerung um 1 Jahr	326	-4	360	-5

Die dargestellte Sensitivitätsanalyse berücksichtigt jeweils die Änderung einer Annahme, wobei die übrigen Annahmen gegenüber der ursprünglichen Berechnung unverändert bleiben, d. h., mögliche Korrelationseffekte zwischen den einzelnen Annahmen werden dabei nicht berücksichtigt.

Das Planvermögen setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Barmittel	0	0
Wertpapierfonds inkl. Derivate	314	344
Rückdeckungsversicherungen	23	25
Gesamt	337	369

Die mit den leistungsorientierten Verpflichtungen verbundenen Risiken betreffen neben den üblichen versicherungsmathematischen Risiken v. a. finanzielle Risiken im Zusammenhang mit den Planvermögen, diese können insbesondere Adressen- und Marktpreisrisiken enthalten. Diese Risiken werden in das Risikomanagement der Aareal Bank Gruppe einbezogen. Die Bewertung der Wertpapierfonds inkl. Derivate ist gemäß Fair Value-Hierarchie der Stufe 2 zuzuordnen.

Sonstige Rückstellungen

Die Entwicklung der Sonstigen Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

	Rückstellungen für Personal- und Sachkosten	Rückstellungen für Rechts- und Steuerrisiken	Übrige Rückstellungen	Gesamt
Mio. €				
Buchwert zum 01.01.2025	125	3	4	132
Zuführung	65	0	1	66
Verbrauch	-45	0	-3	-48
Auflösung	-15	-1	0	-16
Verzinsung	-1	0	0	-1
Umgliederung	0	0	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0
Wechselkursänderungen	-3	0	0	-3
Buchwert zum 31.12.2025	126	2	2	130

	Rückstellungen für Personal- und Sachkosten	Rückstellungen für Rechts- und Steuerrisiken	Übrige Rückstellungen	Gesamt
Mio. €				
Buchwert zum 01.01.2024	101	3	30	134
Zuführung	108	0	6	114
Verbrauch	-38	0	-23	-61
Auflösung	-3	0	-2	-5
Verzinsung	0	0	0	0
Umgliederung	-44	0	-7	-51
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0
Wechselkursänderungen	1	0	0	1
Buchwert zum 31.12.2024	125	3	4	132

Von den Sonstigen Rückstellungen in Höhe von 130 Mio. € wird erwartet, dass der Betrag in Höhe von 48 Mio. € eine Laufzeit von über einem Jahr hat (Vorjahr: 40 Mio. €).

Die Rückstellungen für Personal- und Sachkosten entfallen mit 98 Mio. € auf Personalarückstellungen (Vorjahr: 100 Mio. €) und mit 29 Mio. € auf Sachkostenrückstellungen (Vorjahr: 24 Mio. €). Personalarückstellungen setzen sich u. a. aus Rückstellungen für Tantiemen (bar und anteilsbasiert), Altersteilzeit, Abfindungen und bestehenden Arbeitszeitkonten zusammen. Konkret sind 22 Mio. € Rückstellungen für Abfindungen und Altersteilzeit enthalten (Vorjahr: 28 Mio. €), welche auch in selbiger Höhe Restrukturierungsrückstellungen darstellen (Vorjahr: 27 Mio. €). Diese erstrecken sich bis ins Jahr 2027 und fallen mehrheitlich in 2026 an. Unter Sachkostenrückstellungen fallen insbesondere Rückstellungen für Fach- und Rechtsberatung.

(59) Ertragsteuerverpflichtungen

Von den Ertragsteuerverpflichtungen zum 31. Dezember 2025 in Höhe von 33 Mio. € (Vorjahr: 91 Mio. €) wird erwartet, dass ein Teilbetrag in Höhe von 0 Mio. € (Vorjahr: 5 Mio. €) nach mehr als zwölf Monaten realisiert wird.

(60) Passive latente Steuern

Bei der Bilanzierung von latenten Steuern wurden Ansprüche und Verpflichtungen, die gegenüber der gleichen Steuerbehörde entstehen und saldiert beglichen werden können, in Höhe von 376 Mio. € (Vorjahr: 356 Mio. €) miteinander saldiert.

Im Zusammenhang mit einem Spezialfonds können Aktienverluste von rund 47 Mio. € entstehen, die bei Veräußerung des Spezialfonds steuerpflichtig wären. Da eine Veräußerung des Spezialfonds aber nicht geplant ist, sind keine passiven latenten Steuern zu bilden.

Passive latente Steuern wurden im Zusammenhang mit folgenden Bilanzposten gebildet:

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Finanzielle Vermögenswerte ac	109	141
Finanzielle Vermögenswerte fvoci	5	5
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	1	0
Immaterielle Vermögenswerte	11	12
Sachanlagen	0	0
Sonstige Aktiva	9	3
Finanzielle Verbindlichkeiten ac	236	188
Rückstellungen	6	8
Sonstige Passiva	0	0
Passive latente Steuern	377	357

(61) Sonstige Passiva

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Leasing-Verbindlichkeiten	18	12
Rechnungsabgrenzungsposten	2	1
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	21	24
Vertragsverbindlichkeiten	0	0
Übrige	4	5
Gesamt	45	42

(62) Eigenkapital

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Gezeichnetes Kapital	180	180
Kapitalrücklage	721	721
Gewinnrücklage	2.548	4.359
AT1-Anleihe	407	300
Andere Rücklagen		
Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	-58	-61
Rücklage aus der Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten fvoci	-4	-4
Rücklage aus der Bewertung von Fremdkapitalinstrumenten fvoci	-12	-39
Rücklage aus Währungsbasis-Spreads	-14	-30
Rücklage aus Währungsumrechnung	-41	13
Nicht beherrschende Anteile	25	21
Gesamt	3.752	5.460

Das Eigenkapital beinhaltet das positive Konzernergebnis 2025 und reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr, da das Konzernergebnis im Jahr 2024 maßgeblich durch den einmaligen Veräußerungsgewinn der Aareon und die anschließende Dividendenausschüttung geprägt war.

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der Aareal Bank AG beträgt zum Bilanzstichtag 180 Mio. € (Vorjahr: 180 Mio. €). Es ist in 59.857.221 nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Wert von 3 €/Stück eingeteilt, die voll eingezahlt sind. Die Aktien lauten auf den Namen und sind jeweils mit einem Stimmrecht ausgestattet. Vorzugsrechte oder Beschränkungen in Bezug auf Ausschüttung von Dividenden liegen nicht vor.

Genehmigtes Kapital

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

- bei einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen, wenn der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien der Gesellschaft zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabetrags nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung gilt jedoch nur mit der Maßgabe, dass die unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegebenen Aktien insgesamt 10 % des Grundkapitals weder zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch – wenn dieser Betrag geringer ist – zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung überschreiten dürfen. Auf diese Begrenzung von 10 % des Grundkapitals sind Aktien anzurechnen, die in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zum Zeitpunkt ihrer Ausnutzung ausgegeben oder veräußert wurden. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die aufgrund von während der Laufzeit dieser Ermächtigung entsprechend § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrechten auf Aktien ausgegeben wurden bzw. noch ausgegeben werden können; oder
- für Spitzenbeträge, soweit sie bei der Festlegung des jeweiligen Bezugsverhältnisses entstehen; oder
- soweit es zum Verwässerungsschutz erforderlich ist, um Inhabern von Optionsschuldverschreibungen oder Gläubigern von Wandelschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft oder einem mit ihr verbundenen Unternehmen ausgegeben wurden oder

werden, ein Bezugsrecht in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Wandel- oder Optionsrechte bzw. nach Erfüllung von Wandlungspflichten zustünde; oder

- d) für einen Betrag von bis zu 4.000.000 €, um hierfür Mitarbeitern der Gesellschaft oder mit ihr verbundener Unternehmen Aktien zum Bezug anzubieten; oder
- e) im Fall einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder von Beteiligungen an Unternehmen oder von sonstigen Vermögensgegenständen.

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

Das genehmigte Kapital ist noch nicht ausgenutzt worden.

Bedingtes Kapital

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

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

Das bedingte Kapital ist bislang noch nicht ausgenutzt worden.

Kapitalrücklage

In der Kapitalrücklage sind die bei der Ausgabe von Aktien erhaltenen Agienbeträge enthalten. Kosten, die im Rahmen einer Kapitalerhöhung anfallen, vermindern die Kapitalrücklage.

Gewinnrücklage

Die Gewinnrücklage setzt sich in Höhe von 5 Mio. € (Vorjahr: 5 Mio. €) aus gesetzlichen Rücklagen nach § 150 AktG und in Höhe von 2.543 Mio. € (Vorjahr: 4.354 Mio. €) aus sonstigen Gewinnrücklagen zusammen.

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

Am 13. November 2014 hat die Aareal Bank – auf Grundlage einer Ermächtigung der Hauptversammlung vom 21. Mai 2014 – Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 300 Mio. € mit einer Stückelung von 200.000 € und einem anfänglichen Zins von 7,625 % p. a. ausgegeben, die regulatorisch dem zusätzlichen Kernkapital zuzuordnen sind (AT1-Anleihe ISIN: DE000A1TNDK2).

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

Die Schuldverschreibungen begründen nicht besicherte nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin.

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

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

Am 20. Februar 2025 hat die Aareal Bank die AT-I Anleihe (ISIN: DE000A1TNDK2) mit Wirkung zum 30. April 2025 gekündigt und – ebenfalls am 30. April 2025 – vollständig zurückgezahlt.

Am 22. Januar 2025 hat die Aareal Bank – auf Grundlage einer Ermächtigung der Hauptversammlung vom 10. August 2023 – Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 425 Mio. USD mit einer Stückelung von 200.000 USD und einem (anfänglichem) Zinssatz von 9,875 % p. a. ausgegeben, die regulatorisch dem zusätzlichen Kernkapital zuzuordnen sind (AT1-Anleihe ISIN: XS2971584813). Erstmals ist eine Kündigung der Schuldverschreibungen zulässig zum Ablauf des 31. Juli 2030. Sofern eine Kündigung zum Ablauf des 31. Juli 2030 nicht erfolgen sollte, ist die Höhe der Verzinsung der Schuldverschreibungen für jede weitere Zinsperiode zu ermitteln aus der Summe eines Referenzsatzes (5-Jahres CMT-Satz; ausgedrückt in Prozentpunkten p.a.) und einer festgelegten Marge (5,068 % p.a.). Die Schuldverschreibungen dienen der Optimierung der Kapitalstruktur der Aareal Bank.

Die Schuldverschreibungen begründen nicht besicherte nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin.

Bei Eintritt eines Auslöseereignisses (bei einer Unterschreitung der CET I-Quote unter einen Schwellenwert (5,125 %)) wird der (ursprüngliche) Nennbetrag der Schuldverschreibungen entweder herabgeschrieben oder in Instrumente des Harten Kernkapitals umgewandelt. Bei einer Herabschreibung reduziert sich – sofern keine (vollständige) Heraufschreibung über die Laufzeit der Schuldverschreibungen erfolgt – der Rückzahlungsbetrag der Schuldverschreibungen entsprechend der Herabschreibungsquote (auf den aktuellen Nennbetrag). Die Unterschreitung des Schwellenwerts ist wie folgt zwingend anzunehmen: Bei Unterschreiten der in Artikel 92 Absatz 1 Buchstabe a CRR genannten Harten Kernkapitalquote auf Einzelinstitutsbasis und/oder auf (teil-)konsolidierter Basis unter den eingangs genannten Schwellenwert von 5,125 %. Die Schuldverschreibungen werden jeweils ausschließlich insoweit an einer Herabschreibung bzw. einer Umwandlung in Instrumente des harten Kernkapitals beteiligt, wie dies insgesamt erforderlich ist, damit die Harte Kernkapitalquote auf Einzelinstitutsbasis und/oder auf (teil-)konsolidierter Basis wieder den Wert von 5,125 % erreicht. Nach einer Herabschreibung kann der Nennbetrag (und damit der Rückzahlungsbetrag) jeder Schuldverschreibung in jedem der Herabschreibung nachfolgenden Geschäftsjahr der Aareal Bank bis zur vollständigen Höhe des ursprünglichen Nennbetrags unter bestimmten Bedingungen wieder aufgeholt werden.

Die Schuldverschreibungen sind nicht endfällig zur Rückzahlung. Vorbehaltlich des Eintritts eines Sondertatbestands, der zu vorzeitigen Rückzahlung berechtigt (Rückzahlung nach Wahl der Emittentin, Rückzahlung nach Eintritt eines aufsichtsrechtlichen Ereignisses oder eines Steuerereignisses oder Rückzahlung wegen des geringen ausstehenden Nennbetrags), können die Schuldverschreibungen ausschließlich im Fall der Auflösung, der Insolvenz oder der Liquidation der Aareal Bank vorzeitig und im Einklang mit den einschlägigen Voraussetzungen der Emissionsbedingungen zurückgezahlt werden. Eine vorzeitige Rückzahlung nach den vorstehenden Sondertatbeständen ist unter Wahrung vordefinierter Fristen möglich; zudem sind die Rückzahlungsbedingungen für die Schuldverschreibungen im Übrigen zu beachten. Überdies besteht die Möglichkeit des vorzeitigen Rückkaufs; dieser unterliegt ebenfalls besonderen Rückkaufbedingungen. Rückzahlung bzw. Rückkauf bedingen das Vorliegen der Zustimmung der zuständigen Aufsichtsbehörde sowie das Erfordernis des Nachweises ausreichender aufsichtsrechtlicher Eigenmittel (unter Ausblendung der zurückgezählten/zurückgekauften Schuldverschreibungen). Die Rückzahlung erfolgt zum ursprünglichen Nennbetrag oder zum aktuellen Nennbetrag (in Abhängigkeit einer Herabschreibung, bezüglich derer keine vollständige Heraufschreibung erfolgt ist).

Ausschüttung

In der Hauptversammlung am 7. März 2025 wurde beschlossen, 1.941.312.740,00 € von 2.440.400.000,00 € des sich nach handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) ergebenden Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2024 als Dividende auszuschütten und des Weiteren den Betrag von 499.087.260,00 € auf neue Rechnung vorzutragen. Die Ausschüttung ist kurze Zeit später erfolgt.

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung vor, den sich nach handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) ergebenden Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von 418.030.000,00 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Darüber hinaus wird der Vorstand in Übereinstimmung mit den Anleihebedingungen am 31. Juli 2026 über eine Ausschüttung auf die ATI-Instrumente entscheiden.

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

(63) Nettoergebnisse der Finanzinstrumente nach Kategorien

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Nettogewinne bzw. Nettoverluste aus Finanzinstrumenten entsprechend der Zuordnung und Bewertungskategorie der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, aus denen die Ergebnisse resultieren:

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Mio. €		
Ergebnis aus finanziellen Vermögenswerten ac	-295	-329
Ergebnis aus finanziellen Verbindlichkeiten ac	1	0
Ergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvoci im OCI erfasst	40	-30
Ergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvoci in GuV umgegliedert	0	1
Ergebnis aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci	0	0
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-5	-44
Ergebnis aus Finanzgarantien und Kreditzusagen	-1	-13

In die Nettoergebnisse werden Bewertungsgewinne und -verluste, realisierte Abgangserfolge und nachträgliche Eingänge auf abgeschriebene Forderungen aus allen Finanzinstrumenten der jeweiligen Bewertungskategorie einbezogen. Das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl enthält auch das Währungsergebnis.

Das Hedge-Ergebnis aus gesicherten Grundgeschäften wird mit dem Hedge-Ergebnis aus den Sicherungsderivaten zu einem Posten zusammengefasst und betrug im Geschäftsjahr -12 Mio. € (Vorjahr: 3 Mio. €). Darüber hinaus betrug die Veränderung der Rücklage aus Währungsbasis-Spreads 25 Mio. € (Vorjahr: -11 Mio. €).

(64) Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 13

Die Buchwerte der von der Aareal Bank Gruppe gehaltenen Finanzinstrumente, die mit dem Fair Value in der Bilanz ausgewiesen werden, werden in der folgenden Tabelle entsprechend der dreistufigen Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 13.72 ff. dargestellt. Die Darstellung erfolgt je Klasse von Finanzinstrument.

31. Dezember 2025

	Fair Value Gesamt	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3
Mio. €				
Finanzielle Vermögenswerte fvoci	5.371	4.755	615	1
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	5.370	4.755	615	0
Eigenkapitalinstrumente fvoci	1	0	0	1
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	1.619	1	1.289	329
Forderungen aus Krediten fvpl	324	0	0	324
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	6	1	0	5
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	452	0	452	0
Positive Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	837	0	837	0
Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl	1.705	0	1.705	0
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	988	0	988	0
Negative Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	717	0	717	0

Zum Jahresende wechselten 75 Mio. € (Vorjahr: 0 Mio. €) finanzielle Vermögenswerte fvoci (Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci) aus Stufe 1 in Stufe 2 und 21 Mio. € (Vorjahr: 22 Mio. €) aus Stufe 2 in Stufe 1.

31. Dezember 2024

	Fair Value Gesamt	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3
Mio. €				
Finanzielle Vermögenswerte fvoci	4.823	4.741	81	1
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	4.822	4.741	81	0
Eigenkapitalinstrumente fvoci	1	0	0	1
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	1.530	1	1.144	385
Forderungen aus Krediten fvpl	381	0	0	381
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	5	1	0	4
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	673	0	673	0
Positive Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	471	0	471	0
Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl	2.566	0	2.566	0
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	1.057	0	1.057	0
Negative Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	1.509	0	1.509	0

Die Fair Values von in der Bilanz zum Fair Value ausgewiesenen Forderungen aus Krediten, deren Bewertung in der Stufe 3 der Fair Value-Hierarchie eingruppiert ist, haben sich vom Anfang bis zum Ende der Berichtsperiode folgendermaßen entwickelt:

Forderungen aus Krediten fvpl

	2025	2024
Mio. €		
Fair Value zum 01.01.	381	255
Bewertungsveränderung	42	-3
Bestandsänderungen		
Zugang	9	148
Abgang	108	19
Zinsabgrenzung	0	0
Fair Value zum 31.12.	324	381

Von dem Ergebnis der Forderungen aus Krediten fvpl entfallen 36 Mio. € auf im Bestand befindliche Forderungen (Vorjahr: -18 Mio. €). Das Ergebnis der Forderungen aus Krediten fvpl wird im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl ausgewiesen.

Wesentlicher nicht am Markt beobachtbarer Input-Parameter dieser Forderungen aus Krediten fvpl sind die Aufschläge für kontrahenten- und geschäftsspezifische Risiken. Der Mittelwert der entsprechenden Aufschläge betrug ca. 630 bps. Eine Erhöhung/Verringerung dieses Parameters um 1 % würde bei den nicht ausgefallenen Krediten zu einer Verringerung/Erhöhung des Fair Value von 4 Mio. € (Vorjahr: 4 Mio. €) führen. Im Berichtsjahr fand kein Stufenwechsel statt.

Die Fair Values der von der Aareal Bank Gruppe gehaltenen Finanzinstrumente, die mit fortgeführten Anschaffungskosten in der Bilanz ausgewiesen werden, werden in der folgenden Tabelle entsprechend der dreistufigen Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 13.72 ff. dargestellt. Die Darstellung erfolgt je Klasse von Finanzinstrument:

31. Dezember 2025

	Fair Value Gesamt	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3
Mio. €				
Finanzielle Vermögenswerte ac	38.931	2.052	3.056	33.823
Barreserve ac	328	0	328	0
Forderungen aus Krediten ac	33.790	0	0	33.790
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	4.750	2.052	2.695	3
Forderungen sonstiges Geschäft ac	63	0	33	30
Finanzielle Verbindlichkeiten ac	41.151	12.686	28.330	135
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	27.123	12.686	14.341	96
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	13.213	0	13.213	0
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	61	0	22	39
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	754	0	754	0

31. Dezember 2024

	Fair Value Gesamt	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3
Mio. €				
Finanzielle Vermögenswerte ac	40.159	1.920	5.691	32.548
Barreserve ac	2.605	0	2.605	0
Forderungen aus Krediten ac	32.516	0	0	32.516
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	4.973	1.920	3.053	0
Forderungen sonstiges Geschäft ac	65	0	33	32
Finanzielle Verbindlichkeiten ac	39.252	9.538	29.647	67
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	26.315	9.538	16.756	21
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	12.216	0	12.216	0
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	71	0	25	46
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	650	0	650	0

(65) Vergleich von Buchwerten und Fair Values der Finanzinstrumente

Die Fair Values der Finanzinstrumente werden in der nachstehenden Tabelle mit ihren Buchwerten nach Risikovorsorge gegenübergestellt. Die Darstellung erfolgt je Klasse von Finanzinstrument:

	31.12.2025 Buchwert	31.12.2025 Fair Value	31.12.2024 Buchwert	31.12.2024 Fair Value
Mio. €				
Finanzielle Vermögenswerte ac	38.682	38.931	40.025	40.159
Barreserve ac	328	328	2.605	2.605
Forderungen aus Krediten ac	33.414	33.790	32.213	32.516
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	4.875	4.750	5.141	4.973
Forderungen sonstiges Geschäft ac	65	63	66	65
Finanzielle Vermögenswerte fvoci	5.371	5.371	4.823	4.823
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	5.370	5.370	4.822	4.822
Eigenkapitalinstrumente fvoci	1	1	1	1
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	1.619	1.619	1.530	1.530
Forderungen aus Krediten fvpl	324	324	381	381
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	6	6	5	5
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	452	452	673	673
Positive Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	837	837	471	471
Finanzielle Verbindlichkeiten ac	41.165	41.151	39.486	39.252
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	27.169	27.123	26.557	26.315
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	13.213	13.213	12.216	12.216
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	60	61	72	71
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	723	754	641	650
Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl	1.705	1.705	2.566	2.566
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	988	988	1.057	1.057
Negative Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	717	717	1.509	1.509

(66) Finanzinstrumente, die noch nicht auf einen alternativen Benchmark-Satz umgestellt wurden

In der nachstehenden Tabelle werden die Nominalwerte für derivative und nicht-derivative Finanzinstrumente dargestellt, für die noch kein offizieller Beendigungstermin (Cessation Effective Date) ausgesprochen wurde bzw. bei denen noch keine vertraglichen Regelungen zur Umstellung getroffen wurden. Die Aareal Bank ist dem sog. ISDA-Protokoll beigetreten und schließt sukzessive die sog. DRV IBOR-Zusatzvereinbarungen bilateral mit den Kontrahenten ab. Bei Derivaten erfolgt die Betrachtung je Zahlungsstromseite:

2025

	Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte	Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten	Derivative finanzielle Vermögenswerte	Derivative finanzielle Verbindlichkeiten
Mio. €				
EURIBOR ¹⁾	8.652	254	19.914	24.967
SEK STIBOR ¹⁾	182	171	582	634
DKK CIBOR ¹⁾	292	0	229	392
Gesamt	9.126	425	20.725	25.993

¹⁾ Derzeit Cessation Effective Date noch nicht bekannt gegeben

2024

	Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte	Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten²⁾	Derivative finanzielle Vermögenswerte	Derivative finanzielle Verbindlichkeiten
Mio. €				
EURIBOR ¹⁾	6.786	169	22.656	26.205
SEK STIBOR ¹⁾	315	6	726	965
DKK CIBOR ¹⁾	252	0	315	475
NZD BKBM	8	0	0	0
Gesamt	7.361	175	23.697	27.645

¹⁾ Cessation Effective Date zum Jahresabschluss 2024 noch nicht bekannt gegeben

²⁾ Inklusive AT1-Anleihe

Die Auswirkungen der IBOR-Reform wurden in einem eigenen Projekt analysiert, überwacht und entsprechende Neuanforderungen umgesetzt. Die Umstellung der Besicherungsverträge und Derivatdiskontierung bei OTC-Derivaten erfolgte individuell entsprechend den bilateralen Vereinbarungen zwischen den Kontrahenten bis 2021. Bestehende Sicherungsbeziehungen mussten nicht aufgelöst werden.

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

Das Bestandsgeschäft wird je nach Währung sukzessive umgestellt. Geschäfte mit EONIA-Verzinsung, dem CHF-, GBP- bzw. USD-LIBOR wurden umgestellt. Teilweise wurden Erleichterungen bei der bilanziellen Abbildung von Modifikationen genutzt. Die Umstellung erfolgte zu marktgerechten Konditionen und es ergaben sich keine wesentlichen Umstellungseffekte. Diese werden auch für die weitere Umstellung nicht erwartet.

Die neuen Zinskurven wurden im Rahmen der Risikomanagementstrategie berücksichtigt und in das Risikomanagement integriert, sodass Geschäfte auf neue Referenzzinssätze angemessen bewertet und gesteuert werden können. Neben den wesentlichen Marktpreisrisiken (Zins- und Basisrisiken) wurden weitere Risiken wie Prozess-, Rechts- und Dokumentationsrisiken im Rahmen des Projekts adressiert und umgesetzt. Soweit sich aus dem Wegfall von Referenzzinsen die Notwendigkeit von Vertragsanpassungen ergab, wurden diese mit den Kunden besprochen und die Verträge angepasst. Die Verträge im Neugeschäft nehmen soweit möglich bereits Bezug auf die neuen Referenzzinssätze. Die notwendigen Anpassungen der Prozesse, der schriftlich fixierten Ordnung und die Dokumentationserfordernisse wurden im Projekt erarbeitet und in die Linientätigkeit überführt.

(67) Angaben zum Kreditrisiko

Zu den Risikomanagementpraktiken und Inputfaktoren verweisen wir auf das Kapitel „Kreditausfallrisiken“ im Risikobericht des Konzernlageberichts. Dort werden auch die Bruttobuchwerte von bilanziellem und außerbilanziellem Kredit-, Geld- und Kapitalmarktgeschäft nach Rating-Klassen und Risikovororgestufen (Stages) dargestellt. Die Definition der einzelnen Stages sowie die Methodik zur Berechnung der Risikovororgestufen werden im Kapitel „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ Anhangangabe (10) Ansatz und Bewertung von Finanzinstrumenten beschrieben.

In den nachfolgenden Übersichten werden die Risikovororgestände und Rückstellungen für das Kreditgeschäft pro Stage und getrennt nach Produktgruppen dargestellt.

Risikovorsorgebestand ac

2025

	Bestand zum 01.01.	Zufüh- rungen	Inan- spruch- nahmen	Auf- lösun- gen	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Zins- effekt	Wäh- rungs- anpas- sung	Um- buch- ungen	Bestand zum 31.12.
Mio. €											
Stage 1	40	36	0	-27	6	-5	0	0	-1	0	49
Forderungen aus Krediten ac	39	36	0	-27	6	-5	0	0	-1	0	48
Geld- und Kapitalmarkt- forderungen ac	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Stage 2	149	115	0	-71	-6	10	-42	0	-13	0	142
Forderungen aus Krediten ac	149	115	0	-71	-6	10	-42	0	-13	0	142
Geld- und Kapitalmarkt- forderungen ac	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stage 3	210	302	-206	-15	0	-5	42	27	-25	-95	235
Forderungen aus Krediten ac	210	302	-206	-15	0	-5	42	27	-25	-95	235
Forderungen sonstiges Geschäft ac	3	1	0	0	0	0	0	0	-1	0	3
Gesamt	402	454	-206	-113	0	0	0	27	-40	-95	429

2024

	Bestand zum 01.01.	Zufüh- rungen	Inan- spruch- nahmen	Auf- lösun- gen	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Zins- effekt	Wäh- rungs- anpas- sung	Um- buch- ungen	Bestand zum 31.12.
Mio. €											
Stage 1	38	21	0	-14	3	-7	-2	0	1	0	40
Forderungen aus Krediten ac	37	21	0	-14	3	-7	-2	0	1	0	39
Geld- und Kapitalmarkt-forderungen ac	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Stage 2	83	112	0	-49	-3	14	-11	0	3	0	149
Forderungen aus Krediten ac	83	112	0	-49	-3	14	-11	0	3	0	149
Geld- und Kapitalmarkt-forderungen ac	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stage 3	304	294	-305	-32	0	-7	13	27	20	-104	210
Forderungen aus Krediten ac	304	294	-305	-32	0	-7	13	27	20	-104	210
Forderungen sonstiges Geschäft ac	3	2	-1	0	0	0	0	0	0	-1	3
Gesamt	428	429	-306	-95	0	0	0	27	24	-105	402

Der Risikovorsorgebestand für finanzielle Vermögenswerte ac wird in dem Posten Risikovorsorgebestand ac auf der Aktivseite der Bilanz ausgewiesen.

Rückstellungen für außerbilanzielles Kreditgeschäft

2025

	Rück- stellung zum 01.01.	Zufüh- rungen	Inan- spruch- nahmen	Auflö- sungen	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Zins- effekt	Wäh- rungsan- passung	Rück- stellung zum 31.12.
Mio. €										
Stage 1	1	6	0	-1	0	0	0	0	0	6
Stage 2	7	1	0	-3	0	0	0	0	0	5
Stage 3	11	0	0	-2	0	0	0	0	-2	7
Gesamt	19	7	0	-6	0	0	0	0	-2	18

2024

	Rück- stellung zum 01.01.	Zufüh- rungen	Inan- spruch- nahmen	Auflö- sungen	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Zins- effekt	Wäh- rungsan- passung	Rück- stellung zum 31.12.
Mio. €										
Stage 1	2	1	0	-1	0	-1	0	0	0	1
Stage 2	3	4	0	-2	0	1	0	0	1	7
Stage 3	0	10	0	0	0	0	0	0	1	11
Gesamt	5	15	0	-3	0	0	0	0	2	19

Die Rückstellungen für außerbilanzielles Kreditgeschäft entfallen auf Kreditzusagen und Eventualverbindlichkeiten und werden auf der Passivseite der Bilanz unter den Rückstellungen ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine wertgeminderten finanziellen Vermögenswerte erstmalig angesetzt. Vermögenswerte im Rahmen der Verwertung von Sicherheiten wurden in Höhe von 65 Mio. € erworben (Vorjahr: 121 Mio. €).

Die Aareal Bank hat im Oktober 2025 ihre erste Significant Risk Transfer-(SRT)-Transaktion erfolgreich umgesetzt. Die rein synthetische Transaktion bezieht sich auf ein 2,0 Mrd. € umfassendes, breit diversifiziertes Portfolio nicht-leistungsgestörter europäischer Gewerbeimmobilienkredite, das einen Querschnitt des Kreditbuchs der Bank abbildet. Die Übertragung eines definierten Teils des Kreditrisikos erfolgte im Rahmen einer strukturierten Zwei-Tranchen-Lösung unter Einsatz einer finanzierten Credit Linked Note sowie einer unfinanzierten Finanzgarantie. Damit sind rund 7 % des Kreditrisikos des 2,0 Mrd. € Portfolios abgesichert. Die Bank zahlt hierfür eine Prämie, die im Provisionsaufwand ausgewiesen wird.

Kreditqualität von finanziellen Forderungen sonstiges Geschäft

Auch finanzielle Forderungen aus sonstigem Geschäft unterliegen Kreditrisiken. Von den 68 Mio. € (Vorjahr: 70 Mio. €) Forderungen aus sonstigem Geschäft waren 62 Mio. € (Vorjahr: 65 Mio. €) weder überfällig noch wertgemindert, 2 Mio. € (Vorjahr: 1 Mio. €) überfällig, aber nicht wertgemindert und 4 Mio. € (Vorjahr: 4 Mio. €) wertgemindert.

(68) Überleitung der Bruttobuchwerte der finanziellen Vermögenswerte

Die folgenden Tabellen zeigen die Entwicklung der Bruttobuchwerte von finanziellen Vermögenswerten, die den Wertminderungsvorschriften unterliegen und auf die der oben dargestellte Risikovorsorgebestand entfällt.

Finanzielle Vermögenswerte ac**2025**

	Bruttobuchwert zum 01.01.	Zugänge	Abgänge	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Ab- und Zuschreibungen	Modifikationsergebnis	Währung und weitere Veränderungen	Bruttobuchwert zum 31.12.
Mio. €										
Forderungen aus Krediten ac	32.771	6.554	-4.274	0	0	0	-161	12	-1.063	33.839
Stage 1	26.453	6.454	-2.994	923	-1.757	-49	0	0	-565	28.465
Stage 2	5.223	81	-842	-896	1.924	-643	-56	1	-349	4.443
Stage 3	1.095	19	-438	-27	-167	692	-105	11	-149	931
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	5.154	1.215	-1.396	0	0	0	0	0	-97	4.876
Stage 1	5.154	1.215	-1.396	0	-421	0	0	0	-76	4.476
Stage 2	0	0	0	0	421	0	0	0	-21	400
Forderungen sonstiges Geschäft ac	70	12	-9	0	0	0	0	0	-5	68
Gesamt	37.995	7.781	-5.679	0	0	0	-161	12	-1.165	38.783

2024

	Bruttobuchwert zum 01.01.	Zugänge	Abgänge	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Ab- und Zuschreibungen	Modifikationsergebnis	Währung und weitere Veränderungen	Bruttobuchwert zum 31.12.
Mio. €										
Forderungen aus Krediten ac¹⁾	32.318	5.393	-5.289	0	0	0	-330	-30	709	32.771
Stage 1	25.352	5.287	-3.505	1.342	-2.392	-109	0	0	478	26.453
Stage 2	5.496	79	-1.264	-1.342	2.658	-549	-78	0	223	5.223
Stage 3	1.470	27	-520	0	-266	658	-252	-30	8	1.095
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac¹⁾	5.878	1.326	-782	0	0	0	0	0	-51	6.371
Stage 1	5.869	1.326	-781	8	0	0	0	0	-51	6.371
Stage 2	9	0	-1	-8	0	0	0	0	0	0
Forderungen sonstiges Geschäft ac	117	80	-68	0	0	0	0	0	-59	70
Gesamt	38.313	6.799	-6.139	0	0	0	-330	-30	599	39.212

¹⁾ Inklusive „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“

Finanzielle Vermögenswerte fvoci**2025**

	Brutto- buchwert zum 01.01.	Zugänge	Abgänge	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Ab- und Zuschrei- bungen	Modifika- tions- ergebnis	Währung und weitere Verände- rungen	Brutto- buchwert zum 31.12.
Mio. €										
Geld- und Kapitalmarkt- forderungen fvoci	4.822	1.021	-506	0	0	0	0	0	33	5.370
Stage 1	4.787	1.021	-476	35	-287	0	0	0	32	5.112
Stage 2	35	0	-30	-35	287	0	0	0	1	258
Eigenkapital- instrumente fvoci	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Stage 1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Gesamt	4.823	1.021	-506	0	0	0	0	0	33	5.371

2024

	Brutto- buchwert zum 01.01.	Zugänge	Abgänge	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Ab- und Zuschrei- bungen	Modifika- tions- ergebnis	Währung und weitere Verände- rungen	Brutto- buchwert zum 31.12.
Mio. €										
Geld- und Kapitalmarkt- forderungen fvoci	4.401	1.060	-706	0	0	0	0	0	67	4.822
Stage 1	4.255	1.060	-706	146	-33	0	0	0	65	4.787
Stage 2	146	0	0	-146	33	0	0	0	2	35
Eigenkapital- instrumente fvoci	2	0	-1	0	0	0	0	0	0	1
Stage 1	2	0	-1	0	0	0	0	0	0	1
Gesamt	4.403	1.060	-707	0	0	0	0	0	67	4.823

Bezüglich des maximalen Ausfallrisikos der bilanzwirksamen finanziellen Vermögenswerte verweisen wir auf die Darstellung der Bilanzposten im Teil „Erläuterungen zur Bilanz“ dieses Anhangs, da der Buchwert das maximale Ausfallrisiko, dem die Aareal Bank zum Abschlussstichtag ausgesetzt ist, sowohl für Positionen, die den Wertminderungsvorschriften unterliegen, als auch für finanzielle Vermögenswerte, die nicht den Wertminderungsvorschriften unterliegen, am besten widerspiegelt. Eine Beschreibung der erhaltenen Sicherheiten erfolgt im Wirtschafts- und Risikobericht des Konzernlageberichts.

Zum aktuellen Bilanzstichtag waren keine Forderungen aus dem Kreditgeschäft während des Berichtsjahres abgeschrieben worden, während Forderungen aus dem Kreditgeschäft in Höhe von 10 Mio. € Gegenstand von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen waren (Vorjahr: 10 Mio. €).

(69) Modifikationseffekte

Erfolgen bei einem finanziellen Vermögenswert Anpassungen während der Vertragslaufzeit, die zu einer Veränderung der vertraglichen Zahlungsströme führen, und sind diese Änderungen nicht so umfassend, dass der finanzielle Vermögenswert ausgebucht und

ein neuer Vermögenswert eingebucht wird, so handelt es sich um eine nicht-substanzielle Modifikation. Infolge einer nicht-substanziellen Modifikation wird der Buchwert eines finanziellen Vermögenswerts neu berechnet und es erfolgt die Erfassung eines Modifikationsergebnisses innerhalb des Zinsergebnisses oder der Risikovorsorge.

Die folgende Tabelle zeigt die fortgeführten Anschaffungskosten vor Modifikation von finanziellen Vermögenswerten, die in der aktuellen Berichtsperiode nicht substantiell modifiziert wurden, und deren Modifikationsgewinn oder -verlust.

	2025			2024		
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Stage 1	Stage 2	Stage 3
Mio. €						
Fortgeführte Anschaffungskosten vor Modifikation	0	276	469	309	111	371
Nettoergebnis aus Modifikation	0	1	11	0	0	-30
Fortgeführte Anschaffungskosten nach Modifikation	0	277	480	309	111	341

Im Geschäftsjahr 2025 wurden 117 Mio. € Forderungen aus Kreditgeschäft aus Stage 2 oder Stage 3 in Stage 1 umgegliedert, die seit ihrer erstmaligen Erfassung in Stage 2 oder Stage 3 modifiziert wurden (Vorjahr: -).

(70) Saldierung von Finanzinstrumenten

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden saldiert und in der Bilanz mit der Nettoposition ausgewiesen, wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein einklagbarer Rechtsanspruch darauf besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen und wenn die Bank beabsichtigt, entweder den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Verwertung des betreffenden finanziellen Vermögenswerts die dazugehörige finanzielle Verbindlichkeit abzulösen. Die folgenden Übersichten zeigen, ob und in welcher Höhe tatsächlich Saldierungen zum aktuellen Stichtag stattgefunden haben. Weiterhin sind Angaben zu Finanzinstrumenten enthalten, die Bestandteil eines einklagbaren Globalverrechnungsvertrags oder einer ähnlichen Vereinbarung sind, die nicht den bilanziellen Saldierungskriterien genügen.

Finanzielle Vermögenswerte

31. Dezember 2025

	Bruttobuchwerte der bilanzierten finanziellen Vermögenswerte	Bruttobuchwerte der bilanziell saldierte Beträge	In der Bilanz ausgewiesener Nettobuchwert	Finanzielle Ver- bindlichkeiten, die zu keiner Saldierung geführt haben	Erhaltene Sicherheiten	Verbleibender Nettobetrag
Mio. €						
Derivate	1.294	0	1.294	1.219	480	0
Reverse Repos	0	0	0	0	0	0
Gesamt	1.294	0	1.294	1.219	480	0

31. Dezember 2024

	Bruttobuchwerte der bilanzierten finanziellen Vermögenswerte	Bruttobuchwerte der bilanziell saldierte Beträge	In der Bilanz ausgewiesener Nettobuchwert	Finanzielle Ver- bindlichkeiten, die zu keiner Saldierung geführt haben	Erhaltene Sicherheiten	Verbleibender Nettobetrag
Mio. €						
Derivate	1.140	0	1.140	1.055	159	0
Reverse Repos	0	0	0	0	0	0
Gesamt	1.140	0	1.140	1.055	159	0

Finanzielle Verbindlichkeiten

31. Dezember 2025

	Bruttobuchwerte der bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten	Bruttobuchwerte der bilanziell saldierte Beträge	In der Bilanz ausgewiesener Nettobuchwert	Finanzielle Vermögenswerte, die zu keiner Saldierung geführt haben	Gestellte Sicherheiten	Verbleibender Nettobetrag
Mio. €						
Derivate	1.698	0	1.698	1.219	887	0
Repos ¹⁾	1.453	0	1.453	1.453	743	0
Gesamt	3.151	0	3.151	2.672	1.630	0

¹⁾ Zusätzlich zu den in der Tabelle ausgewiesenen gestellten Sicherheiten, wurden 1.072 Mio. € nicht bilanzierte eigene Wertpapiere als Sicherheiten gestellt.

31. Dezember 2024

	Bruttobuchwerte der bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten	Bruttobuchwerte der bilanziell saldierte Beträge	In der Bilanz ausgewiesener Nettobuchwert	Finanzielle Vermögenswerte, die zu keiner Saldierung geführt haben	Gestellte Sicherheiten	Verbleibender Nettobetrag
Mio. €						
Derivate	2.570	0	2.570	1.055	1.891	0
Repos ¹⁾	965	0	965	965	675	0
Gesamt	3.535	0	3.535	2.020	2.566	0

¹⁾ Zusätzlich zu den in der Tabelle ausgewiesenen gestellten Sicherheiten, wurden 610 Mio. € nicht bilanzierte eigene Wertpapiere als Sicherheiten gestellt.

Zur Reduzierung des Adressenausfallrisikos werden von der Aareal Bank Gruppe standardisierte Rahmenverträge für Finanztermingeschäfte und Wertpapierpensionsgeschäfte wie das ISDA Master Agreement, der Deutsche Rahmenvertrag für Finanztermingeschäfte oder der Rahmenvertrag für Wertpapierpensionsgeschäfte vereinbart. Darüber hinaus schließt die Aareal Bank Sicherheitenvereinbarungen (Credit Support Annex zum ISDA Master Agreement und Besicherungsanhang zum Deutschen Rahmenvertrag für Finanztermingeschäfte) ab, die eine wechselseitige Besicherung aller Ansprüche zwischen den Vertragsparteien untereinander vereinbaren und Saldierungsvereinbarungen enthalten.

Die von der Aareal Bank verwendeten Rahmenverträge für Finanztermingeschäfte beinhalten Aufrechnungsvereinbarungen auf Einzelgeschäftsebene (sog. „Zahlungs-Netting“), die eine Saldierung von Zahlungen vorsehen, wenn beide Parteien an demselben Tag aufgrund des Vertragszahlungen in der gleichen Währung zu leisten haben. Die Aareal Bank saldiert keine Finanztermingeschäfte aufgrund der Regelungen zum Zahlungs-Netting, da die Abwicklung der Geschäfte nicht auf Nettobasis erfolgt. Aufrechnungsvereinbarungen über mehrere Transaktionen hinweg hat die Aareal Bank Gruppe im Derivatebereich nicht abgeschlossen.

Bei Wertpapierpensionsgeschäften wird in Abhängigkeit vom Kontrahenten „Zahlungs- bzw. Lieferungs-Netting“ vorgenommen. Aufgrund der Regelungen im Rahmenvertrag für Wertpapierpensionsgeschäfte können Zahlungen oder Lieferungen von Wertpapieren saldiert werden, wenn die beiden Vertragsparteien an demselben Tag vertragliche Zahlungen in der gleichen Währung zu leisten oder Wertpapiere der gleichen Art zu liefern haben. Dies war zum Bilanzstichtag nicht der Fall.

(71) Als Sicherheit übertragene und erhaltene Vermögenswerte

Übertragene Vermögenswerte

Der Aareal Bank Konzern hat finanzielle Vermögenswerte als Sicherheit für eigene Verbindlichkeiten oder Eventualverbindlichkeiten gestellt. Die folgende Übersicht zeigt den Buchwert und den Fair Value der gestellten Sicherheiten und die Bilanzposten, in der sie ausgewiesen sind.

	31.12.2025 Buchwert	31.12.2025 Fair Value	31.12.2024 Buchwert	31.12.2024 Fair Value
Mio. €				
Forderungen aus Krediten ac	314	320	303	303
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	1.357	1.354	1.667	1.665
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	257	257	315	315
Forderungen sonstiges Geschäft ac	34	34	34	34
Gesamt	1.962	1.965	2.319	2.317

Der Sicherungsnehmer ist bei Wertpapierpensionsgeschäften berechtigt, die als Sicherheit verpfändeten finanziellen Vermögenswerte zu verkaufen oder weiterzuverpfänden. Aus der Bankenabgabe besteht eine vollumfänglich besicherte unwiderrufliche Zahlungsverpflichtung in Höhe von 34 Mio. € (Vorjahr: 34 Mio. €). Diese wird innerhalb der Forderungen sonstiges Geschäft ac ausgewiesen. Außerdem wurden Repo-Geschäfte getätigt, die durch zurückgekauft eigene Wertpapiere im Volumen von nominal 1.072 Mio. € besichert wurden.

Erhaltene Vermögenswerte

Die Aareal Bank Gruppe nimmt im Rahmen von Wertpapierpensionsgeschäften finanzielle Vermögenswerte als Sicherheiten an, für die eine Erlaubnis besteht, diese ohne Ausfall des Sicherungsgebers zu veräußern oder zu verpfänden. Zum Bilanzstichtag wurden keine festverzinslichen Wertpapiere als Sicherheiten für Wertpapierpensionsgeschäfte angenommen (Vorjahr: 0 Mio. €).

Die Stellung und Annahme von Sicherheiten basiert im Wesentlichen auf standardisierten Verträgen zu Wertpapierpensionsgeschäften und zur Besicherung von Finanztermingeschäften.

(72) Übertragung von finanziellen Vermögenswerten ohne Ausbuchung

Die Aareal Bank Gruppe verkauft im Rahmen von echten Pensionsgeschäften Wertpapiere mit einer Rücknahmeverpflichtung als Pensionsgeber. Dabei werden die Wertpapiere an die Pensionsnehmer übertragen, ohne dass diese Übertragung zur Ausbuchung der Papiere führt, da die wesentlichen Chancen und Risiken aus den Wertpapieren bei der Aareal Bank Gruppe verblieben sind. Die bei der Aareal Bank Gruppe verbliebenen Risiken umfassen das Ausfallrisiko, das Zinsänderungsrisiko und sonstige Preisrisiken. Die als Sicherheit erhaltenen Gegenwerte aus der Übertragung der Wertpapiere werden als Geldmarktforderungen oder -verbindlichkeiten bilanziert. Bei Wertpapierpensionsgeschäften gehen mit der Lieferung der Pensionspapiere das unbeschränkte Eigentum und die uneingeschränkte Verfügungsbefugnis auf den Pensionsnehmer über. Dieser hat das Recht, die Papiere weiterzuverkaufen oder zu verpfänden. Er ist jedoch verpflichtet, Wertpapiere gleicher Art und gleicher Menge zum Rückkaufdatum zurückzuübertragen.

Zum Bilanzstichtag wurden echte Wertpapierpensionsgeschäfte mit Buchwert im Umfang von 1.453 Mio. € (Vorjahr: 965 Mio. €) und einem Fair Value von 1.455 Mio. € (Vorjahr: 897 Mio. €) abgeschlossen, welche als Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac ausgewiesen werden. Für die Geschäfte wurden Wertpapiere mit einem Buchwert von 467 Mio. € (ausgewiesen unter den Geld- und Kapitalmarktforderungen ac und Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci) sowie Darlehen (ausgewiesen unter den Forderungen aus Krediten ac) mit einem Buchwert von 272 Mio. € in Pension gegeben.

Weiter bestehen zum Bilanzstichtag derivative finanzielle Verbindlichkeiten mit einem Buchwert im Umfang von 1.698 Mio. € (Vorjahr: 2.570 Mio. €), diese sind unter den finanziellen Verbindlichkeiten fvpl ausgewiesen. Für die Geschäfte wurden Sicherheiten mit einem Buchwert von 887 Mio. € als Sicherheiten (ausgewiesen unter den Geld- und Kapitalmarktforderungen ac) gestellt.

Weiterhin wurden Offenmarktgeschäfte in Höhe von 1.001 Mio. € und einem Fair Value von 1.001 Mio. € getätigt, für welche Sicherheiten in Form eines Depots von Wertpapieren und Schuldscheindarlehen im Umfang von rund 5 Mrd. € hinterlegt sind.

(73) Derivative Finanzinstrumente

In der nachstehenden Übersicht werden die positiven und negativen Marktwerte (inkl. anteiliger Zinsen) aller derivativer Finanzinstrumente nach Hedge- und Risikoarten angegeben:

	31.12.2025			31.12.2024		
	Nominalwert	Fair Value		Nominalwert	Fair Value	
		positiv	negativ		positiv	negativ
Mio. €						
Fair Value-Hedges-Derivate	38.749	421	988	40.300	673	1.023
Zinsrisiko	38.634	413	988	40.179	670	1.023
Zins-Swaps	38.634	413	988	40.179	670	1.023
Zins- und Währungsrisiko	115	8	0	121	3	0
Zins-/Währungs-Swaps	115	8	0	121	3	0
Absicherung Nettoinvestitionen	483	31	0	882	0	34
Währungsrisiko	483	31	0	882	0	34
Zins-/Währungs-Swaps	483	31	0	882	0	34
Sonstige Derivate	62.720	837	717	49.634	471	1.509
Zinsrisiko	44.860	247	595	34.866	325	842
Zins-Swaps	33.548	230	578	24.929	293	810
Caps, Floors	11.312	16	16	9.937	29	29
Sonstige	0	1	1	0	3	3
Zins- und Währungsrisiko	17.860	590	122	14.768	146	667
Devisenkassa- und -termingeschäfte	2.513	3	12	2.018	11	1
Zins-/Währungs-Swaps	15.347	587	110	12.750	135	666
Gesamt	101.952	1.289	1.705	90.816	1.144	2.566

Derivate wurden mit folgenden Kontrahenten abgeschlossen:

	Fair Value 31.12.2025		Fair Value 31.12.2024	
	positiv	negativ	positiv	negativ
Mio. €				
OECD-Banken und Zentralregierungen	1.256	1.677	1.107	2.518
Unternehmen und Privatpersonen	33	28	37	48
Gesamt	1.289	1.705	1.144	2.566

Die folgende Übersicht zeigt die Zahlungsströme der derivativen Finanzinstrumente nach Risikoarten auf Basis der vertraglichen Fälligkeitstermine. Die Beträge in der Tabelle stellen die vertraglich vereinbarten zukünftigen undiskontierten Cashflows dar.

31. Dezember 2025

	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Summe
Mio. €					
Zinsrisiko					
Zins-Swaps					
Mittelzuflüsse	467	1.150	3.390	1.768	6.775
Mittelabflüsse	534	1.176	3.712	1.874	7.296
Caps, Floors					
Mittelzuflüsse	2	4	14	0	20
Mittelabflüsse	2	4	14	0	20
Zins- und Währungsrisiko					
Devisenkassa- und -termingeschäfte					
Mittelzuflüsse	2.135	423	0	0	2.558
Mittelabflüsse	2.143	421	0	0	2.564
Zins-/Währungs-Swaps					
Mittelzuflüsse	626	4.634	11.289	6	16.555
Mittelabflüsse	647	4.608	11.105	0	16.360
Mittelzuflüsse insgesamt	3.230	6.211	14.693	1.774	25.908
Mittelabflüsse insgesamt	3.326	6.209	14.831	1.874	26.240

31. Dezember 2024

	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Summe
Mio. €					
Zinsrisiko					
Zins-Swaps					
Mittelzuflüsse	498	1.053	3.086	1.550	6.187
Mittelabflüsse	594	1.085	3.373	1.660	6.712
Caps, Floors					
Mittelzuflüsse	8	11	17	0	36
Mittelabflüsse	8	11	17	0	36
Zins- und Währungsrisiko					
Devisenkassa- und -termingeschäfte					
Mittelzuflüsse	2.058	0	0	0	2.058
Mittelabflüsse	2.050	0	0	0	2.050
Zins-/Währungs-Swaps					
Mittelzuflüsse	1.278	3.266	9.567	-13	14.098
Mittelabflüsse	1.332	3.634	10.235	0	15.201
Mittelzuflüsse insgesamt	3.842	4.330	12.670	1.537	22.379
Mittelabflüsse insgesamt	3.984	4.730	13.625	1.660	23.999

Eine Beschreibung zur Messung und Überwachung des Liquiditätsrisikos befindet sich im Risikobericht des Konzernlageberichts.

(74) Angaben zu Sicherungsbeziehungen**Angaben zu Sicherungsderivaten**

In den folgenden Tabellen werden designierte Sicherungsderivate separat für jede Art von Sicherungsbeziehung, Risikokategorie und Produktart dargestellt:

Positive Marktwerte designierte Sicherungsderivate

	Buchwert 31.12.2025	Nominalwert 31.12.2025	Fair Value-Änderung 01.01.-31.12.2025	Buchwert 31.12.2024	Nominalwert 31.12.2024	Fair Value-Änderung 01.01.-31.12.2024
Mio. €						
Fair Value-Hedges						
Zinsrisiko						
Zins-Swaps	413	15.862	-208	670	21.269	-91
Zins- und Währungsrisiko						
Zins-/Währungs-Swaps	8	115	-1	3	121	5
Absicherung Nettoinvestitionen						
Währungsrisiko						
Zins-/Währungs-Swaps	31	456	0	0	0	0
Devisenkassa- und -termingeschäfte	0	0	0	0	0	0
Gesamt	452	16.433	-209	673	21.390	-86

Negative Marktwerte designierte Sicherungsderivate

	Buchwert 31.12.2025	Nominalwert 31.12.2025	Fair Value-Änderung 01.01.-31.12.2025	Buchwert 31.12.2024	Nominalwert 31.12.2024	Fair Value-Änderung 01.01.-31.12.2024
Mio. €						
Fair Value-Hedges						
Zinsrisiko						
Zins-Swaps	988	22.772	50	1.023	18.910	-208
Absicherung Nettoinvestitionen						
Währungsrisiko						
Zins-/Währungs-Swaps	0	27	0	34	882	0
Gesamt	988	22.799	50	1.057	19.792	-208

In der folgenden Übersicht erfolgt eine Darstellung der Nominalwerte der Sicherungsderivate nach Restlaufzeiten:

31. Dezember 2025

	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Summe
Mio. €					
Fair Value-Hedges					
Zinsrisiko					
Zins-Swaps	2.481	5.861	24.622	5.670	38.634
Zins- und Währungsrisiken					
Zins-/Währungs-Swaps	0	0	115	0	115
Absicherung					
Nettoinvestitionen					
Währungsrisiko					
Zins-/Währungs-Swaps	308	175	0	0	483
Gesamt Nominalbeträge	2.789	6.036	24.737	5.670	39.232

Die Aareal Bank wendet die Standardänderungen aus dem ersten Teil der Auswirkungen der Reform der Referenzzinssätze auf die Finanzberichterstattung (IBOR-Reform) im Zeitraum vor der Ablösung eines bestehenden Referenzzinssatzes an. Die Unsicherheiten beziehen sich auf die Absicherung von Fair Value-Änderungen aus Zinsänderungsrisiken. Betroffen sind die Referenzzinssätze mit Laufzeiten von ein bis sechs Monate auf der variablen Seite für die folgenden Währungen DKK, EUR und SEK. Von den 39,2 Mrd. € entfallen 14,9 Mrd. € auf Referenzzinssätze, für die noch kein offizieller Beendigungstermin (Cessation Effective Date) bekannt gegeben wurde bzw. bei denen noch keine vertraglichen Regelungen zur Umstellung getroffen wurden. Die Aareal Bank geht auch weiterhin davon aus, dass die Änderungen aus der IBOR-Reform nicht dazu führen, dass die Sicherungsbeziehungen aufgelöst werden müssen.

31. Dezember 2024

	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Summe
Mio. €					
Fair Value-Hedges					
Zinsrisiko					
Zins-Swaps	2.418	4.751	26.541	6.470	40.180
Zins- und Währungsrisiken					
Zins-/Währungs-Swaps	0	0	120	0	120
Absicherung einer					
Nettoinvestition					
Währungsrisiko					
Zins-/Währungs-Swaps	359	75	448	0	882
Gesamt Nominalbeträge	2.777	4.826	27.109	6.470	41.182

Angaben zu gesicherten Grundgeschäften

Gesicherte Grundgeschäfte Fair Value-Hedges

In den folgenden Tabellen werden gesicherte Grundgeschäfte und Hedge Adjustments aus aufgelösten Sicherungsbeziehungen separat für jede Art von Sicherungsbeziehung und Risikokategorie dargestellt:

	Aktive Sicherungsbeziehungen			Aufgelöste Sicherungsbeziehungen
	Buchwert	Kumuliertes Hedge Adjustment	Änderung des abgesicherten Fair Values	Bestand Hedge Adjustments
	31.12.2025	31.12.2025	01.01.-31.12.2025	31.12.2025
Mio. €				
Zinsrisiko				
Forderungen aus Krediten ac	7.646	6	33	-15
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	2.373	47	-39	57
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	5.322	-90	-19	0
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	22.077	-600	-210	-168
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	721	-2	-3	0
Zins- und Währungsrisiko				
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	120	5	1	0

	Aktive Sicherungsbeziehungen			Aufgelöste Sicherungsbeziehungen
	Buchwert	Kumuliertes Hedge Adjustment	Änderung des abgesicherten Fair Values	Bestand Hedge Adjustments
	31.12.2024	31.12.2024	01.01.-31.12.2024	31.12.2024
Mio. €				
Zinsrisiko				
Forderungen aus Krediten ac	9.607	-87	104	-16
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	2.429	90	0	85
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	4.724	-77	58	0
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	22.676	-401	317	-262
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	603	1	6	1
Zins- und Währungsrisiko				
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	125	4	-6	0

Absicherung von Nettoinvestitionen

Die Wertänderung der währungsgesicherten Nettoinvestitionen in ausländische Geschäftsbetriebe betrug im Berichtsjahr 44 Mio. € (Vorjahr: -44 Mio. €). Der Saldo der Hedge-Rücklage (netto) betrug zum Jahresende -31 Mio. € (Vorjahr: -75 Mio. €).

Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen

Fair Value-Hedges

Im Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen sind die folgenden Ineffektivitäten aus Fair Value-Hedges getrennt nach Risikokategorien enthalten:

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Mio. €		
Zinsrisiken	-12	4
Zins- und Währungsrisiken	0	0
Gesamt	-12	4

Absicherungen von Nettoinvestitionen

Die Ineffektivitäten aus währungsgesicherten Nettoinvestitionen in ausländische Geschäftsbetriebe betrugen 0 Mio. € (Vorjahr: 0 Mio. €) und wurden im Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen erfasst. Umgliederungen aus der Rücklage der währungsgesicherten Nettoinvestitionen in die Gewinn- und Verlustrechnung gab es wie im Vorjahr nicht.

Gründe für Ineffektivitäten aller Risiko- und Hedgetypen waren u. a. Unterschiede in der Laufzeit der Geschäfte oder Zahlungstermine sowie unterschiedliche Marktkonventionen für Grund- und Sicherungsgeschäfte, die sich in den relevanten Bewertungsparametern niederschlugen (z. B. OIS-Diskontierung).

Die Ineffektivitäten ergeben sich aus den unterschiedlichen Fair-Value-Änderungen der Sicherungsderivate und deren Grundgeschäfte, die in den obigen Tabellen dargestellt werden. Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen in den Anhangangaben (10) und (38).

(75) Restlaufzeiten von finanziellen Verbindlichkeiten

Die folgende Übersicht zeigt die zukünftigen undiskontierten Zahlungsströme der nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten und der Kreditzusagen:

Restlaufzeiten zum 31. Dezember 2025

	täglich fällig	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Summe
Mio. €						
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	832	3.343	4.370	15.368	6.748	30.661
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	9.133	3.765	231	85	0	13.214
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	0	11	94	285	638	1.028
Finanzielle Verbindlichkeiten sonstiges						
Geschäft ac	59	0	1	0	0	60
Leasing-Verbindlichkeiten	0	1	4	8	6	19
Finanzielle Garantien	144	0	0	0	2	146
Kreditzusagen	1.211	0	0	0	0	1.211

Restlaufzeiten zum 31. Dezember 2024

	täglich fällig	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Summe
Mio. €						
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	487	2.766	3.497	16.319	6.762	29.831
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	8.481	3.500	217	18	0	12.216
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	0	1	50	336	516	903
Finanzielle Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	64	0	8	0	0	72
Leasing-Verbindlichkeiten	0	1	4	8	0	13
Finanzielle Garantien	147	0	0	0	2	149
Kreditzusagen	1.334	0	0	0	0	1.334

Eine Beschreibung des mit den finanziellen Verbindlichkeiten verbundenen Liquiditätsrisikos wird im Risikobericht des Konzernlageberichts angegeben.

Segmentberichterstattung

(76) Geschäftssegmente der Aareal Bank

Die Aareal Bank erstellt ihre Segmentberichterstattung nach den Regelungen des IFRS 8 Geschäftssegmente.

Dem Management Approach des IFRS 8 folgend, legt die Segmentberichterstattung die steuerungsrelevanten Finanzinformationen segmentbezogen offen, die auch vom Unternehmensmanagement regelmäßig zur Entscheidung über die Allokation von Ressourcen sowie zur Bewertung der Ertragskraft der Segmente herangezogen werden.

In der Aareal Bank wurden auf Grundlage der nach den unterschiedlichen Produkten und Dienstleistungen ausgerichteten Organisationsstruktur in Übereinstimmung mit der internen Management-Berichterstattung zwei Geschäftssegmente bestimmt.

Das **Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen** umfasst die Immobilienfinanzierungs- und Refinanzierungsaktivitäten. In diesem Segment begleitet die Aareal Bank nationale und internationale Kunden bei ihren Immobilieninvestitionen und ist in Europa, Nordamerika und Asien/Pazifik aktiv. Sie bietet Finanzierungen von gewerblichen Immobilien an, insbesondere von Hotels, Alternative Living, Einzelhandels-, Logistik-, Büro- und Wohnimmobilien. Dabei liegt der Fokus auf der Finanzierung von Bestandsimmobilien. Ihre besondere Stärke ist dabei die Kombination aus lokaler Marktexpertise und spezifischem Know-how für die genannten Branchen. Hierfür stehen ihren Kunden Spezialistenteams in der Konzernzentrale zur Verfügung. Die Branchenexperten arbeiten eng mit den lokalen Teams zusammen und stellen dadurch sicher, dass für jede Transaktion das erforderliche Know-how in vollem Umfang zur Verfügung steht. Dies ermöglicht es der Aareal Bank, maßgeschneiderte Finanzierungskonzepte anzubieten, die den speziellen Anforderungen ihrer nationalen und internationalen Kunden entsprechen, und so strukturierte Portfolio- und länderübergreifende Finanzierungen abzuschließen.

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

Im **Segment Banking & Digital Solutions** bietet die Aareal Bank Gruppe ihren Kunden aus der institutionellen Wohnungswirtschaft, der gewerblichen Immobilienwirtschaft sowie der Energie- und Versorgungswirtschaft branchenspezifische Zahlungsverkehrsverfahren

an. In Kombination mit der BK01-Software der First Financial Software GmbH, die die integrierte Abwicklung von Zahlungsverkehrsströmen zwischen ERP-System und Kontosystem ermöglicht, trägt die Aareal Bank zur effizienteren und nachhaltigeren Gestaltung grundlegender Geschäftsprozesse ihrer Kunden bei. Die Aareal Bank, First Financial Software GmbH und Aareon haben sich auf eine strategische Partnerschaft geeinigt, um das BK01-Verfahren gemeinsam zu vertreiben. An der Schnittstelle zwischen Immobilien- und Energiewirtschaft unterstützt die Aareal Bank gemeinsam mit ihren Partnern zudem bei der branchenübergreifenden Optimierung von Zahlungs- und angrenzenden Geschäftsprozessen. Im Zusammenhang mit dem über die Kontosysteme der Aareal Bank abgewickelten Zahlungsverkehr (BK@ I) werden Einlagen generiert, die u. a. zur Refinanzierung der Aareal Bank Gruppe beitragen. Mit seinen digitalen Kautionslösungen und ausgewählten Finanzierungsangeboten bietet das Segment der deutschen Immobilienwirtschaft weitere Services an. Ihre Angebote zur Geldanlage bietet die Aareal Bank sowohl Unternehmen aus der Immobilien- als auch der Energiewirtschaft an und unterstützt somit deren aktives Anlage- und Cash-Management.

Die Ertrags- und Aufwandsposten in der Aareal Bank resultieren vornehmlich aus Transaktionen mit konzernfremden Dritten. Diese werden direkt dem verantwortlichen Geschäftssegment zugeordnet. Signifikante Umsatzerlöse aufgrund von Geschäftsvorfällen zwischen den Segmenten sind in der Aareal Bank nicht vorhanden. Daher wird im Folgenden auf eine Differenzierung der Umsätze in intern und extern verzichtet. Die nicht direkt den Geschäftssegmenten zuordenbaren Verwaltungsaufwendungen werden dem Verursachungsprinzip folgend gemäß der internen Leistungsverrechnung segmentiert.

Der Erfolg der Geschäftssegmente wird anhand des Betriebsergebnisses und des Return on Equity (RoE) gemessen. Der RoE gibt Auskunft über die Segmentrentabilität in der Bank und wird aus der Relation von Betriebsergebnis im Segment (exklusive des nicht beherrschenden Anteilen zugeordneten Ergebnisses und der ATI-Verzinsung) zum durchschnittlichen allokierten Eigenkapital bestimmt. Die Berechnung des allokierten Eigenkapitals erfolgt auf Basis eines normierten Kapitalbedarfs nach Basel IV (fully phased) von 13,5 %.

(77) Segmentergebnisse¹⁾

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Banking & Digital Solutions		Konsolidierung / Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	01.01.- 31.12. 2025	01.01.- 31.12. 2024	01.01.- 31.12. 2025	01.01.- 31.12. 2024	01.01.- 31.12. 2025	01.01.- 31.12. 2024	01.01.- 31.12. 2025	01.01.- 31.12. 2024
Mio. €								
Zinsüberschuss	688	791	246	269	0	0	934	1.060
Risikovorsorge	-314	-370	0	0	0	0	-314	-370
Provisionsergebnis	6	1	-2	-5	0	0	4	-4
Abgangsergebnis	28	31	0	0	0	0	28	31
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpI	-5	-43	0	-1	0	0	-5	-44
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	-12	3	0	0	0	0	-12	3
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0	0	4	1	0	0	4	1
Verwaltungsaufwand	-247	-278	-100	-99	0	0	-347	-377
Sonstiges betriebliches Ergebnis	5	-5	-1	-1	0	0	4	-6
Betriebsergebnis (aus fortgeführten Geschäftsbereichen)	149	130	147	164	0	0	296	294
Ertragsteuern	-73	-30	-45	-52	0	0	-118	-82
Konzernergebnis (aus fortgeführten Geschäftsbereichen)	76	100	102	112	0	0	178	212
Ergebnis aus veräußerten Geschäftsbereichen	0	0	0	0	0	2.062	0	2.062
Konzernergebnis	76	100	102	112	0	2.062	178	2.274
Zurechnung des Konzernergebnisses								
Nicht beherrschenden Anteile	0	0	0	0	0	0	0	0
Eigentümer der Aareal Bank AG	76	100	102	112	0	2.062	178	2.274
Konzernergebnis	76	100	102	112	0	2.062	178	2.274
Allokiertes Eigenkapital ²⁾	2.151	1.659	381	411	635	946	3.167	3.016
RoE nach Steuern (%) ³⁾	1,9	4,0	25,1	27,4	0	0	4,3	5,9
Beschäftigte (Durchschnitt)	773	800	401	401	0	0	1.174	1.201
Segmentvermögen	32.743	32.775	14.110	13.712	0	1.327	46.853	47.814

¹⁾ Die Darstellung unterliegt der IFRS 5-Systematik.

²⁾ Im Hinblick auf die Steuerung erfolgt die Berechnung des allokierten Eigenkapitals für alle Segmente auf Basis eines normierten Kapitalbedarfs nach Basel IV (fully phased) von 13,5 %.

³⁾ Die Ergebniszuordnung erfolgt unter der Annahme einer Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe.

Die erfassten Provisionserträge aus Verträgen mit Kunden (Umsatzerlöse i. S. d. IFRS 15) gliedern sich wie folgt auf die Segmente auf:

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Banking & Digital Solutions		Konsolidierung/ Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	01.01.- 31.12. 2025	01.01.- 31.12. 2024	01.01.- 31.12. 2025	01.01.- 31.12. 2024	01.01.- 31.12. 2025	01.01.- 31.12. 2024	01.01.- 31.12. 2025	01.01.- 31.12. 2024
Mio. €								
Softwarebasierte Leistungen	1	0	10	10	0	0	11	10
Bankgeschäft und sonstige Tätigkeiten	18	12	25	25	0	0	43	37
Gesamt	19	12	35	35	0	0	54	47

(78) Erträge und langfristige Vermögenswerte nach geografischen Märkten

In der folgenden Tabelle werden die Erträge nach geografischen Märkten dargestellt:

	2025	2024
Mio. €		
Deutschland	696	797
Europa exklusive Deutschland	162	121
Nordamerika	94	112
Asien/Pazifik	9	13
Gesamt	961	1.043

Die dargestellten Erträge beinhalten den Zinsüberschuss (ohne Risikovorsorge), den Provisionsüberschuss, das Abgangsergebnis und das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl. Die langfristigen Vermögenswerte entfallen größtenteils auf Deutschland. Die Zuordnung zu den geografischen Märkten erfolgt nach Sitz des Konzernunternehmens bzw. der Filiale.

Sonstige Erläuterungen

(79) Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in Fremdwährung

Fremdwährungsaktiva

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
USD	11.236	11.374
GBP	6.535	6.404
CAD	1.162	921
SEK	644	858
CHF	249	260
DKK	327	466
Sonstige	777	1.062
Gesamt	20.930	21.345

Fremdwährungspassiva

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
USD	11.254	11.385
GBP	6.493	6.358
CAD	1.157	915
SEK	641	854
CHF	247	257
DKK	325	466
Sonstige	772	1.057
Gesamt	20.889	21.292

(80) Nachrangige Vermögenswerte

Nachrangige Vermögenswerte stehen im Fall der Insolvenz oder der Liquidation des Emittenten im Rang den Forderungen aller anderen Gläubiger nach. Im Geschäftsjahr 2025 bestanden 150 Mio. € nachrangige Vermögenswerte (Vorjahr: 119 Mio. €).

(81) Leasing-Verhältnisse

Leasing-Nehmerverhältnisse

Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Nutzungsrechte aus Leasing-Verhältnissen, bei denen die Aareal Bank Gruppe als Leasing-Nehmer auftritt.

	2025			2024		
	Nutzungs- rechte an Grundstücken und Gebäuden	Nutzungs- rechte an Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt	Nutzungs- rechte an Grundstücken und Gebäuden	Nutzungs- rechte an Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
Mio. €						
Anschaffungskosten						
Stand 01.01.	7	2	9	25	5	30
Zugänge	9	0	9	6	10	16
Umbuchungen	0	0	0	-37	-15	-52
Abschreibungen	-2	-1	-3	21	6	27
Abgänge	-1	0	-1	-8	-4	-12
Veränderung Konsolidierungskreis	3	0	3	0	0	0
Wechselkursveränderungen	-1	0	-1	0	0	0
Stand 31.12.	15	1	16	7	2	9

Die Nutzungsrechte sind innerhalb der Sachanlagen bilanziert.

Die Aareal Bank Gruppe mietet insbesondere Immobilien, bei denen zum Teil längerfristige Mietverträge mit hinreichend sicheren Verlängerungsoptionen von bis zu zehn Jahren bestehen. Bei den Leasing-Verhältnissen wurden keine wesentlichen Restwertgarantien vereinbart.

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse der aktuellen Periode aus Leasing-Nehmerverhältnissen betragen zum Bilanzstichtag 5 Mio. € (Vorjahr: 5 Mio. €).

In den Aufwendungen und Erträgen des Aareal Bank Konzerns sind folgende Beträge aus Leasing-Nehmerverhältnissen enthalten:

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Zinsaufwendungen für Leasing-Verbindlichkeiten	1	1
Aufwand für kurzfristige Leasing-Verhältnisse	2	1

Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine wesentlichen variablen Leasing-Zahlungen vereinbart (Vorjahr: –).

Die Angabe zu den zukünftigen undiskontierten Zahlungsströmen aus Leasing-Verbindlichkeiten nach ihren Fälligkeiten erfolgt in der Anhangangabe „Restlaufzeiten von finanziellen Verbindlichkeiten“.

Leasing-Geberverhältnisse

Die Aareal Bank Gruppe tritt als Leasing-Geber bei der Vermietung von Immobilien auf. Die wesentlichen Mietverträge sind als Operating-Leasing zu klassifizieren. Die durch den Konzern vermieteten Immobilien werden im Bilanzposten Sonstige Aktiva ausgewiesen. Nicht alle im Bilanzposten Sonstige Aktiva ausgewiesenen Immobilien sind vermietet. Die Risiken dieser Immobilien werden in das Immobilienrisikomanagement einbezogen.

Die Erträge aus Operating-Leasing-Verhältnissen betrugen im Berichtsjahr 23 Mio. € (Vorjahr: 14 Mio. €). Sie werden linear über die Dauer der Leasing-Verhältnisse in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die folgende Übersicht zeigt die zukünftigen undiskontierten Zahlungen aus Operating-Leasing-Verhältnissen nach ihren Fälligkeiten, bei denen die Aareal Bank Gruppe als Leasing-Geber auftritt.

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Bis 1 Jahr	27	25
Länger als 1 Jahr und bis 5 Jahre	90	90
Länger als 5 Jahre	44	46
Gesamt Mindest-Leasing-Zahlungen	161	161

(82) Eventualverbindlichkeiten und Kreditzusagen

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Eventualverbindlichkeiten	146	150
Kreditzusagen	1.211	1.334
davon unwiderruflich	976	1.099

Unter den Eventualverbindlichkeiten sind unwiderrufliche Zahlungsverpflichtungen aus der Bankenabgabe von 33 Mio. € gegenüber der Entschädigungseinrichtung deutscher Banken von 13 Mio. € und der Umlage zum Einlagensicherungsfonds von 6 Mio. € ausgewiesen. Im Berichtsjahr blieben die unwiderruflichen Zahlungsverpflichtungen aus der Bankenabgabe im Vergleich zum Vorjahr unverändert und jene gegenüber der Entschädigungseinrichtung deutscher Banken erhöhten sich um 1 Mio. €. Diese und die unter Kreditzusagen angegebenen Werte stellen das maximale Ausfallrisiko dar, dem die Aareal Bank Gruppe zum Ende der Berichtsperiode ausgesetzt ist.

Darüber hinaus bestehen Rechtsstreitigkeiten, die die Bank nach rechtlicher Prüfung mit einer überwiegenden Erfolgswahrscheinlichkeit bewertet. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Rechtsstreitigkeiten mit Kreditnehmern oder ehemaligen Kreditnehmern, die Schadenersatz gegen die Bank geltend machen. Sie sind in der obigen Tabelle wahrscheinlichkeitsgewichtet mit einem Betrag von 33 Mio. € (Vorjahr: 32 Mio. €) enthalten, aber werden nicht passiviert. Das maximale nicht wahrscheinlichkeitsgewichtete Ausfallrisiko schätzen wir auf einen hohen zweistelligen Millionenbetrag, wenn wir alle Rechtsstreitigkeiten verlieren würden. Die Verfahrensdauern sind abhängig von der Komplexität und den möglichen Rechtsmitteln in jedem einzelnen Prozess. Ebenso kann die endgültige Höhe im Falle einer Niederlage in Abhängigkeit von der Verfahrensdauer und den Rechtsmitteln erheblich variieren. Erstattungen können sich aus Prozesskosten ergeben.

Auch die steuerlichen Risiken wurden wahrscheinlichkeitsgewichtet mit 53 Mio. € in die Eventualverbindlichkeiten einbezogen (Vorjahr: 54 Mio. €). Sie resultieren aus der unterschiedlichen Beurteilung steuerlicher Sachverhalte und möglicher Rechtsänderungen. Demgegenüber stehen in geringerem Umfang auch Chancen. Das maximale steuerliche Risiko schätzen wir auf einen niedrigen dreistelligen Millionenbetrag.

Somit unterliegt auch die Bilanzierung von Eventualverbindlichkeiten Schätzunsicherheiten.

(83) Eigenmittel und Kapitalmanagement

Die Aareal Bank Gruppe unterliegt in Bezug auf die Einhaltung von Mindestkapitalquoten den Eigenmittelvorschriften der Capital Requirements Regulation (CRR), der Capital Requirements Directive (CRD), dem Kreditwesengesetz (KWG) und der Solvabilitätsverordnung (SolvV). Die Aareal Bank hat auf konsolidierter Basis der Aareal Bank AG eine SREP-Gesamtkapitalanforderung (Total SREP Capital Requirement – TSCR) in 2026 in Höhe von 10,75 % zu erfüllen (2025: 11,00 %). Diese beinhaltet die Anforderung zum Vorhalten zusätzlicher Eigenmittel für andere Risiken als das Risiko einer übermäßigen Verschuldung (Pillar 2 Requirements – P2R) in Höhe von 2,75% (2025: 3,00 %), die in Form von jeweils mindestens 56,25 % hartem Kernkapital und 75 % Kernkapital vorzuhalten ist. Für die Aareal Bank ergibt sich in 2026 eine Gesamtkapitalanforderung (Overall Capital Requirement – OCR) in Höhe von 13,99 % (2025: 14,16 bis 14,24 %), welche sich aus dem TSCR zuzüglich des Kapitalerhaltungspuffers von 2,5 %, dem aktuell gültigen antizyklischen Kapitalpuffer von 0,73 % (2025: 0,65 bis 0,73 %) sowie dem sektoralen Systemrisikopuffer von 0,01 % ergibt (2025: 0,02 bis 0,01 %). Diese Puffer sind jeweils in Form von hartem Kernkapital vorzuhalten. Über die Einhaltung der Eigenmittelanforderungen ist den zuständigen Aufsichtsbehörden vierteljährlich zu berichten.

Ziele des Kapitalmanagements sind sowohl die Optimierung der Kapitalbasis als auch eine unter Risiko-/Ertragsaspekten effiziente Kapitalallokation auf die einzelnen Geschäftsfelder. Als steuerungsrelevante Kennzahl hat die Aareal Bank vorbehaltlich weiterer regulatorischer Änderungen die harte Kernkapitalquote (CET1–Basel IV (fully phased)) festgelegt.

Im Rahmen des Kapitalmanagements erfolgt regelmäßig eine Vorscheurechnung, aus der die Veränderungen der einzelnen Kapitalbestandteile und der gewichteten Risikoaktiva sowie der sich daraus ergebenden Kapitalquoten hervorgehen. Hierüber wird regelmäßig im Rahmen des Managementreportings an den Vorstand berichtet. Die strategische Zuordnung von Kapital auf die einzelnen Geschäftsfelder erfolgt in dem jährlichen Gesamtplanungsprozess der Gruppe.

(84) Angaben zur Vergütung

Vorstand und Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2025 beliefen sich die Gesamtbezüge des Vorstands ohne Versorgungsleistungen aus Pensionszusagen auf 9 Mio. € (Vorjahr: 12 Mio. €), davon entfielen 5 Mio. € (Vorjahr: 7 Mio. €) auf variable Vergütungsbestandteile.

An ehemalige Mitglieder des Vorstands bzw. deren Hinterbliebene wurden im Jahr 2025 2 Mio. € (Vorjahr: 2 Mio. €) Versorgungsleistungen gezahlt.

Die Pensionsverpflichtungen aus Zusagen gegenüber aktiven und früheren Mitgliedern des Vorstands betrugen am 31. Dezember 2025 insgesamt 48 Mio. € (Vorjahr: 52 Mio. €). Davon entfielen auf die zum Abschluss des Berichtsjahres aktiven Mitglieder des Vorstands 5 Mio. € (Vorjahr: 5 Mio. €) und auf die ehemaligen Mitglieder des Vorstands bzw. deren Hinterbliebene 43 Mio. € (Vorjahr: 47 Mio. €).

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

Bezüge der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen

Unter Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen werden im Aareal Bank Konzern die Mitglieder der Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane der Aareal Bank AG verstanden.

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2025	31.12.2024
Tsd. €		
Kurzfristig fällige Leistungen	7.048	7.804
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	493	1.327
Andere langfristig fällige Leistungen	1.330	1.826
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	5.359
Anteilsbasierte Vergütung	2.925	4.018
Gesamt	11.796	20.334

Als Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses werden der aus den Pensionsrückstellungen für die im Geschäftsjahr aktiven Vorstandsmitglieder resultierende Dienstzeitaufwand (service cost) und der nachzuverrechnende Dienstzeitaufwand (past service cost) ausgewiesen.

Die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen für Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen betrugen zum 31. Dezember 2025 insgesamt 10 Mio. € (Vorjahr: 8 Mio. €).

Angaben zur anteilsbasierten Vergütung

Anteilsbasierte Vergütung für Risikoträger

Bei Risikoträgern, deren variable Vergütung eine Freigrenze übersteigt, wird ein Teil der variablen Vergütung als anteilsbasierte Vergütung, deren Höhe bei Auszahlung von der Entwicklung des Werts einer Aktie der Aareal Bank AG abhängig ist, gewährt. Dabei wird zwischen einem sofort fälligen Aktienbonus mit Haltefrist (20 bis 30 % der variablen Vergütung) und aufgeschobener anteilsbasierter Vergütung (ebenso 20 bis 30 % der variablen Vergütung) unterschieden. Der Zurückbehaltungszeitraum der aufgeschobenen anteilsbasierten Vergütung beträgt vier bzw. fünf Jahre, wobei die Auszahlung – wiederum jeweils nach einer Haltefrist – jährlich pro rata temporis erfolgt. Die Auszahlung erfolgt durch Barausgleich. Bis zur Auszahlung der anteilsbasierten Vergütungsbestandteile unterliegen diese zudem definierten Malus-Bedingungen, die eine nachträgliche Kürzung bis hin zum vollständigen Wegfall ermöglichen. Anteilsbasierte Vergütungselemente, die nach 2017 gewährt wurden, können zudem in bestimmten Situationen zurückgefordert werden („Clawback“).

Für die Mitglieder des Vorstands gelten diese Regelungen ebenso, wobei der Zurückbehaltungszeitraum seit dem Geschäftsjahr 2018 mindestens fünf Jahre und die aufgeschobene anteilsbasierte Vergütung mindestens 35 % beträgt. Zudem erhöht sich der Zurückbehaltungszeitraum für neu eintretende Vorstandsmitglieder für das erste Jahr der Tätigkeit auf sieben Jahre und für das zweite Jahr auf sechs Jahre. Ab dem dritten Jahr der Tätigkeit beträgt der Zurückbehaltungszeitraum fünf Jahre.

Bewertungsmodell und Bewertungsannahmen

Die sich aus anteilsbasierten Vergütungsvereinbarungen zum Bilanzstichtag ergebenden Verpflichtungen entsprechen der gewährten Vergütung jeweils abgezinst auf den Bilanzstichtag. Der Abzinsungszeitraum entspricht dem Zeitraum vom Bilanzstichtag bis zum jeweils frühestmöglichen Ausübungs- bzw. Auszahlungszeitpunkt pro Plan und pro Tranche.

Umfang der anteilsbasierten Vergütungstransaktionen mit Barausgleich

Der Gesamtbestand an ausstehenden virtuellen Aktien aus den bestehenden anteilsbasierten Vergütungsvereinbarungen hat sich wie folgt entwickelt:

	2025	2024
Anzahl (Stück)		
Bestand (ausstehend) per 01.01.	618.739	624.735
in der Berichtsperiode gewährt	835.347	193.087
in der Berichtsperiode verfallen	0	0
in der Berichtsperiode ausgeübt	208.700	199.083
Bestand (ausstehend) per 31.12.	1.245.386	618.739
davon: ausübbar	0	0

Zum Bilanzstichtag belief sich der Gesamtbetrag der in der Berichtsperiode gewährten virtuellen Aktien auf 16 Mio. € (Vorjahr: 9 Mio. €). Im Geschäftsjahr 2025 wurde eine Sonderdividende ausgeschüttet, deren Effekt zu einer rechnerischen Reduktion des Unternehmenswerts führte. Zur Sicherstellung der Wertneutralität aktienbasierter Vergütungen wurde für berechnete virtuelle Aktien ein Wertausgleich vorgenommen. Dieser wurde durch eine entsprechende Erhöhung der Anzahl der virtuellen Aktien realisiert, wobei der wirtschaftliche Gesamtwert der gewährten Vergütung im Zusammenhang mit der Sonderdividende unverändert blieb.

Die in der Berichtsperiode ausgeübten virtuellen Aktien wurden zu einem gewichteten durchschnittlichen Kurs der Aktie der Aareal Bank AG in Höhe von 41,57 € (Vorjahr: 36,30 €) umgetauscht. Seit dem Delisting der Aareal Bank am 21. November 2023 ergibt sich der heranzuziehende Wert der virtuellen Aktien durch eine Ermittlung des Werts einer Aktie über den Unternehmenswert der Aareal Bank Gruppe, geteilt durch die im relevanten Zeitpunkt maßgebliche Anzahl der realen Aktien der Aareal Bank AG. Der Unternehmenswert wird bestimmt über eine IDW S1-Bewertung der Aareal Bank.

Auswirkungen auf die Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2025 ergab sich ein Gesamtaufwand aus anteilsbasierten Vergütungstransaktionen in Höhe von 9 Mio. € (Vorjahr: 8 Mio. €). Die Verpflichtung aus anteilsbasierten Vergütungstransaktionen beläuft sich zum 31. Dezember 2025 auf 44 Mio. € (Vorjahr: 41 Mio. €). Sie wird in der Bilanz unter dem Posten Rückstellungen ausgewiesen.

(85) Angaben zu Geschäften mit nahestehenden Personen und Unternehmen gemäß IAS 24

Zu dem Kreis der dem Aareal Bank Konzern nahestehenden Personen zählen die Mitglieder der Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane der Aareal Bank AG (siehe vorherige Anhangangabe), die Geschäftsführer der Atlantic BidCo GmbH und der Atlantic Lux HoldCo S.à r.l. sowie die diesen Personen jeweils zuzuordnenden nahen Familienangehörigen und Unternehmen. Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Aufwendungen und Erträge, die konsolidiert werden, werden hier nicht dargestellt.

Die folgende Übersicht zeigt die Salden bestehender Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen:

Aareal Bank AG

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Vorstand	0,0	0,7
Aufsichtsrat	0,0	0,4
Sonstige nahestehende Personen	0,0	0,0
Sonstige nahestehende Unternehmen	0,0	1,6
Gesamt	0,0	2,7

Atlantic BidCo GmbH

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Geschäftsführer	0,0	0,4
Sonstige nahestehende Personen	0,0	0,0
Sonstige nahestehende Unternehmen	0,3	1,6
Gesamt	0,3	2,0

Atlantic Lux HoldCo S.à r.l.

	31.12.2025	31.12.2024
Mio. €		
Geschäftsführer	0,0	0,0
Sonstige nahestehende Personen	0,0	0,0
Sonstige nahestehende Unternehmen	0,9	1,2
Gesamt	0,9	1,2

Im Berichtszeitraum gab es keine neuen Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen. Das Volumen der Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen der Aareal Bank AG belief sich zu Beginn des Berichtszeitraums auf 2 Mio. €. Hierbei handelte es sich um eine unbefristete Nachranganleihe, die im Berichtszeitraum zurückgezahlt wurde.

Ein nahestehendes Unternehmen eines Geschäftsführers der Atlantic BidCo GmbH hält einen Schuldtitel der Aareal Bank AG in Höhe von 0,3 Mio. €. Der Erwerb erfolgte vor Beginn der Organfunktion des betreffenden Geschäftsführers und stellt daher kein im Berichtszeitraum getätigtes Geschäft im Sinne des IAS 24 dar. Aus Transparenzgründen wird die bestehende Position dennoch angegeben.

Die Atlantic Lux HoldCo S.à r.l. erstattet der Aareal Bank AG Kosten, die ihr durch die Übernahme (ex ante und ex post) entstanden sind. Dies umfasste seitdem vor allem die Erstellung der Eröffnungsbilanz der Atlantic Gruppe sowie die Erstellung weiterer Konzernabschlüsse. Im Geschäftsjahr 2025 sind hierfür Kosten in Höhe von 0,9 Mio. € angefallen (Vorjahr: 1,2 Mio. €).

Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum keine wesentlichen Geschäftsvorfälle im Sinne des IAS 24 getätigt.

(86) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag (Nachtragsbericht)

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

(87) Haftungsverhältnisse

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

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

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

(89) Erklärung gemäß § 312 AktG

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

(90) Beschäftigte

Die Zahl der Beschäftigten im Aareal Bank Konzern stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2025	Durchschnitt 01.01.-31.12.2025 ¹⁾	31.12.2024 ²⁾	Durchschnitt 01.01.-31.12.2024 ¹⁾
Angestellte	1.130	1.136	1.158	1.159
Leitende Angestellte	37	38	40	42
Gesamt	1.167	1.174	1.198	1.201
davon: Teilzeitbeschäftigte	184	187	192	193

¹⁾ Darin nicht enthalten sind 64 Beschäftigte des Hotelbetriebs (01.01.-31.12.2024: 213 Beschäftigte).

²⁾ Darin nicht enthalten sind 57 Beschäftigte des Hotelbetriebs.

(91) Art und Umfang der Beziehungen mit nicht konsolidierten strukturierten Einheiten

Gemäß IFRS 12.24 sind Art und Umfang der Beziehungen zu nicht konsolidierten strukturierten Einheiten sowie die Art und Änderung der Risiken aus diesen Beziehungen im Konzernabschluss anzugeben. Eine Beziehung zu einer strukturierten Einheit ergibt sich aus einem vertraglichen und/oder nicht-vertraglichen Engagement, die den Konzern zum Empfang von variablen Rückflüssen aus den maßgeblichen Tätigkeiten der strukturierten Einheit berechtigen. Beispiele dafür sind der Besitz von Eigenkapital- oder Schuldinstrumenten von strukturierten Einheiten oder die Bereitstellung von Finanzmitteln, Besicherungen und Garantien an strukturierte Einheiten.

Strukturierte Einheiten sind Gesellschaften, bei denen Stimmrechte oder vergleichbare Rechte nicht der dominierende Faktor bei der Beherrschung der Gesellschaft sind. Die maßgeblichen Tätigkeiten der strukturierten Einheiten werden durch vertragliche Vereinbarungen bestimmt und etwaige Stimmrechte betreffen nur administrative Aufgaben. Strukturierte Einheiten sind dadurch gekennzeichnet, dass sie oft über limitierte Aktivitäten, ein eng gefasstes und genau definiertes Ziel und/oder unzureichendes Eigenkapital verfügen. Weiterhin kann es sich um Finanzierungen in Form zahlreicher vertraglich verknüpfter Instrumente für Investoren handeln, um Kredit- oder andere Risiken (Tranchen) zu bündeln. Beispiele für strukturierte Einheiten sind Verbriefungsvehikel, forderungsbesicherte Finanzierungen und einige Investmentfonds.

Die Aareal Bank Gruppe interagiert mit strukturierten Einheiten einer Leasing-Objektgesellschaft. Dabei stellt der Konzern Finanzierungen an strukturierte Einheiten in Form von Darlehen oder Garantien zur Verfügung. Die Leasing-Objektgesellschaft wurde von Dritten für die Finanzierung bestimmter Transaktionen gegründet und wird in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG geführt. In der nachfolgenden Tabelle wird unter „Sonstige“ ein vom Konzern getätigtes strategisches Investment in ein europäisches PropTech-Startup eines Venture-Capital-Fonds – mit Fokus auf die Immobilienwirtschaft – dargestellt. Die Aareal Bank Gruppe stellte im Berichtszeitraum und im Vorjahr keine nicht vertraglich begründete Unterstützung für nicht konsolidierte strukturierte Einheiten zur Verfügung.

In der folgenden Tabelle werden, soweit relevant, die Buchwerte der von der Aareal Bank Gruppe zum Bilanzstichtag angesetzten Vermögenswerte und Schulden sowie außerbilanziellen Risikopositionen, die sich auf nicht konsolidierte strukturierte Einheiten beziehen, dargestellt. Die Buchwerte der Vermögenswerte und außerbilanziellen Positionen entsprechen dem maximalen Verlustrisiko des Konzerns aus Beziehungen zu nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen (ohne Berücksichtigung von Sicherheiten). Die Größe der strukturierten Einheiten wurde bei „Sonstige“ anhand des Nettofondvermögens und bei „Leasing-Objektgesellschaften“ anhand der Bilanzsumme der Gesellschaft ermittelt.

31. Dezember 2025

	Leasing-Objekt- gesellschaften	Sonstige	Summe
Mio. €			
Vermögenswerte	14	4	18
Forderungen aus Krediten	14	4	18
Außerbilanzielle Risikopositionen	-	0	0
Kreditzusagen und Garantien (nominal)	-	0	0
Bandbreite der Größe von strukturierten Einheiten	47 Mio. €	45 Mio. €	

31. Dezember 2024

	Leasing-Objekt- gesellschaften	Sonstige	Summe
Mio. €			
Vermögenswerte	15	4	19
Forderungen aus Krediten	15	4	19
Außerbilanzielle Risikopositionen	-	1	1
Kreditzusagen und Garantien (nominal)	-	1	1
Bandbreite der Größe von strukturierten Einheiten	48 Mio. €	43,5 Mio. €	

(92) Country-by-Country-Reporting

Bei den Offenlegungsanforderungen handelt es sich um Angaben zum Sitz, Umsatz, Gewinn oder Verlust, zu Steuern auf Gewinn oder Verlust, zu erhaltenen öffentlichen Beihilfen sowie Lohn- und Gehaltsempfängern der Aareal Bank AG nebst Auslandsfilialen und in- und ausländischen Tochtergesellschaften des bilanziellen Konsolidierungskreises vor Konsolidierung.

Dabei werden die Niederlassungen, zu denen wir neben den Tochtergesellschaften auch die Auslandsfilialen der Aareal Bank AG zählen, unseren zwei Geschäftssegmenten „Strukturierte Immobilienfinanzierungen“ und „Banking & Digital Solutions“ zugeordnet.

Das als Umsatzgröße herangezogene operative Ergebnis der jeweiligen Niederlassungen wird als Summe aus folgenden Komponenten der Gewinn- und Verlustrechnung nach IFRS definiert:

- Zinsüberschuss (ohne Risikovorsorge),
- Provisionsüberschuss,
- Abgangsergebnis,
- Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl,
- Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen,
- Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen,
- Sonstiges betriebliches Ergebnis.

Bei den offengelegten Steuern handelt es sich um den Steueraufwand nach IFRS.

Die Anzahl der Lohn- und Gehaltsempfänger bezieht sich auf die im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Vollzeitäquivalente.

In der folgenden Übersicht sind alle Länder ausgewiesen, in denen sich die Aareal Bank AG nebst Auslandsfilialen und Tochtergesellschaften niedergelassen hat. Hinsichtlich der Zuordnung der einzelnen Tochtergesellschaften zu ihrem jeweiligen Sitzland verweisen wir auf die Anteilsbesitzliste. Die Auslandsfilialen der Aareal Bank AG befinden sich in Frankreich, Großbritannien, Irland, Italien, Polen und Schweden.

2025

	Umsatz	Gewinn oder Verlust vor Steuern	Steuern auf Gewinn oder Verlust	Anzahl der Lohn- und Gehaltsempfänger
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Vollzeitäquivalente
Geschäftssegment				
Strukturierte Immobilienfinanzierungen	710	149	73	878
Deutschland	430	210	61	772
Frankreich	29	24	6	10
Großbritannien	8	3	1	10
Irland	3	3	0	1
Italien	123	78	5	25
Polen	12	9	2	8
Schweden	8	6	1	3
Singapur	8	5	0	8
Spanien	-1	-1	0	0
USA	90	-188	-3	41
Konsolidierungen	0	0	0	0
Geschäftssegment				
Banking & Digital Solutions	247	147	45	159
Deutschland	247	147	45	159
Konsolidierungen	0	0	0	0
Gesamt	957	296	118	1.037

Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine öffentlichen Beihilfen in Anspruch genommen (Vorjahr: -).

Die Kapitalrendite der Aareal Bank Gruppe, berechnet als Quotient aus Nettogewinn und Bilanzsumme, beträgt zum betrachteten Stichtag 0,29 %.

2024

	Umsatz	Gewinn oder Verlust vor Steuern	Steuern auf Gewinn oder Verlust	Anzahl der Lohn- und Gehaltsempfänger
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Vollzeitäquivalente
Geschäftssegment				
Strukturierte Immobilienfinanzierungen	778	130	30	902
Deutschland	537	190	42	791
Frankreich	32	27	7	10
Großbritannien	13	9	2	10
Irland	1	1	0	1
Italien	75	27	-12	26
Polen	11	7	1	8
Schweden	3	2	0	4
Singapur	13	9	2	9
Spanien	-2	-2	0	0
USA	95	-140	-12	43
Konsolidierungen	0	0	0	0
Geschäftssegment				
Banking & Digital Solutions	263	164	52	208
Deutschland	263	164	52	208
Konsolidierungen	0	0	0	0
Gesamt	1.041	294	82	1.110

(93) Liste des Anteilsbesitzes

Die Liste des Anteilsbesitzes wird gemäß § 313 Abs. 2 HGB erstellt. Die Angaben zum Eigenkapital und zum Ergebnis der Gesellschaften werden den Abschlüssen nach IFRS-Rechnungslegungsvorschriften entnommen. Die Anteile am Kapital entsprechen den Stimmrechten.

31. Dezember 2025

lfd. Nr.	Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital Mio. €	Ergebnis Mio. €
1	Aareal Bank AG	Wiesbaden			
I. Vollkonsolidierte Tochterunternehmen					
2	Aareal Bank Asia Ltd.	Singapur	100,0	75,1 Mio. SGD	6,7 Mio. SGD ¹⁾
3	Aareal Capital Corporation	Wilmington	100,0	238,9 Mio. USD	-200,2 Mio. USD ¹⁾
4	Aareal Gesellschaft für Beteiligungen und Grundbesitz Erste mbH & Co. KG	Wiesbaden	94,9	1,6	0,0 ¹⁾
5	Aareal Holding Realty LP	Wilmington	100,0	503,4 Mio. USD	-0,9 Mio. USD ¹⁾
6	Aareal Immobilien Beteiligungen GmbH	Wiesbaden	100,0	665,0	1,2 ³⁾
7	Apex Owner NY LLC	Wilmington	100,0	39,0 Mio. USD	0,0 USD ¹⁾
8	BauGrund Immobilien-Management GmbH i.L.	Bonn	100,0	0,5	0,0 ²⁾
9	BVG - Grundstücks- und Verwertungsgesellschaft mit beschränkter Haftung	Wiesbaden	100,0	0,3	0,0 ³⁾
10	Cave Nuove S.p.A.	Rom	100,0	-16,3	8,7 ¹⁾
11	Chronos Beteiligungen GmbH (vormals: Aareal Beteiligungen AG)	Frankfurt	100,0	225,5	0,0 ³⁾
12	collect Artificial Intelligence GmbH	Hamburg	100,0	6,6	-0,4 ³⁾
13	DBB Inka	Düsseldorf	100,0	107,1	2,0 ¹⁾
14	Deutsche Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft i.L.	Bonn	100,0	-0,1	-1,0 ¹⁾
15	Deutsche Structured Finance GmbH	Wiesbaden	100,0	2,8	-0,2 ¹⁾
16	Galleria City Holding Company LLC	Wilmington	100,0	159,2 Mio. USD	-4,4 Mio. USD ¹⁾
17	Galleria City Holding Company Member 2 LLC	Wilmington	100,0	0,0 USD	0,0 USD ¹⁾
18	Galleria City Partners LP	Wilmington	95,0	177,9 Mio. USD	0,0 USD ¹⁾
19	Galleria Manager Realty LLC	Wilmington	100,0	0,0 USD	0,0 USD ¹⁾
20	Manager Realty LLC	Wilmington	100,0	0,0 USD	0,0 USD ¹⁾
21	Mercadea S.r.l.	Rom	100,0	16,1	0,3 ¹⁾
22	Met Manager Realty LLC	Wilmington	100,0	0,0 USD	0,0 USD ¹⁾
23	Met Tower Owner LLC	Wilmington	100,0	29,0 Mio. USD	-4,5 Mio. USD ¹⁾
24	Met Tower Venture LP	Wilmington	98,0	114,9 Mio. USD	3,1 Mio. USD ¹⁾
25	Northpark Realty LP	Wilmington	100,0	62,2 Mio. USD	-9,5 Mio. USD ¹⁾
26	Oakland Beneficiary LLC	Wilmington	100,0	0,0 USD	0,0 USD ¹⁾
27	Participation Achte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	4,7	0,0 ³⁾
28	Participation Elfte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	0,0	0,0 ³⁾
29	Participation Zehnte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	20,5	0,0 ³⁾
30	Participation Zwölfte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	0,0	0,0 ³⁾

¹⁾ Vorläufige Angaben per 31. Dezember 2025; ²⁾ Eigenkapital und Ergebnis per 31. Dezember 2024;

³⁾ Ergebnisabführungsvertrag/Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag; ⁴⁾ Eigenkapital und Ergebnis per 31. Dezember 2023

lfd. Nr.	Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital Mio. €	Ergebnis Mio. €
31	plusForta GmbH	Düsseldorf	100,0	0,9	-0,2 ³⁾
32	RSP Owner LLC	Wilmington	100,0	76,5 Mio. USD	16,5 Mio. USD ¹⁾
33	Summit Holdings NY LLC	Wilmington	100,0	39,0 Mio. USD	0,0 USD ¹⁾
34	Terrain Beteiligungen GmbH	Wiesbaden	94,0	39,1	-0,3 ¹⁾
35	Terrain Herzogpark GmbH & Co. KG	Wiesbaden	100,0	21,9	-0,7 ¹⁾
36	Terrain Management GmbH	Wiesbaden	100,0	2,2	0,0 ¹⁾
37	Tintoretto Rome S.r.l.	Rom	100,0	48,5	1,3 ¹⁾
38	Westdeutsche Immobilien Servicing AG	Mainz	100,0	63,1	2,1 ³⁾
39	146 Geary CA LLC	Wilmington	100,0	20,1 Mio. USD	-0,1 Mio. USD ¹⁾
40	220 Post CA LLC	Wilmington	100,0	48,9 Mio. USD	-0,2 Mio. USD ¹⁾
41	1015 15TH Street DC LLC	Wilmington	100,0	50,9 Mio. USD	4,7 Mio. USD ¹⁾
II. Gemeinsame Vereinbarungen					
-	-	-	-	-	-
III. Assoziierte Unternehmen					
42	DSF PP Justizzentrum Thüringen GmbH & Co. KG	Bremen	48,4	0,2	0,0 ⁴⁾
43	First Financial Software GmbH	Mainz	25,1	9,2	18,5 ¹⁾
44	Mount Street Group Limited	London	20,0	-4,7 Mio. GBP	2,2 Mio. GBP ²⁾
IV. Sonstige Unternehmen					
45	PropTech1 Fund I GmbH & Co. KG	Berlin	9,6	31,1	-2,4 ²⁾

¹⁾ Vorläufige Angaben per 31. Dezember 2025; ²⁾ Eigenkapital und Ergebnis per 31. Dezember 2024;

³⁾ Ergebnisabführungsvertrag/Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag; ⁴⁾ Eigenkapital und Ergebnis per 31. Dezember 2023

(94) Organe der Aareal Bank AG

Besetzung der Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidial- und Nominierungsausschuss

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

Vergütungskontrollausschuss

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

Prüfungsausschuss

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

Technologie- und Innovationsausschuss

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

* Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat der Aareal Bank AG

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

Ausgeschiedene Mitglieder

Nicole Schäfer*

bis 7. März 2025

Aareal Bank AG

* Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat der Aareal Bank AG

Vorstand

Dr. Christian Ricken, Vorsitzender des Vorstands (CEO) Banking & Digital Solutions, Chief Operating Office / Chief Technology Office, Corporate Affairs, Human Resources & Communications, Internal Audit, Strategy & Corporate Development, CollectAI, plusForta (Mitgliedschaft in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsgremien bzw. vergleichbaren Gremien von Kapitalgesellschaften im Sinne von § 267 Abs. 3 HGB)		
EUWAX AG	Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender	
Nina Babic, Vorstandsmitglied (CRO) Compliance and Non Financial Risk, Credit Management, Regulatory Affairs, Risk Controlling, USA – Credit Management, USA – Distressed Loans, Workout (Mitgliedschaft in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsgremien bzw. vergleichbaren Gremien von Kapitalgesellschaften im Sinne von § 267 Abs. 3 HGB)		
Aareal Capital Corporation (Aareal Bank Gruppe)	Mitglied des Board of Directors	
Volkswagen Financial Services AG	Mitglied des Aufsichtsrats	seit 1. August 2025
Andrew Halford, Vorstandsmitglied (CFO) Finance, Performance Management, Treasury (Mitgliedschaft in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsgremien bzw. vergleichbaren Gremien von Kapitalgesellschaften im Sinne von § 267 Abs. 3 HGB)		
RELX Group PLC	Mitglied des Board of Directors	seit 24. April 2025
Christof Winkelmann, Vorstandsmitglied (CMO) Credit Legal, Euro Hub, Loan Markets & Syndication, Special Property Finance I, Special Property Finance II, USA – Origination, Aareal Bank Asia Ltd., Aareal Capital Corporation (Mitgliedschaft in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsgremien bzw. vergleichbaren Gremien von Kapitalgesellschaften im Sinne von § 267 Abs. 3 HGB)		
Aareal Capital Corporation (Aareal Bank Gruppe)	Vorsitzender des Board of Directors	

Wiesbaden, den 24. Februar 2026

Der Vorstand


Dr. Christian Ricken


Nina Babic


Andrew Halford


Christof Winkelmann