

# Konzernlagebericht

# Konzernlagebericht

---

## Grundlagen des Konzerns

### Geschäftsmodell

Die Aareal Bank AG mit Sitz in Wiesbaden ist die Obergesellschaft des Konzerns. Ihre Aktien sind am geregelten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen. Die Geschäftsstrategie der Aareal Bank Gruppe ist auf einen nachhaltigen Geschäftserfolg ausgerichtet.

Die strategischen Geschäftsfelder der Aareal Bank Gruppe sind die gewerbliche Immobilienfinanzierung sowie Dienstleistungen, Software-Produkte und digitale Lösungen für die Immobilienwirtschaft und angrenzende Industrien. Die strategischen Geschäftsfelder gliedern sich in die drei Segmente Strukturierte Immobilienfinanzierungen, Banking & Digital Solutions und Aareon.

### Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen begleitet die Aareal Bank nationale und internationale Kunden bei ihren Immobilieninvestitionen und ist in Europa, Nordamerika und Asien/Pazifik aktiv. Die Aareal Bank finanziert gewerbliche Immobilien, insbesondere Bürogebäude, Hotels, Einzelhandels-, Logistik- und Wohnimmobilien. Dabei liegt der Fokus auf der Finanzierung von Bestandsimmobilien. Sie kombiniert lokale Marktexpertise mit branchenspezifischem Know-how aus der Konzernzentrale. Dadurch kann die Aareal Bank Finanzierungsansätze anbieten, die den Anforderungen ihrer nationalen und internationalen Kunden entsprechen, und strukturierte Portfolio- und länderübergreifende Finanzierungen abschließen.

Der regionale Vertrieb der Aareal Bank ist in den einzelnen Regionen weltweit in Vertriebszentren geordnet. Neben den Fachleuten vor Ort befinden sich am Standort Wiesbaden die Vertriebszentren der Branchenspezialisten mit Expertenteams für die Finanzierung von Hotels, Einzelhandels- und Logistikimmobilien sowie mit Blick auf die kundenspezifischen Erfordernisse für Fondskunden.

In Europa bestehen zwei regionale Vertriebszentren. In einem Hub sind die Vertriebsaktivitäten für das Gebiet der Eurozone gebündelt mit den Schwerpunkten Benelux, Deutschland, Frankreich, Italien und Spanien. Ein weiterer Hub konzentriert sich auf die Aktivitäten außerhalb der Eurozone mit den Schwerpunkten Großbritannien<sup>1)</sup> sowie Mittel- und Osteuropa. Der Vertrieb in Nordeuropa wird von der Zentrale in Wiesbaden aus gesteuert. Den Hubs stehen nach wie vor Zweigniederlassungen in Paris, Rom, London, Stockholm und Warschau zur Verfügung. Zusätzlich existiert eine Zweigniederlassung in Dublin, in der ausschließlich Treasury-Geschäft betrieben und Wertpapiere gehalten werden. In Madrid (bis 31. Juli 2023), Moskau und Istanbul gibt es Repräsentanzen.

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

### Refinanzierung

Die Aareal Bank ist ein aktiver Emittent von Pfandbriefen, die einen bedeutenden Anteil an ihren langfristigen Refinanzierungsmitteln ausmachen. Die Qualität der Deckungsmassen der Pfandbriefe wird durch ein „Aaa“-Rating von Moody's bestätigt. Um einen breiten Investorenkreis anzusprechen, bedient sich die Aareal Bank einer umfangreichen Palette von Refinanzierungsinstrumenten, darunter auch Senior-preferred- und Senior-non-preferred-Anleihen sowie weitere 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.

---

<sup>1)</sup> Hierunter sind im Folgenden das Vereinigte Königreich von Großbritannien und Nordirland zu verstehen.

## Banking & Digital Solutions

Im Segment Banking & Digital Solutions bietet die Aareal Bank Gruppe ihren Kunden aus der institutionellen Wohnungswirtschaft, gewerblichen Immobilienfirmen sowie der Energie- und Versorgungswirtschaft u.a. Dienstleistungen für die Verwaltung von wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien und die integrierte Abwicklung von Zahlungsverkehrsströmen an und trägt damit zu einer effizienteren und nachhaltigeren Gestaltung grundlegender Geschäftsprozesse ihrer Kunden bei. Mit BK01 vertreibt sie ein Verfahren zur automatisierten Abwicklung von Massenzahlungsverkehr in der deutschen Immobilienwirtschaft. Das Verfahren ist in lizenzierte ERP-Systeme integriert. Im Zusammenhang mit dem über die Systeme der Aareal Bank laufenden Zahlungsverkehr werden Einlagen generiert, die wesentlich zur Refinanzierung der Aareal Bank Gruppe beitragen. Neben der deutschen Immobilienwirtschaft ist die deutsche Energiewirtschaft für die genannten Leistungen eine zweite wichtige Kundengruppe des Segments. Dies ermöglicht das Angebot weiterer Produkte, die die branchenübergreifende Zusammenarbeit der Kundengruppen erleichtern, indem über digitale Prozesse Synergien erreicht werden. Mit ihrem Produktangebot an digitalen Produkten und Abrechnungslösungen innerhalb dieses Segments stärkt die Aareal Bank Gruppe ihre Marktposition weiter. Dazu zählen sowohl eine mobile Lösung zum Erfassen und Weiterverarbeiten von Zählerständen, eine Plattformlösung zum Management von B2B-Zahlungsprozessen und Services als auch Angebote in der Endkundenkommunikation und KI-gestützte Lösungen für Rechnungen und Mahnwesen. Zum Segment Banking & Digital Solutions zählen auch die Tochtergesellschaften First Financial Solutions, plusForta, BauGrund und CollectAI. Das Start-up objego, an dem die Aareal Bank im Rahmen eines Joint Ventures mit der ista beteiligt ist, ist dem Segment ebenfalls zugeordnet.

## Aareon

Im Segment Aareon bietet der Aareon-Teilkonzern nutzerorientierte ERP-Software und digitale Lösungen für die europäische Immobilienwirtschaft und ihre Partner. Diese vereinfachen und automatisieren Prozesse und unterstützen nachhaltiges und energieeffizientes Handeln. Das integrierte digitale Ökosystem Aareon Smart World, mit den länderspezifischen ERP-Systemen als Kernstück, vernetzt Immobilienunternehmen bzw. deren Mitarbeiter über verschiedene digitale Lösungen mit Kunden, Geschäftspartnern sowie technischer Geräteausstattung in Wohnungen und Gebäuden. Die ERP-Systeme sind Ansatzpunkt für Cross-Selling-Aktivitäten für die digitalen Lösungen. Die Aareon investiert stetig in den Ausbau des Angebotsportfolios Aareon Smart World. Das umfasst zum einen die co-creative Weiterentwicklung des digitalen Ökosystems und die Zusammenarbeit mit PropTech-Unternehmen, zum anderen gezielte Unternehmenszukäufe als Teil der internationalen Wachstumsstrategie. Die Aareon Gruppe ist international mit Standorten in der DACH-Region, Finnland, Frankreich, Großbritannien, den Niederlanden, Norwegen und Schweden vertreten. In Rumänien ist die Aareon mit einer Entwicklungsgesellschaft tätig.

## Steuerungssystem

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

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

- **Konzern**
  - Zinsüberschuss (nach IFRS)
  - Provisionsüberschuss (nach IFRS)
  - Risikovorsorge (nach IFRS)
  - Verwaltungsaufwand (nach IFRS)
  - Betriebsergebnis (nach IFRS)
  - Return on Equity (RoE) nach Steuern<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> RoE nach Steuern = Konzernergebnis ohne Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis und AT1-Kupon (netto) / Durchschnittliches IFRS-Eigenkapital ohne Nicht beherrschende Anteile, AT1-Anleihe und Dividenden

- 
- Ergebnis je Stammaktie (EpS)<sup>1)</sup>
  - Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) – Basel IV (phase-in)
- **Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen**
    - Neugeschäft<sup>2)</sup>
    - Kreditportfolio der Aareal Bank Gruppe
- **Segment Banking & Digital Solutions**
    - Durchschnittliches wohnungswirtschaftliches Einlagenvolumen
    - Provisionsüberschuss (nach IFRS)
- **Segment Aareon**
    - Umsatzerlöse (nach IFRS)
    - Adjusted EBITDA<sup>3)</sup>

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

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

In den Segmenten Banking & Digital Solutions und Aareon gibt es ebenfalls spezifische Steuerungsgrößen für das jeweilige Geschäft. Das wohnungswirtschaftliche Einlagenvolumen und der Provisionsüberschuss sind wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren für das Segment Banking & Digital Solutions. Die Aareon wird auf Basis von für Software-Unternehmen häufig verwendeten Zielgrößen wie den Umsatzerlösen und dem Adjusted EBITDA gesteuert.

## Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft befand sich im Jahr 2022 in einer insgesamt schwierigen Lage. Der zu Beginn des Jahres ausgebrochene Krieg in der Ukraine und die wechselseitigen Sanktionen zwischen den westlichen Staaten und Russland belasteten insbesondere die europäische Wirtschaft durch höhere Lebensmittel- und Energiepreise, aber auch durch eine zeitweise Verstärkung von bestehenden Lieferkettenproblemen, stark. Auch global trübten sich die konjunkturelle Lage und das Geschäftsklima im Jahresverlauf und speziell in der

<sup>1)</sup> EpS = Betriebsergebnis ohne Ertragsteuern, Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis und AT1-Kupon (netto) / Anzahl der Stammaktien

<sup>2)</sup> Neugeschäft = Erstkreditvergabe zuzüglich Prolongationen

<sup>3)</sup> „Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization“ vor neuen Produkten, Wertschöpfungsprogramm (VCP), Ventures, M&A-Aktivitäten und Einmaleffekten

zweiten Jahreshälfte ein. Hohe Inflationsraten dämpften dabei in vielen Volkswirtschaften den privaten Konsum und bremsten Nachholeffekte aus der Covid-19-Pandemie ab. Die in der Folge der hohen Inflation gestraffte Geldpolitik wirkte ebenfalls bremsend auf die Wirtschaftsentwicklung. Während viele Länder von der Lockerung von Kontaktbeschränkungen profitierten, belastete die Zero-Covid-Strategie weiterhin das Wirtschaftswachstum Chinas. Der zunehmende Inflationsdruck bestimmte auch die Entwicklung an den Finanzmärkten. So stiegen die Renditen an den Anleihemärkten angesichts von geldpolitischen Straffungen deutlich an und auch Aktienmärkte waren von zum Teil starken Kursverlusten betroffen.

## Konjunktur

In der Eurozone konnte das reale Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2022 um 3,3 % gegenüber 2021 zulegen. Damit kam die Wirtschaft nach der Corona-Pandemie eher gedämpft in Schwung. Im Frühjahr bewirkten Lockerungen der Covid-19-bedingten Kontaktbeschränkungen zunächst, dass Verbraucher ihre Ausgaben, insbesondere für Dienstleistungen, erhöhten. Jedoch führte der ab Februar begonnene Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine zu stark erhöhten Energiepreisen und intensivierten bereits bestehende Lieferkettenprobleme, wodurch insbesondere die Industrie belastet wurde. Zwar wirkte der Krieg weltweit nachfragedämpfend und inflationstreibend, jedoch war die Eurozone aufgrund ihrer geografischen Nähe und energiepolitischen Abhängigkeit von Russland in besonderem Maße von den Auswirkungen des Kriegs betroffen. Als Folge reduzierte sich im Jahresverlauf die wirtschaftliche Dynamik der Eurozone vor dem Hintergrund großer Unsicherheiten, hoher Energiekosten, einer Abnahme der Kaufkraft privater Haushalte, eines schwächeren außenwirtschaftlichen Umfelds und restriktiverer Finanzierungsbedingungen zunehmend. Für das Gesamtjahr 2022 betrug das Wirtschaftswachstum in den größten Euroländern in Spanien 5,3 %, in Italien 3,8 %, in Frankreich 2,5 % und in Deutschland 1,7 %.

Länder der Europäischen Union, welche nicht der Eurozone angehören, zeigten ebenso unterschiedliche konjunkturelle Entwicklungen. So erreichte Schweden 2022 ein Wirtschaftswachstum von 2,9 % und die Tschechische Republik ein Wachstum von 2,5 % gegenüber dem Vorjahr. In Polen expandierte die Wirtschaft mit 5,7 % hingegen deutlich stärker.

In Großbritannien war die Wirtschaftsaktivität zu Beginn des Jahres über alle Sektoren hinweg dynamisch, wobei auch hier insbesondere die kontaktnahen Dienstleistungen vom Rückgang der Kontaktbeschränkungen profitierten. Die Industrie wurde jedoch zunehmend durch Preissteigerungen bei Vorleistungen, Lieferengpässen und einem Arbeitskräftemangel belastet, wodurch die wirtschaftliche Dynamik ab dem zweiten Quartal gebremst wurde. In der zweiten Jahreshälfte litten konsumnahe Dienstleistungen unter einer gedrückten Verbraucherstimmung als Folge hoher Inflationsraten und eines Rückgangs der realen Einkommen. Im Herbst wurden umfassende Steuererleichterungen angekündigt, die jedoch nach Verwerfungen an den Finanzmärkten größtenteils nicht umgesetzt wurden und zu einem Regierungswechsel führten. Insgesamt konnte die Wirtschaftsleistung 2022 um 4,1 % gegenüber 2021 zulegen.

In den USA stieg die Wirtschaftsleistung im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 2,1 % an, wobei die Wirtschaft noch im ersten Halbjahr schrumpfte. Die konjunkturelle Abschwächung war auf eine reduzierte Inlandsnachfrage als Folge der hohen Inflationsraten, der geldpolitischen Straffung und anhaltender Probleme in den Lieferketten zurückzuführen. Der private Konsum als wesentlicher konjunktureller Treiber stieg jedoch weiter an, wurde aber zunehmend durch hohe Inflationsraten und die strafferen Finanzierungsbedingungen unter Druck gesetzt. Getragen durch eine Erhöhung der Exporte konnte die Wirtschaft im zweiten Halbjahr wieder expandieren, was zu großen Teilen auf eine weltweit hohe Nachfrage nach fossilen Brennstoffen zurückzuführen war. Währenddessen zeigten die zunehmend restriktiveren Finanzierungsbedingungen Wirkung, wodurch im Besonderen zinsensitive Investitionen betroffen waren und zurückgingen. In Kanada lag die Wirtschaftsleistung zum Ende des Jahres 2022 um 3,3 % höher als noch im Vorjahr.

In China prägte die Zero-Covid-Strategie, bei der schon auf vereinzelte Infektionsfälle mit drastischen Maßnahmen reagiert wird, weiterhin den Verlauf der Konjunktur und führte zur stärksten wirtschaftlichen und sozialpolitischen Belastung seit 2020. Bremsend wirkten zudem anhaltende Probleme einiger Immobilienkonglomerate, auf die die Regierung mit einer expansiveren Geldpolitik, einer verordneten Lockerung von Kreditrichtlinien und Infrastrukturinvestitionen reagierte. In Summe konnte die Wirtschaftsleistung 2022 um 3,0 % gegenüber dem Vorjahr zulegen. Australien hat sich 2022 dynamischer entwickelt als viele fortgeschrittene Volkswirtschaften und ein Wirtschaftswachstum von 3,6 % gegenüber dem Vorjahr erreicht. Positiv wirkten insbesondere Exporte und der private Konsum, der von einem starken Arbeitsmarkt mit niedriger Arbeitslosigkeit profitierte.

Trotz des insgesamt schwierigen Umfelds haben sich die Arbeitsmärkte in vielen Volkswirtschaften gut entwickelt und weiter von der Covid-19-Pandemie erholt. So wurde insbesondere im Dienstleistungssektor der Stellenaufbau fortgesetzt, der jedoch durch einen stellenweise ausgeprägten Arbeitskräftemangel limitiert wurde. In der Eurozone lag die Arbeitslosenquote am Jahresende bei 6,6 % und damit auf einem historischen Tiefstand. Dies galt auch für die USA. Hier setzte sich der starke Stellenaufbau des Vorjahres fort, in dessen Folge die Beschäftigung ab August neue Rekordstände erreichte. Zum Jahresende lag die Arbeitslosenquote bei 3,5 %.

#### Jährliche Veränderung des realen Bruttoinlandsprodukts

	2022 <sup>1)</sup>	2021 <sup>2)</sup>
in %		
<b>Europa</b>		
Eurozone	3,5	5,3
Belgien	3,1	6,1
Deutschland	1,9	2,6
Finnland	1,8	3,0
Frankreich	2,6	6,8
Italien	3,9	6,7
Luxemburg	2,1	5,1
Niederlande	4,2	4,9
Österreich	4,8	4,7
Spanien	5,5	5,5
<b>weitere europäische Länder</b>		
Dänemark	3,1	4,9
Großbritannien	4,1	7,6
Polen	5,8	6,8
Russland	-2,3	4,8
Schweden	2,8	4,8
Schweiz	2,0	4,2
Tschechien	2,5	3,5
<b>Nordamerika</b>		
Kanada	3,4	5,0
USA	2,1	6,0
<b>Asien/Pazifik</b>		
Australien	3,6	5,2
China	3,0	8,1
Malediven	13,7	41,8

<sup>1)</sup> Vorläufige Zahlen; <sup>2)</sup> Angepasst an finale Zahlen

#### Finanz- und Kapitalmärkte, Geldpolitik und Inflation

An den Finanzmärkten stand nicht mehr die Covid-19-Pandemie, sondern vielmehr die gestiegenen Inflationsraten und -erwartungen sowie das zunehmend eingetrübte makroökonomische Umfeld im Mittelpunkt der Betrachtung. Führende Zentralbanken strafften ihre Geldpolitik sehr deutlich oder kündigten geldpolitische Neuausrichtungen an. Als Folge zogen die Renditen von Staatsanleihen markant an, auch weil wichtige Zentralbanken signalisierten, zur Erfüllung ihres Mandats die Zinsen weiter anzuheben.

Während die Europäische Zentralbank (EZB) noch zu Beginn des Jahres an einer sehr akkommodierenden Geldpolitik festhielt, um günstige Finanzierungsbedingungen für Staaten und die Realwirtschaft zu fördern und den Wirtschaftsaufschwung zu unterstützen, kündigte sie im Juni unter dem Eindruck des breiten Inflationsdrucks eine geldpolitische Neuausrichtung an. Zwischen Juli und Dezember wurden in insgesamt vier Schritten die Leitzinsen um 250 Basispunkte auf 2,50 % (Hauptrefinanzierungssatz), 2,00 % (Einlagezins) und 2,75 % (Spitzenrefinanzierungssatz) angehoben. Im Dezember stellte der EZB-Rat in Aussicht, die Leitzinsen in Abhängigkeit der Datenlage weiter zu erhöhen, auch, um einer dauerhaften Verschiebung der Inflationserwartungen vorzubeugen. Ferner wurde beschlossen, dass die Bestände aus dem Programm zum Ankauf von Vermögenswerten (APP) ab März 2023 reduziert werden. Zuvor wurde der Nettoerwerb von Vermögenswerten des Programms zum Juli 2022 eingestellt. Nach wie vor gilt, dass die Rückzahlungen aus fällig werdenden Vermögenswerten, die im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufprogramms (PEPP) gekauft wurden, bis mindestens Ende 2024 bei Fälligkeit wieder angelegt werden. Der EZB-Rat behält sich vor, die Wiederanlage jederzeit flexibel über den Zeitverlauf, die Anlageklassen und Länder hinweg zu gestalten, um einer potenziellen Marktfragmentierung entgegenzuwirken. Darüber hinaus wurden in der zweiten Jahreshälfte die Konditionen gezielter längerfristiger Refinanzierungsgeschäfte (TLTRO 3 – Targeted Long-term Refinancing Operations 3) nachwirkend geändert und ein Instrument zur Absicherung der Transmission (Transmission Protection Instrument) beschlossen. Letzteres soll eine reibungslose Normalisierung der Geldpolitik der Eurozone gewährleisten und eine übermäßige Verschärfung der finanziellen Konditionen einzelner Mitgliedsländer verhindern.

Unter dem Eindruck einer längerfristig über 2 % liegenden Inflation und des engen Arbeitsmarkts hat die US-amerikanische Zentralbank (Fed) bereits im ersten Quartal 2022 ihr Ankaufprogramm für Staatsanleihen und hypothekengesicherte Wertpapiere beendet und im Juni 2022 begonnen, ihre Wertpapierbestände zu reduzieren. Darüber hinaus wurde in insgesamt sieben Schritten im Laufe des Jahres der Leitzins auf einen Korridor von 4,25 % – 4,50 % angehoben. Analog zur EZB wurden dabei weitere Zinsanhebungen in Aussicht gestellt.

Angesichts des ebenfalls engen Arbeitsmarkts und einer hohen Inflation hob die Bank of England den Leitzins im Jahr 2022 in insgesamt acht Schritten von 0,25 % auf 3,50 %. Zunächst angekündigte und später wieder zurückgenommene, nicht gegenfinanzierte Steuersenkungen der Regierung sorgten im September für einen abrupten Anstieg der Staatsanleiherendite. Dies veranlasste die Zentralbank trotz ihres geldpolitischen Straffungskurses zu befristeten Käufen von Staatsanleihen und weiteren temporären Hilfsmaßnahmen.

Zu Leitzinserhöhungen kam es ebenfalls bei weiteren wichtigen Zentralbanken. So hob die Bank of Canada im Jahr 2022 das Zinsniveau auf 4,25 %, die Riksbank in Schweden auf 2,5 % und die Reserve Bank of Australia auf 3,1 %.

Die kurzfristigen Zinsen<sup>1)</sup> im Euroraum lagen zum Jahresende 2022 über dem Niveau des Jahresendes 2021. Dies galt ebenso für das Britische Pfund, die Schwedischen Kronen und den Australischen Dollar. In US-Dollar und Kanadischen Dollar war eine besonders ausgeprägte Zunahme zu beobachten. Die langfristigen Zinsen<sup>2)</sup> stiegen in allen Währungsräumen, die für die Aareal Bank relevant sind, an. Die nominalen Renditen von Staatsanleihen mit zehnjähriger Laufzeit zeigten ebenso ein einheitliches Bild und stiegen im Jahresvergleich an.

Die Geldpolitik der einzelnen Währungsräume, Unterschiede in den konjunkturellen Ausblicken und Erwartungen zu der Inflationentwicklung prägten auch die Devisenmärkte im Jahr 2022. Im Verlauf des Jahres erfuhr der Euro gegenüber dem US-Dollar eine Abwertung, wobei zum Teil deutliche Schwankungen zu beobachten waren. Unter anderem belasteten der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, eine Eintrübung der Konjunkturaussichten und die Energiekrise die europäische Gemeinschaftswährung. Nachdem zwischenzeitlich die EUR-USD-Parität unterschritten war, konnte sich der Euro im vierten Quartal vor dem Hintergrund verringerter Energierisiken festigen. Zum Ende des Jahres lag der Wechselkurs bei 1,07 USD pro Euro und damit unter dem Kurs vom 31. Dezember 2021 (1,13 USD pro Euro). Gegenüber dem Kanadischen Dollar wertete der Euro in der ersten Jahreshälfte zunächst ab, konnte sich jedoch in der zweiten Jahreshälfte erholen, sodass er auf Jahresfrist unverändert mit 1,44 CAD pro Euro notierte. Gegenüber dem Britischen Pfund stieg der Euro im Jahresverlauf von 0,84 GBP pro Euro zum Jahresbeginn auf 0,89 GBP pro Euro zum Jahresende an. Die Eintrübung der britischen Konjunkturaussichten führte – trotz der geldpolitischen Straffung der Bank of England – in der zweiten Jahreshälfte zu einer sukzessiven Abwertung des Pfund Sterling gegenüber dem Euro. Nach einer insgesamt volatilen Entwicklung konnte der Euro gegenüber der Schwedischen Krone von 10,25 SEK pro Euro zu Jahresbeginn auf 11,12 SEK

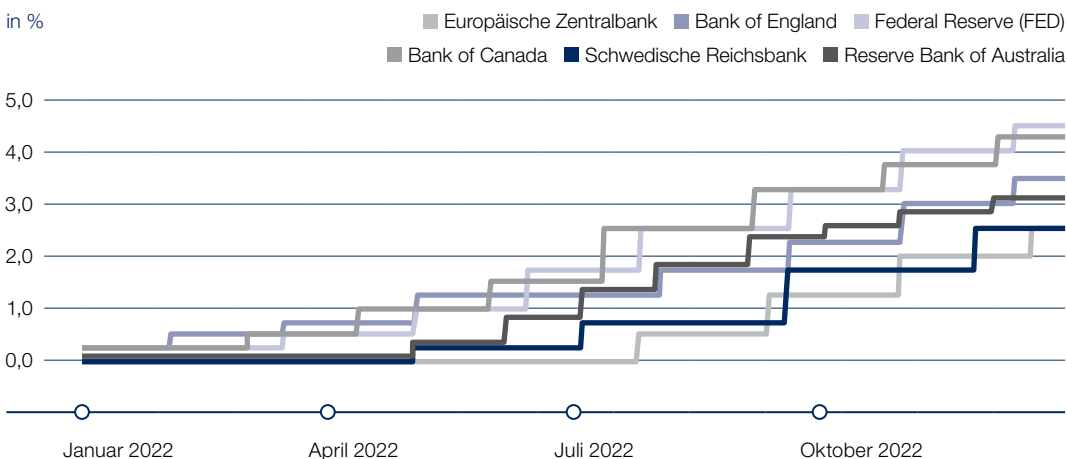
<sup>1)</sup> Gemessen an den 3-Monats-Zinsen Euribor, Libor oder vergleichbar in Währung

<sup>2)</sup> Gemessen an Swaps in jeweiliger Währung

pro Euro zum Ende des Jahres aufwerten. Gegenüber dem Australischen Dollar blieb der Euro nahezu unverändert und konnte von 1,56 auf 1,57 AUD pro Euro aufwerten.

Die Inflation ist im Jahr 2022 in vielen Volkswirtschaften stark angestiegen und übertraf die von den jeweiligen Zentralbanken für ihr Währungsgebiet formulierten Zielinflationraten deutlich. Neben den deutlich gestiegenen Kerninflationraten hatten auch gestiegene Energie- und Rohstoffkosten sowie angespannte Nahrungsmittelpreise als Folge des Kriegs in der Ukraine einen Anteil daran. Während die von den Folgen der Covid-19-Pandemie gestörten Lieferketten noch in der ersten Jahreshälfte zum Preisanstieg beitrugen, setzte im zweiten Halbjahr ein zunehmender Abbau von Lieferengpässen ein. In den USA führte u.a. dies zu einem Rückgang des Preisniveaustiegs ab Juli. Bei der Erholung der von der Covid-19-Krise besonders betroffenen Bereiche wie des Gastgewerbes traf eine hohe Nachfrage auf ein begrenztes Angebot sowie auf Belastungen durch einen Arbeitskräftemangel. Insbesondere in den USA und Großbritannien führte der angespannte Arbeitsmarkt zu verstärkten Lohnsteigerungen und wirkte so ebenfalls auf die Inflationsentwicklung ein. In der Eurozone betrug die Inflation zum Jahresende 9,2 % im Vergleich zum Vorjahresmonat, in den USA 6,5 % und in Großbritannien 10,5 %.

### Leitzinsentwicklung im Jahr 2022<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Bei den Leitzinsen der FED wurde der obere Wert des Korridors dargestellt.

Die anhaltende Covid-19-Pandemie und der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine führten zu einer Kehrtwende der internationalen Geldpolitik und erhöhten die Unsicherheiten am Kapitalmarkt. In der Folge erreichten die Emissionsaktivitäten von Covered Bonds ein neues Rekordhoch, was die Rolle von Covered Bonds als krisenfestem Produkt unterstreicht. Die Covered Bond-Renditen verzeichneten nach den ersten geldpolitischen Anpassungen in den ersten drei Quartalen einen starken Anstieg und verblieben auch im vierten Quartal auf hohem Niveau.

### Regulatorisches Umfeld

Das Umfeld für Kreditinstitute ist weiterhin durch eine hohe Dynamik der regulatorischen Anforderungen und Änderungen in der Bankenaufsicht geprägt. Hierzu zählt insbesondere die Umsetzung der durch den Baseler Ausschuss (BCBS) beschlossenen Finalisierung von Basel III in EU-Recht (sog. Basel IV). Die EU-Kommission hat hierzu am 27. Oktober 2021 einen Vorschlag unterbreitet, der nun im Rahmen des Trilog-Verfahrens zu finalisieren ist. Der vorgeschlagene Erstanwendungszeitpunkt der neuen Regelungen ist der 1. Januar 2025 und damit zwei Jahre später als ursprünglich vom BCBS vorgesehen.



Im September 2022 gab es einen ersten Entwurf zur siebten MaRisk-Novelle, deren Schwerpunkte die Umsetzung der EBA-Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung, neue Anforderungen an das Immobilieneigengeschäft sowie das Risikomanagement von Nachhaltigkeitsrisiken bilden. Es wird davon ausgegangen, dass die siebte MaRisk-Novelle zum Jahresende 2023 anzuwenden ist.

Zudem gibt es verschiedene neue Anforderungen sowohl von nationalen wie europäischen Regulatoren u.a. im Zusammenhang mit IT-/Informationssicherheitsrisiken oder bei der Prävention von Geldwäsche/Terrorismusfinanzierung und Steuerhinterziehung. Darüber hinaus sehen Politik und Bankenaufsicht die Notwendigkeit, den Nachhaltigkeitsgedanken stärker in der Gesellschaft und darüber hinaus als regulatorische Anforderung in der Wirtschaft zu verankern. In der EU wurde hierzu eine einheitliche Taxonomie eingeführt, die die Grundlage für die Klassifikation von Wirtschaftstätigkeiten im Hinblick auf Nachhaltigkeitsziele bildet. Die Taxonomie bildet dabei die Grundlage für eine Vielzahl von Veröffentlichungspflichten für Unternehmen der Finanzbranche und für Nicht-Finanzunternehmen. Erste Veröffentlichungspflichten für ESG-Sachverhalte (ESG steht für „Environmental, Social, Governance“) waren in kleinerem Umfang erstmalig ab dem 31. Dezember 2021 anzuwenden und der Umfang steigt mit der Zeit. Darüber hinaus hat die EZB erstmalig in 2022 einen Klimastresstest durchgeführt. Zusätzlich gilt zum Stichtag 31. Dezember 2022 erstmalig die im Rahmen der CRR II für große kapitalmarktorientierte Institute eingeführte Verpflichtung zur Aufnahme von qualitativen und quantitativen Informationen zu ESG-Risiken im Offenlegungsbericht.

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

## Branchen- und Geschäftsentwicklung

### Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

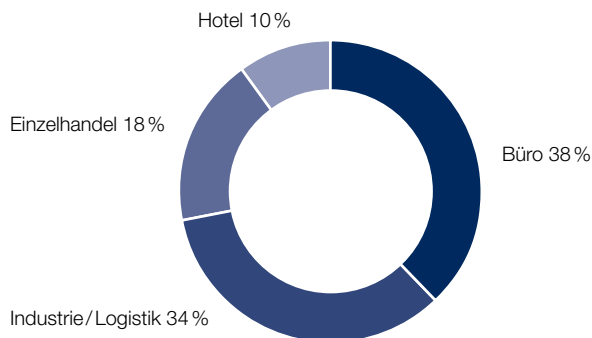
Die konjunkturelle und geldpolitische Entwicklung spiegelte sich auch auf den gewerblichen Immobilienmärkten wider. Das steigende Zinsniveau hat die Finanzierungskosten für Gewerbeimmobilien zum Teil deutlich erhöht und die Transaktionsaktivität gegenüber dem Vorjahr gebremst. Auch die Verunsicherung der Marktteilnehmer aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Eintrübung und Risiken belastete die Transaktionsmärkte. Die Preisvorstellung zwischen Verkäufern und Käufern divergierten und zunehmend weniger Objekte wurden transferiert. Das globale Transaktionsvolumen reduzierte sich unter diesen Bedingungen gegenüber dem Vorjahr. In Nordamerika lag das Volumen bis einschließlich dem dritten Quartal über dem Vorjahresniveau, bevor es durch ein schwaches viertes Quartal am Jahresende um rund 12 % niedriger lag als im Gesamtjahr 2022. In den übrigen Regionen war die Dynamik bereits ab dem dritten Quartal gedrückt. So reduzierte sich das Transaktionsvolumen in Europa und im asiatisch-pazifischen Raum um rund 17 % bzw. rund 29 % gegenüber dem Vorjahr.

Fast jede Objektart verzeichnete in allen Regionen einen Verlust an Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahr. Eine Ausnahme davon bildeten Einzelhandelsimmobilien in Nordamerika, die an Volumen zulegen konnten. Der Rückgang bei Büroimmobilien betraf alle Regionen in etwa gleicher Höhe und bei Logistikimmobilien war zum ersten Mal seit 2016 weltweit ein jährlicher Rückgang des Volumens festzustellen.

Das Interesse der Finanzierungsgeber konzentrierte sich auf die Immobilienarten Wohnen, Logistik, Lebensmittelgeschäfte sowie Büroimmobilien in bevorzugten Lagen. Zunehmende Nachfragen erfuhr Objekte, die Nachhaltigkeitskriterien wie z.B. eine energieeffiziente Bewirtschaftung erfüllen. Im ersten Halbjahr wurden die Gewerbeimmobilien weiterhin von einer Erholung von der Covid-19-Pandemie unterstützt. Im zweiten Halbjahr machten sich jedoch zunehmend wirtschaftliche und geldpolitische Unsicherheiten bemerkbar. U.a. kam es zu Verzögerungen bei Bauphasen durch Preissteigerungen und Lieferengpässe für Energie und Baustoffe. Die mit der Inflationsentwicklung in Verbindung stehende Erhöhung der Zinsen hat die Finanzierungskosten für neu finanzierte Gewerbeimmobilien in vielen Märkten seit Jahresbeginn 2022 erhöht. Ebenso war, je nach Markt und Objektart, eine Erhöhung der Transaktionsrendite zu beobachten. Währenddessen sanken die Beleihungsausläufe auf den Finanzierungsmärkten moderat oder blieben stabil. Das hohe Investoreninteresse an der Logistikbranche sorgte dafür, dass sich die Margen für Büro- und Logistikimmobilien nicht nur weiter anglichen, sondern in manchen Märkten Logistik kompetitiver bepreist wurde.

### Anteil am betrachteten weltweiten Transaktionsvolumen 2022

in %



In einem von Unsicherheiten geprägten Umfeld hat die Aareal Bank ein Neugeschäft<sup>1)</sup> von 8,9 Mrd. € (Vorjahr: 8,5 Mrd. €) getätigt, was oberhalb des kommunizierten Zielkorridors von 7 bis 8 Mrd. € lag. Dies ist im Wesentlichen auf ein höher als erwartetes Volumen an Prolongationen zurückzuführen. Der Anteil der Erstkreditvergabe bezifferte sich auf 67 % (Vorjahr: 63 %) bzw. 6,0 Mrd. € (Vorjahr: 5,4 Mrd. €). Die Prolongationen betragen 2,9 Mrd. € (Vorjahr: 3,1 Mrd. €). Im Gesamtjahr wurden „grüne“ Finanzierungen in Höhe von rund 1,0 Mrd. € abgeschlossen. Das Volumen „grüner Finanzierungen“ hat sich damit insgesamt um rund 1,8 Mrd. € auf 2,2 Mrd. € erhöht, da auch einige Bestandskunden die notwendige Verpflichtungserklärung und Zertifikate erstmalig abgegeben haben. „Grüne“ Finanzierungen („Green Loans“) erfüllen die hohen Anforderungen an die Energieeffizienz des sog. „Aareal Green Finance Frameworks“ und der Kunde verpflichtet sich, diese Anforderungen während der Kreditlaufzeit einzuhalten. Kriterien für die Einstufung als grünes Gebäude sind die EU-Taxonomiekriterien, ein überdurchschnittliches Nachhaltigkeits-Rating von anerkannten Agenturen oder die Einhaltung konservativer Energieeffizienzkriterien. Insgesamt ist das Immobilienfinanzierungsportfolio der Aareal Bank Gruppe damit zum Jahresende 2022 auf 30,9 Mrd. € angewachsen.

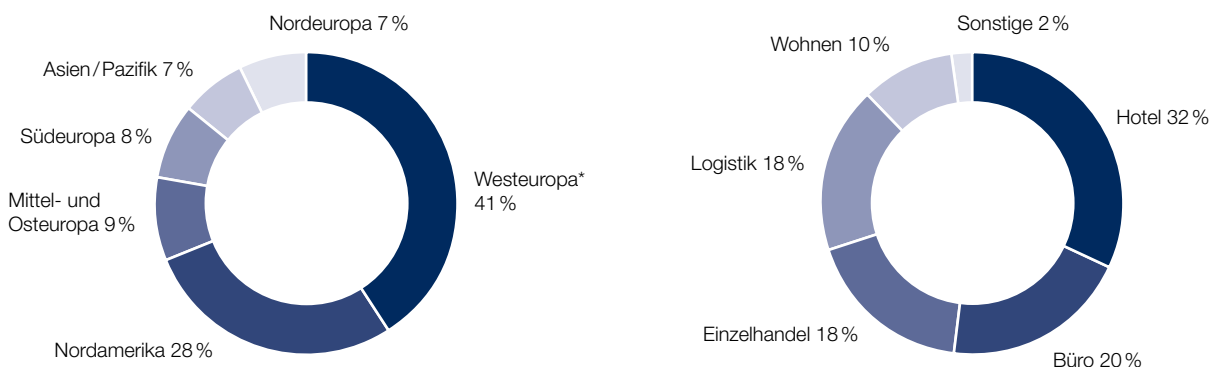
Der größte Anteil des Neugeschäfts wurde mit 65 % in Europa getätigt (Vorjahr: 66 %), gefolgt von Nordamerika mit 28 % (Vorjahr: 28 %) und dem asiatisch-pazifischen Raum mit 7 % (Vorjahr 6 %).<sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Neugeschäft ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

<sup>2)</sup> Die Zuordnung des Neugeschäfts zu den einzelnen Regionen erfolgt nach der Belegenheit der als Sicherheit dienenden Immobilie. Falls eine Forderung nicht durch eine Immobilie besichert wird, erfolgt die Zuordnung über das Sitzland des Kreditnehmers.

## Neugeschäft<sup>1)</sup> 2022

nach Regionen | nach Objektarten (in %)



\* Inkl. Deutschland

<sup>1)</sup> Neugeschäft ohne Privatkunden- sowie Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

Auf die Objektarten bezogen entfiel der größte Neugeschäftsanteil mit 32 % (Vorjahr: 26 %) auf Hotelimmobilien. Danach folgten Büroimmobilien mit 20 % (Vorjahr: 30 %) vor Einzelhandelsimmobilien mit 18 % (Vorjahr: 22 %) und Logistikimmobilien mit 18 % (Vorjahr: 19 %). Wohnimmobilien kamen auf einen Anteil von 10 % (Vorjahr: 3 %) und sonstige Immobilien auf 2 % (Vorjahr: 0 %). Bei den „sonstigen Immobilien“ handelte es sich ausschließlich um die von Investoren stark nachgefragten Life-Science-Objekte mit Bürofläche.

## Europa

Das Transaktionsvolumen ging in Europa um rund 17 % zurück. Eine rückläufige Aktivität war dabei in den meisten europäischen Ländern zu beobachten und besonders stark ausgeprägt in Schweden, Deutschland und Großbritannien. In Frankreich blieb das Volumen hingegen konstant, während in Italien und Spanien sogar eine Zunahme gegenüber dem Vorjahr verzeichnet werden konnte. Vom Rückgang waren europaweit alle Objektarten betroffen, wobei Einzelhandelsimmobilien die geringsten Volumenverluste verzeichneten. Bei Hotelimmobilien hat das Transaktionsvolumen trotz eines erheblichen Anstiegs des internationalen und nationalen Reiseverkehrs noch nicht wieder das Niveau vor der Covid-19-Pandemie erreicht. Die Investorenpositionen veränderten sich im Vergleich zum Vorjahr geringfügig. Auf der Käuferseite standen im Jahr 2022 mehrheitlich grenzüberschreitende und institutionelle Investoren, während private Investoren und REIT-Strukturen eher auf der Verkäuferseite zu finden waren.

Bei Büroimmobilien konnte die durchschnittliche Miete im Spitzensegment, aber auch die durchschnittlichen Mieten des Gesamtmarkts im Jahresverlauf 2022 leicht zulegen. In einzelnen Teilmärkten, z.B. den zentralen Lagen in Amsterdam, Mailand und Paris, wurden jedoch auch höhere Mietsteigerungen beobachtet, während sie in Frankfurt und Helsinki nahezu stabil blieben. Bei Einzelhandelsimmobilien war die Mietentwicklung in den weitaus meisten Märkten stabil. Abweichend davon konnten Mieten bei Einzelhandelsobjekten in London und Mailand auf den Haupteinkaufsstraßen zulegen, während sie bei Shopping-Centern in Barcelona und Madrid rückläufig waren. Die Mieten von Logistikimmobilien profitierten von einer anhaltend hohen Nachfrage und historisch niedrigen Leerstandsraten im gesamten Segment und konnten die positive Entwicklung der letzten Jahre fortsetzen.

Während sich die Spitzenrenditen für Büroimmobilien im ersten Halbjahr nur geringfügig veränderten, stiegen sie im zweiten Halbjahr im Zuge des allgemeinen Zins- und Finanzierungskostenanstiegs im europäischen Durchschnitt an. Dieses Bild war auch in fast allen europäischen Metropolen zu beobachten. Die stärksten Anstiege verzeichneten dabei deutsche und niederländische Märkte. In Sekundärlagen war im Allgemeinen eine stärkere Erhöhung zu verzeichnen. Bei Logistikimmobilien hat sich der langjährige Trend fallender Renditen seit dem zweiten Quartal umgekehrt. Besonders stark war dieser Trend auf den britischen, französischen und niederländischen Märkten zu beobachten. Bei Einzelhandelsimmobilien stiegen sowohl die Spitzenrenditen von Shoppingcentern als auch

---

von Highstreet-Immobilien im europäischen Durchschnitt an, was sich im Wesentlichen auch in Sekundärlagen zeigte. Wie auch bei Büro- und Logistikimmobilien traten die Renditesteigerungen vermehrt erst in der zweiten Jahreshälfte zutage.

Im Jahr 2022 war die laufende Erholung des weltweiten Reiseverkehrs von der Covid-19-Pandemie deutlich im Gastgewerbe- und Hotelsektor spürbar. Dabei hat sich der Inlandsreiseverkehr bisher am stärksten erholt. Demgegenüber erholte sich der Langstreckentourismus langsamer, was mutmaßlich auf eine größere Vertrautheit mit näheren Reisezielen und einem damit verbundenen höheren Sicherheitsempfinden der Reisenden zurückzuführen war. Unter diesen Rahmenbedingungen sind die Auslastung und der Umsatz pro verfügbarem Zimmer europäischer Hotels im Jahresvergleich im Durchschnitt gestiegen, auch wenn das Vorkrisenniveau nicht bis zum Jahresende in allen Märkten erreicht wurde.

In Europa erzielte die Bank im Berichtsjahr ein Neugeschäft in Höhe von 5,8 Mrd. € (Vorjahr: 5,6 Mrd. €). Der größte Teil entfiel dabei, wie auch schon in den Vorjahren, mit rund 3,7 Mrd. € (Vorjahr: 3,9 Mrd. €) auf Westeuropa. Danach folgten Mittel- und Osteuropa, wo das Neugeschäft überwiegend in Polen generiert wurde, mit 0,8 Mrd. € (Vorjahr: 1,0 Mrd. €), Südeuropa mit 0,7 Mrd. € (Vorjahr: 0,5 Mrd. €) und Nordeuropa mit 0,6 Mrd. € (Vorjahr: 0,2 Mrd. €).

### Nordamerika

In Nordamerika reduzierte sich das Transaktionsvolumen im Jahr 2022 um rund 12 % gegenüber dem Vorjahr. Trotz des Rückgangs lag das Volumen noch über dem langfristigen Durchschnitt und ist nicht so stark gesunken wie in anderen Regionen. Die Anzahl der Transaktionen lag bis auf das letzte Quartal über dem Niveau des langfristigen Durchschnitts, nachdem die Aktivität während der Hochphase der Covid-19-Pandemie reduziert war. Grenzüberschreitende und institutionelle Investoren standen dabei mehrheitlich auf der Käuferseite. REIT-Strukturen und private Investoren waren überwiegend auf der Verkäuferseite zu finden.

Im Jahr 2022 blieben Angebotsmieten für Büroimmobilien in US-Metropolen im Durchschnitt für Spitzen- und auch für Sekundärobjekte stabil. Dieses Bild zeigte sich auch in relevanten Einzelmärkten wie New York oder Chicago. San Francisco wies gegenüber dem Vorjahr ein geringfügig sinkendes Mietniveau auf. Demgegenüber konnten die durchschnittlichen Mieten von Shoppingmalls in den USA im landesweiten Durchschnitt ansteigen. Dies war am ausgeprägtesten in Atlanta, Chicago und Dallas festzustellen, während das Mietniveau in New York stabil blieb und in San Francisco fiel. Die Mieten von Logistikimmobilien stiegen im landesweiten Durchschnitt mit rund 12 % erneut deutlich an. Eine Steigerung zeigte sich dabei in allen wichtigen Einzelmärkten.

Die Renditen für Büroimmobilien im Spitzen- und Sekundärbereich zeigten im Jahr 2022 keine wesentlichen Veränderungen im Niveau und sind in den wesentlichen Metropolen im Durchschnitt leicht gesunken, was auf die grundsätzlich im Markt vorhandene Liquidität und Finanzierungsbereitschaft zurückzuführen war. Bei Einzelhandelsimmobilien ist die Rendite im landesweiten Durchschnitt leicht gefallen, jedoch gab es hier zwischen den Metropolen Unterschiede. Während die Rendite beispielsweise in Dallas fiel, ist sie in den Märkten Chicago und New York stabil geblieben. In San Francisco hingegen war ein leichter Anstieg im Renditeniveau gegenüber dem Vorjahr zu beobachten. Weiter fallende Renditen waren bei Logistikimmobilien im landesweiten Durchschnitt festzustellen.

In Nordamerika war der Jahresverlauf für Hotels von einer Steigerung der Auslastung und der Erträge gekennzeichnet. In der Kategorie Luxury & Upper Upscale, aber auch im Gesamtmarkt haben sich in den USA im Durchschnitt die Belegungsquote und der Umsatz pro verfügbarem Zimmer zwischen Januar und Dezember deutlich erhöht, was nicht nur auf den starken einheimischen Tourismus, sondern zunehmend auch auf ausländische Besucher zurückzuführen war. Eine vollständige Erholung des internationalen Tourismus kann sich noch einige Jahre hinziehen. In Kanada konnte im Jahr 2022 sogar eine noch positivere Entwicklung der wesentlichen Hotelkennzahlen beobachtet werden.

In Nordamerika wurde im Jahr 2022 ein Neugeschäft von 2,5 Mrd. € (Vorjahr: 2,4 Mrd. €) generiert, welches zum größten Teil auf die USA entfiel.

### Asiatisch-pazifischer Raum

Im asiatisch-pazifischen Raum lag das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien 2022 rund 29 % niedriger als im Vorjahr. Dabei fiel das Volumen auch in Australien und in China stark (-24 % bzw. -40 %). Der Rückgang der Dynamik, der im zweiten

---

Quartal begann, hat sich im zweiten Halbjahr beschleunigt, wobei alle wichtigen Märkte und Sektoren betroffen waren. Grenzüberschreitende und institutionelle Investoren standen mehrheitlich auf der Käuferseite, während REIT-Strukturen und private Investoren mehrheitlich auf der Verkäuferseite zu finden waren.

Die Entwicklung der Spitzenmieten von Logistikimmobilien zeigte sich im Jahr 2022 in den australischen Metropolen Sydney, Perth und Melbourne weiter ansteigend gegenüber dem Vorjahr. Die Mieten für Einzelhandelsobjekte entwickelten sich je nach chinesischer Metropole unterschiedlich. In Schanghai und Peking stagnierten sie und fielen in Tianjin moderat.

Während sich die Renditen von Logistikimmobilien in Australien noch im ersten Halbjahr stabil gegenüber dem Vorjahr gezeigt haben, war ab dem zweiten Halbjahr ein Anstieg der Renditen zu beobachten. Zum Jahresende belief sich die Zunahme in den wichtigsten australischen Märkten dabei auf 40 bis 60 Basispunkte gegenüber dem Vorjahr. Demgegenüber legten die Renditen chinesischer Einzelhandelsimmobilien nur leicht zu.

Hotels im asiatisch-pazifischen Raum zeigten im Jahr 2022 erneut eine zum Teil bemerkenswerte Erholung, die auf Lockerungen von Kontakt- und Reisebeschränkungen in vielen Ländern zurückzuführen war. Die Entwicklung in der Region war jedoch zweigeteilt. Während sich der Inlandtourismus auf das Niveau vor der Pandemie erholte, blieb der internationale Tourismus weiterhin zurück. Für einige Märkte galten weiterhin Reisebeschränkungen und im Falle Chinas führte dies zu einem Rückgang von Auslastung und Erträgen gegenüber dem Vorjahr. Insgesamt jedoch konnten in der gesamten Region durch einen starken Anstieg der Belegungsquoten die Umsätze pro verfügbarem Zimmer gegenüber dem Vorjahr erhöht werden. Unter anderem verzeichneten die Malediven einen deutlichen Anstieg der Besucher. Insgesamt besuchten im Jahr 2022 1,7 Mio. Touristen die Inselnation, gegenüber rund 1,3 Mio. Touristen im Vorjahr. Somit lagen die Besucherzahlen wieder auf dem Niveau des Vorkrisenjahres 2019.

Im asiatisch-pazifischen Raum hat die Bank im Berichtsjahr 2022 ein Neugeschäft in Höhe von 0,6 Mrd. € (Vorjahr: 0,5 Mrd. €) abgeschlossen, was zum größten Teil auf Australien entfiel.

### **Segment Banking & Digital Solutions**

Die Wohnungs- und die gewerbliche Immobilienwirtschaft erweisen sich als stabile Marktsegmente, obwohl das Berichtsjahr neben der Covid-19-Pandemie durch den Ukraine-Krieg und damit einhergehend durch deutlich steigende Energiekosten und eine hohe Inflation geprägt war. Diese Entwicklungen wirken sich zusammen mit steigenden Zinsen auf Bauvorhaben direkt aus, da sie Neubaumaßnahmen und energetische Sanierungen verteuern. Zudem sind die Kosten für konventionelles Bauen deutlich gestiegen.

Steigende Bau- und Kaufpreise haben das Potenzial, den Nachfragedruck auf Mietbestände, der durch einen signifikanten Zuzug ukrainischer Flüchtlinge zusätzlich angetrieben wird, noch zu erhöhen. Zudem bleibt der Wohnungsneubau hinter den erforderlichen Zahlen und den Erwartungen der Politik (400.000 neue Wohnungen pro Jahr) zurück: 2021 wurde zwar noch der Neubau von rund 380.000 Wohnungen genehmigt, die Zahl der neugebauten Wohnungen sank allerdings erstmals im Vergleich zum Vorjahr um 4,2 % auf gut 290.000. Auch im Jahr 2022 dürfte die Anzahl an Wohnungsfertigstellungen 320.000 nicht überschreiten.

Neubaumieten sind 2022 in den kreisfreien Städten um 1,9 % und in den Landkreisen um 1,2 % gestiegen. Im Jahresvergleich (gegenüber Q4/2021) betrug der deutschlandweite Anstieg 6,3 %. Im Bestand stiegen die Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2022 ebenfalls um durchschnittlich 1,7 %.

Obwohl sich die Kunden der Wohnungs- und Energiewirtschaft bei verminderter Kaufkraft mit deutlich steigenden Nebenkosten konfrontiert sehen, sind Mietausfälle in größerem Rahmen bisher nicht zu beobachten gewesen.

Im Berichtsjahr haben wir unsere immobilienwirtschaftlichen Angebote in funktionalen Erweiterungen der Bestandsprodukte gemeinsam mit unserer Tochtergesellschaft Aareal First Financial Solutions ausgebaut. Mit dem Erwerb der Collect Artificial Intelligence GmbH (CollectAI), einem Payment-Solution-Provider für KI-gestütztes intelligentes Rechnungs- und Mahnwesen, bauen wir zudem das Leistungsspektrum im Geschäftssegment Banking & Digital Solutions um Angebote in der Endkundenkommunikation sowie um KI-gestützte Lösungen für interaktive Rechnungen und intelligentes Mahnwesen aus.

Die positive Entwicklung am Zinsmarkt ermöglicht es uns, den Kunden wieder Fest- und Kündigungsgelder anzubieten.

---

Derzeit nutzen deutschlandweit über 4.000 Firmenkunden unsere prozessoptimierenden Produkte und Bankdienstleistungen. Das durchschnittliche Einlagenvolumen des Segments lag im Geschäftsjahr 2022 bei 13,4 Mrd. € (Vorjahr: 12,0 Mrd. €) und damit über den ursprünglichen Erwartungen. Der Provisionsüberschuss von 31 Mio. € konnte wie geplant gesteigert werden (Vorjahr: 28 Mio. €). Zu einer Steigerung des Betriebsergebnisses im Segment BDS trug bereits die von der Europäischen Zentralbank initiierte Zinswende bei. Das Vertrauen unserer Kunden, das sich in einem hohen Einlagenniveau zeigt, kommt uns in diesem Zusammenhang zugute.

## Segment Aareon

Die Aareon ist ein Technologieunternehmen für die europäische Immobilienwirtschaft und ihre Partner. Das Unternehmen digitalisiert das Immobilienmanagement mit nutzerorientierten Softwarelösungen. Diese vereinfachen und automatisieren Prozesse, unterstützen nachhaltiges und energieeffizientes Handeln und vernetzen die Prozessbeteiligten. Die Aareon verfolgt eine internationale Wachstumsstrategie mit dem Ziel, die Aareon zu einem „Rule of 40“-SaaS-Unternehmen zu transformieren, bei dem sich EBITDA-Marge und Umsatzwachstum in 2025 auf mehr als 40 % addieren.

Seit dem 1. April 2022 ist Hartmut Thomsen neuer Vorstandsvorsitzender der Aareon AG. Als weitere neue Mitglieder des Vorstands wurden zum 1. Juli 2022 Dr. Ernesto Marinelli in der neu geschaffenen Vorstandsfunktion als Chief People Officer (CPO) und – in Nachfolge von Sabine Fischer – Rumyana Trencheva als Chief Revenue Officer (CRO) bestellt. Die neuen Vorstandsmitglieder haben im Verlauf des Jahres 2022 wichtige strategische Initiativen gestartet, die auf Aareons Wachstumsstrategie und die Steigerung der Profitabilität einzahlen und dabei die Generierung von Mehrwerten für die Kundschaft im Blick haben. Im Zuge des anorganischen Wachstums hat sich die Aareon im Juni 2022 mit dem schwedischen Anbieter von SaaS-Immobilienverwaltungen und -Energiemonitoring Momentum Software Group verstärkt.

Der Umsatz der Aareon konnte im Geschäftsjahr 2022 um 15 % auf 308 Mio. € gesteigert werden (Vorjahr: 269 Mio. €) und lag damit in einem zunehmend herausfordernden Umfeld im Rahmen der Prognose von 305 bis 325 Mio. €. Hierzu trug sowohl die Umsatzsteigerung der digitalen Lösungen als auch der ERP-Software bei. Das Adjusted EBITDA<sup>1)</sup> beläuft sich auf 75 Mio. € (Vorjahr: 67 Mio. €) und entspricht somit der Prognose von 73 bis 78 Mio. €.

Die Aareon ist auf gutem Weg, ein „Rule of 40“-SaaS-Unternehmen zu werden. 2022 betrug die Summe aus Umsatzwachstum und Adjusted EBITDA-Marge insgesamt 39 % (Vorjahr: 29 %) und liegt damit schon fast auf Zielniveau. Der Transformationsprozess zu SaaS- und Subskriptionslösungen setzte sich mit einem Wachstum von 25 % planmäßig fort. Die Kundschaft profitiert bei SaaS von einer vereinfachten Nutzung der Software aus der Cloud. Der Anteil der wiederkehrenden Erlöse am Gesamtumsatz hat sich damit auf 74 % erhöht (Vorjahr: 71 %).

Der Umsatz mit den ERP-Systemen lag deutlich über Vorjahresniveau. Im Zuge der Transformation der Aareon zu einem SaaS-Unternehmen wurde in der DACH-Region unter anderem die SaaS-Kampagne für die neue Produktgeneration Wodis Yuneo fortgesetzt. Zugleich wurden weiter prozessorientierte Produktpakete angeboten, die sich am Bedarf der Kundschaft orientieren und die Angebotsstruktur für die Kunden und Kundinnen vereinfachen. Entsprechend stiegen die Umsätze mit Wodis Yuneo/Wodis Sigma, RELion, dem ERP-System für den gewerblichen Immobilienbereich und den SAP®-Lösungen inklusive Blue Eagle gegenüber dem Vorjahr stark an. Einen deutlichen Umsatzbeitrag leistete immotion®, das ERP-System der im vergangenen Jahr zugekauften Gesellschaft GAP-Group.

Im internationalen ERP-Geschäft trugen insbesondere die Systeme Tobias (Niederlande), Arthur (Großbritannien) und die niederländische WEG-Verwaltungssoftware Twinq zum Erfolg bei. Einen Umsatzbeitrag hat auch das SaaS-Immobilienverwaltungssystem Momentum geleistet. Der Umsatz mit Xpand, der bisherigen ERP-Lösung im skandinavischen Markt, mit dem französischen ERP-System PremHabitat, mit REMS, dem ERP-System für die gewerbliche Immobilienwirtschaft in den Niederlanden, sowie dem britischen ERP-System QL mit der neuen Produktgeneration QL Yuneo lag jeweils leicht unter dem Vorjahr, während der Umsatz mit dem französischen ERO-System Portalimmo leicht über Vorjahresniveau lag.

---

<sup>1)</sup> „Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization“ vor neuen Produkten, Wertschöpfungsprogramm (VCP), Ventures, M&A-Aktivitäten und Einmaleffekten

Das Versicherungsgeschäft von BauSecura in der DACH-Region entwickelte sich positiv. Die Umsätze mit den Aareon Cloud Services in der DACH-Region und in den Niederlanden lagen in etwa auf Vorjahresniveau.

Bei den digitalen Lösungen wurden insbesondere BRM (Building Relationship Management)-Lösungen stärker nachgefragt als im vergangenen Jahr; in der DACH-Region vor allem AiBATROS®/epiqr®, das den Anforderungen an ein nachhaltiges Bestandmanagement Rechnung trägt. International hat insbesondere die BRM-Lösung des 2021 übernommenen britischen Unternehmens Tactile Ltd. („Fixflo“) stark zum Umsatz beigetragen. Auch Facilitor für das Facilitymanagement und Trace & Treasury für das Finanzmanagement und die Verwaltung von Anlagegütern in den Niederlanden verzeichneten Umsatzsteigerungen. Die Energiemonitoring-Lösung der Momentum Software Group hat ebenfalls zur Umsatzsteigerung beigetragen.

Die Nachfrage nach Lösungen aus dem Bereich CRM (Customer Relationship Management) lag in nahezu allen Märkten über dem Vorjahresniveau. Dabei hat vor allem die Lösung des 2021 akquirierten Unternehmens wohnungshelden in der DACH-Region für einen positiven Umsatzbeitrag gesorgt. Erfreulich stark haben sich ebenfalls die SRM (Supplier Relationship Management)-Lösungen entwickelt. Hier haben in der DACH-Region Mareon, das Service-Portal für die Handwerkeranbindung, und insbesondere Wechselmanagement zum Umsatz beigetragen. Seit 2021 wird Wechselmanagement erfolgreich in Kombination mit CRM-Portal und -App als EED (Energieeffizienzrichtlinie)-konforme Lösung für die Informationspflichten der Immobilienwirtschaft gegenüber ihren Mietenden eingesetzt. Insgesamt zugelegt haben auch die Umsätze mit den WRM (Workforce Relationship Management)-Lösungen. Einen wesentlichen Beitrag haben hier die mobilen Lösungen geleistet. Deutlich über Vorjahr lag in der Produktgruppe Digital Office auch der Umsatz mit Archiv kompakt für die digitale Archivierung.

## Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### Ertragslage

#### Konzern

##### Konzernergebnis der Aareal Bank Gruppe

Mio. €	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Zinsüberschuss	702	597
Risikovorsorge	192	133
Provisionsüberschuss	277	245
Abgangsergebnis	1	23
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	26	-30
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	-2	-5
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-2	-2
Verwaltungsaufwand	571	528
Sonstiges betriebliches Ergebnis	0	-12
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>239</b>	<b>155</b>
Ertragsteuern	86	87
<b>Konzernergebnis</b>	<b>153</b>	<b>68</b>
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	0	1
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	153	67

Das Konzernbetriebsergebnis des Geschäftsjahres 2022 belief sich auf 239 Mio. € und lag damit aufgrund der starken operativen Entwicklung am oberen Ende der Zielspanne und deutlich über dem Vorjahr (155 Mio. €).

---

Der Zinsüberschuss lag mit 702 Mio. € im Wesentlichen aufgrund des im Vorjahresvergleich höheren Kreditportfolios und guter Margen erwartungsgemäß und aufgrund erster positiver Effekte höherer Marktzinsen auf das Einlagengeschäft und einem verbesserten Fundingmix deutlich über dem Vorjahreswert (597 Mio. €).

Die Risikovorsorge betrug 192 Mio. € (Vorjahr: 133 Mio. €). Darin enthalten ist eine Risikovorsorgezuführung von 134 Mio. € für unser im Abbau befindliches Russland-Exposure, die gemäß IFRS 9 auf Basis von wahrscheinlichkeitsgewichteten Szenarien ermittelt wurde. Dem Szenario eines Forderungsverkaufs wurde dabei die höchste, dem des vollständigen Ausfalls die zweithöchste Wahrscheinlichkeit beigemessen. Als drittes Szenario wurde eine Prolongation und Ablösung angenommen. Die Coverage für das dort ausstehende Exposure (213 Mio. €) beträgt damit über 60 %. Das Engagement konnte aufgrund der in Russland verhängten Sanktionen nicht bedient werden (Transferrisiko), wenngleich der Kreditnehmer zahlungsfähig und -willig ist. Die weiteren möglichen Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine und die wirtschaftlichen Folgen der wechselseitigen Sanktionen sind derzeit nur sehr schwer abschätzbar.

Darüber hinaus wurde zum Halbjahr ein neues, den neuen EBA Guidelines für Ratingverfahren entsprechendes LGD-Modell für unser CRE-Portfolio produktiv genommen, das auch als Basis für die modellbasierte bilanzielle Risikovorsorge in Stage 1 und 2 dient. Der Modelleffekt durch die Umstellung betrug rund 10 Mio. €. Zusätzlich hat die Aareal Bank einen sogenannten Management-Overlay von rund 11 Mio. € für alle Immobilienfinanzierungen in Stage 1 und 2 gebildet, um die historisch ungewöhnlichen makroökonomischen Unsicherheiten in den Wirtschaftsprognosen bedingt durch die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine zu berücksichtigen. Im Übrigen gab es nur wenige Kreditausfälle, ein Zeichen für die gute Portfolioqualität und deutliche Erholungstendenzen nach Beendigung der Covid-19-Pandemie.

Auch der Provisionsüberschuss konnte erwartungsgemäß durch das Umsatzwachstum der Aareon und im Segment Banking & Digital Solutions auf 277 Mio. € (Vorjahr: 245 Mio. €) gesteigert werden.

Das Abgangsergebnis betrug 1 Mio. € (Vorjahr: 23 Mio. €). Nach dem Beschluss des EZB-Rats am 27. Oktober 2022, die Konditionen der bestehenden dritten Reihe gezielter längerfristiger Refinanzierungsgeschäfte (TLTRO 3) anzupassen, hat die Aareal Bank 4,3 Mrd. € der 5,3 Mrd. € TLTROs bereits im November 2022 zurückgezahlt. Durch die einseitige Änderung von Vertragsbedingungen wurde aus den in diesem Zusammenhang abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäften ein Bewertungsverlust von 24 Mio. € realisiert, der die marktbedingten Effekte aus vorzeitigen Kreditrückzahlungen kompensiert hat.

Das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl und aus Sicherungszusammenhängen in Höhe von insgesamt 24 Mio. € (Vorjahr: -35 Mio. €) resultierte im Wesentlichen aus positiven Bewertungseffekten aus den marktseitigen Entwicklungen in Derivaten zur Währungs- und Zinssicherung infolge der hohen Marktdynamik und ausgehend von negativen Ausgangswerten zum Jahresanfang 2022. Um die Volatilität der GuV durch diese Positionen künftig zu reduzieren, waren im ersten Halbjahr zusätzliche Sicherungsgeschäfte abgeschlossen worden.

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich auf 571 Mio. € (Vorjahr: 528 Mio. €). Dies ist zum einen auf die Geschäftsausweitung insbesondere der Aareon zurückzuführen und zum anderen wurden Transaktionskosten aus dem erfolgreichen Abschluss des freiwilligen öffentlichen Angebots der Atlantic BidCo berücksichtigt. Ohne die Transaktionskosten sind die Kosten der Bank auf stabilem Niveau. Damit konnte die Bank die Strategie des Wachstums zu geringen Grenzkosten erfolgreich umsetzen. Die Cost Income Ratio im Bankgeschäft (branchenüblich ohne Bankenabgabe und Beiträge zur Einlagensicherung) konnte auf 40 % verbessert werden und belegt damit die hohe Kosteneffizienz, auch im europäischen Vergleich.

Das sonstige betriebliche Ergebnis betrug 0 Mio. € (Vorjahr: -12 Mio. €). Im Vorjahr war es durch steuerliche Nachzahlungszinsen von 11 Mio. € belastet worden.

Insgesamt ergab sich für das Geschäftsjahr 2022 ein Konzernbetriebsergebnis in Höhe von 239 Mio. € (Vorjahr: 155 Mio. €). Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern von 86 Mio. € (Vorjahr: 87 Mio. €) und des den nicht beherrschenden Anteilen zurechenbaren Ergebnisses (0 Mio. €) betrug das auf die Eigentümer der Aareal Bank AG entfallende Konzernergebnis 153 Mio. € (Vorjahr: 67 Mio. €). Die Position Ertragsteuern war im Vorjahr durch die Berücksichtigung neuer Erkenntnisse zur steuerlichen Behandlung eines früheren Fondsinvestments, das im Jahr 2012 veräußert worden war, belastet worden. Unter der Annahme einer zeitanteiligen



Abgrenzung der Nettoverzinsung der ATI-Anleihe ergibt sich ein den Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis von 138 Mio. € (Vorjahr: 53 Mio. €). Das Ergebnis je Stammaktie (EpS) lag mit 2,32 € (Vorjahr: 0,89 €) und der RoE nach Steuern mit 5,0 % (Vorjahr: 2,1 %) innerhalb der Prognose.

## Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

### Segmentergebnis

	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Mio. €		
Zinsüberschuss	627	560
Risikovorsorge	192	133
Provisionsüberschuss	6	8
Abgangsergebnis	1	23
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	26	-30
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	-2	-5
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0	0
Verwaltungsaufwand	260	256
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-6	-13
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>200</b>	<b>154</b>
Ertragsteuern	70	82
<b>Segmentergebnis</b>	<b>130</b>	<b>72</b>

Der Zinsüberschuss im Segment lag mit 627 Mio. € im Wesentlichen aufgrund des im Vorjahresvergleich höheren Kreditportfolios und guter Margen erwartungsgemäß und eines verbesserten Fundingmixes deutlich über dem Vorjahreswert (560 Mio. €).

Die Risikovorsorge betrug 192 Mio. € (Vorjahr: 133 Mio. €). Darin enthalten ist eine Risikovorsorgezuführung von 134 Mio. € für unser im Abbau befindliches Russland-Exposure, die gemäß IFRS 9 auf Basis von wahrscheinlichkeitsgewichteten Szenarien ermittelt wurde. Dem Szenario eines Forderungsverkaufs wurde dabei die höchste, dem des vollständigen Ausfalls die zweithöchste Wahrscheinlichkeit beigemessen. Als drittes Szenario wurde eine Prolongation und Ablösung angenommen. Die Coverage für das dort ausstehende Exposure (213 Mio. €) beträgt damit über 60 %. Das Engagement konnte aufgrund der in Russland verhängten Sanktionen nicht bedient werden (Transferrisiko), wengleich der Kreditnehmer zahlungsfähig und -willig ist. Die weiteren möglichen Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine und die wirtschaftlichen Folgen der wechselseitigen Sanktionen sind derzeit nur sehr schwer abschätzbar.

Darüber hinaus wurde zum Halbjahr ein neues, den neuen EBA Guidelines für Ratingverfahren entsprechendes LGD-Modell für unser CRE-Portfolio produktiv genommen, das auch als Basis für die modellbasierte bilanzielle Risikovorsorge in Stage 1 und 2 dient. Der Modelleffekt durch die Umstellung betrug rund 10 Mio. €. Zusätzlich hat die Aareal Bank einen sogenannten Management-Overlay von rund 11 Mio. € für alle Immobilienfinanzierungen in Stage 1 und 2 gebildet, um die historisch ungewöhnlichen makroökonomischen Unsicherheiten in den Wirtschaftsprognosen bedingt durch die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine zu berücksichtigen. Im Übrigen gab es nur wenige Kreditausfälle, ein Zeichen für die gute Portfolioqualität und deutliche Erholungstendenzen nach Beendigung der Covid-19-Pandemie.

Das Abgangsergebnis betrug 1 Mio. € (Vorjahr: 23 Mio. €). Nach dem Beschluss des EZB-Rats am 27. Oktober 2022, die Konditionen der bestehenden dritten Reihe gezielter längerfristiger Refinanzierungsgeschäfte (TLTRO 3) anzupassen, hat die Aareal Bank 4,3 Mrd. € der 5,3 Mrd. € TLTROs bereits im November 2022 zurückgezahlt. Durch die einseitige Änderung von Vertragsbedingungen wurde aus den in diesem Zusammenhang abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäften ein Bewertungsverlust von 24 Mio. € realisiert, der die marktbedingten Effekte aus vorzeitigen Kreditrückzahlungen kompensiert hat.

Das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl und aus Sicherungszusammenhängen in Höhe von insgesamt 24 Mio. € (Vorjahr: -35 Mio. €) resultierte im Wesentlichen aus positiven Bewertungseffekten aus den marktseitigen Entwicklungen in Derivaten zur Währungs- und Zinssicherung infolge der hohen Marktdynamik und ausgehend von negativen Ausgangswerten zum Jahresanfang 2022. Um die Volatilität der GuV durch diese Positionen künftig zu reduzieren, waren im ersten Halbjahr zusätzliche Sicherungsgeschäfte abgeschlossen worden.

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich auf 260 Mio. € (Vorjahr: 256 Mio. €). Dies ist ausschließlich auf die Transaktionskosten aus dem erfolgreichen Abschluss des freiwilligen öffentlichen Angebots der Atlantic BidCo zurückzuführen.

Das sonstige betriebliche Ergebnis betrug -6 Mio. € (Vorjahr: -13 Mio. €) und resultierte im Wesentlichen aus Abwertungen von Immobilien im Eigenbestand. Im Vorjahr war es durch steuerliche Nachzahlungszinsen von 11 Mio. € belastet worden.

Insgesamt ergab sich für das Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen ein Betriebsergebnis in Höhe von 200 Mio. € (Vorjahr: 154 Mio. €). Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern von 70 Mio. € (Vorjahr: 82 Mio. €) lag das Segmentergebnis bei 130 Mio. € (Vorjahr: 72 Mio. €). Die Position Ertragsteuern war im Vorjahr durch die Berücksichtigung neuer Erkenntnisse zur steuerlichen Behandlung eines früheren Fondsinvestments, das im Jahr 2012 veräußert worden war, belastet worden.

## Segment Banking & Digital Solutions

### Segmentergebnis

Mio. €	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Zinsüberschuss	92	43
Risikovorsorge	0	0
Provisionsüberschuss	31	28
Verwaltungsaufwand	79	73
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-1	-1
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>42</b>	<b>-4</b>
Ertragsteuern	14	-1
<b>Segmentergebnis</b>	<b>28</b>	<b>-3</b>

Der Zinsüberschuss im Segment Banking & Digital Solutions lag mit 92 Mio. € aufgrund erster positiver Effekte höherer Marktzinsen auf das Einlagengeschäft deutlich über dem Vorjahreswert (43 Mio. €).

Der Provisionsüberschuss von 31 Mio. € konnte wie geplant gesteigert werden (Vorjahr: 28 Mio. €).

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich u. a. durch die Übernahme der CollectAI, die zu einer künftigen Geschäftsausweitung führen wird, auf 79 Mio. € (Vorjahr: 73 Mio. €).

Zusammenfassend ergab sich ein Betriebsergebnis im Segment von 42 Mio. € (Vorjahr: -4 Mio. €). Nach Berücksichtigung von Ertragsteuern belief sich das Segmentergebnis auf 28 Mio. € (Vorjahr: -3 Mio. €).

## Segment Aareon

### Segmentergebnis

Mio. €	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Zinsüberschuss	-17	-6
Risikovorsorge	0	0
Provisionsüberschuss	252	221
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	0	-
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-1	-1
Verwaltungsaufwand	244	211
Sonstiges betriebliches Ergebnis	7	2
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-3</b>	<b>5</b>
Ertragsteuern	2	6
<b>Segmentergebnis</b>	<b>-5</b>	<b>-1</b>

Der Zinsüberschuss im Segment Aareon betrug aufgrund der teilweise kreditfinanzierten M&A-Aktivitäten -17 Mio. € (Vorjahr: -6 Mio. €).

Der Provisionsüberschuss konnte trotz Transformation zu einem SaaS-Unternehmen auf 252 Mio. € gesteigert werden (Vorjahr: 221 Mio. €). Dazu trugen auch die im Vorjahr getätigten M&A-Transaktionen bei.

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich wie erwartet aufgrund der Geschäftsausweitung und Einmaleffekten auf 244 Mio. € (Vorjahr: 211 Mio. €).

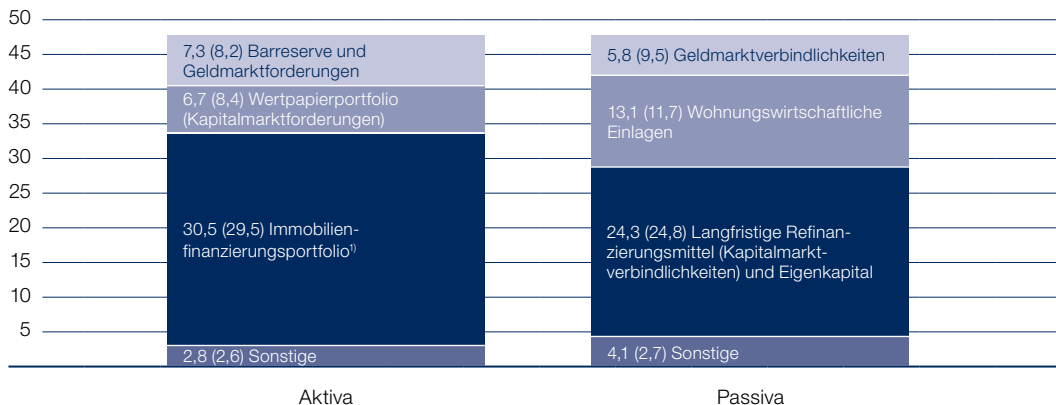
Zusammenfassend ergab sich ein Betriebsergebnis im Segment von -3 Mio. € (Vorjahr: 5 Mio. €). Nach Berücksichtigung von Ertragsteuern belief sich das Segmentergebnis auf -5 Mio. € (Vorjahr: -1 Mio. €).

### Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Aareal Bank Gruppe ging trotz Rückzahlung von 4,3 Mrd. € gezielter längerfristiger Refinanzierungsgeschäfte (TLTROs) der Deutschen Bundesbank zum 31. Dezember 2022 nur leicht auf 47,3 Mrd. € (31. Dezember 2021: 48,7 Mrd. €) zurück. Das gestiegene Immobilienfinanzierungsportfolio wurde auch durch ein hohes wohnungswirtschaftliches Einlagenvolumen finanziert.

### Bilanzstruktur per 31. Dezember 2022 (31. Dezember 2021)

Mrd. €



<sup>1)</sup> Ohne Privatkundengeschäft von 0,2 Mrd. € (31. Dezember 2021: 0,3 Mrd. €) und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen Westdeutsche ImmobilienBank AG (ehemalige WestImmo) von 0,2 Mrd. € (31. Dezember 2021: 0,3 Mrd. €) sowie ohne Risikovorsorge

### Barreserve und Geldmarktforderungen

Die Position Barreserve und Geldmarktforderungen umfasst kurzfristig angelegte Liquiditätsüberschüsse. Sie bestand zum 31. Dezember 2022 im Wesentlichen aus Zentralbankguthaben und Geldmarktforderungen an Kreditinstitute und reduzierte sich nur leicht trotz Rückzahlung von 4,3 Mrd. € TLTROs.

### Immobilienfinanzierungsportfolio

Zum 31. Dezember 2022 lag das Volumen des Immobilienfinanzierungsportfolios<sup>1)</sup> der Aareal Bank Gruppe bei 30,5 Mrd. € (Vorjahr: 29,5 Mrd. €). Zusammen mit dem Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo betrug es 30,9 Mrd. € (Vorjahr: 30,0 Mrd. €). Damit wurde die ursprüngliche Zielfortfoliogröße von rund 31 Mrd. € knapp erreicht.

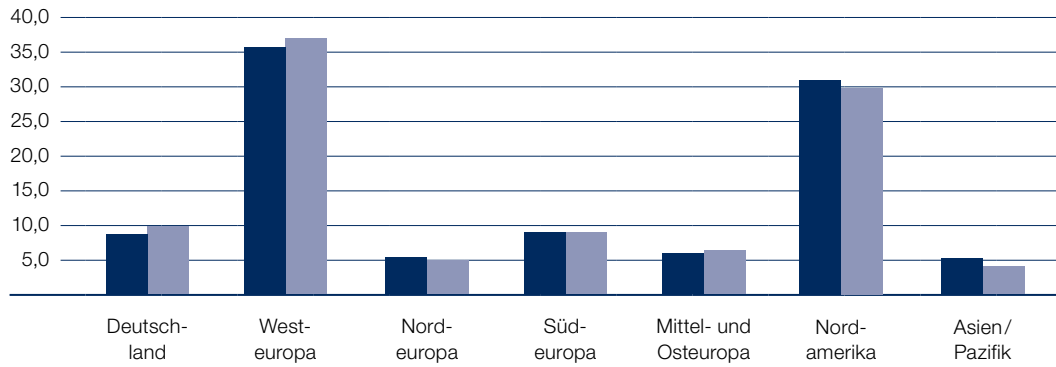
Zum Stichtag 31. Dezember 2022 setzte sich das Immobilienfinanzierungsportfolio der Aareal Bank Gruppe im Vergleich zum Jahresende 2021 wie in den folgenden Grafiken dargestellt zusammen.

<sup>1)</sup> Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

### Immobilienfinanzierungsvolumen<sup>1)</sup> (Inanspruchnahme)

nach Regionen, in %

■ 31.12.2022 (100% = 30,5 Mrd. €) ■ 31.12.2021 (100% = 29,5 Mrd. €)

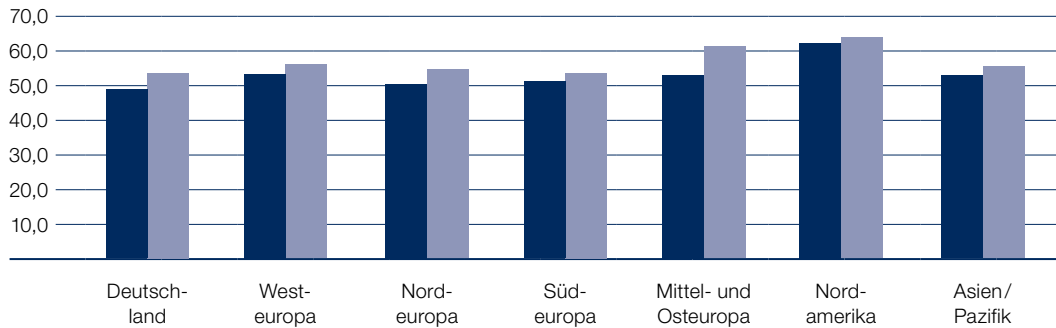


<sup>1)</sup> Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

### Durchschnittlicher LtV der Immobilienfinanzierungen<sup>1)</sup>

nach Regionen, in %

■ 31.12.2022 ■ 31.12.2021

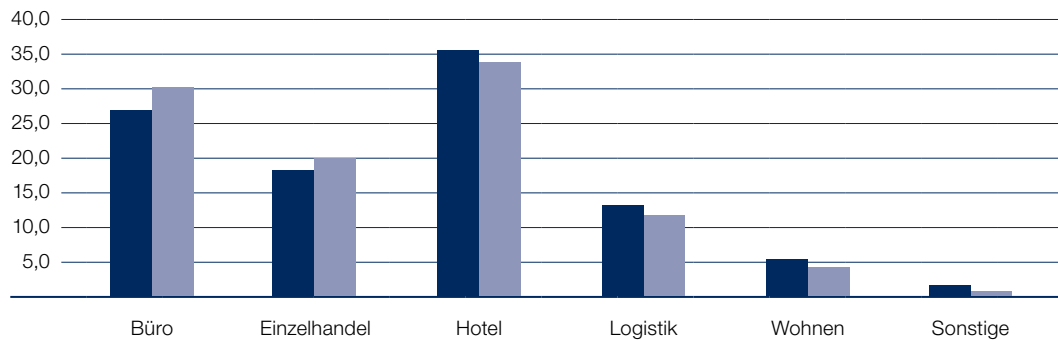


<sup>1)</sup> Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

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

### Immobilienfinanzierungsvolumen<sup>1)</sup> (Inanspruchnahme)

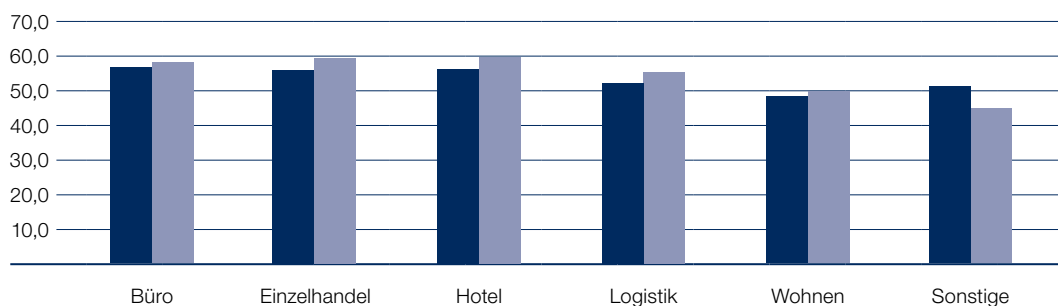
nach Objektarten, in %

■ 31.12.2022 (100 % = 30,5 Mrd. €)
■ 31.12.2021 (100 % = 29,5 Mrd. €)


<sup>1)</sup> Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

### Durchschnittlicher LtV der Immobilienfinanzierungen<sup>1)</sup>

nach Objektarten, in %)

■ 31.12.2022
■ 31.12.2021


<sup>1)</sup> Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

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

Die Verteilung im Portfolio nach Regionen und Kontinenten hat sich im Berichtszeitraum nicht signifikant geändert. Während der Portfolioanteil in Asien und Nordamerika jeweils um rund 1,2 Prozentpunkte angestiegen ist, ist er für Deutschland um rund 1,1 Prozentpunkte und für Westeuropa um rund 1,2 Prozentpunkte gesunken. Für alle anderen Regionen ist der Portfolioanteil relativ stabil geblieben.

Der Anteil von Hotelimmobilien stieg im Vergleich zum Jahresultimo um 1,7 Prozentpunkte, der von Logistikimmobilien um 1,5 Prozentpunkte an. Der Anteil von Büroimmobilien sank um 3,4 Prozentpunkte, der der Handelsimmobilien um 1,7 Prozentpunkte. Der Anteil an Wohnimmobilien sowie den sonstigen Finanzierungen am Gesamtportfolio blieb im Vergleich zum Jahresultimo 2021 nahezu gleich.

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

### Treasury-Portfolio

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

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

Das gesamte Treasury-Portfolio<sup>1)</sup> umfasste zum 31. Dezember 2022 ein Volumen von nominal 6,7 Mrd. € (31. Dezember 2021: 7,4 Mrd. €) und reduzierte sich durch Fälligkeiten und den Verkauf von Wertpapieren öffentlicher Schuldner.

Das Portfolio besteht aus den Asset-Klassen Öffentliche Schuldner (Public Sector), Covered-Bonds und Bankschuldverschreibungen (Financials). Hierbei macht die Asset-Klasse Public Sector mit einem aktuellen Anteil von rund 83 % den größten Teil des Portfolios aus. Der Anteil der Covered Bonds beträgt 16 % und die Bankschuldverschreibungen sind mit einem geringen Anteil von 2 % allokiert.

Die hohen Bonitätsanforderungen spiegeln sich auch in der Rating-Verteilung im Portfolio wider. So haben 99,8 % des Portfolios ein Investmentgrade-Rating<sup>2)</sup>. Allein 84,2 % der Positionen sind mit AAA bis AA- geratet (Vorjahr: 83,3 %).

Aktuell besteht das Portfolio nahezu ausschließlich (92 %) aus Euro-denominierten Positionen und die durchschnittliche Restlaufzeit des Portfolios betrug zum Stichtag 5,9 Jahre.

Aufgrund der hohen Anforderungen an die Liquidität der Positionen im Rahmen der Verwendung für das Liquiditätsportfolio können 88 % des Portfolios als Sicherheit bei der EZB hinterlegt werden und 81 % erfüllen die Kriterien zur Anrechnung in der Liquidity Coverage Ratio (LCR) als „High Quality Liquid Assets“.

### Treasury-Portfolio zum 31. Dezember 2022

in %

Gesamtvolumen (Nominal): 6,7 Mrd. €



<sup>1)</sup> Das bilanzielle Volumen des Wertpapierportfolios belief sich zum 31. Dezember 2022 auf 6,7 Mrd. € (zum 31. Dezember 2021: 8,4 Mrd. €).

<sup>2)</sup> Die Rating-Angabe bezieht sich auf Composite Ratings.

## Finanzlage

### Geldmarktverbindlichkeiten und Einlagen der Wohnungswirtschaft

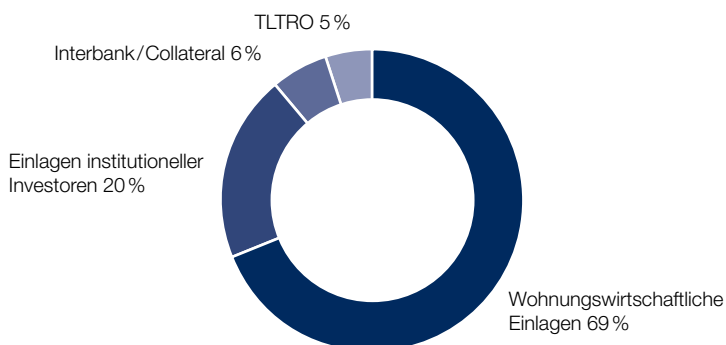
Die Aareal Bank refinanziert sich im kurzfristigen Laufzeitbereich grundsätzlich sowohl über Einlagen von Kunden der Wohnungswirtschaft als auch von institutionellen Investoren einschließlich Privatkundeneinlagen. Für das Einwerben von Privatkundeneinlagen hat sie im Berichtsjahr verschiedene Kooperationen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

Der Aareal Bank stand zum 31. Dezember 2022 ein Einlagenvolumen aus dem Geschäft mit der Wohnungswirtschaft von 13,1 Mrd. € (31. Dezember 2021: 11,7 Mrd. €) zur Verfügung. Die Geldmarktverbindlichkeiten einschließlich gezielter längerfristiger Refinanzierungsgeschäfte (TLTROs) der Deutschen Bundesbank beliefen sich nach Rückzahlung von 4,3 Mrd. € der 5,3 Mrd. € TLTRO im November 2022 auf 5,8 Mrd. € (31. Dezember 2021: 9,5 Mrd. €).

### Refinanzierungsmix Geldmarkt zum 31. Dezember 2022

in %

Gesamtvolumen: 18,9 Mrd. €



### Langfristige Refinanzierungsmittel und Eigenkapital Refinanzierungsstruktur

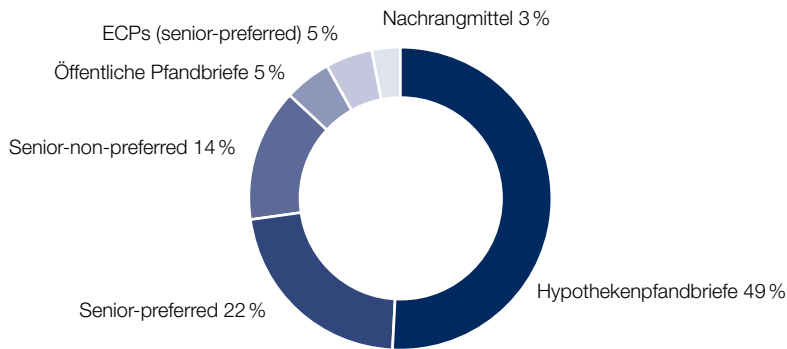
Die Aareal Bank Gruppe ist weiterhin solide refinanziert, erkennbar an ihrem hohen Anteil an langfristigen Refinanzierungsmitteln. Darunter fallen Namens- und Inhaberpfandbriefe, Schuldscheindarlehen, Medium Term Notes, sonstige Schuldverschreibungen und Nachrangmittel. European Commercial Papers (ECPs)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

Das langfristige Refinanzierungsportfolio hatte zum 31. Dezember 2022 ein Volumen von nominal 23,0 Mrd. €. Die Buchwerte des langfristigen Refinanzierungsportfolios betragen 20,3 Mrd. €.



**Refinanzierungsmix Kapitalmarkt zum 31. Dezember 2022**

in % Gesamtvolumen (Nominal): 23,0 Mrd. €



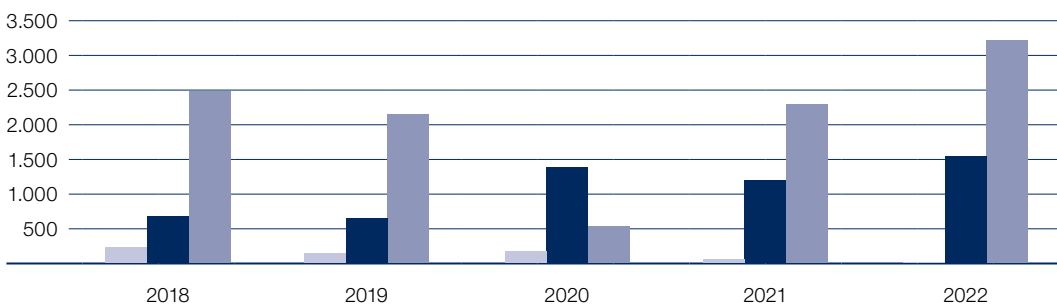
**Refinanzierungsaktivitäten**

Im gesamten Geschäftsjahr 2022 konnte die Aareal Bank Gruppe 4,7 Mrd. € am Kapitalmarkt platzieren. Darunter waren sechs Benchmark-Transaktionen: zwei Pfandbrief-Emissionen über jeweils 750 Mio. €, eine Pfandbrief-Emission über 625 Mio. € und eine Pfandbrief-Emission über 500 Mio. €. Senior Unsecured Funding konnte insgesamt in Höhe von 1,5 Mrd. € aufgenommen werden. Darunter fielen zwei „grüne“ Senior Preferred-Emissionen<sup>1)</sup> über jeweils 500 Mio. €.

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

**Entwicklung der Emissionsaktivitäten 2018 bis 2022**

Emissionsvolumen, Mio. €



**Eigenkapital**

Das bilanzielle Eigenkapital der Aareal Bank Gruppe betrug zum 31. Dezember 2022 3.258 Mio. € (31. Dezember 2021: 3.061 Mio. €). Davon entfielen 300 Mio. € auf die Additional-Tier-I-Anleihe (AT1-Anleihe). Es erhöhte sich durch die Einbehaltung der ursprünglich geplanten Dividende und das Konzernergebnis 2022. Darüber hinaus reduzierten sich die negativen Rücklagen

<sup>1)</sup> Die Anforderungen an „grüne“ Emissionen sind im sog. „Aareal Green Finance Framework“ geregelt.

aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen durch den starken Zinsanstieg deutlich. Wir verweisen auch auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung und unsere Ausführungen in der Anhangangabe (60) des Konzernabschlusses.

Die harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) – Basel IV (phase-in) lag im Berichtszeitraum mit 19,3 % wie erwartet deutlich über 16 %.

#### Aufsichtsrechtliche Kennziffern<sup>1)</sup>

	31.12.2022	31.12.2021
Mio. €		
<b>Basel IV (phase-in)</b>		
Hartes Kernkapital (CET1)	2.468	2.327
Kernkapital (T1)	2.768	2.627
Eigenmittel (TC)	3.065	3.021
in %		
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote)	19,3	18,2
Kernkapitalquote (T1-Quote)	21,7	20,5
Gesamtkapitalquote (TC-Quote)	24,0	23,6
<b>Basel III</b>		
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote)	19,3	22,2

<sup>1)</sup> Die Aareal Bank AG nutzt die Regelung des § 2a KWG i.V.m. Artikel 7 CRR, nach der aufsichtsrechtliche Kennziffern ausschließlich auf Konzernebene zu ermitteln sind. Insofern beziehen sich die nachfolgenden Angaben auf die Aareal Bank Gruppe.

31. Dezember 2021: exklusive ursprünglich geplanter Dividende von 1,60 € je Aktie im Jahr 2022 für das Geschäftsjahr 2021 einschließlich der in 2021 nicht ausgeschütteten 1,10 € je Aktie sowie inklusive zeitanteiliger Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe

31. Dezember 2022: inklusive ursprünglich geplanter Dividende von 1,60 € je Aktie im Jahr 2022 und zeitanteiliger Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe sowie exklusive handelsrechtlichem Jahresergebnis 2022. Im Einklang mit der Strategie ist für 2023 keine Dividendenzahlung geplant. Die Gewinnverwendung steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung.

Die SREP-Empfehlungen zum NPL-Bestand und die NPL-Guidelines der EZB für die aufsichtsrechtliche Kapitaldeckung neuer NPLs sowie ein zusätzlich freiwilliger und vorsorglicher Kapitalabzug für regulatorische Unsicherheiten aus EZB-Prüfungen wurden berücksichtigt.

Angepasster Gesamtrisikobetrag i.S.d. Art. 92 Abs. 3 CRR (RWA) nach Maßgabe der zum 31. Dezember 2022 geltenden Rechtslage (CRR II) unter Anwendung der Teilregelung zur Eigenmitteluntergrenze (sogenannter Output-Floor) im Zusammenhang mit der Kreditvergabe für gewerbliche Immobilienkredite und Beteiligungspositionen basierend auf der Entwurfsfassung zur Umsetzung von Basel IV der Europäischen Kommission (KOM) vom 27. Oktober 2021 (CRR III). Der angepasste risikogewichtete Positionsbetrag für gewerbliche Immobilienkredite und Beteiligungspositionen ermittelt sich als Ergebnis eines „higher of“-Vergleichs mit der Gesamt-RWA-Berechnung nach der aktuell gültigen CRR II und des revised KSA gemäß CRR III mit Stand der Übergangsregelung für das Jahr 2025 (50 % Output-Floor).

Hierin begründet liegt die dargestellte Basel III-Quotenentwicklung im Geschäftsjahr 2022, per 31. Dezember 2021 wurde der genannte „higher of“-Vergleich an dieser Stelle nicht durchgeführt.

**Eigenmittel<sup>1)</sup>**

	31.12.2022	31.12.2021
Mio. €		
<b>Kernkapital (T1)</b>		
Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage	900	900
Anrechenbare Gewinnrücklagen	1.985	1.804
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	-71	-127
Abzugsposten vom harten Kernkapital	-346	-250
<b>Summe Hartes Kernkapital (CET1)</b>	<b>2.468</b>	<b>2.327</b>
AT1-Anleihe	300	300
<b>Summe Zusätzliches Kernkapital (AT1)</b>	<b>300</b>	<b>300</b>
<b>Summe Kernkapital (T1)</b>	<b>2.768</b>	<b>2.627</b>
<b>Ergänzungskapital (T2)</b>		
Nachrangige Verbindlichkeiten	248	346
Sonstiges	49	48
<b>Summe Ergänzungskapital (T2)</b>	<b>297</b>	<b>394</b>
<b>Eigenmittel (TC)</b>	<b>3.065</b>	<b>3.021</b>

<sup>1)</sup> 31. Dezember 2021: exklusive ursprünglich geplanter Dividende von 1,60 € je Aktie im Jahr 2022 für das Geschäftsjahr 2021 einschließlich der in 2021 nicht ausgeschütteten 1,10 € je Aktie sowie inklusive zeitanteiliger Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe

31. Dezember 2022: inklusive ursprünglich geplanter Dividende von 1,60 € je Aktie im Jahr 2022 und zeitanteiliger Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe sowie exklusive handelsrechtlichem Jahresergebnis 2022. Im Einklang mit der Strategie für 2023 keine Dividendenzahlung geplant. Die Gewinnverwendung steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung.

Die SREP-Empfehlungen zum NPL-Bestand und die NPL-Guidelines der EZB für die aufsichtsrechtliche Kapitaldeckung neuer NPLs sowie ein zusätzlich freiwilliger und vorsorglicher Kapitalabzug für regulatorische Unsicherheiten aus EZB-Prüfungen wurden berücksichtigt.

**Aufteilung Risikogewichtete Aktiva (RWA)<sup>1)</sup>**

	Risikogewichtete Positionsbeträge (RWA) 31.12.2022	Eigenmittel- anforderungen Gesamt 31.12.2022	Risikogewichtete Positionsbeträge (RWA) 31.12.2021	Eigenmittel- anforderungen Gesamt 31.12.2021
Mio. €				
Kreditrisiko (ohne Gegenparteiausfallrisiko)	10.063	805	11.305	904
Gegenparteiausfallrisiko	384	31	381	31
Marktrisiko <sup>2)</sup>	136	11	k.A.	k.A.
Operationelles Risiko	1.142	91	1.131	91
Zusätzliche RWA gemäß Art. 3 CRR	1.057	85	k.A.	k.A.
<b>Gesamt</b>	<b>12.782</b>	<b>1.023</b>	<b>12.817</b>	<b>1.026</b>

<sup>1)</sup> 31. Dezember 2022: Angepasster Gesamttrisikobetrag i.S.d. Art. 92 Abs. 3 CRR (RWA) nach Maßgabe der zum 31. Dezember 2022 geltenden Rechtslage (CRR II) unter Anwendung der Teilregelung zur Eigenmitteluntergrenze (sogenannter Output-Floor) im Zusammenhang mit der Kreditvergabe für gewerbliche Immobilienkredite und Beteiligungspositionen basierend auf der Entwurfsfassung zur Umsetzung von Basel IV der Europäischen Kommission (KOM) vom 27. Oktober 2021 (CRR III). Der angepasste risikogewichtete Positionsbetrag für gewerbliche Immobilienkredite und Beteiligungspositionen ermittelt sich als Ergebnis eines „higher of“-Vergleichs mit der Gesamt-RWA-Berechnung nach der aktuell gültigen CRR II und des revised KSA gemäß CRR III mit Stand der Übergangsregelung für das Jahr 2025 (50 % Output-Floor).

<sup>2)</sup> 31. Dezember 2021: Eine Ermittlung des Marktrisikos war nicht erforderlich, da gemäß Art. 351 CRR die Summe der gesamten Nettofremdwährungsposition 2 % der Eigenmittel nicht überstieg.

## Unsere Mitarbeiter

Im Berichtsjahr galten weiterhin zahlreiche Einschränkungen und Schutzmaßnahmen vor dem Hintergrund der anhaltenden Covid-19-Pandemie. Das seit Ende des ersten Lockdowns etablierte rollierende Verfahren zur Anwesenheitsplanung mit – je nach Infektionsgeschehen – variierenden Anwesenheitsquoten ermöglichte auch im Berichtsjahr zusammen mit einem strikten Hygienekonzept das teilweise Arbeiten vor Ort und in mobiler Arbeit. Die Vorgehensweise wurde für unsere Auslandsstandorte, soweit anwendbar und mit lokalen Regelungen vereinbar, analog umgesetzt. Nach einem weiteren Jahr mit dem SARS-Cov-19-Virus haben wir unsere Wege der Zusammenarbeit in einer Ausnahmesituation weiter verfestigt und sind mit diesen Weichenstellungen weiter souverän durch die Krise gekommen.

### Personaldaten per 31. Dezember 2022<sup>1)</sup>

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Anzahl der Mitarbeiter in der Aareal Bank Gruppe	3.316	3.170	4,6 %
Betriebszugehörigkeit	11,1 Jahre	10,9 Jahre	0,2 Jahre
Fluktuationsquote	10,0 %	5,8 %	72,4 %

<sup>1)</sup> Die Übersicht Mitarbeiterkennzahlen auf der Internetseite der Gesellschaft „Verantwortung“ unter [www.aareal-bank.com/verantwortung/fortschritte-berichten](http://www.aareal-bank.com/verantwortung/fortschritte-berichten) zeigt weitere Details, u.a. die Aufteilung nach Geschlecht, Alter und Regionen.

## Qualifizierung und Weiterbildung

Qualifizierte und motivierte Mitarbeiter tragen entscheidend zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit unseres Unternehmens bei und sind damit ein wichtiger Erfolgsfaktor auch gegenüber Wettbewerbern. Diesen Grundlagen folgend betreibt der Aareal Bank Konzern eine gezielte Personalentwicklung zur Qualifizierung der Mitarbeiter, die sich begleitend zur Strategie zielgerichtet weiterentwickelt. Der Konzern unterstützt seine Mitarbeiter in Veränderungsprozessen und ermöglicht ihnen, ihre Kompetenzen im Sinne eines lebenslangen Lernens weiter zu professionalisieren.

Mit dem bereits 2020 eingeführten Neuaufsatz der Aus- und Weiterbildung „Learning@Aareal“ fördert die Aareal Bank Mitarbeiter durch gezielte, an der Unternehmens- und Personalstrategie und dem Unique Selling Point der Aareal Bank ausgerichtete Angebote.

Learning@Aareal ist in den strategischen Entwicklungsansatz der Aareal Bank integriert, der auf der organisatorischen Ebene eine Skill-Matrix als Basis für die Talententwicklung setzt. Die Verlinkung von Skill-Matrix, Learning@Aareal, klaren Auswahlverfahren und Führungs- und Expertenlaufbahnen ermöglicht eine nachhaltige Entwicklung der Mitarbeiter und wird durch das für alle Führungskräfte und Mitarbeiter verbindliche Entwicklungsgespräch unterstützt. Im Dialog mit der Führungskraft werden individuelle Entwicklungsmaßnahmen vereinbart, die den Kompetenzausbau unterstützen und den Einsatz der eigenen Talente zukunftsorientiert in einem mittel- und langfristigen Horizont für die folgenden Jahre ermöglichen.

Das Entwicklungsgespräch fördert ausgehend von der jeweils aktuellen Aufgabe im Interesse des Unternehmens und des Mitarbeiters sowohl die „soft skills“ als auch die „hard skills“ (fachlich, methodisch, digital) und entwickelt diese weiter. Die Vernetzung von Wissen trägt hierbei zur permanenten Entwicklung der Organisation bei und gewährleistet die Sicherung des Spezialwissens für eine nachhaltige Nachfolgeplanung.

Mit diesem integrierten Ansatz in der Qualifizierung und Weiterbildung wird die Vereinbarkeit von Beruf und Familie weiterhin verbessert, was ein Kernanliegen der Aareal Bank ist. Folgerichtig ist das Lernangebot zu 50 % digital verfügbar und ermöglicht somit permanentes, zeit- und ortsunabhängiges Lernen.

Weiterhin unterstützt ein digitales Sprachlernportal den Ausbau der Sprach- und Kommunikationskompetenzen im Zuge der Internationalisierung. Dieses in 2021 erweiterte Lernportal ermöglicht es allen Mitarbeitern konzernweit, sich von überall, auch von zu Hause, und jederzeit sprachlich weiterzubilden.

---

Als weitere Maßnahme der Personalentwicklung wurde erneut das Cross-Mentoring-Programm durchgeführt. Aufgrund der erneut regen Nachfrage starteten auch 2022 zwei parallele Gruppen, um durch den gezielten Austausch von Mitarbeitern aus unterschiedlichen Unternehmen den Wissenstransfer zu fördern.

## Nachwuchsförderung

Die qualifizierte Nachwuchsförderung ist ein zentraler Punkt der Personalarbeit des Aareal Bank Konzerns. So macht es das in unseren Geschäftsfeldern nötige Spezialwissen erforderlich, kontinuierlich und gezielt in die Qualifikation von Nachwuchskräften zu investieren. Aus diesem Grund sind die Rekrutierung und die Ausbildung von Nachwuchskräften ein integrativer Bestandteil unserer nachhaltigen Nachfolgeplanung und unseres strukturierten Wissensmanagements. Im Berichtsjahr haben wir die Rekrutierung und die Ausbildung von Nachwuchskräften weiter forciert und konnten nahezu die Hälfte der zu besetzenden Stellen mit Nachwuchskräften besetzen.

Das Nachwuchsförderungsprogramm der Aareal Bank umfasst neben Trainee-Programmen die Dualen Studiengänge Wirtschaftsinformatik und BWL in Kooperation mit der DHBW Mannheim und der Hochschule Rhein Main sowie den berufsintegrierten Studiengang BWL in Kooperation mit der Hochschule Mainz. Darüber hinaus setzt die Aareal Bank auf die duale Berufsausbildung und bietet eine Ausbildung zum Fachinformatiker in Kooperation mit anderen Unternehmen in der Region an. Es besteht eine enge Zusammenarbeit mit Universitäten in der Region in Form von verschiedenen Initiativen, die kontinuierlich ausgebaut werden. Neben der erfolgreichen Weitergabe von Spezialwissen und dem Einholen neuer Perspektiven führten die dezidierten Maßnahmen der Nachwuchskräfteförderung in der Aareal Bank bereits zu einer Verringerung des Durchschnittsalters.

## Vergütungssystem

Neben einer festen Vergütung erhalten alle unbefristet angestellten Mitarbeiter eine erfolgsorientierte variable Vergütung. Ziel ist es, den Mitarbeitern im Konzern eine sowohl angemessene als auch attraktive Vergütung zu zahlen.

## Work-Life-Balance

Im Aareal Bank Konzern wird der Vereinbarkeit von Beruf und Familie ein hoher Stellenwert beigemessen. Dies wird mit einer Vielzahl gezielter Unterstützungsleistungen wie Kooperationen mit Kinderbetreuungseinrichtungen oder Dienstleistern zur Vermittlung privater Kinderbetreuungslösungen, Ferienprogrammen für Mitarbeiterkinder, Zurverfügungstellung eines Eltern-Kind-Arbeitszimmers, flexiblen Arbeitszeitmodellen, Teilzeitangeboten sowie der Möglichkeit zu mobilem Arbeiten für alle Mitarbeiter unterstrichen. Eine weitere Komponente zur Verbesserung der Work-Life-Balance der Mitarbeiter ist das Angebot an Leistungen zur besseren Vereinbarkeit von Beruf und Pflege. Dieses beinhaltet u.a. das bundesweite Angebot zur Beratung und Unterstützung im Krankheits- und Pflegefall von nahen Angehörigen sowie in der Bank die Möglichkeit zur Teilnahme an verschiedenen Kompetenztrainings zur besseren Vereinbarkeit von Beruf und Pflege.

## Gesundheit

Zur Überprüfung der Wirksamkeit und kontinuierlichen Verbesserung des Arbeitsschutzmanagements treten jeweils implementierte Arbeitsschutzausschüsse (ASA) vierteljährlich zusammen, denen neben unterschiedlichen Funktionsträgern der jeweilige Betriebsarzt und die Fachkräfte für Arbeitssicherheit angehören.

Um die Gesundheit der Mitarbeiter gezielt zu schützen und zu fördern, bietet der Aareal Bank Konzern ein umfassendes, sich stets an den aktuellen Bedürfnissen der Mitarbeiter ausrichtendes Angebot an gesundheitsfördernden Maßnahmen aus den Bereichen Information, Prophylaxe, Bewegung und Ergonomie, Ernährung sowie psychische Gesundheit und Entspannung. Trotz der pandemiebedingten Einschränkungen im Berichtsjahr konnten erfolgreiche Formate in der Bank fortgeführt werden. Hierzu zählten präventive in-

---

dividuelle Gesundheitsberatungen zu verschiedenen Themenstellungen, Betriebsarztsprechstunden mit Diagnoseangebot, Grippe-schutzimpfungen, Haut-Screenings, Darmkrebsvorsorge sowie Ergonomieberatung am Arbeitsplatz und Business-Yoga, das in digitaler Form fortgeführt werden konnte.

## Risikobericht

### Risikomanagement in der Aareal Bank Gruppe

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

Die Aareal Bank überprüft regelmäßig die Angemessenheit und Wirksamkeit ihrer Corporate-Governance-Systeme inklusive der Risiko-Governance-Systeme. Im zweiten Quartal 2022 wurde das Risk Appetite Framework aktualisiert und die Pensionsrisiken als eigene Risikoart definiert, um die Transparenz zu erhöhen.

Das Risikomanagement der Aareal Bank berücksichtigt auch Nachhaltigkeitsrisiken, sog. ESG-Risiken aus den Bereichen Environmental, Social und Governance. Unter Nachhaltigkeitsrisiken versteht die Aareal Bank übergreifende Risiken bzw. Risikotreiber, die direkt oder indirekt durch die Umwelt, Soziales oder die Überwachungsprozesse beeinflusst werden. Alle wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken konnten als Ausprägung bestehenden finanziellen und nicht-finanziellen Risiken zugeordnet werden. Entsprechend erfolgt eine Steuerung implizit im Rahmen der jeweils zugeordneten Risikoarten. Die ESG-Risiken sind Teil des Regel-Risikoinventurprozesses. Als wesentliche kurzfristige Risikofaktoren wurden physische Klimarisiken und das transitorische Klimarisiko-Investorenverhalten bewertet, die auf Kredit-, Liquiditäts-, Immobilien- und Reputationsrisiko wirken. Als wesentliche mittel- bis langfristige Risikofaktoren kommen transitorische Klimarisiken der Technologie und Verstöße gegen die Regulatorik sowie Governance-Faktoren wie betrügerische Handlungen, Nachhaltigkeitsmanagement und Datenschutz sowie als übergreifender Faktor das Kundenverhalten hinzu. Die Steuerung und Überwachung von ESG-Risiken wird kontinuierlich weiterentwickelt. Dazu werden derzeit geeignete Risikoindikatoren und Limits für Klima- und Umweltrisiken erarbeitet.

### Anwendungs- und Verantwortungsbereiche für das Risikomanagement

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## Strategien

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

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

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

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

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

## Risikotragfähigkeit und Limitierung

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

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

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



---

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

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

Das interne Kapital dient im Rahmen der ökonomischen Perspektive als risikotragende Komponente. Innerhalb der Aareal Bank Gruppe wird das aktuelle regulatorische harte Kernkapital (CET1) als Ausgangsgröße für die Bestimmung der ökonomischen Risikodeckungsmasse verwendet. Von der Ergänzung des internen Kapitals um das zusätzliche Kernkapital (AT1) wird seit April 2022 abgesehen. Ergänzungskapital sowie Planergebnisse, welche im Risikobetrachtungszeitraum anfallen, werden nicht berücksichtigt.

Der wertorientierte Ansatz der ökonomischen Perspektive verlangt darüber hinaus, dass am regulatorischen Kernkapital geeignete Anpassungen vorgenommen werden, damit die Risikodeckungsmasse mit der wirtschaftlichen Betrachtung im Einklang steht. Dies können Anpassungen im Hinblick auf eine vorsichtige Bewertung, stille Lasten oder einen Managementpuffer sein. Der Managementpuffer enthält seit 2022 auch Anpassungen für mögliche Klimarisiken, welche im Rahmen unserer konzernweiten ESG-Strategie festgelegt wurden.

Als Risikobetrachtungshorizont bzw. als Haltedauer für die Risikomodelle im Rahmen der ökonomischen Perspektive nimmt der Aareal Bank Konzern durchgängig 250 Handelstage an. Soweit die Risikomessung auf der Basis von quantitativen Risikomodelle erfolgt, liegt den verwendeten Risikoparametern ein einheitlicher Beobachtungszeitraum von mindestens 250 Handelstagen bzw. mindestens einem Jahr zugrunde. Die Überprüfung der Angemessenheit der Modellannahmen erfolgt im Rahmen der unabhängigen Validierung der entsprechenden Risikomodelle und -parameter.

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

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

Die Auslastung der Einzellimits für die wesentlichen Risikoarten und die Gesamtauslastung der Limits werden monatlich detailliert berichtet und im täglichen Reporting überwacht. Es waren keine Limit-Überschreitungen auf Gesamtrisikoebene im Berichtszeitraum festzustellen. Der am Markt beobachtete Volatilitätsanstieg im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg führte zu Gelb-Schwellenüberschreitungen (Frühwarnung) in einzelnen Risikokategorien. Diese konnten zeitnah durch risikomitigierende Maßnahmen behoben werden.

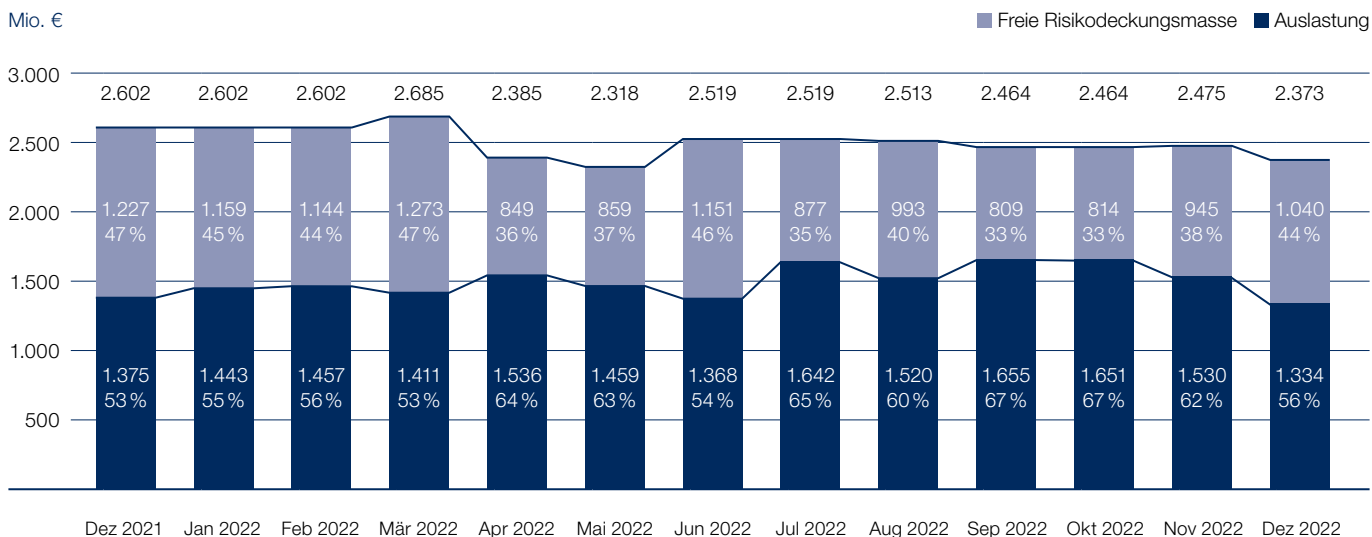
### Risikotragfähigkeit Aareal Bank Gruppe (ökonomische Perspektive des ICAAP)

	31.12.2022	31.12.2021
Mio. €		
Hartes Kernkapital nach Basel III <sup>1)</sup>	2.468	2.622
Ökonomische Anpassungen	-95	-20
<b>Risikodeckungsmasse</b>	<b>2.373</b>	<b>2.602</b>
<b>Auslastung der Risikodeckungsmasse</b>		
Kreditausfallrisiken	467	574
Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch (IRRBB)	86	136
Pensionsrisiken <sup>2)</sup>	72	n.a.
Marktrisiken	406	373
Operationelle Risiken	91	93
Beteiligungsrisiken	75	62
Immobilienrisiken	71	79
Geschäfts- und strategische Risiken	66	58
<b>Summe Auslastung</b>	<b>1.334</b>	<b>1.375</b>
<b>Auslastung in % der Risikodeckungsmasse</b>	<b>56%</b>	<b>53%</b>

<sup>1)</sup> In 2021 wurde noch das T1 verwendet.

<sup>2)</sup> In 2021 waren Pensionsrisiken Teil der Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch.

### Entwicklung der Auslastung der Risikodeckungsmasse im Jahresverlauf 2022



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

## Stresstesting

Ein Kernelement unseres Risikomanagementsystems ist die Durchführung und Analyse von Szenariobetrachtungen in allen Perspektiven innerhalb des ICAAP und des ILAAP. Hierbei führen wir für alle wesentlichen Risiken sowohl historische als auch hypothetische Stresstests durch. Um auch das Zusammenspiel einzelner Risikoarten beurteilen zu können, haben wir risikoartenübergreifende Stressszenarien (sog. globale Stresstests) definiert. Im Rahmen eines historischen Szenarios werden z.B. die Auswirkungen der ab 2007 eingetretenen Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise auf die einzelnen Risikoarten und das Gesamtrisiko untersucht. Im hypothetischen Szenario werden potenzielle aktuelle Entwicklungen, u.a. abgeleitet aus politischen Entwicklungen, kombiniert mit deutlichen makroökonomischen Verschlechterungen. Durch die implementierte Stresstestmethodik werden die Auswirkungen etwaiger Risikokonzentrationen mitberücksichtigt. Die Stressszenarien werden sowohl in der ökonomischen als auch der normativen Perspektive betrachtet und die entsprechenden Wechselwirkungen, d.h. ökonomische Risiken, die sich normativ im Betrachtungshorizont materialisieren können, werden entsprechend in der normativen Perspektive einbezogen, sollten sie hierin nicht ausreichend abgedeckt sein. In 2022 wurden ESG-Risiken in die Stresstestmethodik integriert. Die ESG-bezogenen Stresstestrechnungen umfassen ein Szenario zum Klimawandel, die ergänzt werden mit einem Szenario zum gesellschaftlichen Wandel.

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

## Kreditgeschäft

### Funktionstrennung und Votierung

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

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

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

Bei der Einrichtung von Kontrahenten-, Emittenten- und Länderlimits wird das Marktfolgevotum durch das RiskExCo verantwortet. Dieses hat die betreffenden Kompetenzen an die Leiter der marktunabhängigen Organisationseinheiten Risk Controlling, Credit Transaction Management und Credit Portfolio Management delegiert.

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

### Anforderungen an die Prozesse

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

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

---

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

### Verfahren der Früherkennung von Risiken

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

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

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

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

### Risikoklassifizierungsverfahren

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

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

### Immobilienfinanzierungsgeschäft

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

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

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

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

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

---

Die PD- und LGD-Verfahren werden dabei für bilanzielle Zwecke auch für die Bestimmung modellbasierter Risikovorsorge verwendet. Hinsichtlich der im Rahmen der LGD des Einzelfalls zu berücksichtigenden Szenariobetrachtungen haben wir über den üblichen Prozess auf einen aktualisierten Szenariomix abgestellt. Dieser wahrscheinlichkeitsgewichtete Szenariomix reflektiert die Unsicherheiten der weiteren Entwicklung und ergänzt unser Basisszenario um abweichende Entwicklungen über einen Betrachtungszeitraum von drei Jahren.

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

### **Finanzinstitute**

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

### **Staaten und Kommunen**

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

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

## **Handelsgeschäft**

### **Funktionstrennung**

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

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

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

Im Einzelnen sind die Zuständigkeiten wie folgt zugeordnet:

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

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

---

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

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

### Anforderungen an die Prozesse

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

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

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

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

## Kreditausfallrisiken

### Definition

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

### Kreditrisikostategie

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

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

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

### Risikomessung und -überwachung

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

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

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

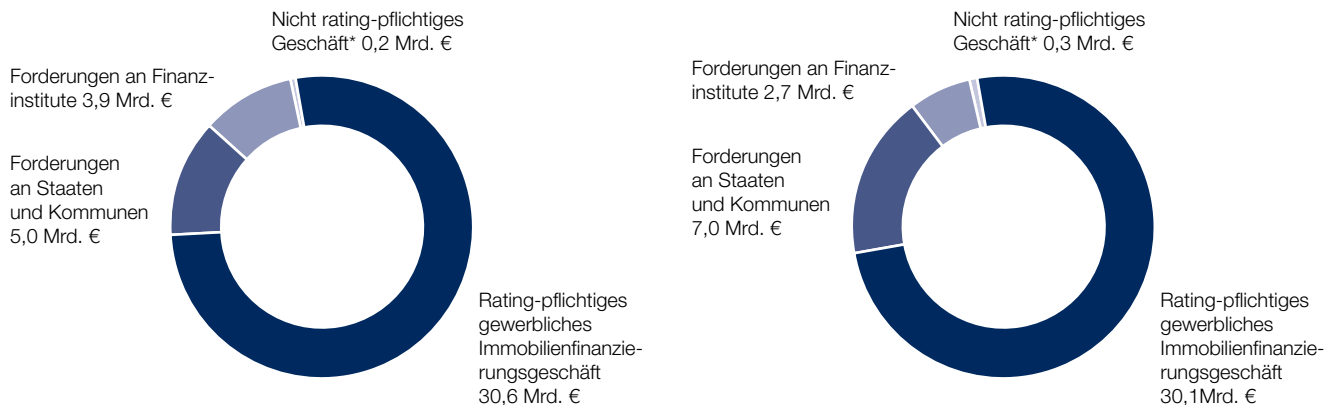
Vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie und der möglichen Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine liegt im Moment ein besonderes Augenmerk auf den volkswirtschaftlichen Prognosen. Bei der fortlaufenden Überprüfung orientieren wir uns auch an den Projektionen der EZB ergänzend zu unseren üblichen Datenprovidern. Gleichwohl sind die Schätzunsicherheiten aktuell deutlich höher als üblich, da es keine vergleichbaren Ereignisse in der näheren Vergangenheit gab und insoweit Daten und Erfahrungswerte fehlen.

Zur Messung, Steuerung und Überwachung der Konzentrations- und Diversifikationseffekte auf Portfolioebene nutzen wir zwei verschiedene Kreditrisikomodelle. Diese werden zur operativen Steuerung um Limits auf Einzel- und Subportfolioebene ergänzt. Auf Basis dieser Instrumente werden die Entscheidungsträger der Bank regelmäßig über die Entwicklung und den Risikogehalt des Immobilienfinanzierungsgeschäfts und des Geschäfts mit Finanzinstituten informiert. Durch die Nutzung entsprechender Modelle können insbesondere auch Rating-Änderungen und Korrelationseffekte in die Beurteilung der Risikokonzentrationen einbezogen werden.

### Bilanzielles und außerbilanzielles Geschäft (Bruttobuchwerte)

nach Rating-Verfahren, Mrd. €

31.12.2022 | 31.12.2021



\* Inklusive Privatkundengeschäft der ehemaligen WestImmo

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

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie waren im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht vollständig vorüber, jedoch hat sich das betreffende Portfolio insbesondere im Hotelsektor wie erwartet deutlich erholt und weist im Mittel nunmehr wieder zur Vor-Covid-Zeit vergleichbare Werte aus. Vor diesem Hintergrund existieren zum Stichtag auch keine speziellen Regelungen oder Prozesse mehr für das von Covid besonders betroffene Portfolio (wie Einzelhandel, Hotel und Studentenwohnheime).

In den folgenden Tabellen werden die Bruttobuchwerte von bilanziellem und außerbilanziellem Kredit-, Geld- und Kapitalmarktgeschäft nach Rating-Klassen und Risikovorsorgestufen (Stages) in Übereinstimmung mit dem Kreditrisikomanagement auf Gruppenebene dargestellt. Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie haben sich im Berichtszeitraum deutlich reduziert, die anhaltende Zinsanstiegsdynamik an den internationalen Märkten hat jedoch eine Belastung der Kapitaldienstansforderungen zur Folge und führt im historischen Vergleich zu einem weiterhin vergleichsweise hohen Stage-2-Bestand. Die Darstellung erfolgt gemäß internen Ausfallrisiko-Rating-Klassen der Aareal Bank Gruppe. Die Ausfalldefinition richtet sich nach der für die Steuerung relevanten Ausfalldefinition gemäß Art. 178 CRR.

#### Bilanzielles rating-pflichtiges gewerbliches Immobilienfinanzierungsgeschäft

	31.12.2022					31.12.2021				
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl <sup>1)</sup>	Gesamt	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl <sup>1)</sup>	Gesamt
Mio. €										
Klasse 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Klasse 2	158	-	-	-	<b>158</b>	116	-	-	-	<b>116</b>
Klasse 3	258	-	-	-	<b>258</b>	203	3	-	-	<b>206</b>
Klasse 4	775	24	-	-	<b>799</b>	694	-	-	-	<b>694</b>
Klasse 5	4.367	19	-	18	<b>4.404</b>	3.602	105	-	160	<b>3.867</b>
Klasse 6	4.296	52	-	112	<b>4.460</b>	4.800	185	-	138	<b>5.123</b>
Klasse 7	4.534	772	-	37	<b>5.343</b>	4.337	331	-	67	<b>4.735</b>
Klasse 8	2.610	1.352	-	52	<b>4.014</b>	3.034	1.158	-	82	<b>4.274</b>
Klasse 9	3.649	2.623	-	33	<b>6.305</b>	1.004	2.545	-	48	<b>3.597</b>
Klasse 10	962	1.519	-	42	<b>2.523</b>	908	3.366	-	39	<b>4.313</b>
Klasse 11	157	116	-	-	<b>273</b>	38	731	-	-	<b>769</b>
Klasse 12	-	97	-	-	<b>97</b>	-	77	-	-	<b>77</b>
Klasse 13-15	-	-	-	-	-	-	74	-	-	<b>74</b>
Ausgefallen	-	-	983	133	<b>1.116</b>	-	-	1.503	64	<b>1.567</b>
<b>Gesamt</b>	<b>21.766</b>	<b>6.574</b>	<b>983</b>	<b>427</b>	<b>29.750</b>	<b>18.736</b>	<b>8.575</b>	<b>1.503</b>	<b>598</b>	<b>29.412</b>

<sup>1)</sup> fvpl = fair value through profit and loss (Bewertung zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS)



**Außerbilanzielles rating-pflichtiges gewerbliches Immobilienfinanzierungsgeschäft**

	31.12.2022					31.12.2021				
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl <sup>1)</sup>	Gesamt	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl <sup>1)</sup>	Gesamt
Mio. €										
Klasse 1-3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Klasse 4	5	-	-	-	5	8	-	-	-	8
Klasse 5	52	-	-	-	52	157	-	-	-	157
Klasse 6	72	-	-	0	72	70	-	-	-	70
Klasse 7	62	19	-	-	81	102	-	-	-	102
Klasse 8	211	33	-	-	244	15	9	-	-	24
Klasse 9	84	18	-	-	102	113	47	-	-	160
Klasse 10	211	20	-	-	231	65	66	-	-	131
Klasse 11	19	-	-	-	19	23	8	-	-	31
Klasse 12-15	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1
Ausgefallen	-	-	2	-	2	-	-	6	-	6
<b>Gesamt</b>	<b>716</b>	<b>90</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>808</b>	<b>553</b>	<b>131</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>690</b>

<sup>1)</sup> fvpl = fair value through profit and loss (Bewertung zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS); Kreditzusagen für zur Syndizierung vorgesehene Darlehensteile

**Bilanzielle Forderungen an Finanzinstitute**

	31.12.2022					31.12.2021				
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl <sup>1)</sup>	Gesamt	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl <sup>1)</sup>	Gesamt
Mio. €										
Klasse 1	322	-	-	-	322	619	-	-	-	619
Klasse 2	157	-	-	-	157	160	-	-	-	160
Klasse 3	476	-	-	-	476	373	-	-	-	373
Klasse 4	1.102	-	-	-	1.102	212	-	-	-	212
Klasse 5	302	-	-	-	302	21	-	-	-	21
Klasse 6	7	-	-	-	7	93	-	-	-	93
Klasse 7	655	-	-	-	655	708	-	-	-	708
Klasse 8	422	-	-	-	422	424	3	-	-	427
Klasse 9	396	-	-	-	396	30	-	-	-	30
Klasse 10	18	-	-	-	18	27	-	-	-	27
Klasse 11-18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausgefallen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>3.857</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.857</b>	<b>2.667</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.670</b>

<sup>1)</sup> fvpl = fair value through profit and loss (Bewertung zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS)

**Bilanzielle Forderungen an Staaten und Kommunen**

	31.12.2022					31.12.2021				
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl <sup>1)</sup>	Gesamt	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl <sup>1)</sup>	Gesamt
Mio. €										
Klasse 1	1.687	-	-	-	<b>1.687</b>	3.400	-	-	-	<b>3.400</b>
Klasse 2	1.802	-	-	-	<b>1.802</b>	1.777	-	-	-	<b>1.777</b>
Klasse 3	495	-	-	-	<b>495</b>	656	-	-	-	<b>656</b>
Klasse 4	30	-	-	-	<b>30</b>	69	-	-	-	<b>69</b>
Klasse 5	21	-	-	-	<b>21</b>	64	-	-	-	<b>64</b>
Klasse 6	273	-	-	-	<b>273</b>	1	-	-	-	<b>1</b>
Klasse 7	120	-	-	-	<b>120</b>	187	-	-	-	<b>187</b>
Klasse 8	526	-	-	-	<b>526</b>	0	-	-	-	<b>0</b>
Klasse 9	-	-	-	-	-	620	186	-	-	<b>806</b>
Klasse 10-20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausgefallen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>4.954</b>	-	-	-	<b>4.954</b>	<b>6.774</b>	<b>186</b>	-	-	<b>6.960</b>

<sup>1)</sup> fvpl = fair value through profit and loss (Bewertung zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS)

Die monatliche Berichterstattung enthält die wesentlichen Aspekte der Kreditrisiken und wird mindestens vierteljährlich entsprechend den regulatorischen Anforderungen um Detailinformationen zur Entwicklung des Kreditportfolios, z.B. nach Ländern, Objekt- und Produktarten, Risikoklassen und Sicherheitenkategorien, ergänzt. Dies erfolgt unter besonderer Berücksichtigung von Risikokonzentrationen.

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

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

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

**Kreditrisikominderung**

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

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

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

---

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

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

Die turnusmäßige Überprüfung der Werthaltigkeit von Sicherheiten wird in den definierten Kreditprozessen geregelt. Bei wesentlichen Änderungen des Sicherheitenwerts erfolgt die Anpassung der Risikoklassifizierung. Eine außerordentliche Überprüfung der Sicherheiten erfolgt, wenn der Bank Informationen bekannt werden, die den Sicherheitenwert negativ beeinflussen. Darüber hinaus stellt die Bank sicher, dass Valutierungen erst nach Einhaltung der vereinbarten Auszahlungsvoraussetzungen erfolgen. Die Sicherheiten werden mit allen wesentlichen Angaben im zentralen Kreditssystem der Bank erfasst.

### Kreditrisikominderung von Handelsgeschäften

Zur Reduzierung des Adressenausfallrisikos im Handelsgeschäft der Aareal Bank enthalten die von der Bank verwendeten Rahmenverträge für Finanztermingeschäfte<sup>1)</sup> und Rahmenverträge für Wertpapierpensionsgeschäfte (Repos) verschiedene Kreditrisikominderungstechniken in Form von gegenseitigen Aufrechnungsrahmenvereinbarungen („Netting-Vereinbarungen“).

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

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

Insbesondere das Close-out Netting ist mit (internationalen) Rechtsrisiken behaftet. Die Bank prüft diese Rechtsrisiken unter Verwendung von Rechtsgutachten zur Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit der gegenseitigen Aufrechnungsrahmenvereinbarungen im Falle der Insolvenz eines Vertragspartners. Die Gutachten werden in Bezug auf unterschiedliche Kriterien wie Produktart, Rechtsordnung am Sitz und am Ort einer Niederlassung eines Vertragspartners sowie individuelle Vertragsergänzungen unter Verwendung einer für diese Zwecke entwickelten Datenbank ausgewertet. So entscheidet die Bank für jedes Einzelgeschäft, ob es „nettingfähig“ ist. Die Bank bedient sich berücksichtigungsfähiger zweiseitiger Aufrechnungsrahmenvereinbarungen im Sinne der CRR bei allen Geschäften mit Finanzinstituten, wobei in den meisten Fällen zusätzliche Besicherungsvereinbarungen bestehen, die das jeweilige Kreditrisiko weiter mindern.

Die Bank tätigt Wertpapierpensionsgeschäfte sowohl bilateral als auch über die Eurex Clearing AG als zentrale Gegenpartei. Bei den Wertpapierpensionsgeschäften wird in Abhängigkeit vom Kontrahenten „Zahlungs-“ bzw. „Lieferungs-Netting“ vorgenommen. Grundsätzlich beinhalten auch die Rahmenverträge für Wertpapierpensionsgeschäfte Regelungen zum Close-out Netting. Die Bank nutzt im Repobereich die seitens des Aufsichtsrechts vorgesehene Möglichkeit der verminderten Eigenkapitalunterlegung bisher nicht.

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

---

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

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

Derivative Geschäfte werden in der Regel barbesichert. Bei Repo-Geschäften werden in der Regel Wertpapiersicherheiten täglich gestellt.

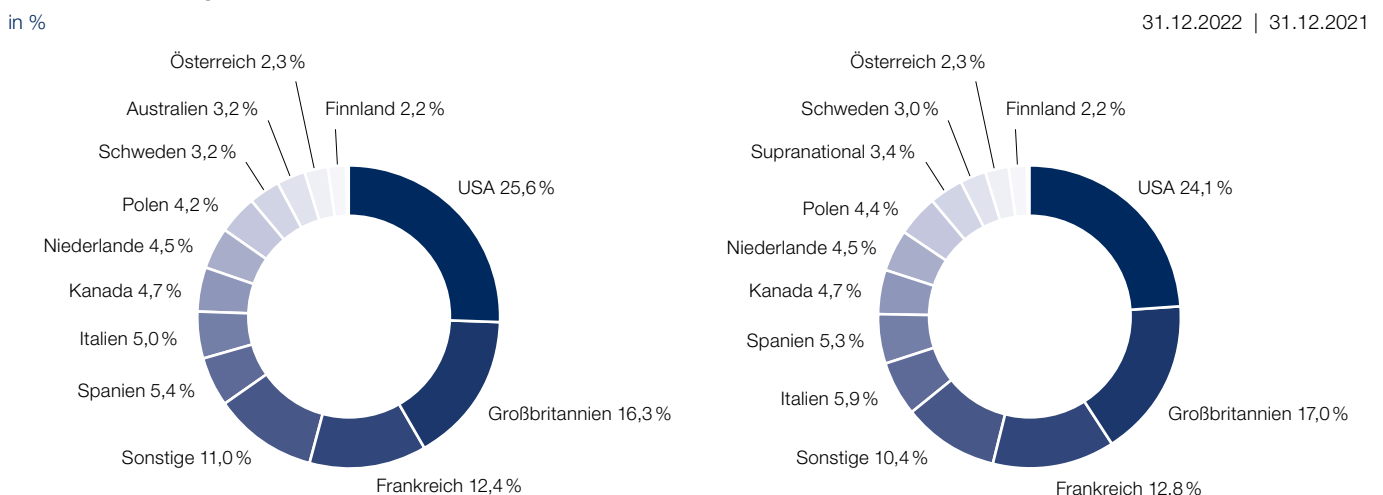
Einzelne Sicherheitenvereinbarungen enthalten Regelungen zu erhöhten Sicherheitenleistungen bei relevanten Herabstufungen einer Vertragspartei.

### Länderrisiken

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

In der folgenden Grafik sind aus Länderrisikosicht die Länder-Exposure (Forderungen und außerbilanzielle Verpflichtungen) im internationalen Geschäft zum Jahresende dargestellt. Die Zuordnung der Länder-Exposure erfolgt für das Immobilienkreditgeschäft nach der Belegenheit der als Sicherheit dienenden Immobilie. Falls eine Forderung nicht durch eine Immobilie besichert wird, erfolgt die Zuordnung über das Sitzland des Kreditnehmers. Sowohl das Immobilienkreditgeschäft als auch die Aktivitäten der Treasury schlagen sich hier nieder.

### Anteil Länder-Exposure im internationalen Geschäft



---

## Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch

### Definition

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

Im Detail beinhaltet dies in der Aareal Bank:

- die Risiken aus der Fristentransformation bei Veränderung der Zinskurve, das sogenannte Gap Risk aufgesplittet nach:
  - Risiken aus sich mit Zinsen verändernden Cashflows bezogen auf die allgemeine Zinskurve (Zinsanpassungsrisiko bzw. Repricing Risk),
  - Risiken aus der Bewertung zukünftiger Cashflows bzgl. der allgemeinen Zinskurve (Zinsstrukturkurvenrisiko bzw. Yield Curve Risk),
- Risiken aus sich mit Zinsen verändernden Cashflows bezogen auf die Spreads zur allgemeinen Zinskurve (Basis Risk),
- Risiken resultierend aus expliziten und impliziten Optionen (Option Risk),
- Risiken aus den Wertschwankungen des Fondsvermögens (Fonds Risk) und
- Risiken aus der Änderung des Aareal Bank-spezifischen Refinanzierungsspreads (Funding Risk).

### Risikomessung und -überwachung

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

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

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

Die VaR-Berechnung basiert naturgemäß auf Annahmen über die zukünftige Entwicklung der Geschäfte und der damit verbundenen Cashflows. Zu den zentralen Annahmen zählt die Berücksichtigung von Sichteinlagen und Kündigungsgeldern, die wir in Höhe des historisch beobachteten Bodensatzes für einen Zeitraum von bis zu 10 Jahren, im Durchschnitt 2,24 Jahre, in die Berechnung einbeziehen. Kreditgeschäfte werden mit ihrer Zinsbindungsfrist (Festzinsgeschäfte) bzw. mit dem Zeitraum der erwarteten Laufzeit (variable Geschäfte) berücksichtigt. Das Eigenkapital des Aareal Bank Konzerns fließt nicht als separate Passivposition risikomindernd in die VaR-Berechnung ein. Dies führt tendenziell zu einem erhöhten VaR-Ausweis und unterstreicht damit unser Ziel, einen konservativen Ansatz unserer Risikomessung zu verfolgen.

Ergänzend hierzu und in Einklang mit den EBA-Leitlinien zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos bei Geschäften des Anlagebuchs (EBA/GL/2018/02) wird die Veränderung des Nettozinsertrags in den relevanten Zinsschockszenarien ermittelt. Der Nettozinsertrag stellt die Differenz aus den Zinserträgen und Zinsaufwänden aller zinstragenden Aktiva und Passiva des Bankbuchs einschließlich Derivate und außerbilanzieller Positionen nach IFRS dar. Im Unterschied zur barwertigen Sicht enthält der Nettozinsertrag nicht nur die Ergebnisbeiträge des modellierten Bestandsgeschäfts zum Planungs- bzw. Forecaststichtag, sondern zusätzlich die Erträge und Aufwände aus geplantem Neugeschäft und Prolongationen. Die Veränderungen basieren im Wesentlichen auf der unterschiedlichen Entwicklung der Forward-Zinsen vor und nach Zinsschock und den jeweils hieraus resultierenden, modellierten Auswirkungen auf das Kundenverhalten.

### Zinssensitivität

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

### Barwertige Auswirkung gemäß Zinsschock

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

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

	31.12.2022		31.12.2021	
	bei -200 BP	bei +200 BP	bei -200 BP	bei +200 BP
Mio. €				
EUR	-40	23	-23	101
GBP	15	-25	8	-16
USD	18	-14	84	-43
Sonstige	6	-6	10	-9
<b>Gesamt</b>	<b>-1</b>	<b>-22</b>	<b>79</b>	<b>33</b>
<b>Verhältnis zu regulatorischen Eigenmitteln nach Basel III (%)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>	<b>2,6</b>	<b>1,1</b>

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

	31.12.2022	31.12.2021
Mio. €		
Parallele Zinserhöhung	-28	29
Zinskoeffizient bei paralleler Zinserhöhung (%)	1,0	1,1
Parallele Zinssenkung	4	80
Zinskoeffizient bei paralleler Zinssenkung (%)	0,1	3,1
Versteilung der Zinskurve	7	64
Zinskoeffizient bei Versteilung der Zinskurve (%)	0,3	2,4
Verflachung der Zinskurve	-24	-26
Zinskoeffizient bei Verflachung der Zinskurve (%)	0,9	1,0
Kurzfristschock – aufwärts	-29	-22
Zinskoeffizient bei Kurzfristschock aufwärts (%)	1,0	0,8
Kurzfristschock – abwärts	22	81
Zinskoeffizient bei Kurzfristschock abwärts (%)	0,8	3,1
<b>Kernkapital nach Basel III</b>	<b>2.768</b>	<b>2.622</b>

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

## Pensionsrisiken

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

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

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

## Marktrisiken

### Definition

Unter Marktrisiken (Market Risk) verstehen wir allgemein die Gefahr, aufgrund der Veränderung von Marktparametern Verluste zu erleiden. Unter Market Risk werden diejenigen Marktrisiken zusammengefasst, die nicht dem IRRBB zugewiesen werden. Insbesondere schließt es damit auch jede Art von Spreadrisiken zinssensitiver Instrumente des Anlagebuchs mit ein, welche weder dem Zinsänderungsrisiko im Anlagebuch noch dem Adressenausfallrisiko angehören. Im Detail beinhaltet dies in der Aareal Bank:

- Risiken basierend auf den Veränderungen von Spot-Wechselkursen (Spot FX Risk),
- Risiken basierend auf den Veränderungen von Forward-Wechselkursen (Forward FX Risk),

- 
- Risiken aus dem regulatorischen Handelsbuch (Financial Risk in the Trading Book = FRTB Risk).

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

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

Zusätzliche Bestandteile des Marktrisikos sind:

- Bewertungsrisiken aufgrund von Veränderungen der Credit Spreads (Credit Spread Risk),
- spezifische Preisänderungsrisiken des Bond-Portfolios, welche im Wesentlichen Sovereign-Bonds sind (Sovereign Risk),
- Risiken einer Anpassung der Kreditbewertung von OTC-Derivaten (CVA Risk).

Um eine Abgrenzung der Spread-Risiken (Credit Spread Risk und Sovereign Risk) hinsichtlich des Kreditrisikos zu gewährleisten, wird eine Korrektur auf das ausgewiesene Marktrisiko angewandt.

### Risikomessung und -überwachung

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

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

Die Bestimmung der aggregierten VaR-Kennzahl für Marktrisiken erfolgt mittels des Varianz-Kovarianz-Ansatzes (Delta-Normal-Methode). Unter Berücksichtigung der Korrelation zwischen den einzelnen Risikoarten wird der VaR-Wert täglich für den Konzern bestimmt. Hierbei werden die im VaR-Modell verwendeten statistischen Parameter auf Basis eines Inhouse-Datenpools über einen Zeitraum von mindestens 250 Tagen<sup>1)</sup> ermittelt. Mit einem Konfidenzniveau von 99,9 % wird das Verlustpotenzial bestimmt.

### Backtesting

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

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

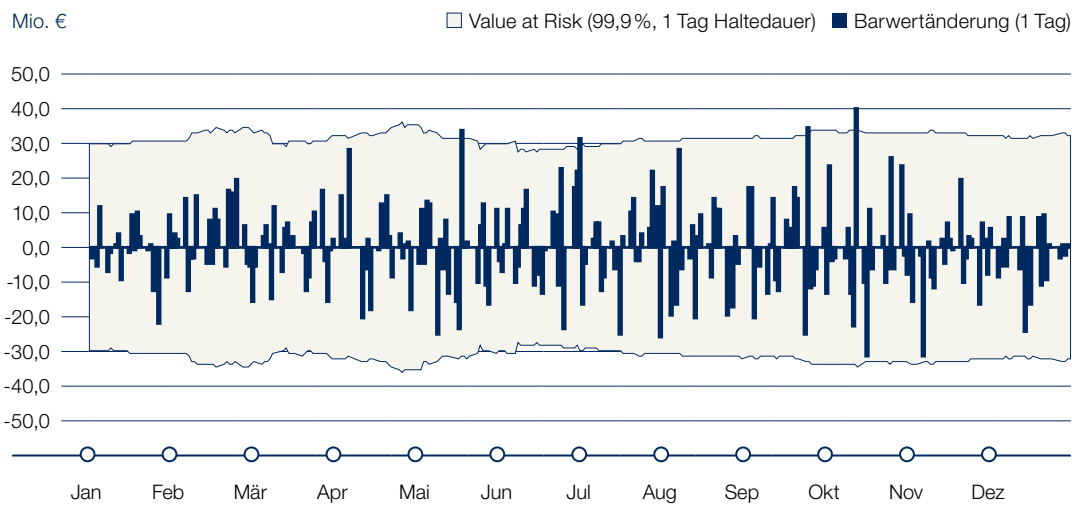
Innerhalb der letzten 250 Handelstage wurden keine negativen Überschreitungen auf Konzernebene beobachtet. Die hohe Prognosegüte des von uns verwendeten VaR-Modells wird damit bestätigt.

---

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



### Barwertentwicklung und 1-Tages-VaR im Jahresverlauf 2022



## Operationelle Risiken

### Definition

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

### Risikostrategie

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

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

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

Die Verantwortung zur Überwachung von Compliance-Risiken und Risiken in Verbindung mit Financial Crime liegt im Bereich Non Financial Risks. Das Compliance-Management-System verfolgt gruppenweit das Ziel, Haftungsrisiken in Form von potenziellen Bußgeldern und Geldstrafen für die Bank bzw. Konzerntöchter und ihre Organmitglieder zu vermindern. Darüber hinaus soll die positive

Reputation der Aareal Bank Gruppe als integre Unternehmensgruppe gegenüber externen Stakeholdern wie Geschäftspartnern, Kontrahenten und Investoren erhalten bleiben und weiter gestärkt werden. Zum professionellen sowie bewussten Umgang mit Risiken zu Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung, Sanktionsverstößen und Fraud dient die Anti-Financial-Crime-Strategie. Diese beinhaltet zu beachtende, qualitative Standards (z.B. Auflistung nicht bedienter Geschäftsbereiche und nicht bedienter Branchen) sowie quantitative Key Risk-Indikatoren (z.B. Schwellenwerte für Hochrisikokunden und politisch exponierte Personen) zur Überwachung des Risikos.

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

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

### Risikomessung und -überwachung

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

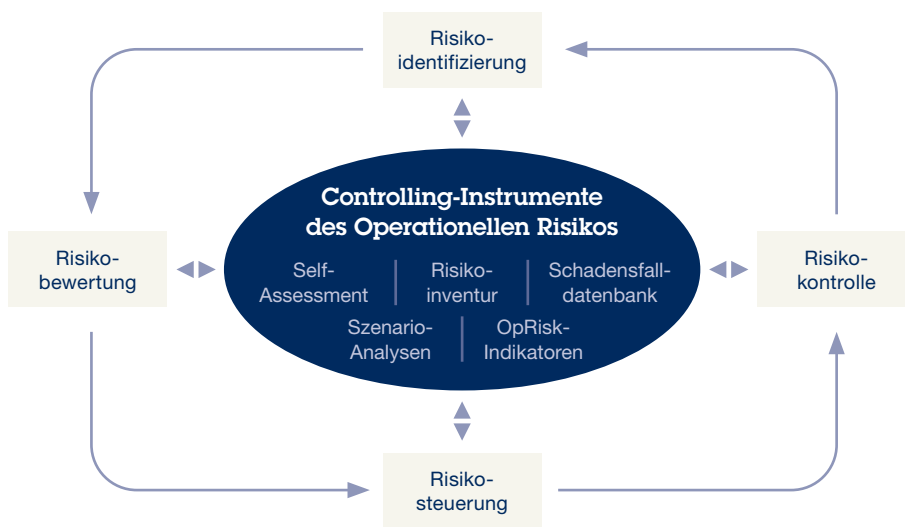
Die folgenden Controlling-Instrumente für das Operationelle Risiko werden in der Bank derzeit eingesetzt:

- Self-Assessments, durch deren Auswertung dem Management Hinweise für eventuelle Risikopotenziale innerhalb der Organisationshierarchie vermittelt werden können;
- Risikoinventuren und nachfolgende Risk Assessments, die eine periodische systematische Erfassung aller relevanten Risiken und deren sowohl qualitative als auch quantitative Bewertung beinhalten;
- Schadensfalldatenbank, in die entsprechende Risikoereignisse gemeldet und bis zu ihrer offiziellen Beilegung überwacht werden können;
- OpRisk-Indikatoren für alle Risikoausprägungen, welche anhand einer definierten Ampellogik aktuelle Gefährdungspotenziale aufzeigen;
- Durchführung von Stresstests auf Basis von hypothetischen und historischen Szenarien sowie Sensitivitätsanalysen der Risikoinventuren als Indikator für potenzielle bestandsgefährdende Entwicklungen.

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

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

## Management Operationeller Risiken



Für das Geschäftsjahr 2022 haben sich keine wesentlichen Risikokonzentrationen gezeigt. Risikoereignisse werden fortlaufend in einer Datenbank erfasst. Die Auswirkungen dieser Risikoereignisse im Berichtsjahr betragen weniger als 5 % des für Operationelle Risiken anzurechnenden regulatorischen Kapitals. Auch die weiteren Instrumente des Operationellen Risikomanagements, d.h. insbesondere die Indikatorenüberwachung, Szenarioanalyse und das Self-Assessment, deuten nicht auf ein höheres Risikopotenzial hin.

## Beteiligungsrisiken

### Definition

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

### Risikomessung und -überwachung

Das Beteiligungsrisikomodell wurde grundlegend überarbeitet und in 2022 ein neues Modell implementiert. Im neuen Modell werden die nicht aufsichtsrechtlich konsolidierten Beteiligungen in zwei Gruppen unterteilt. Dabei werden für die materiellen Beteiligungen die risikoäquivalenten Exposures mithilfe der aufsichtsrechtlichen IRB-Formel bestimmt. Für die nicht materiellen Beteiligungen erfolgt dies mittels entsprechender Eigenkapitalunterlegung gemäß einfacher Risikogewichtsmethode der CRR für Beteiligungen. Für die aufsichtsrechtlich konsolidierten Beteiligungen erfolgt die Risikomessung gemäß Durchschauprinzip auf die entsprechenden Aktiva der Beteiligung.

---

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

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

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

## **Immobilienrisiken**

### **Definition**

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

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

### **Risikomessung und -überwachung**

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

## **Geschäfts- und strategische Risiken**

### **Definition**

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

### **Risikomessung und -überwachung**

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

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

---

## Liquiditätsrisiken

### Definition

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

### Risikomessung und -überwachung

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

### Cashflow Forecast

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

### Liquiditätsablaufbilanz

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

### Stresstests

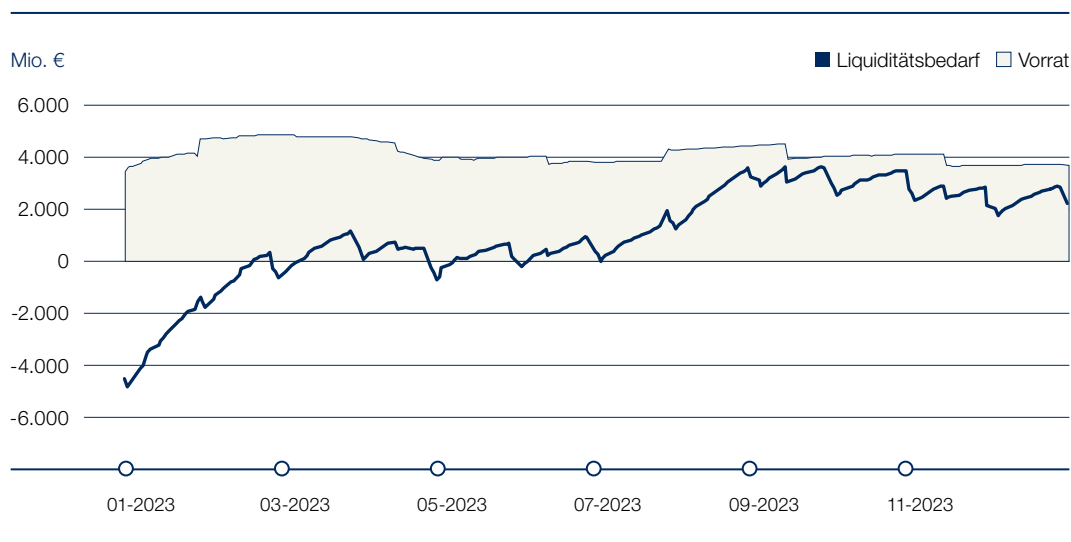
Außerdem verwenden wir Stresstests und Szenarioanalysen zur Untersuchung des Einflusses von plötzlich auftretenden Stressereignissen auf unsere Liquiditätsposition. Die verschiedenen standardisierten Szenarien, welche historische, idiosynkratische, marktweite und kombinierte Szenarien beinhalten, werden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

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

### Time to Illiquidity

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

Die nachfolgende Grafik stellt die geplante Entwicklung des Liquiditätsvorrats sowie den kumulierten Liquiditätsbedarf unter Berücksichtigung der geplanten Portfolioentwicklung und inklusive der Sicherheitsaufschläge für adverse zukünftige Ereignisse bis Ende 2023 dar. Aus der Darstellung ist ersichtlich, dass der Liquiditätsbedarf den Liquiditätsvorrat auch unter ungünstigen Bedingungen zu keinem Zeitpunkt übersteigt.



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

### Refinanzierungsprofil

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

### Konzentrationslimits

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

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

### LCR-Forecast

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

### NSFR-Forecast

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

### Long Term LAB

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

## Rechnungslegungsbezogenes IKS und RMS

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

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

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

### Organisation des rechnungslegungsbezogenen IKS und RMS

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

Die Aareal Bank erstellt ihren Jahresabschluss nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) und ihren Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind. Der Bereich Finance & Controlling steuert die Prozesse zur Rechnungslegung, um die Konformität mit den gesetzlichen sowie weiteren internen und externen Vorschriften sicherzustellen. Die anzuwendenden bilanzfachlichen Vorgaben sind in Richtlinien und IT-Vorgaben dokumentiert.

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

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand zu überwachen. Im Rahmen der Rechnungslegung stellt er den Jahresabschluss der Aareal Bank AG fest und billigt den Konzernabschluss sowie den Konzernlagebericht. Zur effizienten Wahrnehmung seiner Kontrollaufgaben hat der Aufsichtsrat u.a. einen Prüfungsausschuss eingerichtet. Dieser ist insbesondere zuständig für Fragen der Rechnungslegung und überwacht die Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Aareal Bank. Er analysiert und bewertet die ihm vorgelegten Abschlüsse, internen Risikoberichte und die Quartalsberichte der Internen Revision. Daneben obliegen dem Prüfungsausschuss die Bestimmung

---

von Prüfungsschwerpunkten sowie die Auswertung der Prüfungsergebnisse des Abschlussprüfers. Dem Prüfungsausschuss gehört gem. § 100 Abs. 5 AktG ein Experte auf dem Gebiet der Rechnungslegung oder Abschlussprüfung an.

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

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

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

Der Vorstand beurteilt regelmäßig die Angemessenheit und Wirksamkeit des IKS und RMS. Diese Beurteilung basiert primär auf dem Ergebnis des halbjährlichen IKS-Berichts sowie der monatlichen Risikoberichterstattung. Damit erhält der Vorstand einen Überblick über die wesentlichen Elemente des IKS und RMS der Aareal Bank Gruppe. Im Rahmen der Berichterstattung erhält der Vorstand so eine Zusammenfassung über die Aktivitäten zur Überprüfung der Angemessenheit und Wirksamkeit des IKS und RMS sowie Auffälligkeiten, die im Rahmen dieser Aktivitäten identifiziert wurden. Die im IKS-Bericht und der Risikoberichterstattung enthaltenen Informationen werden auch dem Aufsichtsrat der Aareal Bank AG als Berichterstattung über die Wirksamkeit des IKS und RMS vorgelegt. Die Beurteilung des IKS basiert auf den Einschätzungen der dezentralen IKS-Verantwortlichen, die insb. interne und externe Prüfergebnisse einbeziehen. Basierend darauf liegt dem Vorstand kein Hinweis vor, dass das IKS oder RMS zum 31. Dezember 2022 in ihrer jeweiligen Gesamtheit nicht angemessen oder nicht wirksam sind.

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

## **Komponenten des rechnungslegungsbezogenen IKS und RMS**

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

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



---

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Aareal Bank hat gesetzliche Vorgaben einzuhalten. Ändern sich diese z.B. in Form von neuen Gesetzen oder geänderten Bilanzierungsstandards, werden die notwendigen Anpassungen der Prozesse oder der IT-Systeme gegebenenfalls in eigenen Projekten

---

bereichsübergreifend und mit klarer Funktionszuordnung umgesetzt und das Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess an die geänderten Regelungen angepasst. Aktuelle Entwicklungen bei den für die Aareal Bank maßgeblichen gesetzlichen und rechtlichen Vorschriften werden laufend beobachtet und an die betroffenen Fachbereiche kommuniziert. Daneben initiiert dieser die ggf. erforderlichen Anpassungen an Systeme und Prozesse und berichtet die Ergebnisse an den Vorstand.

## Prognose- und Chancenbericht

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Konjunktur, die Finanz- und die Gewerbeimmobilienmärkte sind einer Reihe von Risiken ausgesetzt, wobei sich einige Abwärtsrisiken im Jahresverlauf 2022 verstärkten oder neu gebildet haben, während sich andere Risiken abschwächten. Dies ist insbesondere auf den Einmarsch Russlands in die Ukraine zurückzuführen, der zu enormen humanitären und wirtschaftlichen Problemen geführt hat. Darüber hinaus existieren weitere Risiken, die negativ zum Tragen kommen könnten. Hierzu zählen die Folgen einer sich erneut intensivierenden Covid-19-Pandemie, wenngleich sich diese abgeschwächt hat, sowie eine anhaltend hohe Inflation. Eine zu starke oder auch zu schwache geldpolitische Straffung durch die Zentralbanken, gestiegene staatliche und private Verschuldungen, Lieferkettenstörungen, Zweifel am Zusammenhalt des europäischen Projekts, geopolitische Risiken sowie die Folgen des Umbaus der Wirtschaft hin zu mehr Klimaneutralität stellen weitere bedeutende Risiken dar.

Die unmittelbaren Folgen des Kriegs in der Ukraine und gegenseitiger Sanktionen zwischen dem Westen und Russland haben bereits starke negative Auswirkungen auf viele Volkswirtschaften, die sich bei einer Fortsetzung des Konflikts wahrscheinlich noch verstärken würden. Zu den unmittelbaren wirtschaftlichen Folgen dieses Kriegs gehören gestörte Lieferketten und höhere Rohstoffpreise, die in Verbindung mit der gestiegenen Unsicherheit und einer zunehmenden Risikoscheu der Marktteilnehmer eine Bedrohung für das Wirtschaftswachstum darstellen. Die durch den Krieg noch verstärkten hohen Inflationsraten senken die Realeinkommen, was zusammen mit gestiegenen Produktionskosten und Kursverlusten an den Finanzmärkten eine Belastung für die gesamtwirtschaftliche Nachfrage darstellt.

Eine sich erneut intensivierende Covid-19-Pandemie aufgrund hoher Neuinfektionszahlen und Virusmutationen oder ausbleibenden Impfstoff Erfolgs könnte die globale Wirtschaftsaktivität bremsen oder stoppen. Neueinführungen von Infektionsschutzmaßnahmen können insbesondere auf die Nachfrage und den Dienstleistungssektor negative Folgen haben. Die Risiken aus der Covid-19-Pandemie haben sich aber deutlich abgeschwächt.

Während die Energie- und Rohstoffpreise in der ersten Jahreshälfte 2022 die Haupttreiber des Inflationsanstiegs waren, hat der Preisdruck zunehmend an Breite gewonnen und die Inflation in vielen Volkswirtschaften auf den höchsten Stand seit mehreren Jahrzehnten getrieben. Sofern die Nachfrage auch zukünftig auf eine Angebotsknappheit trifft, könnte es bei einigen Waren und Dienstleistungen zu weiteren Preissteigerungen kommen, was zu hohen Inflationszahlen und möglicherweise anhaltend höheren Inflationserwartungen beiträgt.

Eine weitere Unsicherheit stellt eine potenziell übermäßige Straffung der Geldpolitik durch die Zentralbanken dar, die mit einer weiteren deutlichen Anhebung der Leitzinsen und einer schneller als erwarteten Verringerung der Bilanzen einhergeht. Die daraus resultierenden Folgen können für die Finanz- und Immobilienmärkte gravierend sein. So könnten die Renditen an den Anleihemärkten, wie bereits im Jahr 2022 zu beobachten, deutlich ansteigen, während die Aktien- und Immobilienmärkte eine negative Korrektur erfahren und es zu Vermögensverlusten kommt. Letztlich würde die Realwirtschaft von einer sinkenden Gesamtnachfrage und einem Vertrauensverlust bei Verbrauchern und Unternehmen betroffen sein. Sofern die Finanzierungsbedingungen mittelfristig restriktiv bleiben, könnte sich in einzelnen Volkswirtschaften nach einer Rezession eine Phase der Stagnation anschließen. Jedoch stellt ebenso eine zu schwache Reaktion angesichts der ausgeprägten Inflationsraten ein hohes makroökonomisches Risiko dar.

Ein weiteres Risiko ist die steigende Staatsverschuldung als Folge der massiven fiskalischen Unterstützung, aber auch als Folge der Verlangsamung des Wirtschaftswachstums. Mit dem Auslaufen der Nettokäufe von Anleiheankaufprogrammen und der zunehmenden geldpolitischen Straffung der Zentralbanken könnten insbesondere die Risikoaufschläge für hoch verschuldete Staaten weiter steigen. Die Verschuldung der nicht-finanziellen Unternehmen ist in vielen fortgeschrittenen Volkswirtschaften vor allem durch die Ausgabe

---

von Anleihen gestiegen. Eine erneute Verschärfung der pandemischen Lage, eine reduzierte gesamtwirtschaftliche Aktivität oder andere Risiken können für die Ratings dieser Anleihen einen Abwertungsgrund darstellen.

Die globalen Wertschöpfungs- und Lieferketten sind weiterhin mit Störungen konfrontiert, wenngleich sie sich im zweiten Halbjahr 2022 reduziert haben. Sollten die bestehenden Lieferengpässe aufrechterhalten bleiben oder sich erneut verschärfen, stellt dies einen erheblichen Risikofaktor dar, durch den das Wirtschaftswachstum insgesamt, aber insbesondere die Produktion im verarbeitenden Gewerbe gebremst wird.

Die politische Abkehr vom europäischen Zusammenhalt stellt längerfristig eine erhebliche Gefahr für die EU, aber auch für Europa dar. In diesem Zusammenhang sind insbesondere national ausgerichtete Regierungen in Mittel- und Osteuropa zu nennen. Dabei haben die Covid-19-Pandemie, die Verlangsamung des Wirtschaftswachstums und Rezessionssorgen das Risiko eines Anstiegs des Populismus in mehreren Ländern erhöht. Der Reformstau und strukturelle Wirtschaftsprobleme in einigen Ländern der Eurozone stellen weitere Unsicherheiten, Risiko- und Belastungsfaktoren dar. Zwar zielt das EU-Investitionspaket insbesondere auf die Unterstützung dieser Länder, dennoch besteht die Gefahr, dass die Maßnahmen nicht vollständig ausreichen, um strukturelle Probleme zu beheben.

Das Risiko einer Störung des freien Handels ist nach wie vor vorhanden und könnte sich in Zukunft wieder verstärken. Darüber hinaus können weitere geopolitische Risiken wie Cyber-Attacken, Terrorismus, Sabotage kritischer Infrastruktur und politische sowie militärische Konflikte die Märkte und ihre Teilnehmer stark beeinflussen. Auch die Auswirkungen eines möglichen Decouplings (z.B. zwischen China und den westlichen Volkswirtschaften) könnten sich negativ auf globale Wachstumsaussichten auswirken.

Die Bestrebungen vieler Staaten und Unternehmen zur Begrenzung der globalen Erwärmung erfordert eine tiefgreifende Umgestaltung der gesamten Wirtschaft. Dabei sind die makroökonomischen Auswirkungen dieser Umstellung ungewiss und hängen in ihrer Wirkung von einer Vielzahl an Faktoren ab. Ebenso ist dieser Wandel mit Kosten verbunden, durch die voraussichtlich sowohl Unternehmen als auch Endverbraucher belastet werden. Die Dekarbonisierung der Wirtschaft umfasst dabei nicht nur die Energieversorgung, sondern erfordert auch erhebliche Veränderungen in der Industrie, dem Verkehr, dem Bauwesen und der Landwirtschaft. Gleichzeitig stellt die Transformation der Wirtschaft aber auch Chancen nicht nur für den Klimaschutz, sondern auch für Branchen und Immobilien dar, wenn sie sich dem erfolgreich stellen. Neben den Transitionskosten, die bei der Dekarbonisierung der globalen Wirtschaft anfallen, werden mittelfristig auch die direkt durch den Klimawandel verursachten Kosten ansteigen. Extremwetterereignisse, Temperaturschwankungen und häufigere Extremhitzeereignisse verursachen physische Schäden, die sich mit der Zeit intensivieren werden. Das Ausmaß der Zunahme dieser physischen Schäden hängt davon ab, wie gut es der globalen Gemeinschaft gelingt, den Ausstoß von Treibhausgasen zu reduzieren.

Diese Faktoren, im Zusammenhang mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, sind auch für die Finanz- und Kapitalmärkte sowie Immobilienmärkte von Bedeutung, da sie dort erneut zu Verwerfungen führen könnten, falls sie in einem bedeutenden Maße zum Tragen kämen.

## Konjunktur

Eine Vielzahl an Belastungsfaktoren unterstützt die Annahme, dass das globale Wirtschaftswachstum 2023 geringer sein wird als im Jahr 2022. Die Entwicklung der wirtschaftlichen Dynamik wird davon abhängen, inwiefern Störungen der weltweiten Lieferketten weiter abnehmen und dadurch eine angebotsseitige Entlastung für die Industrie und den Preisniveauanstieg einsetzt. Es ist davon auszugehen, dass viele fortgeschrittene Volkswirtschaften in eine Rezession fallen werden, gefolgt von einer im historischen Vergleich schwachen Erholung ab Mitte 2023. Besonders zum Jahresbeginn werden die weiterhin hohen Inflationsraten die Realeinkommen privater Haushalte schmälern und die Kosten von Unternehmen in die Höhe treiben, was sich dämpfend auf Ausgaben und Produktion auswirkt. Gestiegene Zinsen dürften die gesamtwirtschaftliche Nachfrage ebenfalls belasten. Auch sollte sich die Nachfrage nach Dienstleistungen, nachdem sie in 2022 und dem Abbau der Kontaktbeschränkungen kräftig zulegen konnten, abschwächen. Im Zuge der wirtschaftlichen Abkühlung werden auch die Arbeitslosenquoten wieder steigen, jedoch weiterhin auf niedrigem Niveau verbleiben.

Das reale Bruttoinlandsprodukt der Eurozone dürfte im Gesamtjahr 2023 zurückgehen, wenn auch nur in einem geringen Maße. Hohe Inflationsraten und die Energiekrise sind die Hauptursachen für eine milde Rezession über den Winter und ein negatives Wirtschaftswachstum im ersten Quartal. Insbesondere Volkswirtschaften mit einem großen Industriesektor wie z.B. Deutschland sollten schwächer wachsen als die gesamte Eurozone. Die Fiskalpolitik wird expansiv bleiben, wobei sich aber die Maßnahmen in Umfang und Art von Land zu Land stark unterscheiden.

Für Großbritannien wird ein deutlich negatives reales Wirtschaftswachstum für das Gesamtjahr 2023 erwartet. Belastend wirkt, dass die Realeinkommen der Haushalte weiter sinken und der private Konsum abnimmt. Ferner bremsen gestiegene Finanzierungskosten und eine Straffung der Fiskalpolitik die gesamtwirtschaftliche Nachfrage.

Für die USA erwarten wir für das Gesamtjahr 2023 ein reduziertes Wirtschaftswachstum, was jedoch anders als in der Eurozone und in Großbritannien noch schwach positiv ausfallen dürfte. Die Kombination aus hoher Inflation, geldpolitischer Straffung, der Abkühlung der globalen Konjunktur, der Zunahme der Arbeitslosigkeit und sinkenden Unternehmensgewinnen wird Investitionen und den privaten Konsum belasten. Der private Konsum – als Stütze der Konjunktur in der Vergangenheit – wird durch wegfallende Einkommenshilfen und den Abbau des Extra-Sparens beeinträchtigt.

Chinas wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2023 wird von einer schwachen Auslandsnachfrage und verhaltenen Immobilieninvestition geprägt sein. Jedoch werden gezielte wirtschaftspolitische Lockerungen und Infrastrukturausgaben zusammen mit einer Rekalibrierung der Covid-Maßnahmen dazu beitragen, ein positives Wirtschaftswachstum zu erreichen. In Australien wird analog zu China ebenso mit einem real positiven Wachstum im Gesamtjahr 2023 gerechnet. Jedoch sollte der private Konsum gegenüber dem Vorjahr nachlassen, da Haushaltsbudgets durch die starke Inflation bei grundlegenden Konsumgütern stark strapaziert werden. Eine positive Dynamik wird weiter bei Exporten und Importen erwartet, gestützt durch die Erholung des Dienstleistungssektors.

### **Finanz- und Kapitalmärkte, Geldpolitik und Inflation**

Die zuvor genannten Risiken und Unsicherheiten sind ebenso für die Finanz- und Kapitalmärkte von Bedeutung und können zu weiteren Verwerfungen führen. Die gestiegene Inflation, geldpolitische Straffungen und höhere Unsicherheiten haben sich im Jahr 2022 in höheren Refinanzierungskosten niedergeschlagen. Dieser Zustand sollte in Abhängigkeit der makroökonomischen und politischen Rahmenbedingungen kurzfristig bestehen bleiben. Wesentliche Zentralbanken bekräftigten zuletzt deutlich ihre Absicht, die Preisstabilität und nicht mehr die Stimulierung der Wirtschaft und des Arbeitsmarkts in das Zentrum ihrer Politik zu stellen.

Wir gehen davon aus, dass im Jahr 2023 die für die Aareal Bank relevanten Refinanzierungsmärkte offenbleiben und sich stabiler zeigen werden.

Mit Blick auf die hohen Inflationsraten und trotz gestiegener Rezessionsrisiken ist mit einer weiteren Straffung der Geldpolitik in den nächsten Monaten zu rechnen. Zwar dürfte der Inflationsdruck zurückgehen, jedoch werden die wesentlichen Zentralbanken kurzfristig an dem Kurs der geldpolitischen Straffung festhalten. Bis zur Jahresmitte 2023 sollten die Leitzinsen in den meisten fortgeschrittenen Volkswirtschaften auf ein restriktives Niveau gestiegen sein, während die Inflationsraten beginnen, sich in Richtung ihrer Zielwerte abzuschwächen. Der Druck, die Zinssätze weiter zu erhöhen, sollte demnach nachlassen. Als ein weiteres Instrument der Geldpolitik werden die von den Zentralbanken gehaltenen Wertpapierbestände im Jahr 2023 graduell reduziert, was jedoch für sich genommen nur begrenzte Auswirkungen auf die Renditen betroffener Staatsanleihen haben sollte.

Es ist davon auszugehen, dass die Inflation in den meisten Volkswirtschaften im Jahr 2023 stark zurückgehen wird, da sich sinkende Rohstoffpreise, die nachlassende Konjunktur und eine Entspannung in den Lieferketten auf den Preisdruck niederschlagen.

### **Regulatorisches Umfeld**

Während die Covid-19-Pandemie zwar vorübergehende Auswirkungen auf das regulatorische Umfeld hatte, da als unmittelbare Reaktion auf den Ausbruch der Pandemie diverse regulatorische Initiativen verschoben und temporäre Erleichterungen für Institute beschlossen wurden, ist dennoch zu erwarten, dass sich die Tendenz strengerer regulatorischer Rahmenbedingungen auch in den kommenden Jahren weiter fortsetzen wird. So führt die durch die Group of Governors and Heads of Supervision (GHOS) des Baseler

Ausschusses beschlossene Finalisierung von Basel III zu umfangreichen Änderungen an den Ansätzen zur Ermittlung der risikogewichteten Eigenkapitalunterlegung (sog. Basel IV). Die EU-Kommission hat hierzu im Oktober 2021 einen Vorschlag unterbreitet, der nun im Rahmen des Trilog-Verfahrens zu finalisieren ist, womit gemäß dem Zeitplan der EU im Laufe des Jahres 2023 zu rechnen sein soll. Der nach derzeitigem Verhandlungsstand vorgeschlagene Erstanwendungszeitpunkt der neuen Regelungen ist der 1. Januar 2025 und damit zwei Jahre später als ursprünglich vom BCBS vorgesehen.

Zur Modernisierung des EU-Systems für die Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung hat die EU ein Maßnahmenpaket verabschiedet. Neben einer neuen EU-Verordnung und der Überarbeitung der aktuellen EU-Richtlinien sieht es die Gründung einer neuen europäischen Behörde zur Bekämpfung der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung ab dem 1. Januar 2023 vor, die bis 2025 aufgebaut werden soll.

Darüber hinaus wird das regulatorische Umfeld in den nächsten Jahren zunehmend durch weiter steigende Anforderungen in Bezug auf nachhaltiges Wirtschaften und das Management von ESG-Risiken geprägt sein. Eine wesentliche Grundlage hierfür bilden die Einführung und der weitere Ausbau der EU-Taxonomie zur Klassifizierung von Wirtschaftstätigkeiten. Erste Veröffentlichungspflichten für ESG-Sachverhalte waren in kleinerem Umfang erstmalig ab dem 31. Dezember 2021 anzuwenden und der Umfang steigt mit der Zeit. Darüber hinaus hat die EZB erstmalig in 2022 einen Klimastresstest durchgeführt. Zusätzlich gilt zum Stichtag 31. Dezember 2022 erstmalig die im Rahmen der CRR II für große kapitalmarktorientierte Institute eingeführte Verpflichtung zur Aufnahme von qualitativen und quantitativen Informationen zu ESG-Risiken im Offenlegungsbericht.

Auch im Rahmen des Risikomanagements und des SREP wird das Management von ESG-Risiken in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen. Darüber hinaus prüfen die Aufsichtsbehörden auch eine Berücksichtigung von ESG-Faktoren bei der Ermittlung der aufsichtlichen Kapitalanforderungen.

Zusätzlich haben einige Länder bereits eine (Wieder-)Einführung des antizyklischen Kapitalpuffers angekündigt, der aufgrund der Covid-19-Pandemie in nahezu allen Ländern ausgesetzt worden war. So sieht z.B. das von der BaFin im Januar 2022 beschlossene „makroprudenzielle Maßnahmenpaket“ eine Re-Aktivierung des antizyklischen Kapitalpuffers für in Deutschland belegene Risikopositionen sowie die erstmalige Aktivierung eines sektoralen Systemrisikopuffers für mit Wohnimmobilien besicherte Kredite im Jahr 2023 vor. Dies wird für die Bank zu steigenden Kapitalpufferanforderungen führen.

## Branchen- und Geschäftsentwicklung

### Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

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

Gewerbeimmobilien werden im Jahr 2023 regional und objektartspezifisch unterschiedlich gefragt sein. Trotz der zurzeit reduzierten konjunkturellen Dynamik und auch angesichts prognostizierter Rezessionen in vielen Volkswirtschaften sehen wir die Rahmenbedingungen für die Immobilienmärkte grundsätzlich weiter positiv. Auf der einen Seite ist davon auszugehen, dass das gestiegene Zinsniveau die Investitionsentscheidungen von Käufern und Verkäufern beeinflussen und die Transaktionsvolumen reduzieren wird. Jedoch sollte der weltweit hohe und noch nicht investierte Kapitalbestand von Investoren sowie ein zunehmend attraktiveres Renditeniveau einem übermäßigen Abwärtsdruck bei der Nachfrage entgegenstehen. Für die Finanzierungsmärkte geht die Bank davon aus, dass der Wettbewerb bestehen bleibt, insbesondere in Regionen und bei Objektarten, die schon in den letzten Jahren stark nachgefragt wurden. Höhere Finanzierungskosten dürften einem Anstieg der Beleihungsausläufe entgegenstehen, sodass wir für das Neugeschäft von stabilen bis leicht sinkenden Kennziffern ausgehen. Dennoch könnten Aufhellungen im Marktumfeld zu einem unmittelbaren Margendruck oder zu einer Erhöhung von Beleihungsausläufen führen.

Insbesondere vor dem Hintergrund der geldpolitischen Straffungen bestehen für gewerbliche Immobilien Unsicherheiten. So führt der mit steigenden Zinssätzen verbundene Anstieg der Kapitalkosten zu einer geringeren Bewertung von Gewerbeimmobilien, falls die höheren Kapitalkosten nicht durch Mieterhöhungen ausgeglichen werden. Dies stellt in besonderem Maße für Investoren mit einer

---

variablen Zinszahlung oder mit einer bevorstehenden Refinanzierung ein Risiko dar und verstärkt sich mit steigenden Beleihungsausläufen. Darüber hinaus könnten weitere deutliche Zinserhöhungen, beispielsweise aufgrund einer übermäßigen geldpolitischen Straffung der Zentralbanken oder mittelfristig sehr hoher Inflationsraten, Druck auf die Mieten und Cashflows von Gewerbeimmobilien durch einen Rückgang der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage ausüben.

Darüber hinaus sind für die Gewerbeimmobilienmärkte auch weitere Unsicherheiten und Risiken im gesamtwirtschaftlichen Umfeld von Relevanz. Es wird erwartet, dass verschiedene Faktoren einen Einfluss auf die Wertentwicklung von Gewerbeimmobilien im Jahr 2023 haben werden. So könnten sich verstärkte politische Unsicherheiten, Konjunkturabschwünge oder eine Zurückhaltung der Investoren negativ auf die Immobilienwerte auswirken. Trotz einer zunehmenden Tendenz, Covid-19 als endemische und nicht mehr pandemische Krankheit aufzufassen, stellen zukünftige Neuinfektions- und Hospitalisierungszahlen weiterhin ein Risiko für gewerbliche Immobilien dar. Unsicherheiten resultieren insbesondere aus möglichen neuen Infektionsschutzmaßnahmen, die länder- und objektartenspezifisch unterschiedliche Auswirkungen haben dürften, wenngleich nicht auf dem Niveau vergangener Maßnahmen. Erneute Verschärfungen der Kontaktlimitierung, Reisebeschränkungen oder temporäre Geschäftsschließungen könnten den Cashflow im Jahr 2023 negativ beeinflussen, insbesondere bei den Objektarten Hotel und Einzelhandel. Jedoch wird dieses Risiko deutlich geringer eingeschätzt als in den Vorjahren. Wenn der Trend zur verstärkten Nutzung der Heimarbeit anhält oder sogar noch zunimmt, könnten Unternehmen beschließen, weniger Büroflächen anzumieten. Der Übergang zu einer solchen Arbeitsform könnte sich evtl. negativ auf die Mietpreise und Flächennachfrage von Büroimmobilien auswirken. Es ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen je nach Markt, Land und Objektqualität unterschiedlich ausfallen würden. Dem entgegen steht jedoch, dass im Zuge sich ändernder Formen der Zusammenarbeit vermehrt Co-Working-Spaces und gemeinsame Arbeitsflächen benötigt werden, womit der vor der Pandemie bestehende Trend der sinkenden Bürofläche pro Beschäftigten gestoppt und ggf. umgekehrt wird.

Bei Gewerbeimmobilien erwarten wir für das laufende Jahr, dass die gestiegenen Finanzierungskosten einer Wertsteigerung entgegenstehen dürften und im Schnitt moderat sinkende Marktwerte verzeichnet werden.<sup>1)</sup> Einfluss auf die Marktwertentwicklung wird jedoch neben der Objektqualität und -lage auch zunehmend die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien (ESG) ausüben.

Bei Einzelhandelsimmobilien erwarten wir, dass sich der strukturelle Wandel eines geänderten Einkaufsverhaltens standort- und segmentabhängig dämpfend auf den Ausblick der werttreibenden Mietumsätze auswirkt. So dürften ein negatives Wachstum der Realeinkommen und eine Abschwächung des Konsums zu einem nur moderaten Mietwachstum führen, bevor sich die makroökonomischen Bedingungen wieder verbessern. Allerdings sollten historisch niedrige Arbeitslosenquoten und umfangreiche Ersparnisse der privaten Haushalte die negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel abmildern, sodass wir von durchschnittlich stabilen Marktwerten im Jahr 2023 ausgehen. Zu beachten ist hierbei, dass der Einzelhandel in den Vorjahren bereits Wertabschläge auf den Märkten verzeichnete. Für Hotelimmobilien unterstellen wir, ebenso standort- und segmentabhängig, in den nächsten Jahren eine durch zunehmende Reisetätigkeit getriebene positive Entwicklung von Auslastung und Erträgen. Jedoch sollte sich auch hier im Durchschnitt die Erhöhung der Renditen zunächst leicht negativ auf Marktwerte auswirken, bevor sich eine Erholung in späteren Prognosejahren anschließt.

Eine positive Einschätzung haben wir bei Studentenwohnheimen, wo sich die Nachfrage durch internationale Studentinnen und Studenten infolge der Wiederaufnahme des Präsenzunterrichts bereits deutlich erholt. Außerdem wird der Objektart vor allem in wirtschaftlich unsicheren Zeiten eine gewisse Resilienz zugesprochen, sodass wir hier auch von einem weiterhin hohen Investoreninteresse ausgehen.

Für Büroimmobilien gehen wir für das Jahr 2023 von durchschnittlich etwas stärker sinkenden Marktwerten aus, da Bürorenditen steigen und sich das Mietwachstum in der Erwartung verlangsamt bzw. stabil verhält. Dies ist auf mögliche Veränderungen im Flächenbedarf und den zunehmenden Einfluss von Nachhaltigkeitsanforderungen zurückzuführen. Wir erwarten, dass Objekte, die nicht den Umwelt- und Nachhaltigkeitszielen von Unternehmen und staatlichen Klimazielen entsprechen, eine schwächere Entwicklung zeigen werden.

---

<sup>1)</sup> Hierbei ist zu beachten, dass Gewerbeimmobilien eine stark heterogene Anlageklasse darstellen, die sich nach Markt, Lage, Ausstattung, Modernisierungsgrad usw. deutlich unterscheiden kann. Die hier getroffenen Aussagen sind als Durchschnitt zu verstehen, hiervon können einzelne Märkte, Teilmärkte und Einzelimmobilien sehr wohl abweichen.

Logistikimmobilien sind weiterhin positiv zu bewerten, da strukturelle Nachfragetreiber bestehen bleiben, was in naher Zukunft zu steigenden Mieteinnahmen führen sollte. Die Gesamtnachfrage wird weiterhin durch eine Verlagerung von einer „Just-in-time“-Produktion hin zu einer „Just-in-case“-Produktion unterstützt werden. Unternehmen versuchen damit, Schwierigkeiten in den Lieferketten zu begegnen und Verzögerungen zu vermeiden, was zu einer größeren Nachfrage nach Lagerflächen führt. Jedoch dürften ansteigende Renditen im Durchschnitt zu leicht sinkenden Marktwerten im Jahr 2023 im Logistiksektor führen.

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

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

	2022	2023	2024	2025
in %				
<b>„Baseline“-Szenario</b>				
Bruttoinlandsprodukt (Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	3,2	-0,1	2,0	2,1
USA	2,0	0,1	0,9	2,1
Großbritannien	4,4	-0,9	1,5	2,7
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	6,7	7,2	7,1	7,0
USA	3,7	4,2	4,6	4,0
Großbritannien	3,7	4,4	4,4	4,0
Langfristiger Zins (10-jährige Staatsanleihen) (%)				
Eurozone	2,8	2,5	2,3	2,3
USA	3,7	3,1	2,8	2,8
Großbritannien	3,3	3,2	2,9	2,3
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2022 = 100 %)	100%	97%	97%	97%

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen streben wir für das Geschäftsjahr 2023 ein Neugeschäft in der Höhe von 9 bis 10 Mrd. € an, damit das Immobilienfinanzierungsportfolio der Aareal Bank Gruppe Ende 2023, vorbehaltlich von Währungskurschwankungen, bei rund 32 bis 33 Mrd. € liegt. Die Portfolio- und Risikosteuerung erfolgt u.a. über Syndizierungen.

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

### Segment Banking & Digital Solutions

Die Wohnungs- und gewerbliche Immobilienwirtschaft in Deutschland sollte sich trotz der Covid-19-Pandemie und des Kriegs in der Ukraine auch in 2023 solide entwickeln. Der aktuelle Nachfragedruck wird den Wohnungsmarkt auf absehbare Zeit als Vermietermarkt manifestieren: Auch wenn die Fertigstellungszahlen neuer Wohneinheiten und die Genehmigungszahlen von Bauanträgen auf einem hohen Niveau sind, werden die Fertigstellungsziele, die die Bundesregierung bei 400.000 Einheiten pro Jahr ansetzt, regelmäßig nicht erreicht. Somit liegt der Baurückstand inzwischen bei über 800.000 Wohneinheiten und wird sich durch die Kostensteigerungen im Bau, fehlende Baukapazitäten und Preissteigerungen für Baugrundstücke in naher Zukunft nicht reduzieren. Zusätzliche Kostensteigerungen ergeben sich aus dem Ziel der Klimaneutralität, die nur durch Neubauten und Sanierungen von Bestandsimmobilien gelingen kann.

---

Für den weiteren Verlauf des Jahres 2023 sehen wir gute Chancen, trotz eines bereits hohen Marktanteils in der institutionellen Wohnungswirtschaft, basierend auf der Anzahl der Wohnungseinheiten, Neukunden zu akquirieren und die Geschäftsbeziehungen zu unseren Bestandskunden zu intensivieren. Dies soll insbesondere durch den Ausbau des „Ökosystems Wohnungswirtschaft“, die branchenübergreifende Weiterentwicklung von Schnittstellenprodukten und die Expansion in angrenzende Ökosysteme wie die Unternehmen aus der Energie- und Entsorgungswirtschaft gelingen.

Wir gehen davon aus, dass die Unternehmen dieser Branchen aufgrund der gesamtwirtschaftlich bedingten Kostensteigerungen ein erhöhtes Interesse an prozessoptimierenden Ansätzen haben werden, um die Kosten zu reduzieren. Mit unseren Lösungen im automatisierten Zahlungsverkehr und mit weiterführenden digitalen Prozessen können wir unsere Kunden hierbei unterstützen.

Von besonderem Interesse sind nach unserer Einschätzung Leistungsangebote, die alternative, digitale Zahlungsverfahrensverfahren an bestehende Systeme anbinden und so dabei unterstützen, Prozessbrüche auch über Branchengrenzen hinweg zu überwinden. Mit dem KI-gestützten intelligenten Rechnungs- und Mahnwesen unserer in 2022 erworbenen Tochter CollectAI planen wir, unsere Kunden dabei zu unterstützen, ein digitales Forderungsmanagement für Kunden der Wohnungs- und der Energiewirtschaft aufzubauen.

Weiteres Wachstum wird aus dem integrierten Mietsicherheitsprodukt Aareal Aval und aus Aareal Meter erwartet, einer Lösung, die mittels mobiler Zählerablesung und anschließender Datenerfassung ohne Medienbruch eine arbeitsaufwendige analoge Prozesslücke digital schließt.

Vor diesem Hintergrund streben wir ein erneutes Wachstum des Provisionsüberschusses gegenüber dem Vorjahr an (2022: 31 Mio. €) und erwarten ein durchschnittliches wohnungswirtschaftliches Einlagenvolumen von weiterhin rund 13 Mrd. €, mit einem resultierenden signifikanten Zinsergebnis.

### Segment Aareon

Die Aareon wird im Geschäftsjahr 2023 ihre Wachstumsstrategie fortsetzen, mit dem erklärten Ziel ein „Rule of 40“-SaaS-Unternehmen zu werden. Die Kennzahl wird als Summe aus dem Umsatzwachstum und der Adjusted EBITDA-Marge ermittelt und soll mehr als 40 % betragen, um eine Balance zwischen Wachstum und Profitabilität herzustellen.

Der Konzernumsatz der Aareon für das Geschäftsjahr 2023 soll auf 325 Mio. € bis 345 Mio. € (2022: 308 Mio. €) ansteigen. Wesentlicher Umsatztreiber ist das wiederkehrende Geschäft mit SaaS-, Subskriptions- und Wartungsverträgen, das seit 2021 verstärkt angeboten wird. Gerade bei der Nutzung von Software als Service profitiert die Kundschaft von den Mehrwerten einer Cloud-Lösung. Daneben trägt der kontinuierliche Ausbau des Neukundengeschäfts sowie weiteres Cross-Selling digitaler Produkte an Bestandskunden, damit diese ihr digitales Ökosystem ausbauen können, zum Umsatzwachstum bei. Das Lizenzgeschäft wird sich in der Folge in 2023 weiter verringern, da der Trend zu SaaS geht. Ergänzt wird die organische Entwicklung um anorganisches Wachstum durch Mergers & Acquisitions entsprechend der Unternehmensstrategie. Auf der anderen Seite wurde im Zuge der Fokussierung auf das Kerngeschäft die auf Consulting für die Versorgungswirtschaft spezialisierte Tochtergesellschaft phi-Consulting GmbH entsprechend der Vertragsunterzeichnung im Dezember im ersten Quartal 2023 veräußert, auch hierdurch werden die Professional-Service-Umsätze im Vergleich zu 2022 nur noch gering steigen. Die Kosten sollen 2023 aufgrund strategischer Maßnahmen zur Kostenoptimierung nur leicht ansteigen. Das Adjusted EBITDA<sup>1)</sup> soll mit 90 Mio. € bis 100 Mio. € deutlich über dem Vorjahr (2022: 75 Mio. €) liegen. Die „Adjustments“ werden bei rund 40 Mio. € über Vorjahresniveau liegen (2022: 23 Mio. €) und beinhalten neben M&A-bezogenen Kosten auch ein Investitionsbudget für Effizienzsteigerungsmaßnahmen von rund 35 Mio. €.

Wesentliche Umsatztreiber im ERP-Geschäft sind die Produkte Wodis Yuneo in DACH, Tobias 365 in den Niederlanden, Arthur Online in UK sowie Momentum in Schweden. Der Roll-out der neuen Produktgenerationen Wodis Yuneo und Tobias 365 wird sich fortsetzen. Zum Wachstum bei Arthur Online werden zusätzliche Neukundengewinne sowie eine Ausweitung des Angebots beitragen. Die im Juni 2022 erworbene schwedische Momentum wird 2023 für die gesamten zwölf Monate in den Abschluss 2023 ein-

---

<sup>1)</sup> „Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization“ vor neuen Produkten, Wertschöpfungsprogramm (VCP), Ventures, M&A-Aktivitäten und Einmaleffekten



---

bezogen. Auch bei den Digitalen Lösungen wird sich der Trend zu SaaS-Lösungen fortsetzen und das Lizenzgeschäft folglich zurückgehen. Die Umsätze mit Produkten aus dem Bereich CRM (Customer-Relationship-Management) werden aufgrund der Nachfragen nach den Lösungen der akquirierten Unternehmen Cubic Eyes B.V., OSRE B.V. und Wohnungshelden GmbH sowie einer weiteren Durchdringung in der Kundenbasis steigen. Deutliche Steigerungen werden ebenfalls bei SRM (Supplier-Relationship-Management)-Produkten mit Bestandskunden erwartet. Die Umsätze der übrigen digitalen Lösungen werden sich auf Vorjahresniveau bewegen.

### Strategische Ausrichtung

Die Geschäftsstrategie der Aareal Bank Gruppe ist auf einen nachhaltigen Geschäftserfolg ausgerichtet. Daher sind Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte zentrale Bestandteile der Geschäftsstrategie. Diese Aspekte wurden in 2022 mit ESG-Zielgrößen unterlegt. Die mittelfristige strategische Weiterentwicklung erfolgt unter dem Leitmotiv „Aareal Next Level“. Dabei wird die grundsätzliche strategische Ausrichtung fortgeführt – mit internationalen gewerblichen Immobilienfinanzierungen auf der einen Seite sowie Beratungsangeboten und digitalen Lösungen für die institutionelle Wohnungswirtschaft in Europa und angrenzende Industrien auf der anderen Seite.

Auf Basis der Strategie „Aareal Next Level“ werden die einzelnen geschäftlichen Aktivitäten dabei gezielt weiterentwickelt, um ihr jeweiliges eigenständiges Profil zu stärken, das Wachstum der Gruppe insgesamt zu beschleunigen und Wert für die Aktionäre und übrigen Stakeholder zu schaffen. Konkret will die Bank sich ergebende Chancen für profitables Wachstum zu niedrigen Grenzkosten weiter nutzen.

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen steht weiterhin die kontrollierte, risikobewusste Ausweitung des Portfoliovolumens im angestrebten Maß unter Berücksichtigung von ESG-Kriterien und Ausnutzung des flexiblen Ansatzes in Bezug auf Länder, Objektarten und Finanzierungsstrukturen im Fokus. Zur aktiven Portfoliosteuerung werden weiterhin u.a. Syndizierungen genutzt. Zudem sollen Non Performing Loans (NPLs) aktiv abgebaut und die NPL-Quote nachhaltig gesenkt werden.

Im Segment Banking & Digital Solutions will die Aareal Bank insbesondere eine Ausweitung des eigenkapitalschonenden Geschäfts und damit eine Steigerung des Provisionsüberschusses erreichen, vor allem durch eine Ausweitung des Produktangebots rund um die USPs im Bereich Zahlungsverkehr und digitale Lösungen sowie durch weitere strategische Partnerschaften. Das durchschnittliche wohnungswirtschaftliche Einlagenvolumen soll auf hohem Niveau gehalten werden.

Die Position der Aareon als Anbieter von ERP-Software und digitalen Lösungen für die europäische Immobilienwirtschaft und ihre Partner soll weiter ausgebaut werden, mit dem klaren Ziel, die Aareon zu einem „Rule of 40“-Unternehmen zu entwickeln. Gemeinsam mit dem Partner Advent International soll das Wachstumstempo der Aareon beibehalten und die Profitabilität weiter gesteigert werden. Hierzu tragen neben Initiativen für das organische Wachstum im Rahmen des Wertschöpfungsprogramms (Value Creation Program) auch Initiativen zur weiteren Effizienzsteigerung des bestehenden Produktportfolios und einer Verbesserung des Kosten-Ertrags-Mixes der Aareon Gruppe bei. Das anorganische Wachstum wird durch eine institutionalisierte M&A-Pipeline und eine Kreditlinie der Aareal Bank unterstützt.

Neben den Wachstumsinitiativen für die drei Segmente nutzt die Aareal Bank Gruppe weitere Hebel zur nachhaltigen Steigerung der Profitabilität. Dazu zählen die Optimierung des Funding-Mix und der Kapitalstruktur. Hinzu kommt ein Bündel weiterer Maßnahmen zur Effizienzsteigerung in Organisation, Prozessen und Infrastruktur.

Die Atlantic BidCo GmbH, eine Bietergesellschaft, an der jeweils von Advent International Corporation und Centerbridge Partners verwaltete und beratene Fonds sowie CPP Investment Board Europe S.à.r.l., eine hundertprozentige Tochtergesellschaft des Canada Pension Plan Investment Board, und andere Co-Investoren mittelbar beteiligt sind, (die „Bieterin“) hat am 30. Mai 2022 bekannt gegeben, dass sie sich nach Ablauf der Annahmefrist 74,62 % der Aktien der Aareal Bank gesichert hat und die im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots festgelegte Mindestannahmeschwelle von 60 % überschritten wurde. Die Atlantic BidCo GmbH hat weiterhin am 16. Juni 2022 bekannt gegeben, dass sie sich nach Ablauf der gesetzlich vorgesehenen weiteren Annahmefrist insgesamt 83,8 % der Aktien der Aareal Bank gesichert hat. Der Vollzug des Übernahmeangebots wird vorbehaltlich der regulatorischen Genehmigungen im Frühjahr 2023 erwartet.

---

Basis für die künftige Zusammenarbeit zwischen der Aareal Bank und der Atlantic BidCo GmbH ist die im Zusammenhang mit der Transaktion geschlossene Investorenvereinbarung. Darin sagt die Bieterin zu, die strategischen Ambitionen der Aareal Bank Gruppe zur Stärkung ihrer Position als führender internationaler Anbieter von Immobilienfinanzierungen sowie von Software, digitalen Lösungen und Zahlungsdiensten auf der Grundlage ihrer Strategie „Aareal Next Level“ zu unterstützen und das Wachstum in allen Segmenten des Konzerns zu forcieren. Ermöglicht würde dies durch umfangreiche Erfahrungen der Bieterin in den Sektoren Financial Services, Software und Zahlungsverkehr sowie durch die verstärkte Thesaurierung von Gewinnen in den kommenden Jahren. Dadurch würden auf Basis des von der Bieterin unterstützten Business-Plans zusätzliche Mittel in erheblichem Umfang für attraktive Wachstumsmöglichkeiten in allen drei Segmenten generiert.

## Konzernziele

Unter Berücksichtigung von zusätzlichen Investitionen in den forcierten Abbau von Non Performing Loans (NPLs) von rund 60 Mio. € sowie in die Aareon von rund 35 Mio. € erwartet die Aareal Bank Gruppe ein Konzernbetriebsergebnis für das Geschäftsjahr 2023 in der Spanne zwischen 240 bis 280 Mio. € (2022: 239 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie (EpS) dürfte auf dieser Basis zwischen 2,40 bis 2,80 € liegen (2022: 2,32 €), der RoE nach Steuern zwischen 5 und 6,5 % (2022: 5,0 %). Das operative Ergebnis ohne Berücksichtigung dieser Einmalaufwendungen von knapp 100 Millionen € dürfte damit bereits das ursprünglich für 2024 avisierte Zielniveau von bis zu 350 Mio. € erreichen. Das Umfeld bleibt allerdings herausfordernd. Die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine und die damit verbundenen geopolitischen und makroökonomischen Unsicherheiten lassen sich weiterhin nur schwer abschätzen.

Gegenüber dem Vorjahr erwartet die Aareal Bank Gruppe einen weiteren deutlichen Anstieg der Erträge. Der Zinsüberschuss sollte aufgrund des angestrebten Wachstums des Kreditportfolios, eines verbesserten Fundingmix sowie positiver Effekte höherer Marktzinsen auf das Einlagengeschäft weiterhin anziehen und in einer Spanne von 730 bis 770 Mio. € liegen (2022: 702 Mio. €). Auch der Provisionsüberschuss dürfte insbesondere aufgrund des Wachstums der Aareon steigen und eine Spanne von 315 bis 335 Mio. € erreichen (2022: 277 Mio. €).

Die Risikovorsorge wird inklusive der zusätzlich eingeplanten Risikovorsorge von rund 60 Mio. € für einen forcierten NPL-Abbau in einer Spanne von 170 bis 210 Mio. € (2022: 192 Mio. €) erwartet. Dies beinhaltet auch kreditrisikoinduzierte Bewertungsanpassungen von ausgefallenen Immobiliendarlehen, die im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl ausgewiesen werden. Die Auswirkungen des Kriegs gegen die Ukraine sind sowohl in Bezug auf unser begrenztes Exposure in Russland als auch auf die wirtschaftlichen Folgen der verhängten Sanktionen und der eskalierten geopolitischen Spannungen derzeit nur sehr schwer abschätzbar.

Der Verwaltungsaufwand sollte aufgrund des Wachstums und des Investitionsbudgets für Effizienzsteigerungsmaßnahmen der Aareon von rund 35 Mio. € über dem Niveau des Vorjahres in einer Spanne von 590 bis 630 Mio. € liegen (2022: 571 Mio. €).

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen streben wir bei entsprechenden Marktbedingungen und vorbehaltlich Währungskursschwankungen eine Portfoliogröße von rund 32 bis 33 Mrd. € zum Jahresende an. Daraus abgeleitet plant die Aareal Bank ein Neugeschäftsvolumen von 9 bis 10 Mrd. €.

Für das Segment Banking & Digital Solutions geht die Aareal Bank von einem Wachstum des Provisionsüberschusses und einem durchschnittlichen wohnungswirtschaftlichen Einlagenvolumen von rund 13 Mrd. € aus.

Für die Aareon wird für das laufende Jahr eine Steigerung des Umsatzes auf 325 bis 345 Mio. € (2022: 308 Mio. €) erwartet. Der Adjusted EBITDA<sup>1)</sup> dürfte sich mit 90 bis 100 Mio. € deutlich erhöhen (2022: 75 Mio. €).

Bezüglich der Kapitalausstattung erwartet die Aareal Bank trotz des geplanten Portfoliowachstums und vorbehaltlich weiterer regulatorischer Änderungen weiterhin eine solide harte Kernkapitalquote (CET1-Quote –Basel IV (phase-in)) deutlich über dem normierten Kapitalbedarf von 15 %.

---

<sup>1)</sup> „Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization“ vor neuen Produkten, Wertschöpfungsprogramm (VCP), Ventures, M&A-Aktivitäten und Einmaleffekten

---

## Übernahmerechtliche Angaben gem. § 315a Abs. 1 HGB

### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals und mit Aktien verbundene Rechte und Pflichten

Die Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals der Aareal Bank AG ist in Anhangangabe „Eigenkapital“ dargestellt. Jede Aktie hat ein Stimmrecht. Keinem Aktionär und keiner Aktionärsgruppe stehen Sonderrechte, die Kontrollbefugnisse gegenüber der Gesellschaft verleihen, zu. Eigene Aktien, die nicht stimmberechtigt wären, hat die Gesellschaft gegenwärtig nicht im Bestand.

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

Für die Ausübung und Übertragung des Stimmrechts gelten ausschließlich die gesetzlichen Beschränkungen. Die Stimmrechte sind nicht auf eine bestimmte Anzahl von Aktien oder eine bestimmte Stimmenzahl begrenzt. Sämtliche Aktionäre, die sich rechtzeitig zur Hauptversammlung angemeldet und ihre Berechtigung zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung ihres Stimmrechts nachgewiesen haben, sind zur Ausübung des Stimmrechts aus allen von ihnen gehaltenen und angemeldeten Aktien berechtigt. In den Fällen des § 136 AktG ist das Stimmrecht aus den betroffenen Aktien von Gesetzes wegen ausgeschlossen. Soweit eigene Aktien vorhanden sind, können hieraus gemäß § 71b AktG keine Rechte ausgeübt werden. Sonstige Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, sind uns nicht bekannt.

### Beteiligungen am Kapital, die mehr als 10 % der Stimmrechte überschreiten

Die Angaben zu den Beteiligungen am Kapital, die mehr als 10 % der Stimmrechte überschreiten, finden sich in Anhangangabe „Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG“.

### Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Kein Aktionär ist durch die Satzung der Aareal Bank AG ermächtigt, Mitglieder in den Aufsichtsrat zu entsenden. Auch ansonsten verfügt kein Aktionär über Sonderrechte, die ihm Kontrollbefugnisse verleihen.

### Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben

Es besteht keine Beteiligung von Arbeitnehmern am Kapital der Aareal Bank AG, aus der die Arbeitnehmer ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben können.

### Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern und die Änderung der Satzung

Die Ernennung und die Abberufung der Mitglieder des Vorstands der Aareal Bank AG bestimmen sich nach §§ 84, 85 AktG in Verbindung mit § 7 der Satzung. Gemäß § 7 der Satzung besteht der Vorstand aus mindestens zwei Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder und bestimmt ihre Zahl. Er kann stellvertretende Mitglieder bestellen und ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden ernennen. Die Bestellung der Vorstandsmitglieder erfolgt für höchstens fünf Jahre, eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils auf fünf Jahre, ist zulässig.

Die Satzung kann durch Beschluss der Hauptversammlung geändert werden (§ 179 AktG). Die Hauptversammlung beschließt, soweit gesetzlich zulässig, über eine Satzungsänderung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen sowie des vertretenen Grundkapi-

---

tals. Die Änderung wird mit Eintragung in das Handelsregister wirksam (§ 181 Abs. 3 AktG). Darüber hinaus ist der Aufsichtsrat ermächtigt, bei Kapitalmaßnahmen die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der jeweiligen Maßnahme anzupassen (§ 5 Abs. 7 der Satzung).

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

### **Genehmigtes Kapital**

Angaben zum genehmigten Kapital befinden sich im Anhang unter „Eigenkapital“.

### **Bedingtes Kapital**

Angaben zum bedingten Kapital befinden sich im Anhang unter „Eigenkapital“.

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

Angaben zur Ermächtigung zum Erwerb und zur Veräußerung eigener Aktien befinden sich im Anhang unter „Eigenkapital“.

## **Wesentliche Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen**

Wesentliche Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, wurden nicht getroffen. Bei öffentlichen Angeboten zum Erwerb von Aktien der Gesellschaft gelten ausschließlich Gesetz und Satzung einschließlich der Bestimmungen des deutschen Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes.

## **Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots**

Zu den Entschädigungsvereinbarungen, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen wurden, vergleiche die Angaben im Vergütungsbericht.

## **Zusammengefasster gesonderter nichtfinanzieller Bericht**

Der zusammengefasste gesonderte nichtfinanzielle Bericht nach § 289b Abs. 3 und § 315b Abs. 3 HGB ist auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.aareal-bank.com/verantwortung/fortschritte-berichten](http://www.aareal-bank.com/verantwortung/fortschritte-berichten) veröffentlicht.

## **Erklärung zur Unternehmensführung**

Da die Aareal Bank AG die einzige börsennotierte Gesellschaft und Muttergesellschaft des Konzerns ist, gibt es nur eine Erklärung zur Unternehmensführung.

Die vollständige Erklärung zur Unternehmensführung gemäß §§ 289f und 315d HGB ist auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.aareal-bank.com/ueber-uns/corporate-governance/](http://www.aareal-bank.com/ueber-uns/corporate-governance/) sowie im Abschnitt „Transparenz“ des Konzerngeschäftsberichts öffentlich zugänglich. Sie enthält einen Verweis auf den Vergütungsbericht, der ebenfalls auf der Internetseite veröffentlicht wird.