

ZWISCHENBERICHT AAREAL BANK KONZERN  
1. JANUAR BIS 30. JUNI 2022

# Perspektive Wachstum

**Aareal**  
YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.



# Inhaltsverzeichnis

<b>2</b>	<b>Wesentliche Kennzahlen</b>
<b>4</b>	<b>Konzernzwischenlagebericht</b>
4	Wirtschaftsbericht
21	Risikobericht
32	Prognose- und Chancenbericht
<b>44</b>	<b>Konzernzwischenabschluss</b>
44	Gesamtergebnisrechnung
46	Bilanz
47	Eigenkapitalveränderungsrechnung
48	Kapitalflussrechnung – verkürzt –
49	Anhang – verkürzt –
49	Allgemeine Ausführungen zur Rechnungslegung
52	Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung
56	Erläuterungen zur Bilanz
62	Erläuterungen zu Finanzinstrumenten
66	Segmentberichterstattung
68	Sonstige Erläuterungen
69	Organe der Aareal Bank AG
70	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
<b>71</b>	<b>Adressen</b>
<b>72</b>	<b>Finanzkalender</b>
<b>73</b>	<b>Standorte/Impressum</b>

# Konzernzwischenlagebericht

## Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft befand sich im ersten Halbjahr 2022 in einer schwierigen Lage. Der Krieg in der Ukraine und die wechselseitigen Sanktionen zwischen den westlichen Staaten und Russland belasteten insbesondere die europäische Wirtschaft, vor allem durch höhere Lebensmittel- und Energiepreise sowie durch eine Verschärfung der bereits bestehenden Probleme in den Lieferketten. Dies wurde zusätzlich durch die Zero-Covid-Strategie in China verstärkt. Die gestiegene Unsicherheit über die Verfügbarkeit wichtiger Rohstoffe und Vorleistungsgüter trübte das Geschäftsklima ein. Der zunehmende Inflationsdruck bestimmte auch die Entwicklung an den Finanzmärkten. Die Renditen an den Anleihemärkten stiegen angesichts höherer Inflationsraten und -erwartungen sowie durch geldpolitische Straffungen deutlich an. Derweil waren sowohl die Zahlen der Covid-19-Neuinfektionen als auch der Hospitalisierungsraten rückläufig, was zu einer Verbesserung der Gesundheitssituation führte. Die einhergehende Rückführung von Infektionsschutzmaßnahmen unterstützte die Erholung des Dienstleistungssektors in vielen Staaten. In diesem Spannungsfeld schwächte sich die Wachstumsdynamik in vielen Volkswirtschaften in den ersten zwei Quartalen ab.

### Konjunktur

In der Eurozone konnte das reale Bruttoinlandsprodukt im ersten Quartal gegenüber dem Vorquartal um 0,5 % zulegen, gefolgt von 0,7 % im zweiten Quartal. In Summe lag die Wirtschaftsleistung im ersten Halbjahr 2022 um 4,7 % höher als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Im Verlauf des Halbjahres zeigte sich eine deutliche Diskrepanz zwischen der Entwicklung im verarbeitenden Gewerbe, welches von Lieferengpässen, höheren Inputkosten und einer sich abschwächenden Wirtschaftslage geprägt war, und dem Dienstleistungssektor. Dieser zeigte sich wesentlich robuster und profitierte von den Lockerungen der Covid-19-

bedingten Kontaktbeschränkungen. Jedoch war auch der Dienstleistungssektor zunehmend Belastungen ausgesetzt, da sich die steigende Inflation auf die Realeinkommen und den privaten Konsum niederschlug. In den größten Euroländern wurde im ersten Halbjahr der stärkste Anstieg der Wirtschaftsleistung in Spanien mit 6,3 %, gefolgt von Italien mit 5,4 % und Frankreich mit 4,5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum ausgewiesen, während der Anstieg in Deutschland mit 2,6 % etwas schwächer war.

Länder der Europäischen Union, welche nicht der Eurozone angehören, zeigten teilweise einen mildereren Aufschwung, als er im Durchschnitt in den Ländern der Eurozone zu beobachten war. So erreichte Schweden im ersten Halbjahr 2022 ein Wirtschaftswachstum von 3,5 % gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum und Tschechien ein Wachstum von 4,3 %. Demgegenüber konnte Polen mit 8,3 % deutlich stärker wachsen.

Großbritannien verzeichnete im ersten Halbjahr einen stärkeren Anstieg der Wirtschaftsleistung als die meisten EU-Staaten. Zum Ende des ersten Halbjahres lag das Bruttoinlandsprodukt 5,8 % höher als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Die Wirtschaftsaktivität war zu Beginn des Jahres über alle Sektoren hinweg dynamisch, wobei auch hier insbesondere die kontaktnahen Dienstleistungen vom Rückgang der Omikron-Welle profitierten. Zahlreiche Industrieunternehmen wurden jedoch zunehmend durch Preissteigerungen bei Vorleistungen, Lieferengpässen und einem Arbeitskräftemangel belastet, wodurch die Wirtschaftsaktivität ab dem zweiten Quartal gebremst wurde.

In den USA stieg die Wirtschaftsleistung bis zur Jahresmitte im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um 1,6 %. Dabei schrumpfte die Wirtschaft jedoch sowohl im ersten als auch im zweiten Quartal gegenüber dem jeweiligen Vorquartal. Die konjunkturelle Abschwächung war auf eine reduzierte Inlandsnachfrage aufgrund der hohen Inflationsraten, der geldpolitischen Straffung und anhaltender Probleme in den Lieferketten zurückzuführen. Der private Konsum als wesentlicher konjunktureller Treiber stieg weiter an, wurde je-

doch im Verlauf des Halbjahres zunehmend durch hohe Inflationsraten und die strafferen Finanzierungsbedingungen unter Druck gesetzt. In Kanada lag das Bruttoinlandsprodukt zum Ende des ersten Halbjahres um 3,8 % höher als im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

In China wirkte sich die Zero-Covid-Politik, bei der schon auf vereinzelte Infektionsfälle mit drastischen Maßnahmen reagiert wird, belastend auf das Wachstum aus und führte zur stärksten wirtschaftlichen und sozialpolitischen Belastung seit 2020. U. a. haben die mehrwöchige Abriegelung der Großstadt Schanghai und logistische Verwerfungen in Teilen Chinas die Industrieproduktion, den Export und dadurch weltweite Lieferketten stark beeinträchtigt. Ebenso sanken insbesondere im zweiten Quartal die Einzelhandelsumsätze als Folge des Rückgangs des privaten Konsums und einer gestiegenen Vorsicht privater Haushalte. Zusätzlich belasteten anhaltende Probleme einiger Immobilienkonglomerate die Konjunktur in China. Angesichts der vorhandenen wirtschaftlichen Belastungen kündigten die Behörden Maßnahmen zur Konjunkturunterstützung an, die jedoch erst im zweiten Halbjahr 2022 ihre Wirkungen entfalten dürften. Insgesamt stieg die Wirtschaftsleistung bis zur Jahresmitte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 3,1 %. In Australien unterstützte der private Konsum das Wirtschaftswachstum und konnte die gesunkenen Bauinvestitionen als Folge eines Arbeitskräfte- und Materialmangels aufwiegen. Insgesamt legte die Wirtschaftsleistung im ersten Halbjahr um 3,4 % gegenüber der Vorjahresperiode zu.

In vielen Ländern konnten sich die Arbeitsmärkte weiter von der Covid-19-Pandemie erholen. So wurde insbesondere im Dienstleistungssektor der Stellenaufbau fortgesetzt, der jedoch durch einen stellenweise ausgeprägten Arbeitskräftemangel limitiert wurde. In der Eurozone lag die Arbeitslosenquote am Ende des ersten Halbjahres 2022 bei 6,6 % und damit unter dem Vorkrisenniveau aus dem ersten Quartal 2020. In den USA lag sie zum Halbjahresende 2022 mit 3,6 % nur noch knapp über dem Vorkrisenniveau.

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

An den Finanzmärkten wurde die Covid-19-Pandemie als dominierendes Thema von gestiegenen Inflationsraten und -erwartungen sowie eingetrübten Konjunkturprognosen abgelöst. Führende Zentralbanken strafften ihre Geldpolitik zunehmend oder kündigten bevorstehende geldpolitische Neuausrichtungen an. Als Folge zeigten sich im Verlauf des Halbjahres deutliche Kursrückgänge an den Anleihe- und Aktienmärkten.

Während die Europäische Zentralbank (EZB) noch zu Beginn des Jahres an einer sehr akkommodierenden Geldpolitik festhielt, um in Zeiten erhöhter Unsicherheit günstige Finanzierungsbedingungen für die Realwirtschaft zu fördern und den Wirtschaftsaufschwung zu unterstützen, kündigte sie im Juni unter dem Eindruck des breiten Inflationsdrucks eine geldpolitische Neuausrichtung an. Dabei hat der EZB-Rat beschlossen, den Nettoerwerb von Vermögenswerten im Rahmen seines Programms zum Ankauf von Vermögenswerten (APP) zum 1. Juli 2022 einzustellen, die Tilgungsbeträge jedoch weiter zu reinvestieren. Nach wie vor gilt, dass die Rückzahlungen aus fällig werdenden Vermögenswerten, die im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufprogramms (PEPP) gekauft wurden, bis 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. Des Weiteren wurde entschieden, die Leitzinsen ab Juli 2022 um jeweils 50 Basispunkte auf dann 0,50 % (Hauptrefinanzierungssatz), 0 % (Einlagezins) und 0,75 % (Spitzenrefinanzierungszins) zu erhöhen. Ferner wurde in Aussicht gestellt, die Leitzinsen im September in Abhängigkeit von den mittelfristigen Inflationsaussichten erneut zu erhöhen.

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 im ersten Halbjahr der Leitzins in drei Schritten auf einen Korridor von 1,50 % – 1,75 % 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 ersten Halbjahr 2022 in insgesamt vier Schritten von 0,25 % auf 1,25 %. Darüber hinaus wird seit März das Portfolio von Staats- und Unternehmensanleihen abgebaut, indem fällig werdende Anleihen nicht mehr reinvestiert werden.

Zu Leitzinserhöhungen kam es ebenfalls bei weiteren wichtigen Zentralbanken. So hob die Bank of Canada im ersten Halbjahr das Zinsniveau auf 1,5 %, die Riksbank in Schweden auf 0,25 % und die Reserve Bank of Australia auf 0,85 %.

Die kurzfristigen Zinsen<sup>1)</sup> im Euroraum lagen am Ende des ersten Halbjahres 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, welche für die Aareal Bank relevant sind, an. Staatsanleihen mit zehnjähriger Laufzeit zeigten ebenso ein einheitliches Bild und stiegen im ersten Halbjahr an.

Die Erwartungen zu den Inflations- und Konjunkturentwicklungen sowie der zukünftigen Geldpolitik in den einzelnen Währungsräumen prägten auch die Devisenmärkte. Im Verlauf des Halbjahres erfuhr der Euro gegenüber dem US-Dollar eine Abwertung, wobei zum Teil deutliche Schwankungen zu beobachten waren. Zum Ende des Halbjahres lag der Wechselkurs bei 1,04 USD pro Euro und damit unter dem Kurs vom 31. Dezember 2021 (1,13 USD pro Euro). Über den gleichen Zeitraum hat der Euro auch gegenüber dem Kanadischen Dollar mit 1,44 CAD pro Euro auf 1,34 CAD pro Euro abgewertet. Gegenüber dem Britischen Pfund blieb der Euro im ersten Quartal im Durchschnitt stabil, konnte dann aber im zweiten Quartal leicht aufwerten. Der Wechselkurs stieg von 0,84 GBP pro

Euro zum Jahresbeginn auf 0,86 GBP pro Euro. Nach einer insgesamt volatilen Entwicklung konnte der Euro gegenüber der Schwedischen Krone von 10,25 SEK pro Euro zu Jahresbeginn auf 10,73 SEK pro Euro zum Ende des ersten Halbjahres aufwerten. Gegenüber dem Australischen Dollar erfolgte eine Abwertung von 1,56 auf 1,51 AUD pro Euro, die im Wesentlichen im ersten Quartal erfolgte.

Die Inflation ist seit Jahresbeginn in vielen Volkswirtschaften stark angestiegen und übertraf die von den jeweiligen Zentralbanken für ihr Währungsgebiet formulierten Zielinflationen deutlich. Einen wesentlichen Anteil daran hatten gestiegene Energie- und Rohstoffkosten sowie angespannte Güter- und Nahrungsmittelpreise. Bedingt wurde dies durch eine anhaltende Störung der weltweiten Lieferketten und durch die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine. Bei der Erholung der von der Covid-19-Krise besonders betroffenen Bereiche wie des Gastgewerbes traf dabei 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 Halbjahresende 8,6 % im Vergleich zum Vorjahresmonat, in den USA 9,1 % und in Großbritannien 9,4 %.

### 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 Erstanwendungszeit-

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

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

punkt der neuen Regelungen ist der 1. Januar 2025 und damit zwei Jahre später als vom BCBS vorgesehen.

Nachdem in 2021 die sechste MaRisk-Novelle seitens der BaFin veröffentlicht wurde und bis Jahresende umzusetzen war, wird es voraussichtlich in 2022 einen ersten Entwurf der siebten MaRisk-Novelle geben. Die Schwerpunkte werden hierbei die Umsetzung der EBA-Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung, neue Anforderungen an das Immobilieneigengeschäft sowie das Risikomanagement von Nachhaltigkeitsrisiken sein.

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 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.

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 im Verlauf des ersten Halbjahres gestiegenen makroökonomischen Unsicherheiten spiegeln sich auch auf den gewerblichen Immobilienmärkten zunehmend wider. Während noch im ersten Quartal das globale Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahr im Zuge der Normalisierung des allgemeinen Geschäftsumfelds deutlich anstieg, war das zweite Quartal von einem Rückgang der Transaktionsaktivität geprägt. In Summe ist das globale Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2022 gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 um rund 10 % angestiegen. Dabei gab es zwischen den Regionen ausgeprägte Unterschiede. Während das Volumen in Nordamerika um 45 % anstieg, stagnierte das Transaktionsvolumen in Europa und reduzierte sich im asiatisch-pazifischen Raum um 15 %.

Auch zwischen den Objektarten gab es dabei Unterschiede. In Europa konnten einzig Einzelhandelsobjekte das Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahreszeitraum erhöhen, während das Volumen von Büro- und Logistikimmobilien in etwa stagnierte und Hotelimmobilien in geringerem Umfang transferiert wurden. In Nordamerika konnten insbesondere Einzelhandelsobjekte zulegen, gefolgt von Logistik- und Büroimmobilien, während das Volumen von Hotelimmobilien stabil blieb. Im asiatisch-pazifischen Raum reduzierte sich das Volumen bei Logistik- und Einzelhandelsimmobilien. Hotelimmobilien konnten beim Transaktionsvolumen zulegen, während Büroimmobilien auf Höhe des Vorjahreswerts stabil blieben.

Das Interesse der Finanzierungsgeber konzentrierte sich auf die Immobilienarten Logistik, Lebensmittelgeschäfte sowie Büroimmobilien in bevorzugten Lagen. Zunehmende Nachfrage erfuhren Objekte, die Nachhaltigkeitskriterien wie z. B. eine energieeffiziente Bewirtschaftung, erfüllen. Weiterhin wurden die Gewerbeimmobilienmärkte von einer Erholung von der Covid-19-Pandemie unterstützt, jedoch machten sich zunehmend Marktunsicherheiten durch wirtschaftliche und geldpolitische Unsicherheiten wie hohe Inflationsraten oder

steigende Zinssätze 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 erhöht. Die Beleihungsausläufe blieben dabei überwiegend 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 Logistikimmobilien kompetitiver bepreist wurden.

Die Aareal Bank generierte im ersten Halbjahr ein Neugeschäft von 5,2 Mrd. €<sup>1)</sup> (Vorjahr: 3,3 Mrd. €). Das Neugeschäft entwickelte sich dabei in jedem Monat des Halbjahres dynamisch. Die Erstkreditvergabe betrug insgesamt im ersten Halbjahr 3,5 Mrd. € (Vorjahr: 2,2 Mrd. €) und damit deutlich mehr als noch im Vorjahreszeitraum. Bis Ende Juni wurden „grüne“ Finanzierungen in Höhe von rund 350 Mio. € abgeschlossen. Das Volumen „grüner“ Finanzierungen hat sich insgesamt um 1,1 Mrd. € auf 1,5 Mrd. € erhöht, da auch einige Bestandskunden die notwendige Verpflichtungserklärung und die Zertifikate erstmals abgegeben haben. „Grüne“ Finanzierungen („Green Loans“) erfüllen die hohen Anforderungen an die Energieeffizienz des sog. „Aareal Green Finance Frame-

works“ 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 Energieeffizienzskriterien.

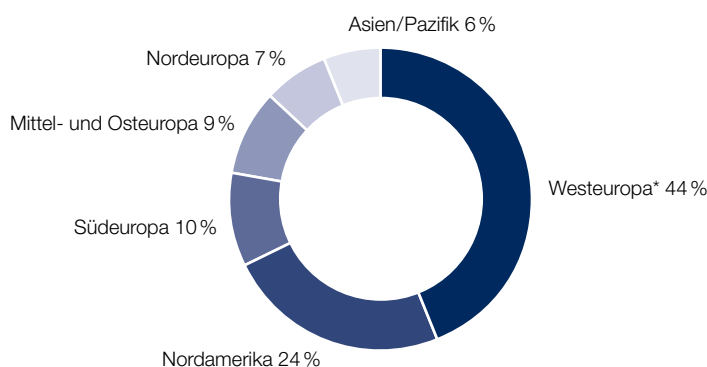
Mit rund 70 % befand sich der größte Anteil des Neugeschäfts in Europa (Vorjahr: 70 %), gefolgt von Nordamerika mit 24 % (Vorjahr: 24 %). Der Anteil des asiatisch-pazifischen Raums betrug 6 % (Vorjahr: 6 %).<sup>2)</sup>

Bezüglich der Objektarten entfielen rund 24 % des Neugeschäfts auf Einzelhandelsimmobilien. Diese waren nach Ländern breit gestreut und fokussierten sich in der Erstkreditvergabe u. a. auf Retail Parks. Diese Unterkategorie des Segments erwies sich während der Covid-19-Krise als widerstandsfähig und stellt somit eine attraktive Investitionsmöglichkeit dar. Logistikimmobilien kamen auf einen Anteil von 22 %, gefolgt von Hotelimmobilien mit 20 % und Büroimmobilien mit 18 %. Wohnimmobilien kamen auf einen Anteil von 14 %, worunter auch Studentenwohnheime fielen, während sonstige Immobilien 2 % des gesamten Neugeschäfts ausmachten. Bei den „sonstigen Immobilien“ handelte es sich ausschließlich um die von Investoren stark nachgefragten Life-Science-Objekte mit Bürofläche. In der Erstkreditvergabe dominierten Logistikimmobilien mit 28 %, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien mit 20 %, Hotel- und Büroimmobilien mit jeweils 17 %. Wohnimmobilien kamen auf 15 %, während sonstige Immobilien 3 % des Geschäfts ausmachten.

## Neugeschäft<sup>1)</sup> 01.01. – 30.06.2022

nach Regionen, in %

Gesamtvolumen: 5,2 Mrd. €



\* Inkl. Deutschland

## Europa

Das Transaktionsvolumen blieb in Europa im ersten Halbjahr 2022 gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum stabil. Rückläufige Transaktionsvolumina wurden dabei in Deutschland und

<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.



Schweden beobachtet, wohingegen das Volumen in vielen anderen Ländern stabil geblieben ist und in Großbritannien sowie Italien sogar zulegen konnte. Einen Volumentrückgang verzeichneten Hotelimmobilien, wohingegen Logistik- und Büroimmobilien stabil blieben. Demgegenüber konnten Einzelhandelsimmobilien an Transaktionsvolumen zulegen, woraus geschlossen werden kann, dass das Investoreninteresse, nach einer Zurückhaltung im Zuge der Covid-19-Krise, in diesem Segment wieder angestiegen ist. Grenzüberschreitende Investoren standen dabei mehrheitlich auf der Käuferseite, während private Investoren eher auf der Verkäuferseite zu finden waren. Institutionelle Investoren und REIT-Strukturen hatten eine insgesamt ausgeglichene Position.

Bei Büroimmobilien konnte die durchschnittliche Miete im Spitzensegment im Verlauf des Halbjahres 2022 zulegen. In einzelnen Teilmärkten, z. B. London oder Paris, wurden auch deutlichere Mietsteigerungen beobachtet. Bei Einzelhandelsimmobilien war die Mietentwicklung im Durchschnitt stabil, unterschied sich aber je nach Segment des Einzelhandels. So verzeichneten Shopping-Center im europaweiten Mittel zwar einen leichten Mietrückgang, die Mehrheit der Märkte war hiervon jedoch nicht betroffen. Die Mieten von Logistikimmobilien profitierten von einer anhaltend hohen Nachfrage im gesamten Segment und konnten die positive Entwicklung der letzten Jahre fortsetzen.

Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien veränderten sich im Halbjahresverlauf nur geringfügig und verblieben damit auf niedrigem Niveau. In einzelnen Teilmärkten wie z. B. Paris wurden jedoch Steigerungen beobachtet. Bei Logistikimmobilien hat sich die Rendite im Durchschnitt seit Jahresbeginn kaum verändert, wodurch eine zunehmende Stabilisierung des Renditeniveaus festzustellen war. Während in vielen Märkten weiterhin fallende Renditen zu beobachten waren, zeigte sich in deutschen sowie französischen Märkten zum Halbjahresende ein leicht steigendes Renditeniveau im Vergleich zum Jahresbeginn.

Bei Einzelhandelsimmobilien blieben sowohl die Spitzenrendite von Shoppingcentern als auch von Highstreet-Immobilien im europäischen Durch-

schnitt stabil. Auch einzelne Märkte zeigten entgegen dem Trend der letzten Jahre keine nennenswerten Bewegungen der Renditen. Dieses Bild zeigte sich im Wesentlichen auch in Sekundärlagen.

Die laufende Erholung des weltweiten Reiseverkehrs von den Tiefpunkten der letzten zwei Jahre war deutlich im ersten Halbjahr spürbar. Dabei hat sich der Inlandsreiseverkehr bisher am stärksten erholt. Der Langstreckentourismus erholte sich langsamer, was mutmaßlich auf eine größere Vertrautheit mit näheren Reisezielen und einem damit verbundenen höheren Sicherheitsempfinden der Reisenden zurückzuführen ist. Unter diesen Rahmenbedingungen sind die Auslastung und der Umsatz pro verfügbarem Zimmer europäischer Hotelimmobilien seit Jahresbeginn deutlich gestiegen, auch wenn das Vorkrisenniveau nicht bis zum Ende des ersten Halbjahres erreicht wurde.

In Europa tätigte die Bank im ersten Halbjahr ein Neugeschäft von rund 3,7 Mrd. € (Vorjahr: 2,3 Mrd. €). Der Großteil davon wurde in Westeuropa getätigt. Nach Volumen absteigend folgten Süd, Mittel- und Ost- sowie Nordeuropa.

#### Nordamerika

In Nordamerika erhöhte sich das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2022 um rund 45 % gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. Im ersten Quartal war das Wachstum gegenüber dem Vorjahresquartal noch deutlich stärker, reduzierte sich dann jedoch im weiteren Verlauf des Halbjahres. Die Anzahl der Transaktionen lag über dem langfristigen Mittelwert, nachdem die Aktivität während der Hochphase der Covid-19-Pandemie reduziert war. Dies verdeutlichen zum einen die hohe Dynamik im Abbau aufgeschobener Transaktionen sowie eine generell positive Einschätzung gegenüber den Immobilienmärkten. Grenzüberschreitende Investoren hatten eine insgesamt ausgeglichene Position, während institutionelle Investoren mehrheitlich auf der Käuferseite standen. REIT-Strukturen und private Investoren zeigten vermehrt Verkäufe auf.

Angebotsmieten für Büroimmobilien in US-Metropolen waren im ersten Halbjahr 2022 im Durchschnitt für Spitzen- als auch für Sekundärobjekte stabil. Dieses Bild zeigte auch die Entwicklungen

in relevanten Einzelmärkten wie New York oder Chicago. San Francisco wies gegenüber dem Jahresbeginn ein geringfügig sinkendes Mietniveau auf. Demgegenüber konnten die durchschnittlichen Mieten von Shoppingmalls in den USA im landesweiten Durchschnitt ansteigen. Dies war am ausgeprägtesten in Dallas, Atlanta und Chicago festzustellen, während das Mietniveau in New York stabil blieb. Die Mieten von Logistikimmobilien stiegen im landesweiten Durchschnitt mit rund 7 % weiter deutlich an. Eine Steigerung zeigte sich dabei in allen wichtigen Einzelmärkten.

Die Renditen für Büroimmobilien im Spitzen- und Sekundärbereich zeigten seit Jahresbeginn kaum Veränderungen im Niveau, was auf die vorhandene Liquidität und Finanzierungsbereitschaft im Markt zurückzuführen ist. Den stärksten Rückgang erfuhren dabei die Renditen in Atlanta. Bei Einzelhandelsimmobilien zeigten sich die Renditen ebenfalls stabil mit nur geringen Änderungen im Vergleich zum Jahresbeginn. San Francisco stach hier mit leicht steigenden Renditen hervor. Das in den letzten Jahren sinkende Renditeniveau für Logistikimmobilien hat sich im ersten Halbjahr abgeschwächt, sodass im landesweiten Durchschnitt das Niveau vom Jahresbeginn gehalten wurde. In einzelnen Märkten war jedoch weiterhin ein Absinken zu beobachten.

Seit Jahresbeginn war eine deutliche Steigerung bei der Auslastung und den Erträgen von Hotels in Nordamerika zu beobachten. In der Kategorie Luxury & Upper Upscale haben sich in den USA die Belegungsquote und der Umsatz pro verfügbarem Zimmer von Januar bis Juni erhöht, was nicht nur auf den starken einheimischen Tourismus, sondern zunehmend auch auf ausländische Besucher zurückzuführen ist. In Kanada konnte sogar eine noch positivere Entwicklung der wesentlichen Hotelkennzahlen beobachtet werden.

In Nordamerika konnte ein Neugeschäft von 1,2 Mrd. € (Vorjahr: 0,8 Mrd. €) generiert werden, welches fast vollständig auf die USA entfiel.

#### **Asien/Pazifik**

Im asiatisch-pazifischen Raum lag das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien im ersten

Halbjahr 2022 um rund 15 % niedriger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Dabei fiel das Transaktionsvolumen auch in Australien und China (-5 % bzw. -27 %). Eine gesunkene Dynamik war dabei insbesondere im zweiten Quartal festzustellen, was im Falle Chinas mit dem Einfluss der Zero-Covid-Politik und der damit einhergehenden Zurückhaltung der Investoren zu begründen ist. In der gesamten Region standen grenzüberschreitende und institutionelle Investoren mehrheitlich auf der Käuferseite, während REIT-Strukturen und private Investoren mehrheitlich auf der Verkäuferseite standen.

Die Entwicklung der Spitzenmiete von Logistikimmobilien zeigte sich im ersten Halbjahr 2022 in den australischen Metropolen Sydney, Perth und Melbourne weiter ansteigend. Die Mieten für Einzelhandelsobjekte stagnierten in den wesentlichen chinesischen Metropolen.

Die Renditen von Logistikimmobilien in den wichtigsten Märkten Australiens zeigten sich gegenüber dem Jahresende 2021 insgesamt stabil. Ebenso stagnierte die Entwicklung der Renditen chinesischer Einzelhandelsimmobilien.

Hotels im asiatisch-pazifischen Raum zeigten im ersten Halbjahr erneut eine zum Teil deutliche Erholung, die auf Lockerungen von Kontakt- und Reisebeschränkungen zurückzuführen ist. Durch einen starken Anstieg der Belegungsquoten konnten die Umsätze pro verfügbarem Zimmer seit Jahresbeginn erhöht werden. Diese positive Entwicklung geht dabei in verstärktem Maße auf die Rückkehr internationaler Touristen zurück. So verzeichneten die Malediven in den ersten sechs Monaten einen deutlichen Anstieg der Besucher. Insgesamt besuchten rund 0,8 Mio. Touristen die Inselnation bis zur Jahresmitte, gegenüber rund 0,5 Mio. Touristen im Vorjahreszeitraum. Somit lagen die Besucherzahlen nur noch leicht unter dem Niveau des Vorkrisenjahres 2019.

Im asiatisch-pazifischen Raum hat die Bank im ersten Halbjahr ein Neugeschäft in Höhe von 0,3 Mrd. € (Vorjahr: 0,2 Mrd. €) abgeschlossen.

## Segment Banking & Digital Solutions

Die Wohnungs- und die gewerbliche Immobilienwirtschaft erweisen sich auch im ersten Halbjahr 2022 als stabile Marktsegmente. Das Mietpreinsniveau ist im Jahresvergleich gegenüber Q1/2021 erneut gestiegen, deutschlandweit um 4,6 %.

Der Anstieg fertiggestellter Wohnungen setzte sich 2021 erstmals seit 2011 nicht mehr fort: Mit 293.000 Wohnungen wurden etwa 4 % weniger bereitgestellt als noch 2020. Der Bauüberhang erreicht mit 847.000 zwar genehmigten, jedoch noch nicht errichteten Wohnungen ein Rekordniveau. Das Regierungsziel von 400.000 neuen Wohnungen per annum, um dem Nachfragedruck zu begegnen, wird durch die Lieferkettenprobleme, den allgemeinen Preisanstieg und insbesondere jenen bei Baumaterialien, den Fachkräftemangel sowie den Ukraine-Krieg zusätzlich erschwert. 64 % der im GdW Bundesverband der Wohnungswirtschaft organisierten Unternehmen stellen Neubauprojekte zurück (beim klimaschonenden und altersgerechten Umbau sind es 67 %), 24 % verzichten auf bereits geplante Neubauten (13 % auf die energetische bzw. demografische Sanierung).

Sorgen bereitet die Entwicklung der Energiepreise, die Mieter wie Vermieter betrifft, da steigende Betriebskosten eine Vielzahl von Haushalten an ihre finanzielle Belastungsgrenze bringen.

Im laufenden Jahr wurde das Leistungsspektrum insbesondere mit der Übernahme der Collect Artificial Intelligence GmbH (CollectAI), einem Payment-Solution-Provider der Otto Group um Angebote in der Endkundenkommunikation sowie um KI-gestützte Lösungen für interaktive Rechnungen und intelligentes Mahnwesen ausgebaut.

Mit der Aareal Exchange & Payment Platform (AEPP) bietet das Segment eine Lösung, um alternative Bezahlfverfahren in die automatischen Verwaltungsprozesse integrieren zu können. Zugleich eröffnet die AEPP die Möglichkeit, neue Kundenservices zu implementieren und effizient abzurechnen. Im Berichtszeitraum wurde die AEPP um das Direktüberweisungsverfahren Aareal Pay ergänzt.

Derzeit nutzen deutschlandweit über 4.100 Firmenkunden unsere prozessoptimierenden Produkte und Bankdienstleistungen. Das durchschnittliche Einlagenvolumen des Segments lag im ersten Halbjahr 2022 bei 13,2 Mrd. € (Vorjahr: 11,9 Mrd. €) und damit leicht über den Erwartungen. Insgesamt kommt darin das große Vertrauen der Kunden in die Aareal Bank zum Ausdruck. Der Provisionsüberschuss von 15 Mio. € konnte wie geplant leicht gesteigert werden (Vorjahr: 13 Mio. €).

## Segment Aareon

Die Aareon ist ein Technologieunternehmen für die europäische Immobilienwirtschaft und ihre Partner. Das Unternehmen digitalisiert die Immobilienbranche mit nutzerorientierten Softwarelösungen. Diese vereinfachen und automatisieren Prozesse, unterstützen nachhaltiges und energieeffizientes Handeln und vernetzen die Prozessbeteiligten. Die Aareon verfolgt eine internationale Wachstumsstrategie basierend auf dem Ausbau des operativen Geschäfts, der Realisierung des im Jahr 2020 entwickelten Wertschöpfungsprogramms (VCP – Value Creation Program) und des anorganischen Wachstums durch Mergers & Acquisitions.

Das erste Halbjahr war durch die Neuaufstellung im Vorstand geprägt: Seit dem 1. April 2022 ist Harry 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 Romyana Trencheva als Chief Market Officer (CMO) bestellt. Romyana Trencheva folgt auf Sabine Fischer, die in den seit längerem geplanten Ruhestand geht.

Der Umsatz der Aareon konnte im ersten Halbjahr um 10 % auf 147 Mio. € wie geplant gesteigert werden (Vorjahr: 133 Mio. €). Hierzu trug sowohl die Umsatzsteigerung der digitalen Lösungen in Höhe von 20 % bei als auch die Umsatzsteigerung der ERP-Software in Höhe von 7 %. Dabei setzte sich der Transformationsprozess zu SaaS- und Subskriptionslösungen mit einem Wachstum von 20 % planmäßig fort. Der Anteil der wiederkehrenden Erlöse am Gesamtumsatz hat sich damit auf 73 %

erhöht (Vorjahr: 68 %). Das Adjusted EBITDA<sup>1)</sup> beläuft sich auf 32 Mio. € (Vorjahr: 29 Mio. €) und liegt im Rahmen der Erwartungen.

Der Umsatz des ERP-Geschäfts in der DACH-Region lag über Vorjahresniveau. Im Zuge der Transformation der Aareon zu einem SaaS-Unternehmen wurde u. a. die SaaS-Kampagne für die neue Produktgeneration Wodis Yuneo fortgesetzt und gleichzeitig wurden weiter prozessorientierte Produktpakete angeboten, die sich am individuellen Bedarf der Kunden orientieren und die Angebotsstruktur für den Kunden vereinfachen. Entsprechend erhöhte sich der Anteil der wiederkehrenden Umsatzerlöse. Die Umsätze mit der ERP-Software SAP®-Lösungen inklusive Blue Eagle sowie mit RELion für den gewerblichen Immobilienbereich lagen insgesamt leicht über Vorjahresniveau. Ebenfalls einen positiven Umsatzbeitrag hat die ERP-Software immotion der im vergangenen Jahr erworbenen GAP-Group beigesteuert. Im internationalen ERP-Geschäft konnte der Umsatz im Vorjahresvergleich deutlich gesteigert werden. Dazu trugen vor allem die Aareon Nederland sowie im Vereinigten Königreich die im Vorjahr erworbenen Unternehmen Arthur Online und Tilt, die auf dem Markt der kleinen und mittelständischen Unternehmen fokussiert sind, bei. In den Niederlanden hat sich die Transformation des Geschäftsmodells zu einem SaaS-Betrieb weiter fortgesetzt. Das Umsatzvolumen mit der niederländischen ERP-Lösung Tobias hat sich erhöht und ebenfalls hat Twinq einen signifikanten Umsatzbeitrag geleistet. Wie geplant wurde die in 2021 erworbene BriqVest B.V. (Twinq), die auf die WEG-Verwaltung spezialisiert ist, auf die Aareon Nederland verschmolzen. In Frankreich liegt das Geschäft mit den französischen ERP-Lösungen annähernd auf Vorjahresniveau. In den Nordics hat die Aareon eine Mehrheitsbeteiligung in Höhe von 95 % an der schwedischen Momentum Software Group AB übernommen. Das Unternehmen entwickelt, verkauft und implementiert Software as a Service (SaaS) für die Immobilienverwaltung und zum Energiemonitoring. Damit wird die Aareon auf Basis der geschätzten Umsätze klar die „Nr. 1“ in den Nordics.

Das Geschäftsvolumen mit den digitalen Lösungen konnte 2022 weiter gesteigert werden. In der DACH-

Region und international konnten die Umsätze mit den digitalen Lösungen in allen vier Bereichen WRM (Workforce Relationship Management), CRM (Customer Relationship Management), BRM (Building Relationship Management) und SRM (Supplier Relationship Management) ausgebaut werden. Insbesondere haben die BRM-Lösung des im Vorjahr übernommenen britischen Unternehmens Tactile Ltd. (Fixflo), die CRM-Lösung des ebenfalls im Vorjahr übernommenen deutschen Unternehmens wohnungshelden sowie die SRM-Lösungen zur Handwerkeranbindung und insbesondere die für das Wechselmanagement zum Umsatz beigetragen. Gemäß ihrer Wachstumsstrategie hat die Aareon im März ihren Anteil an dem niederländischen Prop-Tech OSRE B.V. auf 51 % erhöht. OSRE bietet eine SaaS-Lösung an, die den kompletten Immobilien-Transaktionsprozess in allen Segmenten des Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkts mit Fokus auf die Erstvermietung automatisiert. Ziel der intensivierten Partnerschaft ist es, die Präsenz der Aareon im niederländischen Markt weiter auszubauen.

## Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### Ertragslage

#### Konzern

Das Konzernbetriebsergebnis des ersten Halbjahres 2022 belief sich auf 91 Mio. € und lag damit aufgrund der guten operativen Entwicklung und trotz Risikovorsorge von rund 83 Mio. € für unser im Abbau befindliches, verbliebenes Russland-Exposure deutlich über dem Vorjahr (73 Mio. €) und im Rahmen der Erwartungen.

Der Zinsüberschuss lag mit 330 Mio. € im Wesentlichen aufgrund des im Vorjahresvergleich höheren Kreditportfolios erwartungsgemäß deutlich über dem Vorjahreswert (280 Mio. €).

Die Risikovorsorge betrug 107 Mio. € (Vorjahr: 40 Mio. €). Darin enthalten ist eine Risikovorsorge-

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

## Konzernergebnis der Aareal Bank Gruppe

Mio. €	01.01. - 30.06.2022	01.01. - 30.06.2021
Zinsüberschuss	330	280
Risikovorsorge	107	40
Provisionsüberschuss	132	118
Abgangsergebnis	22	8
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	18	-4
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	-7	-2
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-2	-1
Verwaltungsaufwand	295	268
Sonstiges betriebliches Ergebnis	0	-18
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>91</b>	<b>73</b>
Ertragsteuern	33	40
<b>Konzernergebnis</b>	<b>58</b>	<b>33</b>
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	1	2
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	57	31

zuführung für unser direktes Russlandengagement von rund 83 Mio. €. Die Coverage für das ausstehende Exposure (rund 200 Mio. €) beträgt damit leicht über 40%. Das Engagement konnte aufgrund der wechselseitigen Sanktionen zwischen den westlichen Staaten und Russland nicht bedient werden (Transferrisiko), wenn gleich der Kreditnehmer zahlungsfähig und -willig ist. Die weiteren möglichen Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine und die wirtschaftlichen Folgen der verhängten Sanktionen sind derzeit nur sehr schwer abschätzbar.

Darüber hinaus wurde zum Stichtag ein neues, den neuen EBA Guidelines für Ratingverfahren entsprechendes LGD-Modell für unser CRE Portfolio produktiv genommen, welches auch als Basis für die modellbasierte bilanzielle Risikovorsorge in Stage 1 und 2 dient. Der Modelleffekt durch die Umstellung betrug rund 10 Mio. €.

Die weiteren Nettozuführungen spiegeln die Verwendung aktueller makroökonomischer Szenarien wider, welche aufgrund des Kriegsausbruchs deutlich schlechter ausfallen als zum Jahreswechsel, und nur teilweise durch positive Portfolioeffekte (insbesondere Laufzeiteffekte) kompensiert wurden. Das Risiko eines möglichen Gaslieferstopps Russ-

lands an die EU ist in die verschlechterten makroökonomischen Prognosen eingeflossen.

Der Provisionsüberschuss konnte sowohl im Segment Banking & Digital Solutions als auch in der Aareon wie geplant auf insgesamt 132 Mio. € gesteigert werden (Vorjahr: 118 Mio. €).

Das Abgangsergebnis von 22 Mio. € (Vorjahr: 8 Mio. €) resultierte aus marktbedingten Effekten aus vorzeitigen Kreditrückzahlungen und Erträgen aus dem Wertpapierportfolio. Im Vorjahr war das Wertpapierergebnis durch De-Risking-Maßnahmen mit 3 Mio. € belastet worden.

Das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl und aus Sicherungszusammenhängen in Höhe von insgesamt 11 Mio. € (Vorjahr: -6 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. Um die Volatilität der GuV durch diese Positionen künftig zu reduzieren, sind zwischenzeitlich zusätzliche Sicherungsgeschäfte abgeschlossen worden.

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich wie erwartet auf 295 Mio. € (Vorjahr: 268 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.

Das sonstige betriebliche Ergebnis betrug 0 Mio. € (Vorjahr: -18 Mio. €). Im Vorjahr war es durch steuerliche Nachzahlungszinsen von 11 Mio. € und Covid-19-bedingt durch Ergebnisse von Immobilien im Eigenbestand belastet worden.

Dies führt insgesamt zu einem Konzernbetriebsergebnis in Höhe von 91 Mio. € (Vorjahr: 73 Mio. €). Nach Berücksichtigung von Steuern in Höhe von 33 Mio. € und des den nicht beherrschenden Anteilen zurechenbaren Ergebnisses (1 Mio. €) betrug das auf die Eigentümer der Aareal Bank AG entfallende Konzernergebnis 57 Mio. € (Vorjahr: 31 Mio. €). Im Vorjahr waren die Ertragsteuern durch einen einmaligen Steuereffekt belastet worden. Das Ergebnis je Stammaktie betrug 0,84 € (Vorjahr: 0,40 €) und der RoE nach Steuern 3,7 % (Vorjahr: 1,9 %).

#### **Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen**

Das Betriebsergebnis im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen belief sich im ersten Halbjahr 2022 auf 95 Mio. € (Vorjahr: 72 Mio. €).

Der Zinsüberschuss lag mit 313 Mio. € im Wesentlichen aufgrund des im Vorjahresvergleich höheren Kreditportfolios erwartungsgemäß deutlich über dem Vorjahreswert (260 Mio. €).

Die Risikovorsorge betrug 107 Mio. € (Vorjahr: 40 Mio. €). Darin enthalten ist eine Risikovorsorgezuführung für unser direktes Russlandengagement von rund 83 Mio. €. Die Coverage für das ausstehende Exposure (rund 200 Mio. €) beträgt damit leicht über 40 %. Das Engagement konnte aufgrund der wechselseitigen Sanktionen zwischen den westlichen Staaten und Russland nicht bedient werden (Transferrisiko), wenn gleich der Kreditnehmer zahlungsfähig und -willig ist. Die weiteren möglichen Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine

und die wirtschaftlichen Folgen der verhängten Sanktionen sind derzeit nur sehr schwer abschätzbar.

Darüber hinaus wurde zum Stichtag ein neues, den neuen EBA Guidelines für Ratingverfahren entsprechendes LGD-Modell für unser CRE Portfolio produktiv genommen, welches auch als Basis für die modellbasierte bilanzielle Risikovorsorge in Stage 1 und 2 dient. Der Modelleffekt durch die Umstellung betrug rund 10 Mio. €.

Die weiteren Nettozuführungen spiegeln die Verwendung aktueller makroökonomischer Szenarien wider, welche aufgrund des Kriegsausbruchs deutlich schlechter ausfallen als zum Jahreswechsel, und nur teilweise durch positive Portfolioeffekte (insbesondere Laufzeiteffekte) kompensiert wurden. Das Risiko eines möglichen Gaslieferstopps Russlands an die EU ist in die verschlechterten makroökonomischen Prognosen eingeflossen.

Das Abgangsergebnis von 22 Mio. € (Vorjahr: 8 Mio. €) resultierte aus marktbedingten Effekten aus vorzeitigen Kreditrückzahlungen und Erträgen aus dem Wertpapierportfolio. Im Vorjahr war das Wertpapierergebnis durch De-Risking-Maßnahmen mit 3 Mio. € belastet worden.

Das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl und aus Sicherungszusammenhängen in Höhe von insgesamt 11 Mio. € (Vorjahr: -6 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. Um die Volatilität der GuV durch diese Positionen künftig zu reduzieren, sind zwischenzeitlich zusätzliche Sicherungsgeschäfte abgeschlossen worden.

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich aufgrund der Transaktionskosten aus dem erfolgreichen Abschluss des freiwilligen öffentlichen Angebots der Atlantic BidCo auf 146 Mio. € (Vorjahr: 134 Mio. €).

Das sonstige betriebliche Ergebnis betrug -2 Mio. € (Vorjahr: -20 Mio. €). Im Vorjahr war es durch

steuerliche Nachzahlungszinsen von 11 Mio. € und Covid-19-bedingt durch Ergebnisse von Immobilien im Eigenbestand belastet worden.

Insgesamt ergab sich für das Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen ein Betriebsergebnis in Höhe von 95 Mio. € (Vorjahr: 72 Mio. €). Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern von 34 Mio. € (Vorjahr: 40 Mio. €) lag das Segmentergebnis bei 61 Mio. € (Vorjahr: 32 Mio. €). Im Vorjahr waren die Ertragsteuern durch einen einmaligen Steuer-effekt belastet worden.

### Segment Banking & Digital Solutions

Der Zinsüberschuss im Segment Banking & Digital Solutions betrug 23 Mio. € (Vorjahr: 22 Mio. €). Das anhaltend niedrige Zinsniveau belastet nach wie vor das Segmentergebnis, wenngleich hier in Zukunft positive Tendenzen aus dem Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus zu erwarten sind.

Der Provisionsüberschuss von 15 Mio. € konnte wie geplant leicht gesteigert werden (Vorjahr: 13 Mio. €).

### Segmentergebnis Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Mio. €	01.01. - 30.06.2022	01.01. - 30.06.2021
Zinsüberschuss	313	260
Risikovorsorge	107	40
Provisionsüberschuss	4	4
Abgangsergebnis	22	8
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	18	-4
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	-7	-2
Verwaltungsaufwand	146	134
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-2	-20
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>95</b>	<b>72</b>
Ertragsteuern	34	40
<b>Segmentergebnis</b>	<b>61</b>	<b>32</b>

### Segmentergebnis Banking & Digital Solutions

Mio. €	01.01. - 30.06.2022	01.01. - 30.06.2021
Zinsüberschuss	23	22
Provisionsüberschuss	15	13
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	0	-
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-1	-1
Verwaltungsaufwand	37	36
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-1	0
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-1</b>	<b>-2</b>
Ertragsteuern	0	-1
<b>Segmentergebnis</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich u. a. durch die Übernahme der CollectAI, die zu einer künftigen Geschäftsausweitung führen wird, leicht auf 37 Mio. € (Vorjahr: 36 Mio. €).

Zusammenfassend ergab sich im ersten Halbjahr 2022 ein Betriebsergebnis im Segment von -1 Mio. € (Vorjahr: -2 Mio. €). Nach Berücksich-

tigung von Ertragsteuern belief sich das Segmentergebnis auf -1 Mio. € (Vorjahr: -1 Mio. €).

### Segment Aareon

Der Zinsüberschuss betrug aufgrund der kreditfinanzierten M&A-Aktivitäten -6 Mio. € (Vorjahr: -2 Mio. €).

Der Provisionsüberschuss konnte trotz Transformation zu einem SaaS-Unternehmen auf 119 Mio. € gesteigert werden (Vorjahr: 107 Mio. €). Dazu trugen auch die im Vorjahr getätigten M&A-Transaktionen bei.

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich wie erwartet aufgrund der Geschäftsausweitung und Einmalwirkungen auf 118 Mio. € (Vorjahr: 104 Mio. €).

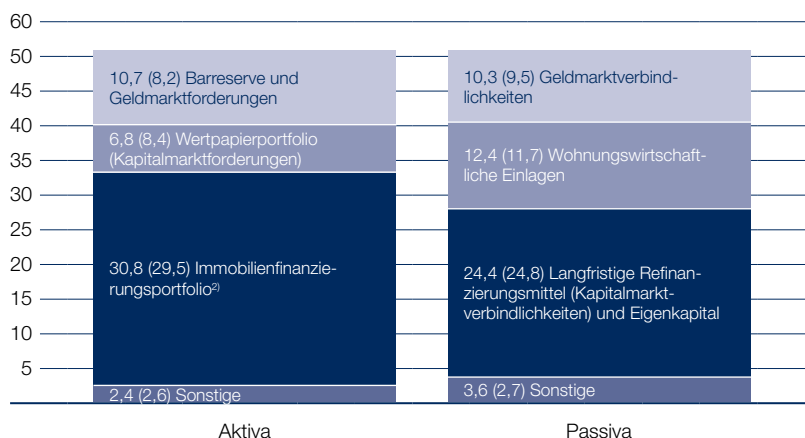
Zusammenfassend ergab sich im ersten Halbjahr 2022 ein Betriebsergebnis im Segment von -3 Mio. € (Vorjahr: 3 Mio. €). Nach Berücksichtigung von Ertragsteuern belief sich das Segmentergebnis auf -2 Mio. € (Vorjahr: 2 Mio. €).

### Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Aareal Bank Gruppe erhöhte sich aufgrund des starken Neugeschäfts und des gestiegenen Immobilienfinanzierungsportfolios zum 30. Juni 2022 auf 50,7 Mrd. € (31. Dezember 2021: 48,7 Mrd. €). Unterstützt wurde das Wachs-

### Bilanzstruktur per 30. Juni 2022 (31. Dezember 2021)

Mrd. €



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

### Segmentergebnis Aareon

Mio. €	01.01. - 30.06.2022	01.01. - 30.06.2021
Zinsüberschuss	-6	-2
Risikovorsorge	0	0
Provisionsüberschuss	119	107
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	0	-
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-1	0
Verwaltungsaufwand	118	104
Sonstiges betriebliches Ergebnis	3	2
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-3</b>	<b>3</b>
Ertragsteuern	-1	1
<b>Segmentergebnis</b>	<b>-2</b>	<b>2</b>



tum durch entsprechende Refinanzierungstätigkeiten und ein hohes wohnungswirtschaftliches Einlagenvolumen.

### Immobilienfinanzierungsportfolio

Zum 30. Juni 2022 lag das Volumen des Immobilienfinanzierungsportfolios<sup>1)</sup> der Aareal Bank Gruppe bei 30,8 Mrd. € (31. Dezember 2021: 29,5 Mrd. €). Zusammen mit dem Privatkundengeschäft und dem Kommunalkreditgeschäft der

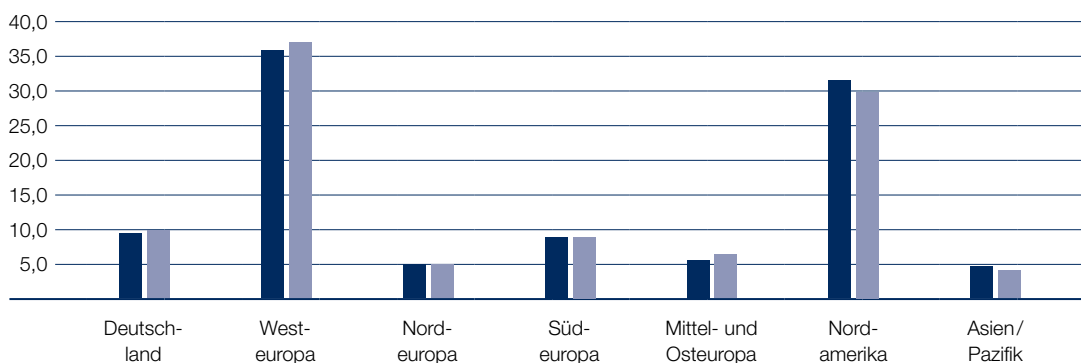
ehemaligen WestImmo betrug es 31,3 Mrd. €. Damit hat die Aareal Bank die ursprüngliche Zielportfoliogröße von rund 31 Mrd. € erreicht. Die Zielportfoliogröße für das Jahresende wird nunmehr zwischen 31 und 32 Mrd. € erwartet.

Zum Stichtag 30. Juni 2022 setzte sich das Immobilienfinanzierungsportfolio der Aareal Bank Gruppe im Vergleich zum Jahresende 2021 wie in den folgenden Grafiken dargestellt zusammen.

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

nach Regionen, in %

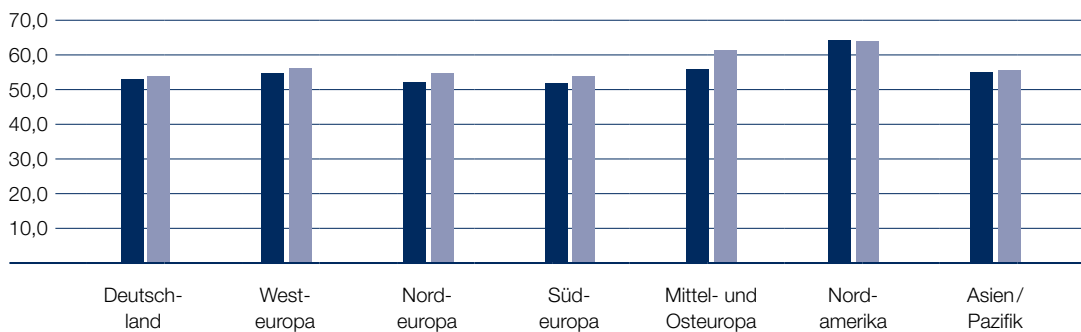
■ 30.06.2022 (100% = 30,8 Mrd. €) ■ 31.12.2021 (100% = 29,5 Mrd. €)



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

nach Regionen, in %

■ 30.06.2022 ■ 31.12.2021



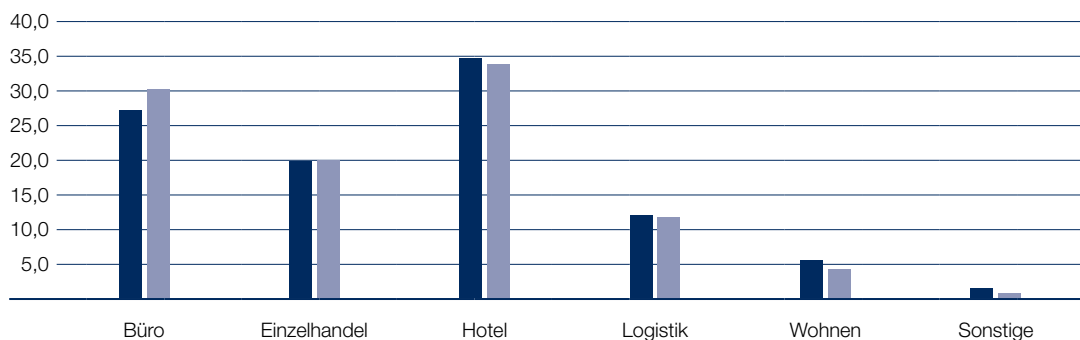
Anmerkung: Auslaufberechnung auf Basis der Inanspruchnahme und Verkehrswerte inklusive werthaltiger Zusatzsicherheiten ohne ausgefallene Immobilienfinanzierungen

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

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

nach Objektarten, in %

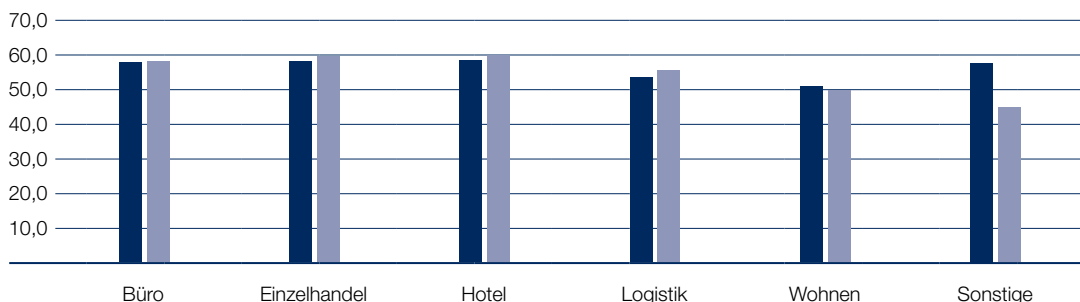
■ 30.06.2022 (100 % = 30,8 Mrd. €) ■ 31.12.2021 (100 % = 29,5 Mrd. €)



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

nach Objektarten, in %

■ 30.06.2022 ■ 31.12.2021



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

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

Die Verteilung im Portfolio nach Regionen und Kontinenten hat sich im Berichtszeitraum nicht signifikant geändert. Während der Portfolioanteil in Nordamerika im Wesentlichen aufgrund der Währungskursentwicklung um rund 1,7 Prozentpunkte angestiegen ist, ist er für Westeuropa um rund 1,1 Prozentpunkte gesunken. Für alle anderen Regionen ist der Portfolioanteil relativ stabil geblieben.

Die Verteilung im Portfolio nach Objektarten hat sich im Berichtszeitraum nicht signifikant geändert. Der Anteil von Wohnimmobilien ist im Vergleich zum Jahresultimo um rund 1,2 Prozentpunkte, der Anteil von Hotel- und sonstigen Immobilien um

rund 0,8 Prozentpunkte angestiegen, während der Anteil an Büroimmobilien um rund 3,0 Prozentpunkte gesunken ist. Der Anteil von Handels- und Logistikimmobilien am Gesamtportfolio ist im Vergleich zum Jahresultimo 2021 nahezu gleich geblieben.

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

#### Treasury-Portfolio

Das Treasury-Portfolio der Aareal Bank hat gemessen an seiner Ratingverteilung eine sehr hohe Bonität und ist sehr liquide.

Das gesamte Treasury-Portfolio<sup>1)</sup> umfasste zum 30. Juni 2022 ein Volumen von nominal 6,5 Mrd. € (31. Dezember 2021: 7,4 Mrd. €).

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 89 % den größten Teil des Portfolios aus.

Die hohen Bonitätsanforderungen spiegeln sich auch in der Rating-Verteilung im Portfolio wider. So haben 99,8 % des Portfolios ein Investment-grade-Rating<sup>2)</sup>. Allein 85 % der Positionen sind mit AAA bis AA- geratet.

Aktuell besteht das Portfolio nahezu ausschließlich (98 %) aus Euro denominierten Positionen und die durchschnittliche Restlaufzeit des Portfolios betrug zum Stichtag 6,4 Jahre.

## Finanzlage

### Refinanzierung und Eigenkapital

#### Refinanzierung

Die Aareal Bank Gruppe war im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2022 sehr 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-1-Anleihe (AT1-Anleihe).

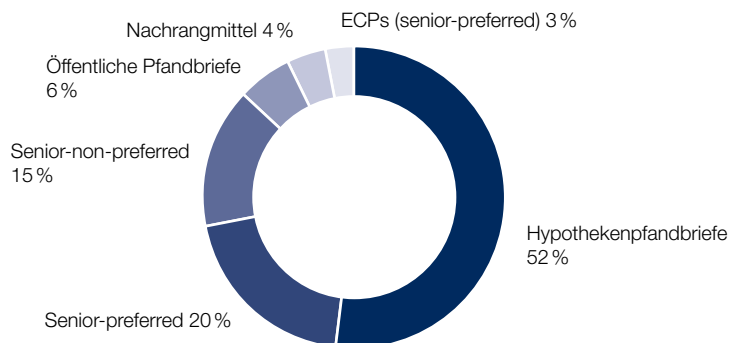
Das langfristige Refinanzierungsportfolio hatte zum 30. Juni 2022 ein Volumen von nominal 22,2 Mrd. € (31. Dezember 2021: 21,1 Mrd. €).

Darüber hinaus stand der Aareal Bank zum Stichtag ein Einlagenvolumen aus dem Geschäft mit der Wohnungswirtschaft von 12,4 Mrd. € (31. Dezember 2021: 11,7 Mrd. €) zur Verfügung. Die Geldmarktverbindlichkeiten einschließlich gezielter längerfristiger Refinanzierungsgeschäfte (TLTROs)

### Refinanzierungsmix Kapitalmarkt zum 30. Juni 2022

in %

Gesamtvolumen (Nominal): 22,2 Mrd. €



der Deutschen Bundesbank beliefen sich auf 10,3 Mrd. € (31. Dezember 2021: 9,5 Mrd. €).

Die Aareal Bank Gruppe konnte im ersten Halbjahr 2022 3,2 Mrd. € am Kapitalmarkt platzieren. Darunter waren vier Benchmark-Transaktionen: zwei Pfandbrief-Emissionen über jeweils 750 Mio. €, eine Pfandbrief-Emission über 500 Mio. € und die erste „grüne“ Senior Preferred-Anleihe<sup>3)</sup> über 500 Mio. €.

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

#### Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital der Aareal Bank Gruppe betrug zum 30. Juni 2022 3.206 Mio. € (31. Dezember 2021: 3.061 Mio. €) und erhöhte sich insbesondere durch deutlich reduzierte Pensionsrückstellungen aus dem starken Zinsanstieg und dem Konzernergebnis 2022. Wir verweisen auch auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung und unsere Ausführungen in der Anhangangabe (22) des Konzernhalbjahresabschlusses.

<sup>1)</sup> Das bilanzielle Volumen des Wertpapierportfolios belief sich zum 30. Juni 2022 auf 6,8 Mrd. € (zum 31. Dezember 2021: 8,4 Mrd. €).

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

<sup>3)</sup> Die Anforderungen an „grüne“ Emissionen sind im sog. „Aareal Green Finance Framework“ geregelt.

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

	30.06.2022	31.12.2021
Mio. €		
<b>Basel IV (phase-in)<sup>2)</sup></b>		
Hartes Kernkapital (CET1)	2.584	2.327
Kernkapital (T1)	2.884	2.627
Eigenmittel (TC)	3.213	3.021
in %		
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote)	19,8	18,2
Kernkapitalquote (T1-Quote)	22,1	20,5
Gesamtkapitalquote (TC-Quote)	24,7	23,6
<b>Basel III</b>		
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote)	25,5	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 zeitanteiliger Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe. Die Gewinnverwendung steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung.

30. Juni 2022: inklusive ursprünglich geplanter Dividende von 1,60 € je Aktie im Jahr 2022, inklusive Zwischenergebnis 2022 und der zeitanteiligen Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe. Gemäß der geschlossenen Investorenvereinbarung mit der Atlantic BidCo GmbH ist keine Dividendenzahlung geplant.

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.

<sup>2)</sup> Zugrunde liegende Basel IV revised KSA phase-in RWA-Schätzung basierend auf der Entwurfsfassung zur europäischen Umsetzung von Basel IV der Europäischen Kommission (KOM) vom 27. Oktober 2021 und als Ergebnis eines „higher of“ Vergleichs zwischen der Basel III AIRBA-Ermittlung nach der aktuellen CRR- und den zukünftigen Basel IV revised AIRBA und revised KSA phase-in Ansätzen, welche offiziell erst ab dem 1. Januar 2025 in Kraft treten.

### Aufteilung Risikogewichtete Aktiva (RWA)<sup>2)</sup>

	Risikogewichtete Positionsbeträge (RWA) 30.06.2022	Eigenmittel- anforderungen Gesamt 30.06.2022	Risikogewichtete Positionsbeträge (RWA) 31.12.2021	Eigenmittel- anforderungen Gesamt 31.12.2021
Mio. €				
Kreditrisiko (ohne Gegenparteiausfallrisiko)	12.314	984	11.305	904
Gegenparteiausfallrisiko	98	8	381	31
Markttrisiko <sup>3)</sup>	48	4	k. A.	k. A.
Operationelles Risiko	571	46	1.131	91
<b>Gesamt</b>	<b>13.031</b>	<b>1.042</b>	<b>12.817</b>	<b>1.026</b>

<sup>2)</sup> Zugrunde liegende Basel IV revised KSA phase-in RWA-Schätzung basierend auf der Entwurfsfassung zur europäischen Umsetzung von Basel IV der Europäischen Kommission (KOM) vom 27. Oktober 2021 und als Ergebnis eines „higher of“ Vergleichs zwischen der Basel III AIRBA-Ermittlung nach der aktuellen CRR- und den zukünftigen Basel IV revised AIRBA und revised KSA phase-in Ansätzen, welche offiziell erst ab dem 1. Januar 2025 in Kraft treten.

<sup>3)</sup> 31. Dezember 2021: Eine Ermittlung des Markttrisiko war nicht erforderlich, da gemäß Art. 351 CRR die Summe der gesamten Nettofremdwährungsposition 2 % der Eigenmittel nicht überstieg.

## Risikobericht

### Risikomanagement in der Aareal Bank Gruppe

Das Risikomanagement der Aareal Bank Gruppe, die darauf ausgerichtete Aufbau- und Ablauforganisation im Kredit- und Handelsgeschäft sowie die implementierten Verfahren und Methoden der Risikomessung und -überwachung sind im Konzernlagebericht 2021 umfassend dargestellt. Im Rahmen des vorliegenden Zwischenberichts werden die zentralen Elemente unseres Risikomanagements nochmals kurz skizziert und wesentliche Entwicklungen im Berichtszeitraum dargestellt.

Grundsätzlich bildet die vom Vorstand festgelegte und vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommene Geschäftsstrategie den Rahmen für das Risikomanagement der Aareal Bank Gruppe. Darauf aufbauend werden unter strenger Berücksichtigung des definierten Risikoappetits detaillierte Strategien für das Management der einzelnen Risikoarten formuliert. Die Risikostrategien wie auch die Geschäftsstrategie werden mindestens einmal jährlich an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst, vom Vorstand verabschiedet und vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen. Für die Umsetzung der Strategien und die Gewährleistung der Risikotragfähigkeit sind entsprechende Risikosteuerungs- und Risikocontrolling-Prozesse implementiert. Auf monatlicher Basis wird ein interner Risikobericht für alle wesentlichen Risikoarten erstellt und dem Vorstand und Aufsichtsrat der Bank vorgelegt.

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.

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-, Liquidität-, Immobilien- und Reputationsrisiko wirken. Als wesentliche mittel- bis langfristige Risikofaktoren kommen transitorische Klimarisiken der Regulatorik und Technologie und Governance-Faktoren wie betrügerische Handlungen, Nachhaltigkeitsmanagement und Datenschutz sowie als übergreifender Faktor das Kundenverhalten hinzu.

### 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

Risikoarten. Diese konnten zeitnahe durch risikomitigierende Maßnahmen behoben werden.

Die Entwicklung der Auslastung der Risikodeckungsmasse stellte sich im Berichtszeitraum wie in der folgenden Grafik abgebildet dar.

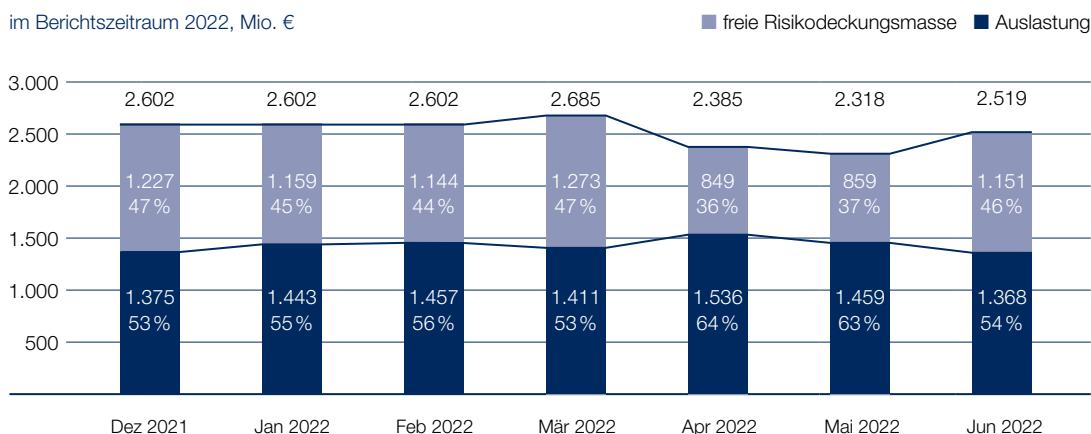
### Risikotragfähigkeit Aareal Bank Gruppe (ökonomische Perspektive des ICAAP)

	30.06.2022	31.12.2021
Mio. €		
Harte Kernkapital (CET1 nach Basel III) <sup>1)</sup>	2.579	2.622
Ökonomische Anpassungen	-60	-20
<b>Risikodeckungsmasse</b>	<b>2.519</b>	<b>2.602</b>
<b>Auslastung der Risikodeckungsmasse</b>		
Kreditausfallrisiken	526	574
Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch (IRRBB)	115	136
Pensionsrisiken <sup>2)</sup>	78	n.a.
Marktrisiken	357	373
Operationelle Risiken	91	93
Beteiligungsrisiken	70	62
Immobilienrisiken	71	79
Geschäfts- und strategische Risiken	60	58
<b>Summe Auslastung</b>	<b>1.368</b>	<b>1.375</b>
<b>Auslastung in % der Risikodeckungsmasse</b>	<b>54 %</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 Berichtszeitraum 2022, Mio. €



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.

## 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.

### 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 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 kein vergleichbares Ereignis 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.

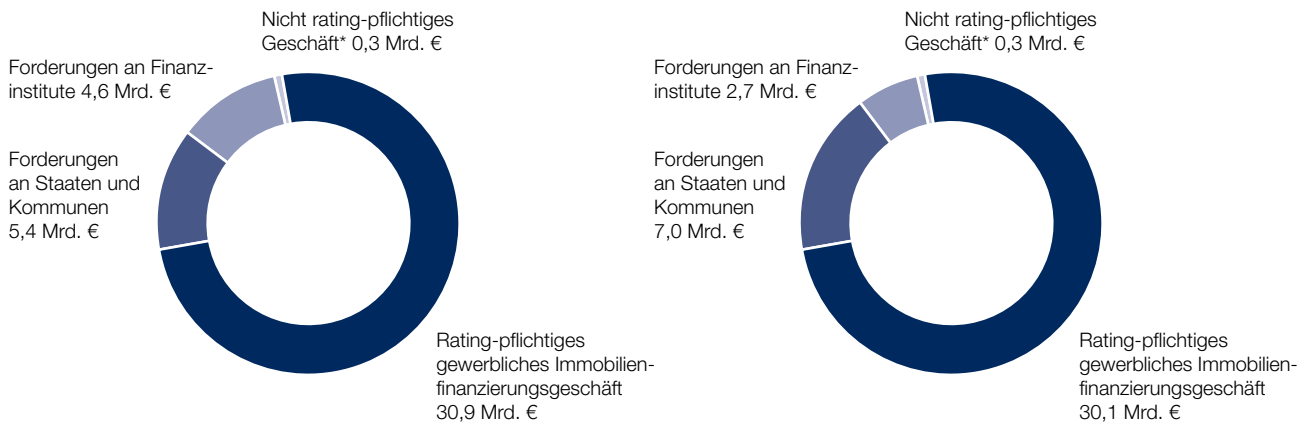
Im Rahmen der prozessorientierten Einzelkreditüberwachung werden verschiedene Instrumente der laufenden Engagementbeobachtung eingesetzt. Hierbei handelt es sich neben den bereits beschriebenen Instrumenten z.B. um die Rating-Kontrolle, die Rückstandskontrollen sowie um die regelmäßige Einzelanalyse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



## Bilanzielles und außerbilanzielles Geschäft (Bruttobuchwerte)

nach Rating-Verfahren, Mrd. €

30.06.2022 | 31.12.2021



\* Inklusive Privatkundengeschäft der ehemaligen WestImmo

Vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie hat die Aareal Bank flächendeckend mit den Kunden des rating-pflichtigen Immobilienfinanzierungsgeschäfts in Kontakt gestanden und die vertraglichen Regelungen soweit erforderlich und möglich an die von den Kunden aktualisierten Geschäftspläne angepasst. Dies betraf bezüglich des Aussetzens bestimmter vertraglicher Vereinbarungen ohne Zahlungswirkung (sog. Covenants) aufgrund von Lockdowns in erster Linie Hotelfinanzierungen und Shoppingcenter. Einen signifikanten Teil der benötigten Liquidität stellten unsere Kunden und Sponsoren aus ihren eigenen Mitteln zur Verfügung. Daneben wurden vereinzelt auch Mittel aus staatlichen Hilfspaketen verwendet und einige wenige Kunden reduzierten ihre Engagements.

Neben den bestehenden Prozessen wurden für die von der Covid-19-Pandemie besonders betroffenen Portfolios wie Einzelhandel, Hotel und Studentenwohnheime zusätzliche Maßnahmen umgesetzt. Unabhängig von Liquiditätsmaßnahmen wurden die Portfolios einer besonderen Beobachtung unterzogen. Dazu gehörten Ad-hoc-Wertüberprüfungen der finanzierten Objekte, die zunehmend mit externen Wertgutachten unterlegt wurden. Der Rhythmus für das Regelmonitoring und das interne Rating,

die auch einen detaillierten Soll-/Ist-Abgleich des Business Plans beinhalten, wurde auf einen halbjährlichen Turnus angepasst. Das CRE Credit Risk Committee wurde eng in die Beurteilung und Bewertung sämtlicher Kredit- und Monitoring-Entscheidungen eingebunden. Für die betroffenen Portfolios wurde ein separates Reporting mit Nachverfolgung auf Einzelfallebene und den kreditrelevanten Informationen aufgebaut, um auch aus Portfoliosicht frühzeitig geeignete Maßnahmen ableiten zu können. Die Entwicklungen im ersten Halbjahr 2022 zeigen insbesondere im Hotelportfolio die erwarteten Erholungen auf der Einnahmenseite.

Bei der bilanziellen Abbildung dieser Maßnahmen haben wir uns an den Empfehlungen des IASB und maßgeblicher Aufsichtsbehörden wie der EBA, der EZB und der ESMA mit dem Ziel orientiert, eine realistische Einschätzung zu den erwarteten Verlusten abzugeben. Eine Intensivbetreuung führt zur Risikovorsorgebildung in Höhe des erwarteten Kreditverlusts für die gesamte Restlaufzeit des Finanzinstruments (Stage 2). Gleiches gilt für Finanzierungen, für die eine Forbearance-Maßnahme gewährt wird.

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 im historischen Vergleich zu einer Erhöhung des Stage 2-Bestands geführt, der sich im Berichtszeitraum wieder reduziert hat. 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.

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.

#### Bilanzielles rating-pflichtiges gewerbliches Immobilienfinanzierungsgeschäft

	30.06.2022					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	118	–	–	–	<b>118</b>	116	–	–	–	<b>116</b>
Klasse 3	226	–	–	–	<b>226</b>	203	3	–	–	<b>206</b>
Klasse 4	1.240	–	–	–	<b>1.240</b>	694	–	–	–	<b>694</b>
Klasse 5	4.406	–	–	27	<b>4.433</b>	3.602	105	–	160	<b>3.867</b>
Klasse 6	4.421	49	–	119	<b>4.589</b>	4.800	185	–	138	<b>5.123</b>
Klasse 7	4.061	824	–	40	<b>4.925</b>	4.337	331	–	67	<b>4.735</b>
Klasse 8	3.627	974	–	137	<b>4.738</b>	3.034	1.158	–	82	<b>4.274</b>
Klasse 9	1.829	2.821	–	50	<b>4.700</b>	1.004	2.545	–	48	<b>3.597</b>
Klasse 10	572	2.403	–	42	<b>3.017</b>	908	3.366	–	39	<b>4.313</b>
Klasse 11	55	508	–	–	<b>563</b>	38	731	–	–	<b>769</b>
Klasse 12	–	140	–	–	<b>140</b>	–	77	–	–	<b>77</b>
Klasse 13-15	–	102	–	–	<b>102</b>	–	74	–	–	<b>74</b>
Ausgefallen	–	–	1.378	61	<b>1.439</b>	–	–	1.503	64	<b>1.567</b>
<b>Gesamt</b>	<b>20.555</b>	<b>7.821</b>	<b>1.378</b>	<b>476</b>	<b>30.230</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

Mio. €	30.06.2022					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
Klasse 1-3	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Klasse 4	12	–	–	–	12	8	–	–	–	8
Klasse 5	64	–	–	–	64	157	–	–	–	157
Klasse 6	92	–	–	–	92	70	–	–	–	70
Klasse 7	219	–	–	–	219	102	–	–	–	102
Klasse 8	47	23	–	–	70	15	9	–	–	24
Klasse 9	39	28	0	–	67	113	47	–	–	160
Klasse 10	147	17	–	–	164	65	66	–	–	131
Klasse 11	26	5	–	–	31	23	8	–	–	31
Klasse 12-15	–	1	–	–	1	–	1	–	–	1
Ausgefallen	–	–	2	–	2	–	–	6	–	6
<b>Gesamt</b>	<b>646</b>	<b>74</b>	<b>2</b>	<b>–</b>	<b>722</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

Mio. €	30.06.2022					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
Klasse 1	366	–	–	–	366	619	–	–	–	619
Klasse 2	184	–	–	–	184	160	–	–	–	160
Klasse 3	449	–	–	–	449	373	–	–	–	373
Klasse 4	1.834	–	–	–	1.834	212	–	–	–	212
Klasse 5	205	–	–	–	205	21	–	–	–	21
Klasse 6	171	–	–	–	171	93	–	–	–	93
Klasse 7	708	–	–	–	708	708	–	–	–	708
Klasse 8	342	–	–	–	342	424	3	–	–	427
Klasse 9	263	–	–	–	263	30	–	–	–	30
Klasse 10	38	–	–	–	38	27	–	–	–	27
Klasse 11-18	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Ausgefallen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Gesamt</b>	<b>4.560</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>4.560</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

Mio. €	30.06.2022					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
Klasse 1	1.909	–	–	–	<b>1.909</b>	3.400	–	–	–	<b>3.400</b>
Klasse 2	2.258	–	–	–	<b>2.258</b>	1.777	–	–	–	<b>1.777</b>
Klasse 3	394	–	–	–	<b>394</b>	656	–	–	–	<b>656</b>
Klasse 4	15	–	–	–	<b>15</b>	69	–	–	–	<b>69</b>
Klasse 5	27	–	–	–	<b>27</b>	64	–	–	–	<b>64</b>
Klasse 6	32	–	–	–	<b>32</b>	1	–	–	–	<b>1</b>
Klasse 7	102	–	–	–	<b>102</b>	187	–	–	–	<b>187</b>
Klasse 8	0	–	–	–	<b>0</b>	0	–	–	–	<b>0</b>
Klasse 9	576	137	–	–	<b>713</b>	620	186	–	–	<b>806</b>
Klasse 10 - 20	–	–	–	–	<b>–</b>	–	–	–	–	<b>–</b>
Ausgefallen	–	–	–	–	<b>–</b>	–	–	–	–	<b>–</b>
<b>Gesamt</b>	<b>5.313</b>	<b>137</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>5.450</b>	<b>6.774</b>	<b>186</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>6.960</b>

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

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.

#### 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.

### 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.

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

Im Aareal Bank Konzern besteht für die Aareal Bank AG als Handelsbuchinstitut die Möglichkeit, Handelsbuchgeschäfte im Sinne der CRR zu tätigen. Im Berichtszeitraum wurden keine derartigen Geschäfte abgeschlossen, 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) und
- 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.

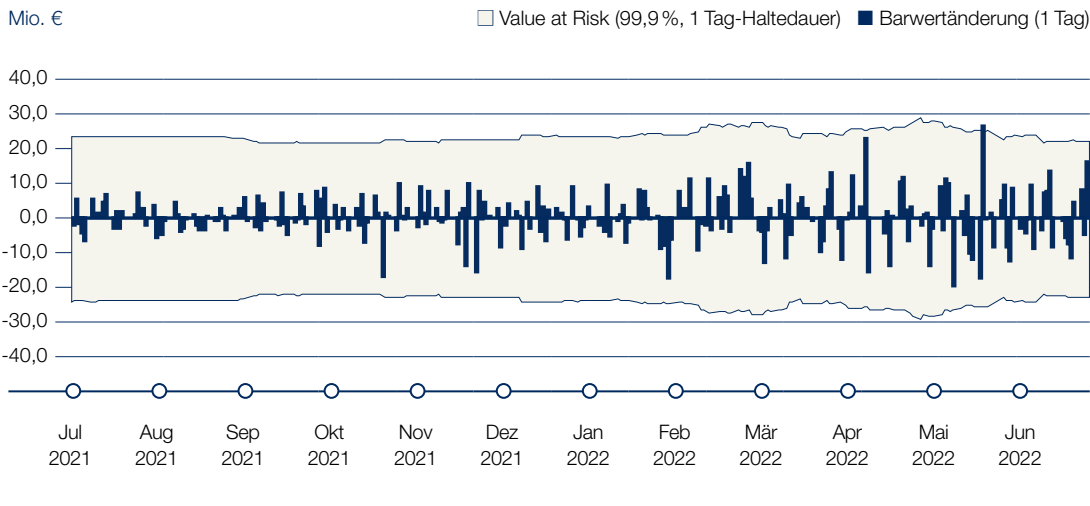
Die Bestimmung der VaR-Kennzahl erfolgt konzernweit einheitlich mittels des Varianz-Kovarianz-Ansatzes (Delta-Normal-Methode). Unter Berücksichtigung der Korrelation zwischen den einzelnen Risikoarten wird der VaR-Wert täglich für den Konzern bestimmt. Hierbei werden die im VaR-Modell verwendeten statistischen Parameter auf Basis eines Inhouse-Datenpools über einen Zeitraum von 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 Markt-

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

### Barwertentwicklung und 1-Tages-VaR im Jahresverlauf 2021/2022



preisschwankungen 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 oben 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.

### Operationelle Risiken

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. Modell- und Reputationsrisiken werden, sofern sie ursächlich aus Operationellen Risiken hervorgehen, ebenfalls in dieser Risikoart berücksichtigt. Seit 2021 werden auch ESG-Risikofaktoren im Operationellen Risiko berücksichtigt. Systemische Risiken

bzw. deren Auswirkungen auf Operationelle Risiken werden hiervon nicht berührt.

In der Rechtsabteilung der Aareal Bank werden außergerichtliche und gerichtliche Rechtsstreitigkeiten, an denen die Bank beteiligt ist, überwacht sowie Rechtsfragen mit grundsätzlicher Bedeutung bearbeitet. Dies erfolgt bei Bedarf mit Unterstützung externer Anwälte.

Das Operationelle Risiko wird mit dem aufsichtsrechtlichen Standardansatz quantifiziert. Auch die ergänzenden Instrumente des Operationellen Risikomanagements, d. h. insbesondere die Indikatorenüberwachung, Schadensfallsanalyse, Szenarioanalyse und das Self-Assessment, deuten nicht auf ein höheres Risikopotenzial hin. Des Weiteren haben sich keine wesentlichen Risikokonzentrationen gezeigt.

Die Controlling-Instrumente des Operationellen Risikos werden durch ein System zur Steuerung und Überwachung von ausgelagerten Aktivitäten und Prozessen (Outsourcing) ergänzt.

### Beteiligungsrisiken

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 mit eingeschlossen werden zusätzlich Risiken aus Haftungsverhältnissen gegenüber den relevanten Konzerngesellschaften.

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.

### Immobilienrisiken

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.

### Geschäfts- und strategische Risiken

Geschäfts- und strategische Risiken sind Risiken von unerwarteten Verlusten in der Regel durch Gewinnrückgang verursacht durch Erträge, die niedriger sind als erwartet und die nicht durch Kostenreduzierungen kompensiert werden können. Strategisches Risiko kann aus Änderungen des Wettbewerbsumfelds oder der regulatorischen Vorgaben entstehen oder aufgrund einer unpassenden

strategischen Positionierung im makroökonomischen Umfeld.

Wir unterscheiden hier in Investitions- und Allokationsrisiko, wobei das Allokationsrisiko bereits über unterschiedliche Planungsszenarien abgedeckt und in den Risikodeckungsmassen berücksichtigt wird.

### Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiko bezeichnet im engeren Sinne das Risiko, Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig oder zeitgerecht erfüllen zu können. Das Liquiditätsrisikomanagement des Aareal Bank Konzerns stellt sicher, 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 im Rahmen der Kapitalplanung auch die Betrachtung der ILAAP-Risikokennzahlen auf einem Drei-Jahres-Horizont.

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.

## Prognose- und Chancenbericht

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Konjunktur, die Finanzmärkte und die Gewerbeimmobilien sind einer Reihe von Risiken ausge-



setzt, wobei sich einige Abwärtsrisiken in der ersten Jahreshälfte 2022 verstärkten oder neu gebildet haben. 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 zählt die fortlaufende Covid-19-Pandemie mitsamt den aufkommenden Virusmutationen und den damit einhergehenden wirtschaftlichen Einschränkungen. Zweifel am Zusammenhalt des europäischen Projekts, gestiegene staatliche und private Verschuldungen, eine zu starke oder auch zu schwache geldpolitische Straffung durch die Zentralbanken, geopolitische Risiken, eine anhaltend hohe Inflation 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 gegenseitige Sanktionen zwischen dem Westen und Russland haben bereits starke negative Auswirkungen auf viele Volkswirtschaften, die sich bei einer Fortsetzung des Konflikts wahrscheinlich noch verstärken werden. Zu den unmittelbaren wirtschaftlichen Folgen dieses Kriegs gehören anhaltende Unterbrechungen der 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 geschürten hohen Inflationsraten senken die Realeinkommen, was zusammen mit gestiegenen Produktionskosten und Kursverlusten an den Finanzmärkten eine Belastung für die gesamtwirtschaftliche Nachfrage darstellt. Dabei ist zu vermuten, dass selbst im Falle einer Beendigung des Kriegs eine vollständige Normalisierung der Wirtschaftsbeziehungen zwischen Russland und den westlichen Ländern nicht zu erwarten ist.

Eine fortlaufende Covid-19-Pandemie aufgrund hoher Neuinfektionszahlen und Virusmutationen oder ausbleibenden Impfstoff Erfolgs könnte die Erholung einzelner Regionen bremsen oder stoppen. Eine Verlängerung oder Neueinführung von Infektionsschutzmaßnahmen kann insbesondere auf die Nachfrage und den Dienstleistungssektor

negative Folgen haben. Länder mit großen Defiziten bei den Impfungen stehen angesichts möglicher neuer Infektionswellen dabei vor den größten sozialen und wirtschaftlichen Herausforderungen.

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 hat die Covid-19-Pandemie 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 und die negativen Folgen der Covid-19-Pandemie zu decken.

Ein weiteres Risiko ist die steigende Staatsverschuldung als Folge der massiven fiskalischen Unterstützung, aber auch als Folge des mit dem Covid-19 verbundenen Konjunkturerinbruchs. Mit dem Auslaufen der Anleihen Nettoankaufprogramme und der zunehmenden geldpolitischen Straffung der Zentralbanken könnten insbesondere die Risikoaufschläge für hoch verschuldete Staaten ansteigen, wie es z. B. in manchen Peripheriestaaten der Eurozone seit Jahresbeginn zu beobachten ist. Die Verschuldung der nicht-finanziellen Unternehmen ist in vielen fortgeschrittenen Volkswirtschaften vor allem durch die Ausgabe von Anleihen gestiegen. Eine fortlaufende Pandemie, eine reduzierte gesamtwirtschaftliche Aktivität oder andere Risiken können für die Ratings dieser Anleihen einen Abwertungsgrund darstellen. Insbesondere stellt das Auslaufen von Sonderregelungen und staatlichen Hilfen ein Risiko für höhere Insolvenzraten bei Unternehmen außerhalb der Finanzbranche dar.

Trotz einiger Entspannungen ist das Risiko einer Störung des freien Handels nach wie vor vorhanden und könnte sich zukünftig wieder verschärfen. Darüber hinaus können weitere geopolitische Risiken

wie Cyber-Attacken, Terrorismus, politische oder militärische Konflikte die Märkte und ihre Teilnehmer stark beeinflussen. Auch die Auswirkungen eines möglichen Decoupling (z. B. zwischen China und den westlichen Volkswirtschaften) könnten sich negativ auf die Wachstumsaussichten auswirken.

Eine weitere Unsicherheit stellt eine potenziell übermäßige Straffung der Geldpolitik durch die Zentralbanken dar, bei der es zu einer deutlichen Erhöhung der Leitzinsen und einer schneller als erwarteten Verringerung der Bilanzen kommt. Die daraus resultierenden Folgen können für die Finanz- und Immobilienmärkte gravierend sein. So könnten die Renditen an den Anleihemärkten, wie bereits im ersten Halbjahr 2022 begonnen, deutlich ansteigen, während die Aktien- und Immobilienmärkte eine negative Korrektur erfahren. Letztlich würde die Realwirtschaft von einer sinkenden Gesamtnachfrage und einem Vertrauensverlust bei Verbrauchern und Unternehmen betroffen sein. Ebenso stellt eine zu schwache bzw. zu späte Reaktion angesichts der ausgeprägten Inflationsraten als ein hohes makroökonomisches Risiko dar.

Die globalen Wertschöpfungs- und Logistikketten sind derzeit deutlich gravierender beeinträchtigt, als es erfahrungsgemäß in Erholungsphasen zu erwarten wäre. Sollten die bestehenden Lieferengpässe aufrecht erhalten bleiben oder sich verschärfen, stellt dies einen erheblichen Risikofaktor dar, durch den das Wirtschaftswachstum insgesamt, aber insbesondere die Produktion im verarbeitenden Gewerbe gebremst wird.

Die weltweit hohe Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen durch die Umsetzung von aufgestauten Ersparnissen in Konsum, hohe Investitionsausgaben und das Anziehen der Energie- und Rohstoffpreise haben den Preisniveauanstieg bereits deutlich beschleunigt und in manchen Volkswirtschaften auf die höchste Rate seit mehreren Jahrzehnten gehoben. Sofern die Nachfrage auch zukünftig auf angebotsseitige Knappheit durch Kapazitätsengpässe und Lieferkettenstörungen trifft, kann es bei einigen Waren und Dienstleistungen zu weiteren Lohn- und Preisanstiegen kommen, die zu einer steigenden Inflation und möglicherweise

persistent höheren Inflationserwartung beitragen. Dieses Risiko steigt mit der Verschärfung von Sanktionen und westlichen Energieembargos gegen Russland sowie russischen Gegenmaßnahmen. Eine anhaltend hohe Inflation könnte eine restriktivere Geldpolitik nach sich ziehen. In diesem Zusammenhang muss auch erwähnt werden, dass bei einem ausbleibenden Gegensteuern die Glaubwürdigkeit der Zentralbanken Schaden nehmen könnte.

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.

Diese Faktoren, im Zusammenhang mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, sind auch für die Finanz- und Kapitalmärkte 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 die globale Wirtschaftsaktivität auch im zweiten Halbjahr gebremst wird. Die Entwicklung der wirtschaftlichen Dynamik wird davon abhängen, inwiefern sich angebotsseitige Engpässe verringern und ob die gesamtwirtschaftliche Nachfrage durch geldpolitische Straffungen und durch hohe Inflationsraten limitiert wird. Nach wie vor werden insbesondere kontaktintensive Branchen von der Rückführung von Covid-19-bedingten Beschränkungen profitieren und die Verschiebung

des Konsums zwischen dem verarbeitenden Gewerbe hin zu Dienstleistungen anhalten. Insgesamt unterstützen das noch vorhandene wirtschaftliche Aufholpotenzial und der robuste private Konsum die Annahme eines positiven realen Wachstums der Weltwirtschaft im zweiten Halbjahr 2022.

Das reale Bruttoinlandsprodukt der Eurozone dürfte im Gesamtjahr 2022 zulegen, jedoch in deutlich geringerem Umfang als noch im Vorjahr. Für das zweite Halbjahr ist anzunehmen, dass die Dienstleistungsausgaben im Zuge der Erholung des Tourismus und des Gastgewerbes weiter ansteigen werden. Im verarbeitenden Gewerbe ist mit schwächeren Auftragseingängen und weiterhin langen Lieferzeiten zu rechnen, da Verwerfungen in den weltweiten Lieferketten den Transport wichtiger Produktionsmittel vorläufig weiter belasten. Der Unterschied in der Dynamik der Wirtschaftssektoren bedeutet, dass Nationen mit einem großen Industriesektor wie z. B. Deutschland schwächer wachsen sollten als die gesamte Eurozone.

Für Großbritannien wird ebenso ein real positives Wirtschaftswachstum für das Gesamtjahr 2022 erwartet, das positiver ausfallen dürfte als das der Eurozone. Exporte und Investitionen sorgen dabei in der Erwartung für positive Impulse. Die privaten Haushalte sind jedoch durch die Inflation mit einem erheblichen Druck auf ihre Kaufkraft konfrontiert, sodass im zweiten Halbjahr mit einer Rezession bei den Konsumausgaben zu rechnen ist.

Auch in den USA erwarten wir für das Gesamtjahr ein real positives Wachstum, was jedoch ähnlich wie in der Eurozone und Großbritannien deutlich geringer ausfallen dürfte als noch im Vorjahr. Ein negatives Wachstum wie noch in den ersten Quartalen wird im zweiten Halbjahr nicht mehr erwartet. Sowohl der private Konsum, die Exporte, die Importe als auch die Investitionen dürften dabei durchgehend positive Wachstumsraten auf Quartalssicht erreichen. Jedoch wird u. a. die konsequente Straffungspolitik der Fed aller Voraussicht nach dafür sorgen, dass die wirtschaftliche Dynamik im Laufe des Jahres an Fahrt verliert.

Unterstützt durch Fiskalimpulse wird für China im zweiten Halbjahr 2022 eine Erholung angenommen, nachdem im Juni der Lockdown in Schanghai vorerst aufgehoben wurde. Die Risiken dieser Prognose sind jedoch eher abwärts gerichtet, da die Wirksamkeit der Konjunkturimpulse vom Ausmaß künftiger Covid-Ausbrüche und Beschränkungen abhängen wird. In Australien wird analog zu China ebenso mit einem real positiven Wachstum im Gesamtjahr 2022 gerechnet.

### **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 zuletzt in höheren Refinanzierungskosten niedergeschlagen. Diese Entwicklung könnte sich in Abhängigkeit der makroökonomischen und politischen Rahmenbedingungen kurz- und mittelfristig fortsetzen.

Mit Blick auf die hohen Inflationsraten und trotz gestiegener Rezessionsrisiken ist mit einer weiteren Straffung der Geldpolitik in den nächsten Monaten zu rechnen. Die wesentlichen 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. Bei der EZB dürfte nach der eingeleiteten Zinswende am 21. Juli dabei insbesondere die Zinsentwicklung in den Peripherieländern wie Italien die Geldpolitik und mögliche Interventionen beeinflussend wirken.

Aufgrund des zum Ende des ersten Halbjahres vorherrschenden breiten Inflationsdrucks und markt-basierten Inflationserwartungen ist auch im zweiten Halbjahr 2022 mit weiter hohen Preisniveausteigerungen zu rechnen. Während in den USA die Inflation im zweiten Quartal voraussichtlich den höchsten Stand des Jahres erreichte, ist in der Eurozone die Spitze im dritten Quartal zu erwarten, bevor eine moderate Entspannung der Verteuerung einsetzt. In Großbritannien hingegen könnte die Inflation bis ins vierte Quartal zunehmen.

## Regulatorisches Umfeld

Die Covid-19-Pandemie hatte auch zumindest vorübergehende Auswirkungen auf das regulatorische Umfeld. So wurden als unmittelbare Reaktion auf den Ausbruch der Pandemie diverse regulatorische Initiativen verschoben und temporäre Erleichterungen für Institute beschlossen. Dennoch ist 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. Der vorgeschlagene Erstanwendungszeitpunkt der neuen Regelungen ist der 1. Januar 2025 und damit zwei Jahre später als 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 sog. ESG-Risiken (ESG steht für „Environmental, Social, Governance“) 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.

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

Gewerbeimmobilien werden im zweiten Halbjahr 2022 regional und objektartspezifisch unterschiedlich gefragt sein. Trotz der zurzeit reduzierten Dynamik vieler Volkswirtschaften sehen wir die Rahmenbedingungen für die Immobilienmärkte weiter positiv. Auf der einen Seite ist zunehmend davon auszugehen, dass die Zinsentwicklung die Investitionsentscheidungen von Käufern und Verkäufern beeinflussen wird. Jedoch sollte der weltweit hohe und noch nicht investierte Kapitalbestand von Investoren einem potenziellen Abwärtsdruck bei der Nachfrage entgegenstehen. Für die Finanzierungsmärkte geht die Bank davon aus, dass der Wettbewerb intensiv bleibt. Dabei wird der Wettbewerb insbesondere in Regionen und bei Objektarten, die schon in den letzten zwei Jahren stärker gefragt waren, weiter hoch sein. Aber auch von der Pandemie stärker getroffene Objektarten sollten sich wieder mit einer höheren Nachfrage konfrontiert sehen. Gestiegene Finanzierungskosten dürften

einem Anstieg der Beleihungsausläufe entgegenstehen, sodass wir für das Neugeschäft von stabilen Kennziffern ausgehen. Dennoch könnten Veränderungen im Marktumfeld zu einem unmittelbaren Margendruck oder zu einer Erhöhung von Beleihungsausläufen führen.

Für gewerbliche Immobilien bestehen im Zuge der Covid-19-Pandemie nach wie vor Unsicherheiten. Maßgeblich hierfür sind die pandemischen sowie die weitere makroökonomische Entwicklung, welche regionsabhängig unterschiedlich ausfallen werden. 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 in der zweiten Jahreshälfte negativ beeinflussen, insbesondere bei den Objektarten Hotel, Student Housing und Einzelhandel.

Darüber hinaus sind für die Gewerbeimmobilienmärkte auch die weiteren Unsicherheiten und Risiken im gesamtwirtschaftlichen Umfeld von Relevanz. Es wird erwartet, dass verschiedene Faktoren einen Einfluss auf die Wertentwicklung von Gewerbeimmobilien im zweiten Halbjahr haben werden. Zunehmende politische Unsicherheit, Konjunkturabschwünge oder eine Zurückhaltung der Investoren können sich negativ auf die Immobilienwerte auswirken. Steigende Zinsen stellen ebenfalls ein Risiko dar. So könnte der mit steigenden Zinssätzen verbundene Anstieg der Kapitalkosten zu einer geringeren Bewertung von Gewerbeimmobilien führen, falls die höheren Kapitalkosten nicht durch Mieterhöhungen ausgeglichen werden. Darüber hinaus könnte ein deutlicher Zinsanstieg Druck auf die Mieten und Cashflows von Gewerbeimmobilien durch einen Rückgang der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage ausüben.

Wenn der Trend zur verstärkten Nutzung der Heimarbeit anhält oder sogar noch zunimmt, könnten Unternehmen beschließen, weniger Büroflächen anzumieten. Der Übergang zu einer solchen Arbeits-

form könnte sich evtl. negativ auf die Mietpreise von Büroimmobilien auswirken. Es ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen je nach Markt unterschiedlich ausfallen würden und eher Immobilien in sekundären und tertiären Lagen betrifft, während hochqualitative Büroimmobilien weiter gefragt bleiben sollten. 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 im Durchschnitt leicht steigende Marktwerte und dass steigende Finanzierungskosten mittelfristig ein Anziehen der Marktwerte limitierten dürften. Einfluss auf die Marktwertentwicklung wird jedoch neben der Objektqualität und -lage auch zunehmend die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien (ESG) ausüben.

Bei Einzelhandelsimmobilien erwarten wir eine Fortsetzung der Erholung von den Tiefständen aus der Covid-19-Pandemie. Unterstützt wird dies von der positiven Wirkung des Wegfalls der Covid-19-bedingten Beschränkungen auf den privaten Konsum. Allerdings gehen wir davon aus, dass sich der strukturelle Wandel eines geänderten Einkaufsverhaltens standort- und segmentabhängig dämpfend auf den Ausblick der werttreibenden Mietumsätze auswirkt. Für Hotelimmobilien unterstellen wir, ebenso standort- und segmentabhängig, eine durch zunehmende Reisetätigkeit getriebene positive Entwicklung. In manchen Märkten ist dabei mit einer Erholung auf das Vorkrisenniveau bereits in diesem Jahr zu rechnen. Eine ähnliche Entwicklung erwarten wir bei Studentenwohnheimen, wo sich die Nachfrage durch internationale Studenten infolge der Wiederaufnahme des Präsenzunterrichts erholen sollte. Für Büroimmobilien gehen wir von durchschnittlich stabilen Marktwerten aus. Gegenüber der Vorkrisenzeit sollte das Potenzial für Wertzuwächse geringer ausfallen, da sich das Mietwachstum in der Erwartung verlangsamt bzw. stabil verhält. Dies ist auf mögliche Veränderungen im Flächenbedarf und den zunehmenden Einfluss von Nachhaltig-

keitsanforderungen zurückzuführen. Wir erwarten, dass Objekte, die nicht den Umwelt- und Nachhaltigkeitszielen von Unternehmen und staatlichen Klimazielen entsprechen, eine schwächere Entwicklung zeigen werden. Logistikimmobilien sind weiterhin positiv zu bewerten, auch wenn die Wertzuwächse zukünftig geringer ausfallen dürften als noch in den letzten Jahren, da bei den Investitionsrenditen bereits niedrige Werte erreicht sind.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Schätzunsicherheiten – hinsichtlich der Volkswirtschaft, der Märkte und der Auswirkungen auf die Aareal Bank – aktuell weiterhin deutlich erhöht sind. Aus diesem Grund simulieren wir neben unserem „Baseline“-Szenario auch ein „bad case“-Szenario. Dort erhöht sich die Risikovorsorge auf das Gesamtportfolio in 2022 um rund 10 Basispunkte gegenüber unserem „Baseline“-Szenario gemäß unserer aktuellen Konzernplanung. Derzeit gehen

wir in unseren Szenarien von folgenden makroökonomischen Parametern aus:

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen erhöhen wir für das Geschäftsjahr 2022 den Korridor des angestrebten Neugeschäfts um 0,5 Mrd. € auf 7,5 bis 8,5 Mrd. €. Damit wird das Immobilienfinanzierungsportfolio der Aareal Bank Gruppe zum Jahresende 2022 bei entsprechenden Marktbedingungen und vorbehaltlich von Währungskursschwankungen zwischen 31 und 32 Mrd. € liegen. 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.

	2021	2022	2023	2024
in %				
<b>„Baseline“-Szenario</b>				
Bruttoinlandsprodukt (Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	5,3	2,7	1,1	2,6
USA	5,7	1,9	1,1	2,1
Großbritannien	7,4	3,5	0,8	2,4
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	7,7	6,8	7,1	7,1
USA	5,4	3,7	3,8	3,8
Großbritannien	5,8	4,1	4,3	4,1
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2021 = 100 %)	100 %	105 %	106 %	106 %
<b>„bad case“-Szenario</b>				
Bruttoinlandsprodukt (Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	5,3	2,3	-1,8	1,5
USA	5,7	1,7	-0,5	1,4
Großbritannien	7,4	3,2	-1,5	1,4
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	7,7	6,9	8,2	8,8
USA	5,4	3,7	4,3	4,5
Großbritannien	5,8	4,1	4,9	5,4
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2021= 100 %)	100 %	104 %	100 %	96 %

## Segment Banking & Digital Solutions

Die Wohnungs- und gewerbliche Immobilienwirtschaft in Deutschland sollte sich trotz der Covid-19-Pandemie und trotz des Ukrainekriegs auch in 2022 bei einem insgesamt stabil erwarteten Mietpreisniveau solide entwickeln. Der Bedarf nach Wohnraum wird weiterhin größer sein als das entsprechende Angebot, da sich durch die Auswirkungen des Ukrainekriegs Trends wie steigende Baukosten und Materialknappheit noch verfestigen dürften.

Derweil ist eine leichte Abwanderungsbewegung von A-Städten hin zum suburbanen Raum – in kleinere Zentren, die Speckgürtel und selbst den ländlichen Raum – zu beobachten. Verstärkt durch die Covid-19-Pandemie und den hohen Anteil von Homeoffice-Arbeitszeit bei zeitgleichem Wegfall des attraktiven Freizeitangebots der Städte ist die Anzahl der Familien in den großen Ballungszentren, aber auch bei über 50- und 65-Jährigen sinkend; lediglich bei 18- bis 30-Jährigen wachsen die sieben deutschen A-Städte derzeit.

Für den weiteren Verlauf des Jahres 2022 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. Im weiteren Fokus steht weiterhin z.B. auch der funktionale Ausbau des Firmenkundenportals Aareal Portal hinsichtlich der Digitalisierung der Kundenkommunikation und Kontenbearbeitung.

Von besonderem Interesse sind nach unserer Einschätzung Leistungsangebote, die alternative, digitale Zahlungsverkehrsverfahren an bestehende Systeme anbinden und so dabei unterstützen, Prozessbrüche auch über Branchengrenzen hinweg zu überwinden. Die Aareal Exchange & Payment Plattform, die alternative Zahlungsverfahren in be-

stehende Buchhaltungssysteme einbindet, wurde über die Zahlwege barzahlenviacash, Kreditkarten und Paypal um die Direktüberweisungsverfahren Aareal Pay ergänzt und ist über eine entsprechende Schnittstelle auch für die Energiewirtschaft nutzbar.

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 für die Kernaktivitäten ein erneutes leichtes Wachstum des Provisionsüberschusses an und erwarten ein durchschnittliches wohnungswirtschaftliches Einlagenvolumen von über 12 Mrd. €. Das für das Ergebnis aus dem Einlagengeschäft bedeutsame niedrige Zinsniveau belastet nach wie vor das Segmentergebnis. In Abhängigkeit von der Wettbewerbssituation dürfte die Belastung bei steigenden Zinsen aber zunehmend geringer ausfallen. Die Bedeutung dieses Geschäfts geht allerdings weit über die aus den Einlagen generierte, im aktuellen Marktumfeld unter Druck stehende Zinsmarge hinaus, denn die Einlagen der Wohnungswirtschaft stellen für die Aareal Bank eine strategisch wichtige, stabile und alternative Refinanzierungsquelle dar.

## Segment Aareon

Die Aareon wird im Geschäftsjahr 2022 ihre Wachstumsstrategie beschleunigen, um sich mittelfristig bis 2025 zu einem sog. „Rule of 40“-Unternehmen zu entwickeln. Die Kennzahl wird aus dem Umsatzwachstum und der Adjusted EBITDA-Marge (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) ermittelt. Deren Summe soll 40 % betragen, um eine Balance zwischen Wachstum und Profitabilität herzustellen. In diesem Kontext wird der Aareon Flight Plan weiter umgesetzt. Hierin integriert sind Investitionen in bestehende und neue Produkte sowie die Maßnahmen aus dem Wertschöpfungsprogramm (Value Creation Program). Hinzu kommt anorganisches Wachstum durch Mergers & Akquisitions. Zu den Maßnah-

men des Wertschöpfungsprogramms zählen die Ausweitung der Vertriebsaktivitäten, wie die in 2021 begonnene Vermarktung von prozessorientierten Produktpaketen – in denen ein ERP-Produkt mit verschiedenen Digitalen Lösungen zusammengefasst ist –, die beschleunigte Transformation der Betriebsart Inhouse zur Betriebsart SaaS (Software as a Service) bzw. die Umstellung auf das Mietmodell (Subskription).

Der Konzernumsatz der Aareon für das Geschäftsjahr 2022 soll auf 305 Mio. € bis 325 Mio. € (2021: 269 Mio. €) signifikant ansteigen. Dies soll zum einen durch den Ausbau des operativen Geschäfts realisiert werden und zum anderen werden die in 2021 unterjährig getätigten Akquisitionen dazu beitragen. Das Umsatzwachstum der ERP-Produkte sollte im unteren zweistelligen Prozentbereich liegen. Der geplante weitere Ausbau des SaaS-Geschäfts, gepaart mit dem Mietmodell als Zahlungsoption, wird zu geringeren Lizenzumsätzen führen. Allerdings ist in der kurzen bis mittleren Frist mit signifikanten Umsatzsteigerungen in Form von wiederkehrenden Erlösen zu rechnen. Das Adjusted EBITDA<sup>1)</sup> dürfte mit 73 Mio. € bis 78 Mio. € deutlich über dem Vorjahr (2021: 67 Mio. €) liegen und „Adjustments“ zwischen 21 und 23 Mio. € beinhalten (2021: 24 Mio. €). Die „Adjustments“ liegen aufgrund weiterer M&A-bezogener Kosten sowie Einmaleffekten oberhalb der ursprünglichen Prognose.

Die Nachfrage nach der neuen Produktgeneration Wodis Yuneo in der Region DACH sollte weiter zunehmen. Das im September 2020 eingeführte ERP-System Wodis Yuneo wird 2022 als Subskriptionmodell und in Form von Software as a Service ein Umsatztreiber sein. Für das Produkt SAP®-Lösungen und Blue Eagle sowie für die ERP-Lösung RELion, deren Schwerpunkt auf der gewerblichen Immobilienwirtschaft liegt, erwartet die Aareon Erlöse auf Vorjahresniveau. Auch das Geschäftsvolumen mit Aareon Cloud Services wird sich auf Vorjahresniveau bewegen, wohingegen für das Versicherungsmanagement mit BauSecura eine leichte Steigerung erwartet wird. Das durch die Übernahme der GAP-Group in das Produktportfolio aufgenommene ERP-System immotion® wird zu

der starken Entwicklung der ERP-Umsatzerlöse in 2022 beitragen. In den Niederlanden wird insbesondere der SaaS-Anteil signifikant steigen, getrieben durch die Transaktion der BriqVest B.V. (Twinq) im Mai 2021, mit der ein neues Marktsegment erschlossen wurde. Aber auch für die bestehende Lösung Tobias zeichnet sich ein starkes Wachstum der wiederkehrenden Erlöse ab. In Frankreich wird erwartet, dass das Umsatzniveau insbesondere durch neue Wartungsverträge ausgebaut werden kann. Für den britischen Markt soll die von der Aareon UK vertriebene ERP-Software QL ab Herbst 2022 in einer SaaS-fähigen Version zur Verfügung stehen und die wiederkehrenden Umsätze nachfolgend stark steigern. Im Marktsegment der kleinen und mittelständischen Kunden in Großbritannien wird mit einer Fortführung der hohen Neukundengewinne gerechnet. In den nordischen Ländern gehen wir ebenfalls von einem Anstieg der wiederkehrenden Erlöse aus. Die angebotene Software-Lösung wird künftig als Standard-Software angeboten, sodass die Beratungserlöse auf Vorjahresniveau liegen werden. Ein weiterer anteiliger Umsatzbeitrag wird von der schwedischen Momentum Software Group AB erwartet, an der die Aareon zum 30. Juni 2022 eine Mehrheitsbeteiligung in Höhe von 95 % übernommen hat. Das Unternehmen entwickelt, verkauft und implementiert Software as a Service (SaaS) für die Immobilienverwaltung und für das Energiemonitoring. Die Digitalen Lösungen werden entscheidend für die Realisierung der Wachstumspotenziale sein. Wesentlicher Treiber sind zum einen die in 2021 hinzugewonnenen Digitalen Lösungen durch die Übernahmen, zum anderen das Cross-Selling von Digitalen Lösungen an unsere Bestandskunden. Seit 2021 wird ein Teil der Digitalen Lösungen in verschiedenen prozessorientierten Produktpaketen zusammen mit einem ERP-Produkt vertrieben. Bei den WRM (Workforce-Relationship-Management)- und CRM (Customer-Relationship-Management)-Produkten wird insbesondere ein Anstieg der SaaS-Erlöse aufgrund weiterer Produktivsetzungen erwartet, so z. B. eine neue Produkt-

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



generation von Mobile in Großbritannien. Eine Umsatzsteigerung mit SRM (Supplier-Relationship-Management)-Produkten soll durch ein höheres Volumen an Handwerkeraufträgen, die über das Service-Portal Mareon abgewickelt werden, sowie durch Neukunden für die Lösung Wechselmanagement erreicht werden. Letzteres erfreut sich stärkerer Nachfrage als geplant. Für die BRM (Building-Relationship-Management)-Lösung der in 2020 übernommenen CalCon Deutschland GmbH geht die Aareon von einem starken Umsatzwachstum in 2022 aus. Trotz Verbesserungen durch den Wegfall der pandemiebedingten Einschränkungen wird das Beratungsgeschäft nur leicht gesteigert werden können.

Die Entwicklungsoffensive in neue Produkte und Services wird die Aareon auch 2022 fortführen. Allerdings kam es im ersten Halbjahr zu Verzögerungen, sodass der Umsatzbeitrag für das Geschäftsjahr geringer sein wird als erwartet. Darüber hinaus werden die für M&A und Post Merger Integration aufgebauten Kapazitäten genutzt, um das anorganische Wachstum der Aareon auch in 2022 weiter zu forcieren und getätigte Übernahmen erfolgreich zu integrieren. Die Aareal Bank hatte ihrer Tochter eine Akquisitionslinie für Zukäufe von insgesamt 350 Mio. € zur Verfügung gestellt.

### 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 großvolumigen, 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 verstärkt nutzen. Damit soll das Wachstumstempo in allen drei Segmenten auch auf Basis einer soliden, krisenerprobten Kapitalposition nochmals beschleunigt werden.

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen steht weiterhin die kontrollierte, risikobewusste und ESG-konforme Ausweitung des Portfoliovolumens im angestrebten Maß unter Ausnutzung des flexiblen Ansatzes in Bezug auf Länder, Objektarten und Finanzierungsstrukturen im Fokus. Zur aktiven Portfoliosteuerung werden weiterhin u. a. Syndizierungen genutzt.

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.

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 weiter gesteigert werden. Hierzu tragen Initiativen für das organische Wachstum im Rahmen des Wertschöpfungsprogramms (Value Creation Program) bei. Das anorganische Wachstum wird durch eine institutionalisierte M&A-Pipeline und Kreditlinien 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 für das vierte Quartal 2022 oder das erste Quartal 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 AG 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.

Angesichts der Investorenvereinbarung war die ordentliche Hauptversammlung auf den 31. August 2022 vertagt worden. Gemäß der geschlossenen Investorenvereinbarung mit der Atlantic BidCo GmbH ist für das Geschäftsjahr 2021 keine Dividendenzahlung vorgesehen.

## Konzernziele

Im Geschäftsjahr 2022 wird für die Aareal Bank Gruppe – neben den strategischen Initiativen und Maßnahmen im Rahmen von „Aareal Next Level“ – weiterhin im Vordergrund stehen, die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie gemeinsam mit ihren Kunden bestmöglich zu bewältigen.

Ein weiterer Unsicherheitsfaktor besteht in den möglichen Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine, die sowohl in Bezug auf unser begrenztes Exposure in Russland als auch auf die wirtschaftlichen Folgen der verhängten Sanktionen und der eskalierenden geopolitischen Spannungen derzeit nur sehr schwer abschätzbar sind.<sup>1)</sup>

Aufgrund der guten operativen Entwicklung im ersten Halbjahr hält die Aareal Bank aktuell trotz der Risikovorsorge von rund 83 Mio. € auf das Russland-Exposure an der Prognose für das Konzernbetriebsergebnis für 2022 in der kommunizierten Spanne von 210 bis 250 Mio. € (2021: 155 Mio. €) fest, es wird jedoch am unteren Ende dieser Spanne erwartet. Gleiches gilt für das Ergebnis je Aktie (EpS) zwischen 2,00 bis 2,50 € (2021: 0,89 €) und den RoE nach Steuern zwischen 4,5 und 6 % (2021: 2,1 %). Die Risikovorsorge – inklusive kreditrisikoinduzierter Bewertungsanpassungen von ausgefallenen Immobiliendarlehen, die im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl ausgewiesen werden – wird in einer Spanne von 140 bis 180 Mio. € (2021: 169 Mio. €) erwartet.

Gegenüber dem Vorjahr erwartet die Aareal Bank Gruppe einen weiteren deutlichen Anstieg der Erträge. Der Zinsüberschuss sollte aufgrund des gestiegenen und weiter steigenden Kreditportfolios und trotz des teilweisen Entfallens der TLTRO-Beiträge weiterhin anziehen. Aufgrund der bereits erreichten ursprünglichen Zielportfoliogröße erwarten wir ihn nunmehr in einer Spanne von 610 bis 640 Mio. € (ursprünglich 600 bis 630 Mio. €);

<sup>1)</sup> Zu den Annahmen verweisen wir auf unsere Erläuterungen und die Darstellung der volkswirtschaftlichen Einflussfaktoren im Prognosebericht des Segments Strukturierte Immobilienfinanzierungen.

---

2021: 597 Mio. €). Auch der Provisionsüberschuss dürfte insbesondere durch das Wachstum der Aareon deutlich steigen und eine Spanne von 270 bis 290 Mio. € erreichen (2021: 245 Mio. €).

Basel IV (phase-in)) von deutlich über 16 % zum Jahresende.

Der Verwaltungsaufwand sollte durch das starke Wachstum der Aareon über dem Niveau des Vorjahres liegen. Das ursprüngliche Konzernziel enthielt naturgemäß nicht die Transaktionskosten aus dem erfolgreichen Abschluss des freiwilligen öffentlichen Angebots der Atlantic BidCo an die Aktionäre, die im Wesentlichen im ersten Halbjahr 2022 angefallen sind. Daher wird der Verwaltungsaufwand nunmehr in einer Spanne von 550 bis 580 Mio. € erwartet (ursprünglich 540 bis 570 Mio. €; 2021: 528 Mio. €).

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen erhöhen wir für das Geschäftsjahr 2022 den Korridor des angestrebten Neugeschäfts um 0,5 Mrd. € auf 7,5 bis 8,5 Mrd. €. Damit wird das Immobilienfinanzierungsportfolio der Aareal Bank Gruppe zum Jahresende bei entsprechenden Marktbedingungen und vorbehaltlich Währungskursschwankungen zwischen 31 und 32 Mrd. € erwartet.

Für das Segment Banking & Digital Solutions geht die Aareal Bank für die Kernaktivitäten von einem leichten Wachstum des Provisionsüberschusses aus und erwartet nunmehr ein durchschnittliches wohnungswirtschaftliches Einlagenvolumen von über 12 Mrd. €.

Für die Aareon wird für das laufende Jahr eine deutliche Steigerung des Umsatzes auf 305 bis 325 Mio. € (2021: 269 Mio. €) erwartet. Der Adjusted EBITDA<sup>1)</sup> dürfte sich mit 73 bis 78 Mio. € ebenfalls weiter erhöhen (2021: 67 Mio. €).

Bezüglich der Kapitalausstattung erwartet die Aareal Bank trotz des geplanten Portfoliowachstums und vorbehaltlich weiterer regulatorischer Änderungen eine harte Kernkapitalquote (CET1-Quote –

---

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

# Konzernzwischenabschluss

## Gesamtergebnisrechnung

### Gewinn- und Verlustrechnung

Mio. €	Anhang	01.01.–30.06.2022	01.01.–30.06.2021
Zinserträge aus Finanzinstrumenten ac und fvoci		473	367
Zinserträge aus Finanzinstrumenten fvpl		11	14
Marktinduzierte Modifikationserträge		2	1
Zinsaufwendungen für Finanzinstrumente ac und fvoci		58	35
Zinsaufwendungen für Finanzinstrumente fvpl		94	66
Marktinduzierte Modifikationsaufwendungen		4	1
<b>Zinsüberschuss</b>	1	<b>330</b>	<b>280</b>
Risikovorsorge ohne bonitätsbedingtes Modifikationsergebnis		107	40
Bonitätsbedingtes Modifikationsergebnis		0	0
<b>Risikovorsorge</b>	2	<b>107</b>	<b>40</b>
Provisionserträge		161	146
Provisionsaufwendungen		29	28
<b>Provisionsüberschuss</b>	3	<b>132</b>	<b>118</b>
Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten ac		11	6
Abgangsergebnis aus finanziellen Verbindlichkeiten ac		3	2
Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvoci		8	0
<b>Abgangsergebnis</b>	4	<b>22</b>	<b>8</b>
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	5	18	-4
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	6	-7	-2
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen		-2	-1
Verwaltungsaufwand	7	295	268
Sonstiges betriebliches Ergebnis	8	0	-18
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>91</b>	<b>73</b>
Ertragsteuern		33	40
<b>Konzernergebnis</b>		<b>58</b>	<b>33</b>
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis		1	2
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis		57	31
<b>Ergebnis je Aktie (EpS)</b>			
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis <sup>1)</sup>		57	31
davon Stammaktionären zugeordnet		50	24
davon AT1-Investoren zugeordnet		7	7
Ergebnis je Stammaktie (€) <sup>2)</sup>	9	0,84	0,40
Ergebnis je AT1-Anteil (€) <sup>3)</sup>	9	0,07	0,07

<sup>1)</sup> Ergebniszuordnung unter der Annahme einer zeitanteiligen Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe

<sup>2)</sup> Das Ergebnis je Stammaktie errechnet sich, indem das den Stammaktionären der Aareal Bank AG zugeordnete Ergebnis durch den gewichteten Durchschnitt der im Geschäftsjahr ausstehenden Stammaktien (59.857.221 Stück) dividiert wird. Das Ergebnis je Stammaktie (unverwässert) entspricht dem (verwässerten) Ergebnis je Stammaktie.

<sup>3)</sup> Das Ergebnis je AT1-Anteil errechnet sich, indem das den AT1-Investoren zugeordnete Ergebnis durch den gewichteten Durchschnitt der im Geschäftsjahr ausstehenden Anteile bezogen auf 3 € (rechnerisch 100.000.000 Anteile) dividiert wird. Das Ergebnis je AT1-Anteil (unverwässert) entspricht dem (verwässerten) Ergebnis je AT1-Anteil.

# Gesamtergebnisrechnung

## Überleitung vom Konzernergebnis zum Gesamtergebnis

Mio. €	01.01.–30.06.2022	01.01.–30.06.2021
<b>Konzernergebnis</b>	<b>58</b>	<b>33</b>
In künftigen Perioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliederbar		
<b>Veränderung der Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen</b>	<b>70</b>	<b>25</b>
Neubewertung (Remeasurements) von leistungsorientierten Plänen	102	36
Steuern auf Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	-32	-11
<b>Veränderung der Rücklage aus der Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten fvoci</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Gewinne und Verluste aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci	0	1
Umgliederungen in die Gewinnrücklagen aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci	–	–
Steuern auf Gewinne und Verluste aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci	–	0
In künftigen Perioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliederbar		
<b>Veränderung der Rücklage aus der Bewertung von Fremdkapitalinstrumenten fvoci</b>	<b>-4</b>	<b>-4</b>
Gewinne und Verluste aus Fremdkapitalinstrumenten fvoci	2	-6
Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung aus Fremdkapitalinstrumenten fvoci	-7	0
Steuern auf Gewinne und Verluste aus Fremdkapitalinstrumenten fvoci	1	2
<b>Veränderung der Rücklage aus Währungsbasis-Spreads</b>	<b>29</b>	<b>-2</b>
Gewinne und Verluste aus Währungsbasis-Spreads	43	-3
Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung aus Währungsbasis-Spreads	–	–
Steuern auf Gewinne und Verluste aus Währungsbasis-Spreads	-14	1
<b>Veränderung der Rücklage aus Währungsumrechnung</b>	<b>7</b>	<b>5</b>
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung des Abschlusses eines ausländischen Geschäftsbetriebs	-1	3
Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung aus der Umrechnung eines ausländischen Abschlusses	–	–
Steuern auf Gewinne und Verluste aus der Umrechnung eines ausländischen Abschlusses	8	2
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>102</b>	<b>25</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>160</b>	<b>58</b>
Nicht beherrschenden Anteilen zugerechnetes Gesamtergebnis	1	3
Eigentümern der Aareal Bank AG zugerechnetes Gesamtergebnis	159	55

## Bilanz

Mio. €	Anhang	30.06.2022	31.12.2021
<b>Aktiva</b>			
<b>Finanzielle Vermögenswerte ac</b>	10	<b>44.886</b>	<b>42.345</b>
Barreserve ac		7.737	6.942
Forderungen aus Krediten ac		30.459	29.434
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac		6.604	5.884
Forderungen sonstiges Geschäft ac		86	85
Risikovorsorgebestand ac	11	-568	-492
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvoci</b>	12	<b>3.159</b>	<b>3.753</b>
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci		3.157	3.749
Eigenkapitalinstrumente fvoci		2	4
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvpl</b>	13	<b>1.736</b>	<b>1.734</b>
Forderungen aus Krediten fvpl		476	598
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl		4	4
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl		902	900
Positive Marktwerte sonstige Derivate fvpl		354	232
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	14	2	-
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen		22	19
Immaterielle Vermögenswerte	15	555	394
Sachanlagen	16	270	278
Ertragsteueransprüche		47	66
Aktive latente Steuern		156	168
Sonstige Aktiva	17	476	463
<b>Gesamt</b>		<b>50.741</b>	<b>48.728</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten ac</b>	18	<b>43.945</b>	<b>43.017</b>
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac		30.972	30.597
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac		12.394	11.717
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac		103	94
Nachrangige Verbindlichkeiten ac		476	609
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl</b>	19	<b>3.091</b>	<b>1.882</b>
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl		1.564	971
Negative Marktwerte sonstige Derivate fvpl		1.527	911
Rückstellungen	20	261	558
Ertragsteuerverpflichtungen		45	17
Passive latente Steuern		60	56
Sonstige Passiva	21	133	137
<b>Eigenkapital</b>	22	<b>3.206</b>	<b>3.061</b>
Gezeichnetes Kapital		180	180
Kapitalrücklage		721	721
Gewinnrücklage		1.980	1.937
AT1-Anleihe		300	300
Andere Rücklagen		-41	-143
Nicht beherrschende Anteile		66	66
<b>Gesamt</b>		<b>50.741</b>	<b>48.728</b>

## Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	AT1-Anleihe	Andere Rücklagen				Rücklage aus Währungsumrechnung	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
					Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	Rücklage aus Bewertung Eigenkapitalinstrumente fvoci	Rücklage aus Bewertung Fremdkapitalinstrumente fvoci	Rücklage aus Wertänderungen des Währungsbasis-Spreads				
Mio. €												
<b>Eigenkapital zum 01.01.2022</b>	<b>180</b>	<b>721</b>	<b>1.937</b>	<b>300</b>	<b>-133</b>	<b>-3</b>	<b>16</b>	<b>-23</b>	<b>0</b>	<b>2.995</b>	<b>66</b>	<b>3.061</b>
Gesamtergebnis der Periode	-	-	57	-	69	0	-4	29	8	159	1	160
Konzernergebnis	-	-	57	-	-	-	-	-	-	57	1	58
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-	69	0	-4	29	8	102	0	102
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteile	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2	-2
Dividende	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AT1-Kupon	-	-	-14	-	-	-	-	-	-	-14	-	-14
Veränderung Eigentumsanteile an Tochterunternehmen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
Sonstige Veränderungen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Eigenkapital zum 30.06.2022</b>	<b>180</b>	<b>721</b>	<b>1.980</b>	<b>300</b>	<b>-64</b>	<b>-3</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>3.140</b>	<b>66</b>	<b>3.206</b>

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	AT1-Anleihe	Andere Rücklagen				Rücklage aus Währungsumrechnung	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
					Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	Rücklage aus Bewertung Eigenkapitalinstrumente fvoci	Rücklage aus Bewertung Fremdkapitalinstrumente fvoci	Rücklage aus Wertänderungen des Währungsbasis-Spreads				
Mio. €												
<b>Eigenkapital zum 01.01.2021</b>	<b>180</b>	<b>721</b>	<b>1.902</b>	<b>300</b>	<b>-166</b>	<b>-4</b>	<b>12</b>	<b>-26</b>	<b>-13</b>	<b>2.906</b>	<b>61</b>	<b>2.967</b>
Gesamtergebnis der Periode	-	-	31	-	24	1	-4	-2	5	55	3	58
Konzernergebnis	-	-	31	-	-	-	-	-	-	31	2	33
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-	24	1	-4	-2	5	24	1	25
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteile	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2	-2
Dividende	-	-	-24	-	-	-	-	-	-	-24	-	-24
AT1-Kupon	-	-	-14	-	-	-	-	-	-	-14	-	-14
Veränderung Eigentumsanteile an Tochterunternehmen	-	-	5	-	-	-	-	-	-	5	2	7
Sonstige Veränderungen	-	-	-1	-	-	-	-	-	-	-1	1	-
<b>Eigenkapital zum 30.06.2021</b>	<b>180</b>	<b>721</b>	<b>1.899</b>	<b>300</b>	<b>-142</b>	<b>-3</b>	<b>8</b>	<b>-28</b>	<b>-8</b>	<b>2.927</b>	<b>65</b>	<b>2.992</b>

## Kapitalflussrechnung – verkürzt –

Mio. €	2022	2021
<b>Zahlungsmittelbestand zum 01.01.</b>	<b>6.942</b>	<b>4.744</b>
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	941	1.465
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8	-10
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-138	-361
<b>Cashflow insgesamt</b>	<b>795</b>	<b>1.094</b>
<b>Zahlungsmittelbestand zum 30.06.</b>	<b>7.737</b>	<b>5.838</b>



## Anhang – verkürzt –

---

### Allgemeine Ausführungen zur Rechnungslegung

#### Rechtliche Grundlagen

Die Aareal Bank AG ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft mit Sitz in Wiesbaden, Deutschland. Sie ist Muttergesellschaft eines international agierenden Immobilienfinanzierungs- und Dienstleistungskonzerns.

Da bis zur Veröffentlichung keine Hauptversammlung stattgefunden hatte, war keine Bestellung nach den Vorgaben des § 115 Abs. 5 S. 2 WpHG möglich. Der vorliegende Halbjahresfinanzbericht wurde somit weder einer prüferischen Durchsicht i. S. d. § 115 WpHG unterzogen noch entsprechend § 317 des Handelsgesetzbuchs geprüft. Der Halbjahresfinanzbericht ist am 9. August 2022 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben worden und umfasst neben dem hier dargestellten verkürzten Konzernzwischenabschluss einen Konzernzwischenlagebericht.

Die Aareal Bank AG erstellt ihren verkürzten Konzernzwischenabschluss nach den am Abschlussstichtag in der Europäischen Union (EU) geltenden International Financial Reporting Standards (IFRS) i. V. m. den handelsrechtlichen Vorschriften des § 315e Abs. 1 HGB. Er berücksichtigt insbesondere die Anforderungen des IAS 34 an die Zwischenberichterstattung. Die Berichtswährung ist Euro (€).

#### Konsolidierungskreis

Tochterunternehmen der Aareal Bank AG werden im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Unternehmen, auf die die Aareal Bank AG einen maßgeblichen Einfluss ausüben kann (assoziierte Unternehmen), werden nach der „Equity“-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Es wurden die gleichen Konsolidierungsmethoden wie im Konzernabschluss 2021 angewendet.

Im Berichtszeitraum gingen im Wesentlichen drei Gesellschaften dem Konsolidierungskreis zu:

Das Leistungsspektrum im Segment Banking & Digital Solutions wurde mit der Übernahme der Collect Artificial Intelligence GmbH (CollectAI), einem Payment-Solution-Provider der Otto Group um Angebote in der Endkundenkommunikation sowie um KI-gestützte Lösungen für interaktive Rechnungen und intelligentes Mahnwesen ausgebaut.

Am 20. Juni 2022 hat die Aareon eine verbindliche Vereinbarung über den Erwerb von etwa 93 % der Aktien und Stimmrechte an der Momentum Software Group AB getroffen und darüber hinaus Aktien am Markt erworben, sodass sie zum Konsolidierungszeitpunkt am 30. Juni 2022 rund 95 % der Gesellschaft hielt. Der Kaufpreis betrug rund 160 Mio. € und wurde in bar erbracht. Der vorläufige beizulegende Zeitwert der Vermögenswerte und Schulden beträgt 24 Mio. € und teilt sich im Wesentlichen auf 7 Mio. € Software, 10 Mio. € Kundenbeziehungen und 2 Mio. € Markenrechte auf. Die Vorläufigkeit ist insbesondere darin begründet, dass der Erwerb erst am 20. Juni 2022 stattfand. Die Gesellschaft hat im ersten Halbjahr 2022 Umsatzerlöse von 5 Mio. € und ein Ergebnis von 0 Mio. € erzielt. Aus der Übernahme resultiert ein vorläufiger Geschäfts- oder Firmenwert von 136 Mio. €. Dieser beinhaltet Markt- und Synergiepotenziale. Die Aareon erwirbt damit eine SaaS-Lösung für Immobilienverwaltung und Energiemonitoring in den nordischen Ländern und stärkt damit ihre Marktpräsenz. Den Kunden kann zusammen mit dem digitalen Ökosystem der Aareon ein breiteres Produktportfolio angeboten werden.

Darüber hinaus hatte die Aareon ihren Anteil an dem niederländischen PropTech OSRE B.V. auf 51 % erhöht. OSRE bietet eine SaaS-Lösung an, die den Immobilien-Transaktionsprozess in allen Segmenten des Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkts für Erstvermietungen automatisiert. Ziel dieser Partnerschaft ist es, die Präsenz der Aareon im niederländischen Markt weiter auszubauen.

Weitere wesentliche Veränderungen im Konsolidierungskreis gab es nicht.

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Bei der Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses einschließlich der Vergleichszahlen wurden, soweit im Folgenden nicht anders dargestellt, die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernabschluss 2021 angewendet.

In der Berichtsperiode waren die folgenden Änderungen der Bilanzierungsstandards (IAS/IFRS) erstmals anzuwenden:

- **IAS 37 Onerous Contracts – Costs of Fulfilling a Contract**  
Mit den Änderungen wird festgelegt, dass die „Kosten der Vertragserfüllung“ sich aus den „Kosten, die sich direkt auf den Vertrag beziehen“, zusammensetzen. Dabei kann es sich entweder um zusätzliche Kosten für die Erfüllung dieses Vertrags handeln (z. B. direkte Arbeitskosten, Materialien) oder um eine Zuweisung anderer Kosten, die sich direkt auf die Erfüllung von Verträgen beziehen (z. B. die Zuweisung der Abschreibungen für einen Posten des Sachanlagevermögens, der bei der Erfüllung des Vertrags verwendet wird).
- **IAS 16 Property, Plant & Equipment: Proceeds before Intended Use**  
Durch die Änderungen wird es unzulässig, von den Anschaffungskosten einer Sachanlage die Erträge abzuziehen, die aus der Veräußerung von Gütern entstehen, die produziert werden, während eine Sachanlage an den vom Management beabsichtigten Standort sowie in den beabsichtigten betriebsbereiten Zustand gebracht wird. Stattdessen erfasst ein Unternehmen die Erträge aus derartigen Veräußerungen und die Kosten für die Produktion dieser Güter im Betriebsergebnis. Kosten für Testläufe, mit denen überprüft wird, ob die Sachanlage ordnungsgemäß funktioniert, stellen weiterhin ein Beispiel für direkt zurechenbare Kosten dar.

Die geänderten Bilanzierungsstandards hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Aareal Bank Gruppe.

Auch wenn der zweite Teil der Standardänderungen der Auswirkungen der IBOR-Reform bereits ab 2021 anzuwenden ist, führen wir ihn im Folgenden auf, da der Zeitraum der Ablösung der bestehenden Referenzzinssätze noch nicht abgeschlossen ist.

- **IFRS 9/IFRS 7 Interest Rate Benchmark Reform (Phase 2)**  
Der zweite Teil der Standardänderungen der Auswirkungen der IBOR-Reform bezieht sich auf den Zeitraum der Ablösung der bestehenden Referenzzinssätze. Neben Hedge Accounting-Anforderungen geht es um Erleichterungen bei der bilanziellen Abbildung der Modifikation von Finanzinstrumenten und weitere Anhangangabepflichten.

---

Die Auswirkungen der IBOR-Reform werden in einem eigenen Projekt analysiert, überwacht und entsprechende Neuanforderungen umgesetzt.

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

Das Bestandsgeschäft wird je nach Währung sukzessive umgestellt. Die Geschäfte mit EONIA-Verzinsung wurden auf €STR-Konditionen umgestellt. Aufgrund des Wegfalls des CHF- bzw. GBP-LIBOR zum 31. Dezember 2021 wurde das Bestandsgeschäft bis auf zwei ausgefallene Darlehen umgestellt. Aufgrund der Einstellung des USD-LIBOR am 30. Juni 2023 wird im Neugeschäft kein USD-LIBOR mehr verwendet, sondern nur noch die Risk Free Rate SOFR. Die Umstellungsprozesse für das USD-LIBOR Bestandportfolio sind initiiert und erste Umstellungen im Darlehensgeschäft erfolgt. Teilweise wurden Erleichterungen bei der bilanziellen Abbildung von Modifikationen genutzt. Die Umstellung erfolgte zu marktgerechten Konditionen und es ergaben sich keine wesentlichen Umstellungseffekte. Diese werden auch für die weitere Umstellung nicht erwartet.

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

## Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

### (1) Zinsüberschuss

Mio. €	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten ac und fvoci	425	327
Forderungen aus Krediten	423	327
Geld- und Kapitalmarktforderungen	2	0
Zinserträge aus finanziellen Verbindlichkeiten ac	48	40
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten	36	30
Wohnungswirtschaftliche Einlagen	12	10
Zinserträge aus Finanzinstrumenten fvpl	11	14
Forderungen aus Krediten	6	9
Geld- und Kapitalmarktforderungen	–	2
Sonstige Derivate	5	3
Marktinduzierte Modifikationserträge	2	1
<b>Gesamte Zinserträge und ähnliche Erträge</b>	<b>486</b>	<b>382</b>
Zinsaufwendungen für finanzielle Verbindlichkeiten ac	11	10
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten	5	1
Wohnungswirtschaftliche Einlagen	0	0
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft	0	1
Nachrangige Verbindlichkeiten	6	8
Zinsaufwendungen für finanzielle Vermögenswerte ac und fvoci	47	25
Barreserve	30	17
Geld- und Kapitalmarktforderungen	17	8
Zinsaufwendungen für Finanzinstrumente fvpl	94	66
Sonstige Derivate	94	66
Marktinduzierte Modifikationaufwendungen	4	1
<b>Gesamte Zinsaufwendungen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>156</b>	<b>102</b>
<b>Gesamt</b>	<b>330</b>	<b>280</b>

Der Zinsüberschuss lag mit 330 Mio. € im Wesentlichen aufgrund des im Vorjahresvergleich höheren Kreditportfolios erwartungsgemäß deutlich über dem Vorjahreswert (280 Mio. €).

### (2) Risikovorsorge

Mio. €	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Zuführungen	163	111
Auflösungen	56	70
Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	0	1
Sonstige Risikovorsorge	–	–
Bonitätsbedingtes Modifikationsergebnis	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>107</b>	<b>40</b>

Die Risikovorsorge betrug 107 Mio. € (Vorjahr: 40 Mio. €). Darin enthalten ist eine Risikovorsorgezuführung für unser direktes Russlandengagement von rund 83 Mio. €. Die Coverage für das ausstehende Exposure (rund 200 Mio. €) beträgt damit leicht über 40%. Das Engagement konnte aufgrund der wechselseitigen Sanktionen zwischen den westlichen Staaten und Russland nicht bedient werden (Transferrisiko), wenn gleich der Kreditnehmer zahlungsfähig und -willig ist. Die weiteren möglichen Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine und die wirtschaftlichen Folgen der verhängten Sanktionen sind derzeit nur sehr schwer abschätzbar.

Darüber hinaus wurde zum Stichtag ein neues, den neuen EBA Guidelines für Ratingverfahren entsprechendes LGD-Modell für unser CRE Portfolio produktiv genommen, welches auch als Basis für die modellbasierte bilanzielle Risikovorsorge in Stage 1 und 2 dient. Der Modelleffekt durch die Umstellung betrug rund 10 Mio. €.

Die weiteren Nettozuführungen spiegeln die Verwendung aktueller makroökonomischer Szenarien wider, welche aufgrund des Kriegsausbruchs deutlich schlechter ausfallen als zum Jahreswechsel, und nur teilweise durch positive Portfolioeffekte (insbesondere Laufzeiteffekte) kompensiert wurden. Das Risiko eines möglichen Gaslieferstopps Russlands an die EU ist in die verschlechterten makroökonomischen Prognosen eingeflossen.

Wir verweisen auch auf unsere Anhangangabe (11).

### (3) Provisionsüberschuss

Mio. €	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Provisionserträge aus		
ERP-Produkten (inkl. Zusatzprodukte)	99	91
Digitalen Lösungen	40	33
Bankgeschäft und sonstige Tätigkeiten	22	22
<b>Gesamte Provisionserträge</b>	<b>161</b>	<b>146</b>
Provisionsaufwendungen für		
bezogene Leistungen	27	25
Bankgeschäft und sonstige Tätigkeiten	2	3
<b>Gesamte Provisionsaufwendungen</b>	<b>29</b>	<b>28</b>
<b>Gesamt</b>	<b>132</b>	<b>118</b>

Der Provisionsüberschuss konnte sowohl durch höhere Provisionserträge des Segments Banking & Digital Solutions als auch durch die Aareon wie geplant auf 132 Mio. € gesteigert werden (Vorjahr: 118 Mio. €).

**(4) Abgangsergebnis**

	01.01.–30.06.2022	01.01.–30.06.2021
Mio. €		
<b>Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten ac</b>		
Forderungen aus Krediten	11	9
Geld- und Kapitalmarktforderungen	0	-3
<b>Abgangsergebnis aus finanziellen Verbindlichkeiten ac</b>		
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten	3	2
<b>Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvoci</b>		
Geld- und Kapitalmarktforderungen	8	0
<b>Gesamt</b>	<b>22</b>	<b>8</b>

Das Abgangsergebnis von 22 Mio. € (Vorjahr: 8 Mio. €) resultierte aus marktbedingten Effekten aus vorzeitigen Kreditrückzahlungen und Erträgen aus dem Wertpapierportfolio. Im Vorjahr war das Wertpapierergebnis durch De-Risking-Maßnahmen mit 3 Mio. € belastet worden.

**(5) Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl**

	01.01.–30.06.2022	01.01.–30.06.2021
Mio. €		
Ergebnis aus Forderungen aus Krediten	-16	-4
Ergebnis aus Geld- und Kapitalmarktforderungen	0	0
Ergebnis aus sonstigen Derivaten	36	3
Währungsergebnis	-2	-3
<b>Gesamt</b>	<b>18</b>	<b>-4</b>

Das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl 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. Um die Volatilität der GuV durch diese Positionen künftig zu reduzieren, sind zwischenzeitlich zusätzliche Sicherungsgeschäfte abgeschlossen worden.

**(6) Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen**

	01.01.–30.06.2022	01.01.–30.06.2021
Mio. €		
Ineffektivitäten aus Fair Value-Hedges	-7	-2
Ineffektivitäten aus Absicherung Nettoinvestitionen	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>-7</b>	<b>-2</b>

## (7) Verwaltungsaufwand

Mio. €	01.01.–30.06.2022	01.01.–30.06.2021
Personalaufwand	167	157
Löhne und Gehälter	134	124
Soziale Abgaben	22	20
Altersversorgung	11	13
Anderer Verwaltungsaufwand	102	89
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	26	22
<b>Gesamt</b>	<b>295</b>	<b>268</b>

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich auf 295 Mio. € (Vorjahr: 268 Mio. €). Dies ist zum einen wie erwartet auf die Geschäftsausweitung insbesondere der Aareon zurückzuführen und zum anderen wurden Transaktionskosten aus dem erfolgreichen Abschluss des freiwilligen öffentlichen Angebots der Atlantic BidCo berücksichtigt.

## (8) Sonstiges betriebliches Ergebnis

Mio. €	01.01.–30.06.2022	01.01.–30.06.2021
Erträge aus Immobilien	17	6
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0	0
Erträge aus Lieferungen und Leistungen	–	0
Andere sonstige betriebliche Erträge	10	6
<b>Gesamte sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>27</b>	<b>12</b>
Aufwendungen für Immobilien	21	13
Aufwendungen für sonstige Steuern	5	3
Andere sonstige betriebliche Aufwendungen	1	14
<b>Gesamte sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>27</b>	<b>30</b>
<b>Gesamt</b>	<b>0</b>	<b>-18</b>

Das sonstige betriebliche Ergebnis betrug 0 Mio. € (Vorjahr: -18 Mio. €). Im Vorjahr war es durch steuerliche Nachzahlungszinsen von 11 Mio. € und Covid-19-bedingt durch Ergebnisse von Immobilien im Eigenbestand belastet worden.

## (9) Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Stammaktie errechnet sich, indem das den Stammaktionären der Aareal Bank AG zugeordnete Ergebnis durch den gewichteten Durchschnitt der im Geschäftsjahr ausstehenden Stammaktien (59.857.221 Stück) dividiert wird. Das Ergebnis je Stammaktie unverwässert entspricht dem verwässerten Ergebnis je Stammaktie.

Das Ergebnis je AT I-Anteil errechnet sich, indem das den AT I-Investoren zugeordnete Ergebnis durch den gewichteten Durchschnitt der im Geschäftsjahr ausstehenden Anteile bezogen auf 3 € (rechnerisch 100.000.000 Anteile) dividiert wird. Das Ergebnis je AT I-Anteil unverwässert entspricht dem verwässerten Ergebnis je AT I-Anteil.

## Erläuterungen zur Bilanz

### (10) Finanzielle Vermögenswerte ac

Mio. €	30.06.2022	31.12.2021
<b>Barreserve ac</b>	<b>7.737</b>	<b>6.942</b>
Kassenbestand	0	0
Guthaben bei Zentralnotenbanken	7.737	6.942
<b>Forderungen aus Krediten ac</b>	<b>30.459</b>	<b>29.434</b>
Immobilendarlehen	30.118	29.059
Kommundarlehen	298	323
Sonstige Forderungen aus Krediten	43	52
<b>Geld- und Kapitalmarktforderungen ac</b>	<b>6.604</b>	<b>5.884</b>
Geldmarktforderungen	2.993	1.264
Schuldscheindarlehen	1.482	1.691
Schuldverschreibungen	2.129	2.929
<b>Forderungen sonstiges Geschäft ac</b>	<b>86</b>	<b>85</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	36	38
Sonstige finanzielle Forderungen	50	47
<b>Gesamt</b>	<b>44.886</b>	<b>42.345</b>

### (11) Risikovorsorgebestand ac

Mio. €	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Forderungen sonstiges Geschäft ac	Gesamt Risikovorsorge- bestand ac
<b>Bestand zum 01.01.2022</b>	<b>9</b>	<b>77</b>	<b>403</b>	<b>3</b>	<b>492</b>
Zuführungen	19	30	111	1	161
Inanspruchnahmen	–	–	46	–	46
Auflösungen	3	27	24	0	54
Transfer in Stage 1	2	-2	–	–	–
Transfer in Stage 2	0	2	-2	–	–
Transfer in Stage 3	–	-2	2	–	–
Zinseffekt	–	–	13	–	13
Währungsanpassungen	0	4	-2	0	2
Umbuchungen	–	–	–	–	–
<b>Bestand zum 30.06.2022</b>	<b>27</b>	<b>82</b>	<b>455</b>	<b>4</b>	<b>568</b>

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



	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Forderungen sonstiges Geschäft ac	Gesamt Risikovorsorge- bestand ac
Mio. €					
<b>Bestand zum 01.01.2021</b>	<b>19</b>	<b>77</b>	<b>492</b>	<b>4</b>	<b>592</b>
Zuführungen	8	21	80	–	109
Inanspruchnahmen	–	–	146	1	147
Auflösungen	8	20	40	0	68
Transfer in Stage 1	0	0	–	–	–
Transfer in Stage 2	-5	5	–	–	–
Transfer in Stage 3	–	0	0	–	–
Zinseffekt	–	–	37	–	37
Währungsanpassungen	0	3	10	0	13
Umbuchungen	–	–	-64	–	-64
<b>Bestand zum 30.06.2021</b>	<b>14</b>	<b>86</b>	<b>369</b>	<b>3</b>	<b>472</b>

## (12) Finanzielle Vermögenswerte fvoci

	30.06.2022	31.12.2021
Mio. €		
<b>Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci</b>	<b>3.157</b>	<b>3.749</b>
Schuldverschreibungen	3.157	3.749
<b>Eigenkapitalinstrumente fvoci</b>	<b>2</b>	<b>4</b>
Aktien u. a. nicht festverzinsliche Wertpapiere	0	0
Sonstige Beteiligungen	2	4
<b>Gesamt</b>	<b>3.159</b>	<b>3.753</b>

## (13) Finanzielle Vermögenswerte fvpl

	30.06.2022	31.12.2021
Mio. €		
<b>Forderungen aus Krediten fvpl</b>	<b>476</b>	<b>598</b>
Immobilendarlehen	476	598
<b>Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
Fondsanteile	4	4
<b>Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl</b>	<b>902</b>	<b>900</b>
Positive Marktwerte aus Fair Value-Hedges	902	892
Positive Marktwerte aus Absicherung Nettoinvestitionen	–	8
<b>Positive Marktwerte sonstige Derivate fvpl</b>	<b>354</b>	<b>232</b>
Positive Marktwerte aus wirtschaftlichen Sicherungsderivaten	119	111
Positive Marktwerte aus übrigen Derivaten	235	121
<b>Gesamt</b>	<b>1.736</b>	<b>1.734</b>

### (14) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Bei einem Immobiliendarlehen des Segments Strukturierte Immobilienfinanzierungen mit einem Buchwert von 2 Mio. € waren zum 30. Juni 2022 die Kriterien „als zur Veräußerung gehalten“ erfüllt. Das Immobiliendarlehen wurde mittlerweile verkauft.

### (15) Immaterielle Vermögenswerte

Mio. €	30.06.2022	31.12.2021
Geschäfts- oder Firmenwerte	375	235
Selbsterstellte Software	81	75
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	99	84
<b>Gesamt</b>	<b>555</b>	<b>394</b>

Die Erhöhung des Geschäfts- oder Firmenwerts geht auf den Erwerb der Momentum und der CollectAI zurück. Die Momentum ist Teil der neuen CGU-Gruppe (cash generating unit) Aareon Nordics. Für den Geschäfts- oder Firmenwert der Aareon Nordics ergab sich kein weiterer Wertminderungsbedarf.

### (16) Sachanlagen

Mio. €	30.06.2022	31.12.2021
Grundstücke, Gebäude und Anlagen im Bau	246	253
Betriebs- und Geschäftsausstattung	24	25
<b>Gesamt</b>	<b>270</b>	<b>278</b>

### (17) Sonstige Aktiva

Mio. €	30.06.2022	31.12.2021
Immobilien	367	348
Vertragsvermögenswerte	24	20
Übrige	85	95
<b>Gesamt</b>	<b>476</b>	<b>463</b>

**(18) Finanzielle Verbindlichkeiten ac**

	30.06.2022	31.12.2021
Mio. €		
<b>Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac</b>	<b>30.972</b>	<b>30.597</b>
Geldmarktverbindlichkeiten	10.297	9.501
Schuldscheindarlehen	2.739	3.373
Hypotheken-Pfandbriefe	11.254	10.620
Öffentliche Pfandbriefe	1.487	1.734
Sonstige Schuldverschreibungen	5.195	5.369
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	–
<b>Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac</b>	<b>12.394</b>	<b>11.717</b>
Täglich fällige Einlagen	10.197	9.409
Termineinlagen	2.197	2.308
<b>Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac</b>	<b>103</b>	<b>94</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14	19
Sonstige Verbindlichkeiten	89	75
<b>Nachrangige Verbindlichkeiten ac</b>	<b>476</b>	<b>609</b>
<b>Gesamt</b>	<b>43.945</b>	<b>43.017</b>

**(19) Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl**

	30.06.2022	31.12.2021
Mio. €		
<b>Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl</b>	<b>1.564</b>	<b>971</b>
Negative Marktwerte aus Fair Value-Hedges	1.501	947
Negative Marktwerte aus Absicherung Nettoinvestitionen	63	24
<b>Negative Marktwerte sonstige Derivate fvpl</b>	<b>1.527</b>	<b>911</b>
Negative Marktwerte aus wirtschaftlichen Sicherungsderivaten	1.021	526
Negative Marktwerte aus übrigen Derivaten	506	385
<b>Gesamt</b>	<b>3.091</b>	<b>1.882</b>

**(20) Rückstellungen**

	30.06.2022	31.12.2021
Mio. €		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	147	425
Rückstellungen für außerbilanzielles Kreditgeschäft	3	3
Sonstige Rückstellungen	111	130
<b>Gesamt</b>	<b>261</b>	<b>558</b>

Änderungen des Rechnungszinses für Pensionen erfordern eine Neubewertung des Verpflichtungsumfanges, die erfolgsneutral direkt im Sonstigen Ergebnis in dem Posten Veränderung der Rücklage aus leistungsorientierten Plänen erfasst wird. Der Rechnungszins zum 30. Juni 2022 betrug 3,37 % (31. Dezember 2021: 1,17 %). Durch den starken Zinsanstieg und eine Erhöhung der Ausfinanzierung auf 228 Mio. € zum 30. Juni 2022 (31. Dezember 2021: 114 Mio. €) haben sich die Pensionsrückstellungen deutlich reduziert.

**(21) Sonstige Passiva**

Mio. €	30.06.2022	31.12.2021
Leasingverbindlichkeiten	77	81
Rechnungsabgrenzungsposten	2	3
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	20	21
Vertragsverbindlichkeiten	27	24
Übrige	7	8
<b>Gesamt</b>	<b>133</b>	<b>137</b>

**(22) Eigenkapital**

Mio. €	30.06.2022	31.12.2021
Gezeichnetes Kapital	180	180
Kapitalrücklage	721	721
Gewinnrücklage	1.980	1.937
AT1-Anleihe	300	300
Andere Rücklagen		
Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	-64	-133
Rücklage aus der Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten fvoci	-3	-3
Rücklage aus der Bewertung von Fremdkapitalinstrumenten fvoci	12	16
Rücklage aus Währungsbasis-Spreads	6	-23
Rücklage aus Währungsumrechnung	8	0
Nicht beherrschende Anteile	66	66
<b>Gesamt</b>	<b>3.206</b>	<b>3.061</b>

Die negativen Rücklagen aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen reduzierten sich durch den starken Zinsanstieg deutlich.

In den Rücklagen aus Bewertung von Fremdkapitalinstrumenten fvoci sind 0 Mio. € Risikovorsorgebestand enthalten (Vorjahr: 0 Mio. €).

**Eigene Aktien**

In der Berichtsperiode befanden sich keine eigenen Aktien im Bestand.

**Ausschüttung**

Die Aareal Bank hatte ursprünglich eine Dividendenzahlung von insgesamt 1,60 € je Aktie im Jahr 2022 für das Geschäftsjahr 2021 einschließlich der in 2021 nicht ausgeschütteten 1,10 € je Aktie geplant. Angesichts der Investorenvereinbarung und der geplanten Übernahme durch die Atlantic BidCo GmbH war die ordentliche Hauptversammlung auf den 31. August 2022 vertagt worden. Gemäß der Investorenvereinbarung ist für das Geschäftsjahr 2021 keine Dividendenzahlung vorgesehen.

---

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung am 31. August 2022 vor, den sich nach handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) ergebenden Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von insgesamt 95.771.553,60 € einschließlich des Gewinnvortrags aus 2020 in Höhe von 65.842.943,10 € vollständig in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Darüber hinaus hat der Vorstand in Übereinstimmung mit den Anleihebedingungen am 30. April 2022 eine Ausschüttung auf die AT I-Instrumente beschlossen.

In der Konzernbilanz der Aareal Bank Gruppe führt eine Ausschüttung auf die AT I-Anleihe zur Reduzierung des Postens Gewinnrücklage innerhalb des Konzerneigenkapitals.

---

## Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

Hinsichtlich des in der Aareal Bank Gruppe etablierten Systems zur konzernweiten Messung, Limitierung und Steuerung von Risiken verweisen wir auf unsere Ausführungen im Risikobericht als Teil des Konzernzwischenlageberichts. Die Angaben gemäß IFRS 7 zur Beschreibung und zum Umfang der aus Finanzinstrumenten resultierenden Risiken erfolgen teilweise ebenfalls im Risikobericht.

### (23) Ermittlung des Fair Value

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

### Fair Value-Hierarchie

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

### Bewertungsmethoden

Die in den Forderungen aus Krediten enthaltenen Immobilien- und Kommunaldarlehen werden für Zwecke der Fair Value-Ermittlung unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Die Abzinsung der zukünftigen Cashflows eines Geschäfts erfolgt mit geschäftsspezifischen risikoadjustierten Zinssätzen. Diese werden ausgehend von einem quasi-risikolosen laufzeitabhängigen Marktzinssatz je Währung unter Berücksichtigung von Aufschlägen für kontrahentenspezifische Risiken sowie Kosten eines Kredits ermittelt. Bei festverzinslichen Darlehen werden die vertraglich vereinbarten Zahlungsströme als zukünftige Cashflows angesetzt. Die zukünftigen Cashflows für variabel verzinsliche Darlehen werden mit Verwendung der zukünftigen Forward-Zinssätze unter Berücksichtigung des jeweiligen Kundenkonditions-Spreads erzeugt. Bei ausgefallenen Darlehen werden die zukünftigen Cashflows um die erwarteten Verluste reduziert.

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

Bei nicht notierten Finanzinvestitionen in Eigenkapitalinstrumente können auch die Anschaffungskosten die beste Schätzung des beizulegenden Zeitwerts sein. Ihre Werthaltigkeit wird regelmäßig überprüft.

Der Fair Value von OTC-Derivaten wird auf Basis von branchenüblichen Standardbewertungsmodellen wie der Barwertmethode oder Optionspreismodellen bestimmt. Dabei werden Eingangsparameter aktiver Märkte wie Zinssätze, Zinskurven und Credit Spreads verwendet. Der beizulegende Zeitwert von Devisentermingeschäften wird grundsätzlich auf Basis aktueller Terminkurse bestimmt, die an aktiven Märkten quotiert sind. Da die Derivate Gegenstand von hochwirksamen Sicherheitenvereinbarungen sind (Credit Support Annex zum ISDA Master Agreement und Besicherungsanhang zum Deutschen Rahmenvertrag für Finanztermingeschäfte), die jeweils einem Besicherungsrahmenvertrag unterliegen, kann auf Bewertungsanpassungen für ein potenzielles Kreditrisiko des Kontrahenten bzw. des eigenen Kontrahentenausfallrisikos (CVA und DVA) aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet werden. Die Bank verwendet für die Bewertung von barbesicherten Derivaten die Overnight-Interest-Rate-Swap-Kurve (OIS-Kurve).

Im Berichtszeitraum wurden die Bewertungskurven verfeinert. Der Bewertungseffekt dieser prospektiven Schätzungsänderung war im mittleren einstelligen Millionenbereich.

Für die Barreserve, sonstige Forderungen aus Krediten sowie kurzfristige Geldmarktforderungen und -verbindlichkeiten stellen die fortgeführten Anschaffungskosten eine angemessene Schätzung des Fair Value dar.

## (24) Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 13

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

30. Juni 2022	Fair Value Gesamt	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3
Mio. €				
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvoci</b>	<b>3.159</b>	<b>2.641</b>	<b>516</b>	<b>2</b>
Geld- und Kapitalmarktforderungen	3.157	2.641	516	–
Eigenkapitalinstrumente	2	–	0	2
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvpl</b>	<b>1.736</b>	<b>0</b>	<b>1.256</b>	<b>480</b>
Forderungen aus Krediten	476	–	–	476
Geld- und Kapitalmarktforderungen	4	0	–	4
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten	902	–	902	–
Positive Marktwerte aus sonstigen Derivaten	354	–	354	–

>

30. Juni 2022	Fair Value Gesamt	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3
Mio. €				
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl</b>	<b>3.091</b>	–	<b>3.091</b>	–
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten	1.564	–	1.564	–
Negative Marktwerte aus sonstigen Derivaten	1.527	–	1.527	–
31. Dezember 2021	Fair Value Gesamt	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3
Mio. €				
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvoci</b>	<b>3.753</b>	<b>3.365</b>	<b>386</b>	<b>2</b>
Geld- und Kapitalmarktforderungen	3.749	3.365	384	–
Eigenkapitalinstrumente	4	–	2	2
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvpl</b>	<b>1.734</b>	<b>0</b>	<b>1.132</b>	<b>602</b>
Forderungen aus Krediten	598	–	–	598
Geld- und Kapitalmarktforderungen	4	0	–	4
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten	900	–	900	–
Positive Marktwerte aus sonstigen Derivaten	232	–	232	–
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl</b>	<b>1.882</b>	–	<b>1.882</b>	–
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten	971	–	971	–
Negative Marktwerte aus sonstigen Derivaten	911	–	911	–

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2022 wechselten 1.208 Mio. € finanzielle Vermögenswerte ac aus Stufe 1 in Stufe 2 und 2.552 Mio. € finanzielle Verbindlichkeiten ac aus Stufe 1 in Stufe 2.

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

#### Forderungen aus Krediten fvpl

	2022	2021
Mio. €		
<b>Fair Value zum 01.01.</b>	<b>598</b>	<b>856</b>
<b>Bewertungsveränderung</b>	<b>-16</b>	<b>-4</b>
<b>Bestandsänderungen</b>		
Zugang	81	17
Abgang	187	245
Zinsabgrenzung	0	0
<b>Fair Value zum 30.06.</b>	<b>476</b>	<b>624</b>

Von dem Ergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvpl entfallen -20 Mio. € auf im Bestand befindliche Finanzinstrumente (Vorjahr: -6 Mio. €).



Wesentlicher nicht am Markt beobachtbarer Input-Parameter dieser Forderungen aus Krediten fvpl sind die Aufschläge für kontrahentenspezifische Risiken. Eine Erhöhung/Verringerung um 1 % würde bei den nicht ausgefallenen Krediten zu einer Verringerung/Erhöhung des Fair Value von rund 6 Mio. € (Vorjahr: rund 15 Mio. €) führen.

## (25) Vergleich von Buchwerten und Fair Values der Finanzinstrumente

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

	30.06.2022 Buchwert	30.06.2022 Fair Value	31.12.2021 Buchwert	31.12.2021 Fair Value
Mio. €				
<b>Finanzielle Vermögenswerte ac</b>	<b>44.320</b>	<b>43.849</b>	<b>41.853</b>	<b>41.960</b>
Barreserve	7.737	7.737	6.942	6.942
Forderungen aus Krediten <sup>1)</sup>	29.899	29.602	28.948	29.100
Geld- und Kapitalmarktforderungen	6.601	6.427	5.881	5.836
Forderungen sonstiges Geschäft	83	83	82	82
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvoci</b>	<b>3.159</b>	<b>3.159</b>	<b>3.753</b>	<b>3.753</b>
Geld- und Kapitalmarktforderungen	3.157	3.157	3.749	3.749
Eigenkapitalinstrumente	2	2	4	4
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvpl</b>	<b>1.736</b>	<b>1.736</b>	<b>1.734</b>	<b>1.734</b>
Forderungen aus Krediten	476	476	598	598
Geld- und Kapitalmarktforderungen	4	4	4	4
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten	902	902	900	900
Positive Marktwerte aus sonstigen Derivaten	354	354	232	232
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten ac</b>	<b>43.945</b>	<b>43.754</b>	<b>43.017</b>	<b>43.242</b>
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten	30.972	30.766	30.597	30.782
Wohnungswirtschaftliche Einlagen	12.394	12.394	11.717	11.717
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft	103	103	94	94
Nachrangige Verbindlichkeiten	476	491	609	649
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl</b>	<b>3.091</b>	<b>3.091</b>	<b>1.882</b>	<b>1.882</b>
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten	1.564	1.564	971	971
Negative Marktwerte aus sonstigen Derivaten	1.527	1.527	911	911

<sup>1)</sup> Inklusive „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“

## Segmentberichterstattung

### (26) Segmentergebnisse

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Banking & Digital Solutions		Aareon		Konsolidierung/Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2021
Mio. €										
Zinsüberschuss	313	260	23	22	-6	-2	0	0	330	280
Risikovorsorge	107	40	0		0	0			107	40
Provisionsüberschuss	4	4	15	13	119	107	-6	-6	132	118
Abgangsergebnis	22	8							22	8
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	18	-4	0		0				18	-4
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	-7	-2							-7	-2
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen			-1	-1	-1	0			-2	-1
Verwaltungsaufwand	146	134	37	36	118	104	-6	-6	295	268
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-2	-20	-1	0	3	2	0	0	0	-18
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>95</b>	<b>72</b>	<b>-1</b>	<b>-2</b>	<b>-3</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>91</b>	<b>73</b>
Ertragsteuern	34	40	0	-1	-1	1			33	40
<b>Konzernergebnis</b>	<b>61</b>	<b>32</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>-2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>58</b>	<b>33</b>
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	0	0	0	0	1	2			1	2
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	61	32	-1	-1	-3	0	0	0	57	31
Allokiertes Eigenkapital <sup>1)</sup>	1.616	1.686	287	258	39	38	815	533	2.757	2.515
RoE nach Steuern (%) <sup>2)3)</sup>	6,7	3,0	-0,8	-1,1	-12,5	-0,2			3,7	1,9
<b>Beschäftigte (Durchschnitt)</b>	<b>803</b>	<b>787</b>	<b>388</b>	<b>382</b>	<b>1.995</b>	<b>1.837</b>			<b>3.186</b>	<b>3.006</b>
<b>Segmentvermögen</b>	<b>36.803</b>	<b>34.277</b>	<b>13.207</b>	<b>11.907</b>	<b>731</b>	<b>460</b>			<b>50.741</b>	<b>46.644</b>

<sup>1)</sup> Die Berechnung des allokierten Eigenkapitals erfolgt für alle Segmente auf Basis eines normierten Kapitalbedarfs nach Basel IV (phase-in) von 15%. Das bilanzielle Eigenkapital weicht hiervon ab. Das bilanzielle Eigenkapital der Aareon beträgt 142 Mio. € (31. Dezember 2021: 143 Mio. €).

<sup>2)</sup> Auf das Jahr hochgerechnet

<sup>3)</sup> Ergebniszurordnung unter der Annahme einer zeitanteiligen Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe

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

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Banking & Digital Solutions		Aareon		Konsolidierung/Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 30.06.2021
Mio. €										
ERP-Produkte (inkl. Zusatzprodukte)					107	100	-8	-9	99	91
Digitale Lösungen					40	33			40	33
Bankgeschäft und sonstige Tätigkeiten	4	5	18	17					22	22
<b>Gesamt</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>147</b>	<b>133</b>	<b>-8</b>	<b>-9</b>	<b>161</b>	<b>146</b>

## Sonstige Erläuterungen

### (27) Eventualverbindlichkeiten und Kreditzusagen

	30.06.2022	31.12.2021
Mio. €		
Eventualverbindlichkeiten	148	122
Kreditzusagen	1.144	1.062
davon unwiderruflich	810	740

In den Eventualverbindlichkeiten sind Rechtsstreitigkeiten, die die Bank nach rechtlicher Prüfung mit einer überwiegenden Erfolgswahrscheinlichkeit bewertet, wahrscheinlichkeitsgewichtet mit einem Betrag von 57 Mio. € enthalten (31. Dezember 2021: 27 Mio. €). Das maximale Ausfallrisiko schätzen wir auf einen mittleren dreistelligen Millionenbetrag.

### (28) Beschäftigte

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

	30.06.2022 <sup>1)</sup>	Durchschnitt 01.01. – 30.06.2022 <sup>2)</sup>	31.12.2021 <sup>1)</sup>	Durchschnitt 01.01. – 31.12.2021 <sup>2)</sup>
Angestellte	3.043	3.019	2.998	2.905
Leitende Angestellte	163	167	172	172
<b>Gesamt</b>	<b>3.206</b>	<b>3.186</b>	<b>3.170</b>	<b>3.077</b>
davon: Teilzeitbeschäftigte	596	590	590	586

<sup>1)</sup> Darin nicht enthalten sind 237 Beschäftigte des Hotelbetriebs (31. Dezember 2021: 30 Beschäftigte).

<sup>2)</sup> Darin nicht enthalten sind 143 Beschäftigte des Hotelbetriebs (1.1.-31. Dezember 2021: 88 Beschäftigte).

### (29) Geschäfte mit nahe stehenden Personen und Unternehmen gemäß IAS 24

Im Berichtszeitraum gab es keine wesentlichen Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Personen und Unternehmen, über die an dieser Stelle zu berichten wäre.

### (30) Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode (Nachtragsbericht)

Nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode ergaben sich keine wesentlichen Sachverhalte, über die an dieser Stelle zu berichten wäre.

## Organe der Aareal Bank AG

### Aufsichtsrat

**Prof. Dr. Hermann Wagner** <sup>1) 2) 3) 4)</sup>

Vorsitzender des Aufsichtsrats  
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

**Richard Peters** <sup>1) 2)</sup>

Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats  
Präsident und Vorsitzender des Vorstands der  
Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder

**Klaus Novatius** <sup>1) 2) 6)</sup>

Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats  
Aareal Bank AG

**Jana Brendel** <sup>4) 5)</sup>

Vorsitzende des Technologie- und  
Innovationsausschusses  
Chief Information Officer der  
I&I Telecommunication SE

**Holger Giese** <sup>3) 5)</sup>

(seit 14. Januar 2022)  
Rechtsanwalt, ehem. General Counsel  
Private Bank Germany, Deutsche Bank AG

**Thomas Hawel** <sup>5) 6)</sup>

Aareon Deutschland GmbH

**Petra Heinemann-Specht** <sup>2) 3) 4) 6)</sup>

Aareal Bank AG

**Jan Lehmann** <sup>5) 6)</sup>

Aareon Deutschland GmbH

**Friedrich Munsberg** <sup>2) 3) 4)</sup>

(seit 14. Januar 2022)  
Ehem. Geschäftsführer der KOFIBA-  
Kommunalfinanzierungsbank GmbH  
(ehem. Dexia Kommunalbank Deutschland AG)

**Sylvia Seignette** <sup>1) 3) 4)</sup>

Vorsitzende des Risikoausschusses  
Ehem. CEO Deutschland/Österreich  
Crédit Agricole CIB (ehem. Caylor)

**Elisabeth Stheeman** <sup>1) 4) 5)</sup>

External Member des Financial Policy Committee  
und des Financial Market Infrastructure Board,  
Bank of England, Prudential Regulation Authority

**Dr. Ulrich Theileis** <sup>3) 5)</sup>

(seit 14. Januar 2022)  
Partner und Chief Operation Officer,  
Audit & Assurance, Deloitte GmbH Wirtschafts-  
prüfungsgesellschaft

### Vorstand

**Jochen Klösges**

Vorsitzender des Vorstands

**Nina Babic**

(seit 1. Juli 2022)  
Vorstandsmitglied

**Marc Heß**

Vorstandsmitglied

**Christiane Kunisch-Wolff**

(bis 30. Juni 2022)  
Vorstandsmitglied

**Christof Winkelmann**

Vorstandsmitglied

<sup>1)</sup> Mitglied des Präsidial- und Nominierungsausschusses; <sup>2)</sup> Mitglied des Vergütungskontrollausschusses; <sup>3)</sup> Mitglied des Prüfungsausschusses;

<sup>4)</sup> Mitglied des Risikoausschusses; <sup>5)</sup> Mitglied des Technologie- und Innovationsausschusses; <sup>6)</sup> Von den Arbeitnehmern gewählt

---

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Wiesbaden, den 9. August 2022

Der Vorstand



Jochen Klösger



Nina Babic



Marc Heß



Christof Winkelmann

# Adressen

## Zentrale Wiesbaden

### Aareal Bank AG

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

## Strukturierte Immobilienfinanzierungen

### Dublin

Torquay Road  
Foxrock Village  
Dublin D18 A2N7, Irland  
Telefon: +353 1 6369220  
Fax: +353 1 6702785

### Istanbul

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

### London

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

### Madrid

Paseo de la Castellana, 41, 4º  
28046 Madrid, Spanien  
Telefon: +34 915 902420  
Fax: +34 915 902436

### Moskau

Business Centre „Mokhovaya“  
4/7 Vozdvizhenka Street  
Building 2  
125009 Moskau, Russland  
Telefon: +7 499 2729002  
Fax: +7 499 2729016

## New York

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

## Paris

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

## Rom

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

## Singapur

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

## Stockholm

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

## Warschau

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

## Wiesbaden

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

## Aareal Estate AG

Paulinenstraße 15  
65189 Wiesbaden  
Telefon: +49 611 3482446  
Fax: +49 611 3483587

## Banking & Digital Solutions

### Aareal Bank AG Banking & Digital Solutions

Paulinenstraße 15  
65189 Wiesbaden  
Telefon: +49 611 3482967  
Fax: +49 611 3482499

### Banking & Digital Solutions Filiale Berlin

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

### Banking & Digital Solutions Filiale Essen

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

### Banking & Digital Solutions Filiale Rhein-Main

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

### Aareal First Financial Solutions AG

Isaac-Fulda-Allee 6  
55124 Mainz  
Telefon: +49 6131 4864500  
Fax: +49 6131 486471500

## collect Artificial Intelligence GmbH

Görtlwiete 16 - 20  
20459 Hamburg  
Telefon: +49 40 609412950

## Deutsche Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft

Lievelingsweg 125  
53119 Bonn  
Telefon: +49 228 5180  
Fax: +49 228 518298

## plusForta GmbH

Talstraße 24  
40217 Düsseldorf  
Telefon: +49 211 5426830  
Fax: +49 211 54268300

## Aareon

### Aareon AG

Isaac-Fulda-Allee 6  
55124 Mainz  
Telefon: +49 6131 3010  
Fax: +49 6131 301419

# Finanzkalender

---

10. November 2022

Veröffentlichung zum 30. September 2022

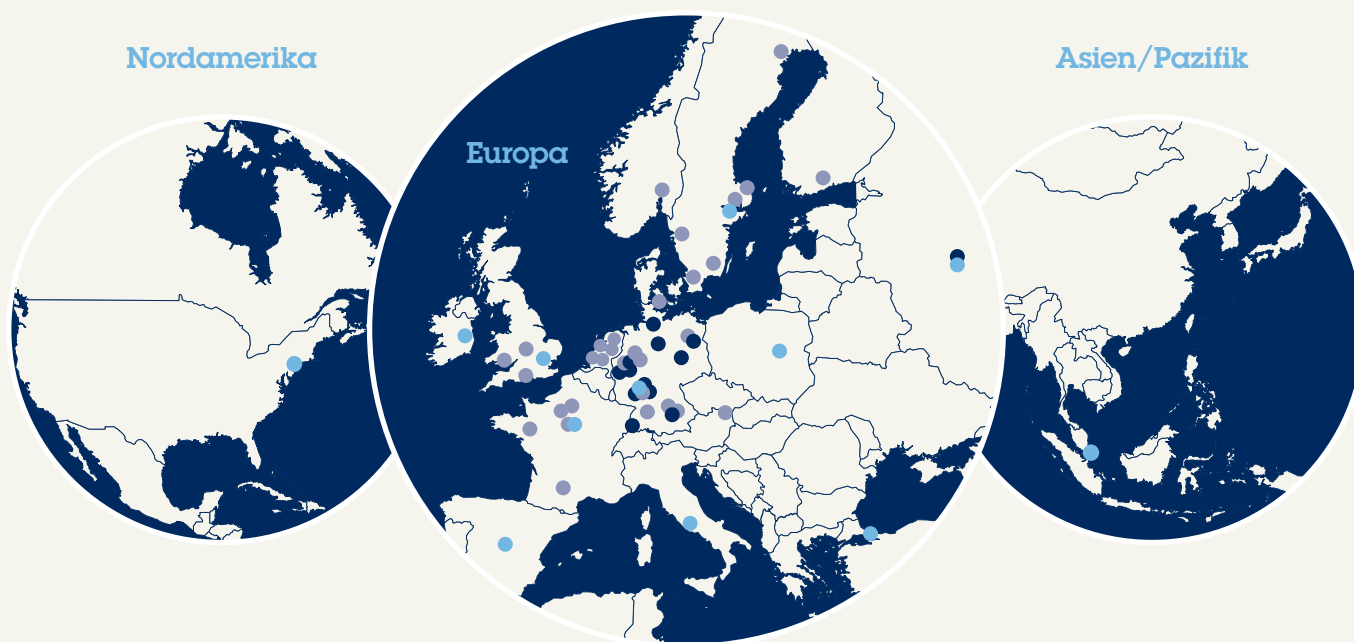
24. Mai 2023

Hauptversammlung

---



## Standorte/Impressum



● **Strukturierte Immobilienfinanzierungen**

● **Banking & Digital Solutions**

● **Aareon**

**Aareal Bank, Strukturierte Immobilienfinanzierungen:** Dublin, Istanbul, London, Madrid, Moskau, New York, Paris, Rom, Singapur, Stockholm, Warschau, Wiesbaden | **Aareal Estate AG:** Wiesbaden

**Aareal Bank, Banking & Digital Solutions:** Berlin, Essen, Wiesbaden | **Aareal First Financial Solutions AG:** Mainz | **collect Artificial Intelligence GmbH:** Hamburg | **Deutsche Bau- und Grundstücks-AG:** Berlin, Bonn, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Freiburg, Hamburg, Hannover, Leipzig, Moskau, München | **plusForta GmbH:** Berlin, Düsseldorf

**Aareon:** Amsterdam, Augsburg, Berlin, Bochum, Coventry, Dortmund, Emmen, Enschede, Gorinchem, Grathem, Hamburg, Hattingen, Helsinki, Hückelhoven, Karlskrona, Kiel, Lund, Mainz, Meudon-la-Forêt, Mölndal, München, Nantes, Norrtälje, Orléans, Oslo, Paris, Piteå, Southampton, Stockholm, Stuttgart, Swansea, Toulouse, Utrecht, Wien

## Impressum

### Inhalt:

Aareal Bank AG, Group Communications

### Layout/Design:

S/COMPANY · Die Markenagentur GmbH, Fulda

Dieser Bericht ist auch in englischer Sprache erhältlich.



**Aareal Bank  
Group**

**Aareal**  
YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.