

Konzernlagebericht

Perspektive Wachstum

21 An unsere Aktionäre

31 Konzernlagebericht

32 Grundlagen des Konzerns

35 Wirtschaftsbericht

55 Unsere Mitarbeiter

58 Risikobericht

82 Rechnungslegungsbezogenes Internes
Kontroll- und Risikomanagementsystem

85 Prognose- und Chancenbericht

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

98 Gesonderter zusammengefasster
nichtfinanzieller Bericht

99 Erklärung zur Unternehmensführung

101 Konzernabschluss

227 Transparenz

Konzernlagebericht

Die Aareal Bank Gruppe ist ein internationaler Immobilienspezialist. Sie ist in über 20 Ländern auf drei Kontinenten – in Europa, Nordamerika und Asien/Pazifik – aktiv.

Grundlagen des Konzerns

Geschäftsmodell

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

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

Strukturierte Immobilienfinanzierungen

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

Der regionale Vertrieb der Aareal Bank ist in den einzelnen Regionen weltweit in Vertriebszentren geordnet. Neben den Fachleuten vor Ort befinden

sich am Standort Wiesbaden die Vertriebszentren der Branchenspezialisten mit Expertenteams für die Finanzierung von Hotels, Einzelhandels- und Logistikimmobilien sowie mit Blick auf die kundenspezifischen Erfordernisse für Fondskunden.

In Europa bestehen zwei regionale Vertriebszentren. In einem Hub sind die Vertriebsaktivitäten für das Gebiet der Eurozone gebündelt mit den Schwerpunkten Benelux, Deutschland, Frankreich, Italien und Spanien. Ein weiterer Hub konzentriert sich auf die Aktivitäten außerhalb der Eurozone mit den Schwerpunkten Großbritannien¹⁾ sowie Mittel- und Osteuropa. Der Vertrieb in Nordeuropa wird von der Zentrale in Wiesbaden aus gesteuert. Den Hubs stehen nach wie vor Zweigniederlassungen in Paris, Rom, London, Stockholm und Warschau zur Verfügung. Zusätzlich existiert eine Zweigniederlassung in Dublin, in der ausschließlich Treasury-Geschäft betrieben und Wertpapiere gehalten werden. In Madrid, Moskau und Istanbul gibt es Repräsentanzen.

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

Refinanzierung

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

¹⁾ Hierunter ist im Folgenden das Vereinigte Königreich von Großbritannien und Nordirland zu verstehen.

rungen begeben. Zudem generiert die Bank im Segment Banking & Digital Solutions Bankeinlagen aus der Wohnungswirtschaft, die eine strategisch wichtige zusätzliche Refinanzierungsquelle darstellen. Darüber hinaus verfügt sie über Einlagen institutioneller Geldmarktinvestoren.

Banking & Digital Solutions

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

Joint Ventures mit der ista beteiligt ist, ist dem Segment ebenfalls zugeordnet.

Aareon

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

Steuerungssystem

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

Die folgenden im Rahmen der Geschäfts- und Ertragsteuerung verwendeten Kennzahlen stellen

wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren für den Aareal Bank Konzern dar:

- **Konzern**
 - Zinsüberschuss (nach IFRS)
 - Provisionsüberschuss (nach IFRS)
 - Risikovorsorge (nach IFRS)
 - Verwaltungsaufwand (nach IFRS)
 - Betriebsergebnis (nach IFRS)
 - Return on Equity (RoE) nach Steuern¹⁾
 - Ergebnis je Stammaktie (EpS)²⁾
 - Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) – Basel IV (phase-in)
- **Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen**
 - Neugeschäft³⁾
 - Kreditportfolio der Aareal Bank Gruppe
- **Segment Banking & Digital Solutions**
 - Durchschnittliches wohnungswirtschaftliches Einlagenvolumen
 - Provisionsüberschuss (nach IFRS)
- **Segment Aareon**
 - Umsatzerlöse (nach IFRS)
 - Adjusted EBITDA⁴⁾

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

ungsinstrumenten nutzen wir verschiedene weitere Instrumente zur Optimierung unserer Organisation und der Arbeitsprozesse. Hierzu zählen z. B. ein umfassendes Kostenmanagement, eine zentrale Steuerung von Projektaktivitäten und das Personalcontrolling.

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

In den Segmenten Banking & Digital Solutions und Aareon gibt es ebenfalls spezifische Steuerungsgrößen für das jeweilige Geschäft. Das wohnungswirtschaftliche Einlagenvolumen und der Provisionsüberschuss sind wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren für das Segment Banking & Digital Solutions. Die Aareon wird auf Basis von für Software-Unternehmen häufig verwendeten Zielgrößen wie den Umsatzerlösen und dem Adjusted EBITDA⁴⁾ gesteuert.

¹⁾ RoE nach Steuern = $\frac{\text{Konzernergebnis} \dots \text{Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis} \dots \text{AT1-Kupon (netto)}}{\text{Durchschnittliches IFRS-Eigenkapital ohne Nicht beherrschende Anteile, AT1-Anleihe und Dividenden}}$

²⁾ EpS = $\frac{\text{Betriebsergebnis} \dots \text{Ertragsteuern} \dots \text{Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis} \dots \text{AT1-Kupon (netto)}}{\text{Anzahl der Stammaktien}}$

³⁾ Neugeschäft = Erstkreditvergabe zuzüglich Prolongationen

⁴⁾ „Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization“ vor neuen Produkten, Wertschöpfungsprogramm (VCP), Ventures, M&A-Aktivitäten und Einmaleffekten

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Entwicklung rund um die Covid-19-Pandemie prägte auch im Jahr 2021 die weltweite wirtschaftliche Entwicklung. Durch den zu Beginn des Jahres erfolgten Start der Impfprogramme und unter Einfluss sowohl geldpolitischer als auch fiskalischer Impulse zeigte die Konjunktur in vielen Volkswirtschaften im Jahresverlauf eine zum Teil starke Erholung. Im Wesentlichen wurde dies durch eine Rückführung der Infektionsschutzmaßnahmen getrieben, was zu einer Belebung des privaten Konsums und insbesondere der Umsätze im Dienstleistungssektor führte. Die Erholung der Weltwirtschaft verlor in der zweiten Jahreshälfte allerdings wieder an Schwung. Lieferkettenstörungen und die Ausbreitung von Covid-19-Mutationen bremsten in einigen Ländern wieder die Wirtschaftsaktivität. Ungleichgewichte bei Angebot und Nachfrage im Zusammenhang mit der Belebung der Wirtschaft haben darüber hinaus zu einem erheblichen Anstieg der Inflation beigetragen.

Konjunktur

In der Eurozone konnte das reale Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2021 um 5,2 % gegenüber 2020 zulegen. Nachdem noch zu Beginn des Jahres Infektionsschutzmaßnahmen und regionale Lockdowns die Wirtschaftsleistung bremsten, erfasste im Einklang mit der sich verbessernden pandemischen Situation ein breiter Aufschwung ab dem zweiten Quartal vor allem den kontaktintensiven Dienstleistungssektor. Neben der weiterhin hohen Auslastung im verarbeitenden Gewerbe führten steigende Investitionen und ein starker privater Konsum dazu, dass die Wirtschaftsleistung am Ende des dritten Quartals nur noch 0,3 Prozentpunkte unter dem Niveau vor der Pandemie lag. Im Laufe des vierten Quartals hat jedoch eine Vielzahl von Belastungsfaktoren dazu geführt, dass die Wirtschaft gegenüber dem Vorquartal lediglich um 0,3 % wuchs. Unter anderem erschwerten ausgeprägte Lieferkettenprobleme die Abarbeitung des hohen

Auftragsbestands im verarbeitende Gewerbe. Außerdem sorgten schwache Exporte sowie eine Verschlechterung der Gesundheitslage durch erneut hohe Neuinfektionszahlen für eine spürbare konjunkturelle Belastung, insbesondere im Dienstleistungssektor. Für das Gesamtjahr 2021 betrug das Wirtschaftswachstum in den größten Euroländern in Frankreich 7,0 %, in Italien 6,5 %, in Spanien 5,0 % und in Deutschland 2,8 %.

Die Staaten in der EU unterstützten auch im Jahr 2021 Unternehmen und Arbeitnehmer mit fiskalischen Hilfsmaßnahmen. Neben Liquiditäts- und Kapitalhilfen für Unternehmen wurden in einigen Staaten z. B. Einkommensunterstützungen bereitgestellt oder Schulden- und Vertragsentlastungen ermöglicht. Während einzelne Maßnahmen im Laufe des Jahres ausliefen, wurden andere Programme wie z. B. der erleichterte Zugang zu Kurzarbeitergeld in Deutschland bis Ende Juni 2022 verlängert. Auf europäischer Ebene hat im Juni 2021 der befristete Wiederaufbaufonds NextGenerationEU damit begonnen, Finanzierungsmittel durch die Ausgabe von Anleihen am Kapitalmarkt aufzunehmen. Das Hauptziel des Fonds ist es, die negativen Folgen der Pandemie durch gezielte Investitionen zu bekämpfen, die der Digitalisierung, der Dekarbonisierung und dem Zusammenhalt der EU dienen sollen.

Länder der Europäischen Union, die nicht der Eurozone angehören, zeigten teilweise einen mildereren Aufschwung, als er im Durchschnitt der Eurozoneländer zu beobachten war. So erreichte Schweden 2021 ein Wirtschaftswachstum von 4,9 % und die Tschechische Republik ein Wachstum von 3,1 % gegenüber dem Vorjahr. In Polen expandierte die Wirtschaft mit 5,7 % hingegen etwas stärker.

Die Wirtschaft in Großbritannien wurde weiterhin durch den Brexit beeinflusst, in dessen Folge sich die Exporte trotz Handelsabkommens mit der EU schwach entwickelten, aber auch ein Mangel an Arbeitskräften durch deren Abwanderung zu verzeichnen war. Andere Faktoren wirkten hingegen stimulierend auf die Konjunktur: Der zügige Impffortschritt unterstützte früher als in vielen europäischen Ländern die Aufhebung von Infektionsschutzmaßnahmen und förderte den privaten

Konsum. Zudem sorgte eine expansive Fiskalpolitik für eine Unterstützung der wirtschaftlichen Erholung. Im Laufe des zweiten Halbjahres verstärkten sich jedoch Belastungsfaktoren in Form von Lieferkettenproblemen und einer erneuten Verschlechterung der Gesundheitssituation, die zu einer verstärkten Vorsicht bei Verbrauchern und Unternehmen führte. Insgesamt konnte die Wirtschaftsleistung 2021 um 7,5 % gegenüber 2020 zulegen.

Unterstützt durch eine expansive Fiskalpolitik konnte die Wirtschaftsleistung der USA im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr um 5,7 % zulegen und hat bereits im zweiten Quartal das Vorkrisenniveau aus dem vierten Quartal 2019 überschritten. Dabei konnte am Arbeitsmarkt der Stellenaufbau weiter fortgesetzt werden, sodass die Beschäftigung Ende 2021 nur noch rund 2 % unter dem Vorkrisenniveau aus dem Februar 2020 lag. Angetrieben wurde das Wachstum durch den privaten Konsum, der von der Rücknahme von Infektionsschutzmaßnahmen, dem Abbau der hohen Ersparnisse der Bevölkerung, staatlichen Einmalzahlungen an die Haushalte und pandemiebedingter Arbeitslosenunterstützung gefördert wurde. Beginnend mit dem dritten Quartal bremste sich die konjunkturelle Entwicklung etwas ab, da auch hier Lieferkettenprobleme die industrielle Produktion belasteten. Ebenso hemmten die mit der Verbreitung der Delta- und Omikron-Variante zusammenhängenden hohen Neuinfektionszahlen das Verbrauchervertrauen und den Privatkonsum. In Kanada lag die Wirtschaftsleistung zum Ende des Jahres 2021 um 4,7 % höher als im Vorjahr.

In China legte das Bruttoinlandsprodukt nach einem schwachen Start im Gesamtjahr um 8,1 % zu und profitierte dabei von der weltweiten konjunkturellen Erholung. Bremsend wirkte eine restriktive Kreditvergabe und eine Zero-Covid-Politik, bei der schon auf vereinzelte Infektionsfälle mit drastischen Maßnahmen reagiert wird. So haben großflächige Quarantäneverordnungen und die Schließungen von Touristenattraktionen und Hotels in der Hauptreisezeit den privaten Konsum gedrückt. Zusätzlich kam es in der zweiten Jahreshälfte in Teilen des Landes zu Produktionseinschränkungen aufgrund von Energieknappheit. Seit Juni belasten Finanzprobleme mehrerer großer Konglomerate, insbesondere aus dem Bausektor, die Investitionstätigkeit und die Konjunktur zusätzlich. In Australien lag die Wirtschaftsleistung trotz wiederholter regionaler Lockdowns 2021 um 4,3 % über dem Vorjahr. Einen wesentlichen Anteil daran hatten der wieder anziehende private Konsum und gestiegene Investitionen.

In vielen Ländern standen die Arbeitsmärkte zeitweise oder über das ganze Jahr unter dem Einfluss

Jährliche Veränderung des realen Bruttoinlandsprodukts

in %	2021 ¹⁾	2020 ²⁾
Europa		
Eurozone	5,2	-6,5
Belgien	6,1	-5,7
Deutschland	2,8	-4,9
Finnland	3,6	-2,8
Frankreich	7,0	-8,0
Italien	6,5	-9,0
Luxemburg	6,0	-1,8
Niederlande	4,6	-3,8
Österreich	4,7	-6,8
Spanien	5,0	-10,8
weitere europäische Länder		
Dänemark	3,8	-2,1
Großbritannien	7,5	-9,4
Polen	5,7	-2,5
Russland	4,4	-3,0
Schweden	4,9	-3,1
Schweiz	3,6	-2,5
Tschechien	3,1	-5,8
Nordamerika		
Kanada	4,7	-5,2
USA	5,7	-3,4
Asien/Pazifik		
Australien	4,3	-2,2
China	8,1	2,2
Malediven	17,2	-32,0

¹⁾ Vorläufige Zahlen; ²⁾ Angepasst an finale Zahlen

der staatlichen Hilfsprogramme. Besonders der Dienstleistungssektor profitierte im Jahresverlauf von der Wiedereröffnung kunden- und konsumnahere Bereiche und konnte einen deutlichen Beschäftigungsaufbau verzeichnen. Zum Jahresende 2021 lag die Arbeitslosenquote in der Eurozone bei 7,0 % und damit unterhalb des Vorkrisenniveaus vom Jahresende 2019. In den USA lag sie zum Jahresende 2021 mit 3,9 % nur noch knapp über dem Vorkrisenniveau und deutlich niedriger als zum Jahresende 2020 mit 6,7 %.

Finanz- und Kapitalmärkte, Geldpolitik und Inflation

Neben den geldpolitischen Reaktionen auf die Covid-19-Pandemie und der weltweiten konjunkturellen Erholung standen die internationalen Finanzmärkte vor allem ab dem zweiten Halbjahr 2021 unter dem Eindruck hoher Inflationsraten und steigender Inflationserwartung. Zur Unterstützung der Konjunktur hielten die wichtigsten Zentralbanken ihre Geldpolitik weiter sehr expansiv. Das formulierte Ziel der Zentralbanken war es, die fragile Wirtschaftsentwicklung nicht durch eine Erhöhung der Volatilität an den Kapitalmärkten und höhere Zinsen zu gefährden.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hielt an dem 2020 eingeschlagenen Kurs der sehr akkommodierenden Geldpolitik fest, um in Zeiten erhöhter Unsicherheit günstige Finanzierungsbedingungen für die Realwirtschaft zu fördern und den Wirtschaftsaufschwung zu unterstützen. Weiterhin lagen Hauptrefinanzierungssatz und Einlagezins im zweistufigen System basierend auf dem Einlagevolumen bei 0 % bzw. -0,5 %. Ebenso stellte die EZB den Banken weiterhin Liquidität über gezielte längerfristige Refinanzierungsgeschäfte (TLTRO 3 – Targeted Long-term Refinancing Operations 3) zur Verfügung, um die Bankkreditvergabe an Unternehmen und private Haushalte zu unterstützen. Gelingt es den Banken, die sich an dieser Refinanzierung beteiligen, innerhalb einer Referenzperiode eine positive Nettokreditvergabe an Nicht-Finanz-Unternehmen und Privatpersonen in der Eurozone zu realisieren, stellt dies eine attraktive Refinanzierungsmöglichkeit dar. Im Juli wurde eine neue

Strategie mit einem symmetrischen Inflationsziel von 2 % beschlossen, wodurch die EZB bei einer vorübergehenden Überschießung der Teuerungsrate nicht umgehend zum Handeln gezwungen ist und somit mehr Freiraum und Flexibilität bei der Geldpolitik besteht. Im Dezember entschied der EZB-Rat, die Nettoankäufe des Pandemic Emergency Purchase Programme (PEPP) für Anleihen öffentlicher und privater Schuldner zu verringern und im März 2022 einzustellen. Rückzahlungen aus fällig werdenden Anleihen, die im Rahmen des PEPP gekauft wurden, wird die EZB mindestens bis Ende 2024 wieder anlegen. Die EZB behält sich die Möglichkeit vor, PEPP wieder in Gang zu setzen, wenn dies zur Bewältigung neuer Pandemie-schocks erforderlich ist. Die Nettoankäufe im Rahmen des Programms zum Ankauf von Vermögenswerten (APP) werden 2022 temporär auf monatlich 40 Mrd. € verdoppelt und anschließend stufenweise wieder auf 20 Mrd. € heruntergefahren.

Auch die US-amerikanische Zentralbank Federal Reserve (Fed) hielt 2021 an ihrer expansiven Geldpolitik fest. Der Leitzinskorridor blieb dabei unverändert bei 0 %–0,25 % und das Ankaufprogramm für Staatsanleihen und hypothekengesicherte Wertpapiere wurde fortgesetzt. Mit diesen Maßnahmen sollte Liquidität im Bankensystem freigesetzt werden, um die Kreditvergabe an Haushalte und Unternehmen zu unterstützen. Vor dem Hintergrund der Erholung am US-Arbeitsmarkt und verstärkter Aufwärtsrisiken der Inflation beschloss die Fed im November, ihre Nettoankäufe monatlich zu reduzieren. Im Dezember wurde beschlossen und im Januar 2021 damit begonnen, die Drosselung der Nettoankäufe zu beschleunigen, um sie im ersten Quartal 2022 zu beenden. Abseits dessen wurden bereits in der ersten Jahreshälfte 2021 manche der 2020 von der Fed gestarteten Wirtschaftsförderprogramme zur Eindämmung der Folgen der Covid-19-Pandemie eingestellt.

Angesichts eines engen Arbeitsmarkts und der steigenden Inflation hob die Bank of England im Dezember den Leitzins um 0,15 %-Punkte auf 0,25 %. Dabei ließ sie den Zielwert für das Kaufprogramm von Staats- und Unternehmensanleihen unverändert bei 895 Mrd. GBP.

Die kurzfristigen Zinsen¹⁾ im Euroraum lagen zum Jahresende 2021 nahezu unverändert auf dem Niveau zum Jahresende 2020. Dies galt ebenso für die Zinsen in US-Dollar, in Schwedischen Kronen, in Australischen Dollar und in Kanadischen Dollar. In Britischen Pfund legten die Zinsen hingegen moderat zu. Die langfristigen Zinsen²⁾ stiegen in allen Währungsräumen, die für die Aareal Bank relevant sind, an. Dies resultierte aus einer gestiegenen Inflationserwartung sowie der Aussicht oder der Kommunikation einer geldpolitischen Straffung und war für den Euroraum weniger stark ausgeprägt als für andere Währungsräume. Die Renditen von Staatsanleihen mit zehnjähriger Laufzeit zeigten ebenso ein einheitliches Bild und stiegen im Jahresvergleich an.

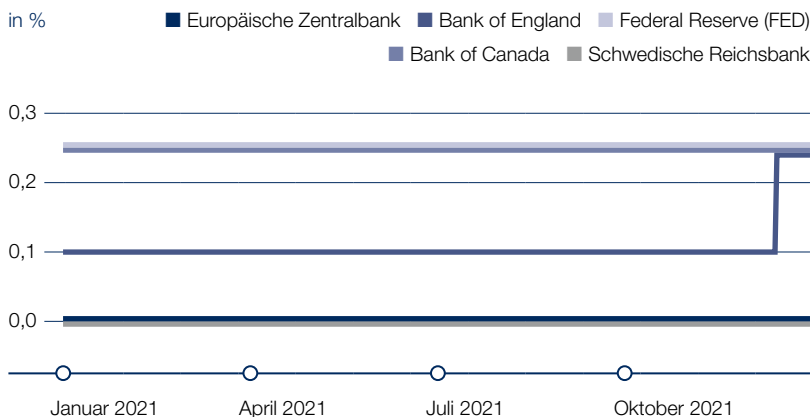
Die Erwartungen zu der Inflationsentwicklung und der zukünftigen Geldpolitik in den einzelnen Währungsräumen prägten auch die Devisenmärkte. Im Verlauf des Jahres erfuhr der Euro gegenüber dem US-Dollar eine Abwertung, wobei zum Teil deutliche Schwankungen zu beobachten waren. Zum Ende des Jahres lag der Wechselkurs bei 1,13 USD pro Euro und damit unter dem Kurs vom 31. Dezember 2020 (1,23 USD pro Euro). Über den gleichen Zeitraum hat der Euro gegenüber dem Kanadischen Dollar mit 1,56 CAD pro Euro auf 1,44 CAD pro Euro abgewertet. Gegenüber

dem Britischen Pfund hat der Euro im ersten Quartal zunächst abgewertet, danach verlief die Entwicklung relativ stabil. Der Wechselkurs sank von 0,90 GBP pro Euro am Jahresende 2020 auf 0,84 GBP pro Euro zum Ende des Jahres 2021. Gegenüber der Schwedischen Krone blieb der Euro nahezu unverändert und konnte von 10,03 SEK pro Euro auf 10,25 SEK pro Euro aufwerten. Im gleichen Zeitraum blieb der Euro gegenüber dem Australischen Dollar nahezu unverändert und notiert zum Jahresende 2021 bei 1,56 AUD pro Euro.

Im Jahr 2021 ist die Inflation weltweit und in manchen Regionen zum Teil deutlich angestiegen, nachdem sie als Folge der Covid-19-Pandemie im Vorjahr sehr niedrig und stellenweise negativ war. Für den Anstieg verantwortlich waren vornehmlich Basiseffekte aufgrund der Drosselung der wirtschaftlichen Aktivität im Vorjahr, wobei der Inflationsdruck im Jahresverlauf zunahm. Einen wesentlichen Anteil daran hatten neben gestiegenen Energiekosten und gestiegenen Güterpreisen als Folge der Störungen der weltweiten Lieferketten auch ein Anstieg der Dienstleistungspreise. Insbesondere in den von der Krise besonders betroffenen Bereichen wie dem Gastgewerbe trafen hier eine hohe Nachfrage auf ein begrenztes Angebot. Der Preisniveauanstieg in der Eurozone betrug zum Jahresende 2021 im Vergleich zum Vorjahresmonat 5,0 %, in Großbritannien 5,4 % und in den USA 7,1 %. In den USA wirkten zum Jahresende hin auch zunehmend Lohnsteigerungen infolge eines Arbeitskräftemangels auf die Inflationsentwicklung ein.

Das durchschnittliche Volumen der neu emittierten Covered Bond-EUR-Benchmarks war u. a. aufgrund der geldpolitischen Maßnahmen wie der TLTRO der EZB noch nie so gering ausgefallen wie im Jahr 2021. Die meisten neuen Covered Bond-Emissionen zahlten gegenüber dem Jahr 2020 wieder leicht positive Renditen. Die Renditeabstände von Covered Bonds gegenüber Bundesanleihen sind im Jahr 2021 deutlich gestiegen.

Leitzinsentwicklung im Jahr 2021³⁾



³⁾ Bei den Leitzinsen der FED wurde der obere Wert des Korridors dargestellt.

¹⁾ Gemessen an dem 3-Monats-Zinsen Euribor, Libor oder vergleichbar in jeweiliger Währung.

²⁾ Gemessen in zehnjährigen Swaps in jeweiliger Währung.

Regulatorisches Umfeld

Nach dem Auslaufen einer Vielzahl von temporär gewährten aufsichtlichen Erleichterungen, die als unmittelbare Reaktion auf den Ausbruch der Covid-19-Pandemie beschlossen wurden, ist das Umfeld für Kreditinstitute weiterhin durch eine hohe Dynamik der regulatorischen Anforderungen und Änderungen in der Bankenaufsicht geprägt. Hierzu zählt insbesondere die Umsetzung der durch den Baseler Ausschuss (BCBS) beschlossenen Finalisierung von Basel III in EU-Recht (sog. Basel IV). Die EU-Kommission hat hierzu am 27. Oktober 2021 einen Vorschlag unterbreitet, der nun im Rahmen des Trilog-Verfahrens zu finalisieren ist. Der vorgeschlagene Erstanwendungszeitpunkt der neuen Regelungen ist der 1. Januar 2025 und damit zwei Jahre später als 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 sind in kleinerem Umfang erstmalig ab dem 31. Dezember 2021 anzuwenden

und der Umfang steigt mit der Zeit. Darüber hinaus wird in 2022 die EZB erstmalig einen Klimastresstest durchführen.

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. In 2020 führte die EZB einen pragmatischen SREP-Ansatz durch, welcher sich im Wesentlichen auf die Beurteilung Covid-19-bedingter Risiken konzentrierte und zur Folge hatte, dass die Score-Werte und die Vorgaben für zusätzliche Eigenkapital- und Liquiditätspuffer außer in begründeten Einzelfällen unverändert bleiben konnten, wodurch sich auch für die Aareal Bank keine Veränderungen ergaben. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 folgte der SREP wieder der regulären EZB-/EBA-Systematik. Darüber hinaus erfolgte in 2021 ein EBA-/EZB-Stresstest. Im Ergebnis kam es für die Bank zu Anpassungen bzw. Veränderungen in den SREP-Score-Werten und in den Vorgaben für zusätzliche Eigenkapital- und Liquiditätspuffer.

Branchen- und Geschäftsentwicklung

Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Die konjunkturelle Entwicklung spiegelte sich im Jahr 2021 auch auf den gewerblichen Immobilienmärkten wider. Das sich allmählich normalisierende Geschäftsumfeld wurde zwar regional und besonders zu Beginn des Jahres durch Einschränkungen im Zuge der Covid-19-Pandemie beeinträchtigt, unterstützte jedoch insgesamt die Transaktionsaktivität. Das globale Transaktionsvolumen stieg unter diesen Bedingungen gegenüber dem Vorjahr an. Dabei gab es zwischen den Regionen Unterschiede. Während es in Nordamerika und im asiatisch-

pazifischen Raum um rund 81 % bzw. 27 % anstieg und damit jeweils über dem Niveau des Vorkrisenjahres 2019 lag, zeigte sich in Europa die Zunahme mit 14 % gegenüber 2020 etwas moderater.

Auch zwischen den Objektarten gab es regionale Unterschiede. In Europa waren 2021 verstärkt Logistik- und Hotelimmobilien gefragt und konnten an Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahr zulegen, während Büroimmobilien im Volumen stagnierten und Einzelhandelsimmobilien verloren. Im asiatisch-pazifischen Raum sowie in Nordamerika wurden alle Objektarten stärker transferiert als im Vorjahr. Gemeinsam haben alle Regionen, dass sich insbesondere Hotelimmobilien durch die Rückführung der pandemiebedingten Einschränkungen von dem sehr niedrigen Niveau aus dem Vorjahr erholen konnten.

Das Interesse der Finanzierungsgeber konzentrierte sich auf die Immobilienarten Wohnen, Logistik, Lebensmittelgeschäfte sowie Büroimmobilien in bevorzugten Lagen. Bei der Nachfrage nach Hotelfinanzierungen war ein ansteigendes Interesse zu beobachten, das sich auf Premium-Hotels mit namhaftem Branding fokussierte. Der Wettbewerb in der Gewerbeimmobilienfinanzierung war insgesamt weiterhin intensiv, was sich an zum Teil sinkenden Margen im Jahresverlauf zeigte. Das hohe Investoreninteresse an der Logistikbranche sorgte dafür, dass sich die Margen für Büro- und Logistikimmo-

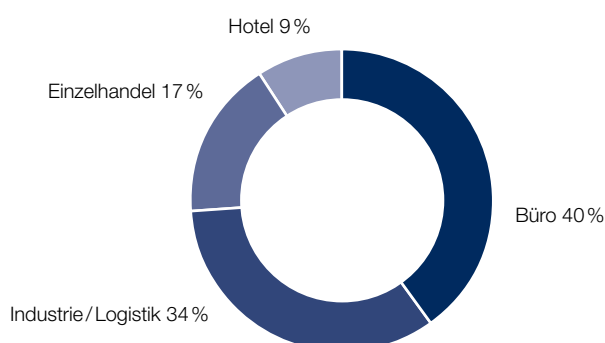
bilien anglichen und in manchen Märkten am Jahresende auf demselben Niveau lagen. Während die Beleihungsausläufe noch im ersten Halbjahr überwiegend stabil blieben, war in der zweiten Jahreshälfte in manchen Märkten aufgrund des großen Finanzierungsinteresses ein steigender Aufwärtssdruck auf die Beleihungsausläufe festzustellen.

In dem von der konjunkturellen Erholung, aber auch weiterhin von Unsicherheiten geprägten Umfeld hat die Aareal Bank ein Neugeschäft¹⁾ von 8,5 Mrd. € (Vorjahr: 7,2 Mrd. €) getätigt, was leicht oberhalb des kommunizierten Zielkorridors von 7 bis 8 Mrd. € lag. Der Anteil der Erstkreditvergabe bezifferte sich auf 63 % (Vorjahr: 76 %) bzw. 5,4 Mrd. € (Vorjahr: 5,5 Mrd. €). Die Prolongationen betragen 3,1 Mrd. € (Vorjahr: 1,7 Mrd. €). Im Juni konnte dabei die erste „grüne“ Kreditvergabe durch eine Hotelfinanzierung in Australien abgeschlossen werden. Im zweiten Halbjahr schlossen sich daran weitere Finanzierungen in Australien, Europa und den USA an, sodass im Gesamtjahr in Summe rund 430 Mio. € an „grünen“ Finanzierungen abgeschlossen wurden. „Grüne“ Finanzierungen erfüllen die hohen Anforderungen an die Energieeffizienz des sog. „Aareal Green Finance Frameworks“ und der Kunde verpflichtet sich, diese Anforderungen während der Kreditlaufzeit einzuhalten. Kriterien für die Einstufung als grünes Gebäude sind die EU-Taxonomiekriterien, ein überdurchschnittliches Nachhaltigkeits-Rating von anerkannten Agenturen oder die Einhaltung konservativer Energieeffizienzkriterien. Insgesamt ist das Immobilienfinanzierungsportfolio der Aareal Bank Gruppe damit zum Jahresende 2021 auf 30,0 Mrd. € angewachsen.

Der größte Anteil des Neugeschäfts wurde mit 66 % in Europa getätigt (Vorjahr: 59 %), gefolgt von Nordamerika mit 28 % (Vorjahr: 37 %) und dem asiatisch-pazifischen Raum mit 6 % (Vorjahr 5 %).²⁾

Anteil am betrachteten weltweiten Transaktionsvolumen 2021

in %

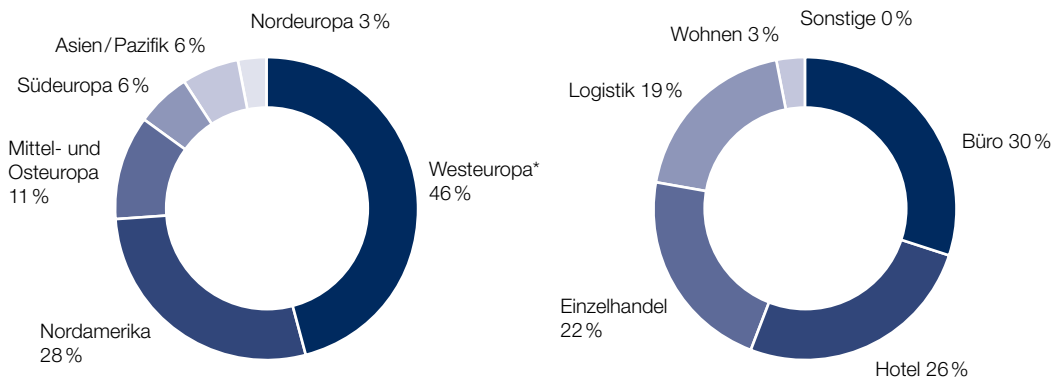


¹⁾ Neugeschäft ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

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

Neugeschäft¹⁾ 2021

nach Regionen | nach Objektarten, in %



* Inkl. Deutschland

¹⁾ Neugeschäft ohne Privatkunden- sowie Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen Westimmo

Auf die Objektarten bezogen entfiel der größte Neugeschäftsanteil mit 30 % (Vorjahr: 36 %) auf Büroimmobilien. Danach folgten Hotelimmobilien mit 26 % (Vorjahr: 22 %) vor Einzelhandelsimmobilien mit 22 % (Vorjahr: 11 %) und Logistikimmobilien mit 19 % (Vorjahr: 27 %). Sowohl Wohnimmobilien mit einem Anteil am Neugeschäft von 3 % (Vorjahr: 4 %) als auch sonstige Immobilien und Finanzierungen blieben in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

Europa

Das Transaktionsvolumen stieg in Europa um rund 14 %. Rückläufige Transaktionsvolumina waren dabei in Deutschland und Frankreich zu beobachten, während in Italien, Spanien, Schweden und in Großbritannien das Volumen gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden konnte. Europaweit war weiter eine starke Nachfrage nach Logistikimmobilien vorhanden, während Einzelhandelsimmobilien in geringerem Volumen transferiert wurden als in 2020. Eine Ausnahme bilden Büroimmobilien in besonders guten Lagen und guter Qualität, die weiterhin stark nachgefragt wurden. Auch wenn 2021 das Volumen von Logistiktransaktionen geringer ausfiel als das von Büro- und Wohnimmobilien, hat sich der Abstand zwischen diesen Sektoren im Vergleich zu den Vorjahren deutlich verkleinert. Die Investorenpositionen veränderten sich im Vergleich

zum Vorjahr nur geringfügig. Auf der Käuferseite standen weiterhin mehrheitlich grenzüberschreitende Investoren, 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 Jahresverlauf 2021 leicht zulegen. In einzelnen Teilmärkten, z.B. Stockholm und London, wurden jedoch auch deutlichere Mietsteigerungen beobachtet. Bei Einzelhandelsimmobilien war die Mietentwicklung im Durchschnitt rückläufig, jedoch bei weitem nicht mehr so stark wie im Vorjahr. Dabei unterschied sich die Entwicklung je nach Segment des Einzelhandels auch innerhalb des gleichen Markts zum Teil deutlich. So konnten beispielsweise im besonders von der Covid-19-Pandemie getroffenen britischen Markt 2021 in einzelnen Städten für Shoppingcenterimmobilien wieder Mietsteigerungen gegenüber 2020 beobachtet werden. 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 Jahresvergleich nur geringfügig und ver-

blieben damit auf niedrigem Niveau. Bei Logistikimmobilien hat sich aufgrund der weiter hohen Nachfrage der Trend sinkender Renditen fortgesetzt, sodass in manchen Märkten inzwischen niedrigere Renditen als bei Büroimmobilien zu beobachten sind. Der Renditerückgang betrug dabei in den wichtigsten Märkten bis zu 115 Basispunkte. Bei Einzelhandelsimmobilien unterschied sich die Entwicklung innerhalb der Objektart. So blieben die Spitzenrenditen von Highstreet-Immobilien im Durchschnitt stabil, während sie bei Shoppingcentern stellenweise um 10 bis 25 Basispunkte anstiegen, in Großbritannien sogar um durchschnittlich rund 65 Basispunkte. In Sekundärlagen war der Renditeanstieg im Allgemeinen ausgeprägter. Im Segment der Lebensmittelmärkte und Nahversorger betrug hingegen der Rückgang der Rendite im Jahresvergleich im Durchschnitt ca. 25 Basispunkte und war vor allem auf Westeuropa fokussiert.

Lockerungen beim Infektionsschutz bewirkten, dass die Auslastung und der Umsatz pro verfügbarem Zimmer bei Hotelimmobilien in Europa im Jahresverlauf anstiegen, auch wenn das Vorkrisenniveau bei weitem nicht bis zum Ende des Jahres erreicht wurde. Aufgrund der lange Zeit geltenden internationalen Reisebeschränkungen war die inländische Nachfrage währenddessen der Hauptfaktor für die Hotelperformance in ganz Europa.

In Europa erzielte die Bank im Berichtsjahr ein Neugeschäft in Höhe von 5,6 Mrd. € (Vorjahr: 4,2 Mrd. €). Der größte Teil entfiel dabei, wie auch schon in den Vorjahren, mit rund 3,9 Mrd. € (Vorjahr: 2,5 Mrd. €) auf Westeuropa. Danach folgten Mittel- und Osteuropa, wo das Neugeschäft überwiegend in Polen generiert wurde, mit 1,0 Mrd. € (Vorjahr: 1,0 Mrd. €), Südeuropa mit 0,5 Mrd. € (Vorjahr: 0,2 Mrd. €) und Nordeuropa mit 0,2 Mrd. € (Vorjahr: 0,5 Mrd. €).

Nordamerika

In Nordamerika erhöhte sich das Transaktionsvolumen im Jahr 2021 um rund 81 % gegenüber dem Vorjahr. Dabei lagen die Transaktionen hinsichtlich des Volumens und der Anzahl der transferierten Objekte noch im ersten Quartal unter den Vorjahreswerten, bevor sich im weiteren

Verlauf des Jahres die Transaktionsaktivität auf dem Niveau des Vorkrisenjahres 2019 entwickelte und dieses im vierten Quartal sogar überstieg. Grenzüberschreitende und institutionelle Investoren standen dabei mehrheitlich auf der Käuferseite. Demgegenüber standen REIT-Strukturen und private Investoren mehrheitlich auf der Verkäuferseite.

Die Entwicklung der Angebotsmieten für erstklassige Büroimmobilien in US-Metropolen stagnierte im Schnitt im Jahr 2021. Dabei war die Entwicklung in den jeweiligen Märkten unterschiedlich. So gingen die Mieten in San Francisco um durchschnittlich rund 5 % zurück, während sie beispielsweise in den Metropolen Atlanta und Chicago gegenüber dem Vorjahr stabil blieben und in New York und Washington leicht fielen. In Sekundärlagen war in diesen Märkten mit Ausnahme von New York und San Francisco ebenfalls eine Stagnation bei der Mietentwicklung festzustellen. Die Mieten von Shoppingcentern zeigten im landesweiten Durchschnitt eine Erhöhung, entwickelten sich jedoch ebenso je nach Metropole unterschiedlich. Steigerungen konnten z. B. in Chicago mit 4 %, New York mit 2 % und Atlanta mit 6 % beobachtet werden, während die Mieten in San Francisco um 9 % nachgaben. Insgesamt hat sich damit der negative Trend aus dem Vorjahr umgekehrt. Die Mieten von Logistikimmobilien stiegen im landesweiten Durchschnitt mit rund 10 % deutlich an. Eine Steigerung zeigte sich dabei in allen wichtigen Einzelmärkten.

Die Renditen für Büroimmobilien im Spitzen- und Sekundärbereich zeigten seit Jahresbeginn keine wesentlichen Veränderungen im Niveau und sind in den Metropolen im Durchschnitt leicht gesunken, was auf die vorhandene Liquidität und Finanzierungsbereitschaft im Markt zurückzuführen ist. Bei Einzelhandelsimmobilien ist die Rendite im landesweiten Durchschnitt seit Jahresbeginn leicht gefallen, aber auch hier gab es zwischen den Metropolen Unterschiede. Während die Rendite beispielsweise in Chicago, Dallas und San Francisco stabil blieb, ist sie in Philadelphia im Jahresverlauf gesunken. Fallende Renditen waren ebenfalls bei Logistikimmobilien im landesweiten Durchschnitt zu beobachten.

Im Jahresverlauf war eine deutliche Erholung 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 zwischen Januar und Dezember kontinuierlich erhöht. Zwischen Dezember 2020 und Dezember 2021 ist der Umsatz pro verfügbarem Zimmer im landesweiten Durchschnitt um rund 60 % gestiegen. In Kanada konnte im gleichen Vergleichszeitraum eine Steigerung der durchschnittlichen Erträge von rund 30 % beobachtet werden.

In Nordamerika konnte im Jahr 2021 ein Neugeschäft von 2,4 Mrd. € (Vorjahr: 2,7 Mrd. €) generiert werden, welches nahezu vollständig auf die USA entfiel.

Asiatisch-pazifischer Raum

Im asiatisch-pazifischen Raum lag das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien 2021 rund 27 % höher als im Vorjahr. In Australien stieg das Transaktionsvolumen mit 106 % besonders stark, während es in China mit 18 % moderater zulegte. Grenzüberschreitende und institutionelle Investoren standen mehrheitlich auf der Käuferseite, während REIT-Strukturen und private Investoren mehrheitlich auf der Verkäuferseite standen.

Die Entwicklung der Spitzenmieten von Logistikimmobilien zeigte sich im Jahr 2021 in den australischen Metropolen Sydney, Melbourne und Adelaide ansteigend gegenüber dem Vorjahr. Die Mieten für Einzelhandelsobjekte entwickelten sich je nach chinesischer Metropole unterschiedlich. Während sie in Schanghai deutlich stiegen, stagnierten sie in Peking.

Die Renditen von Logistikimmobilien in den wichtigen Märkten Australiens setzten 2021 den Trend des Vorjahres fort und verbuchten einen Renditerückgang zwischen 80 und 115 Basispunkten. Die Entwicklung der Renditen von Einzelhandelsimmobilien in Schanghai und Peking stagnierten hingegen gegenüber dem Vorjahr.

Hotels im asiatisch-pazifischen Raum zeigten im Jahr 2021 eine zum Teil deutliche Erholung auf-

grund einer starken inländischen Reisenachfrage und umfangreicher Unterstützungen des Tourismussektors durch die Regierung. Einzelne Märkte wie z. B. Sydney und Melbourne hinkten dieser Entwicklung nach, da das Reise- und Übernachtungsaufkommen in Australien durch erneute Lockdown-Maßnahmen und Kontaktbeschränkungen gebremst wurde. Märkte, die stark von der internationalen Reisenachfrage abhängig sind, zeigten im Allgemeinen eine langsamere Erholung. Dennoch verzeichneten die Malediven einen starken Anstieg der ausländischen Touristen gegenüber 2020. Insgesamt besuchten 2021 rund 1,3 Mio. Touristen die Inselnation, gegenüber rund 0,6 Mio. Touristen im Jahr 2020. Ab August lagen die monatlichen Touristenzahlen sogar wieder auf dem Niveau des entsprechenden Monats im Vorkrisenjahr 2019.

Im asiatisch-pazifischen Raum hat die Bank im Berichtsjahr 2021 ein Neugeschäft in Höhe von 0,5 Mrd. € (Vorjahr: 0,3 Mrd. €) abgeschlossen.

Segment Banking & Digital Solutions

Die Wohnungs- und die gewerbliche Immobilienwirtschaft erweisen sich auch im zweiten Jahr der Covid-19-Pandemie als stabile Marktsegmente. Insbesondere in den Top-7-Städten stieg das Mietpreisniveau im ersten Halbjahr 2021 erneut um etwa 4 %, in den weiteren Groß- und Mittelstädten sogar um 6 %, während sich in den Studentenstädten aufgrund übergangsweise verminderter Nachfrage der Anstieg auf 2 % abmilderte. Mietzahlungsausfälle in nennenswertem Umfang werden nicht registriert. Im Bereich der Vermietung für gewerbliche Nutzung haben infolge partiell gesunkener Nachfrage vor Ort und Geschäftsaufgaben in bestimmten Warengruppen gerade in 1a-Lagen die Mieten um 2,2 % nachgegeben; in Nebenlagen stagnieren die Werte. Neubaumieten sind im vierten Quartal in den kreisfreien Städten um 1,1 % und in den Landkreisen um 1,0 % gestiegen. Im Jahresvergleich (gegenüber Q4/2020) beträgt der deutschlandweite Anstieg 4,4 %.

Auch im laufenden Jahr haben wir unser immobilienwirtschaftliches Leistungsspektrum gestärkt und gemeinsam mit unserer Tochtergesellschaft

Aareal First Financial Solutions das Angebot an digitalen Lösungen für die Wohnungswirtschaft und deren Kunden ausgebaut.

Mit der Aareal Exchange & Payment Platform (AEPP) bieten wir eine Lösung, um alternative Bezahlverfahren 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 weitere Bezahlverfahren wie PayPal und Kreditkarten ergänzt und die alternativen Zahlverfahren auch für energiewirtschaftliche Unternehmen zugänglich gemacht.

Die plusForta, konzerneigener Spezialist für Mietkautionsbürgschaften, hat mit heysafe die erste voll-digitale Mietkautionsbürgschaft am Markt platziert.

Derzeit nutzen deutschlandweit rund 4.200 Firmenkunden unsere prozessoptimierenden Produkte und Bankdienstleistungen. Das durchschnittliche Einlagenvolumen des Segments lag im Geschäftsjahr 2021 bei 12,0 Mrd. € (Vorjahr: 11,0 Mrd. €) und damit im Rahmen unserer im dritten Quartal erhöhten Prognose. Insgesamt kommt darin das große Vertrauen unserer Kunden in die Aareal Bank zum Ausdruck. Der Provisionsüberschuss von 28 Mio. € konnte trotz Berücksichtigung der erwarteten Effekte aus aktueller AGB-Rechtsprechung wie geplant gesteigert werden (Vorjahr: 26 Mio. €).

Segment Aareon

Die Aareon ist ein Anbieter von ERP-Software und digitalen Lösungen 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.

Wie schon 2020 war auch das Geschäftsjahr 2021 von der Covid-19-Pandemie geprägt. Diese wirkte sich insbesondere auf das „klassische“ Beratungsgeschäft der Aareon aus. Einige Projekte wurden nicht oder nur verzögert durchgeführt und aufgrund von Zutrittsbeschränkungen war eine Beratung vor Ort oftmals nicht möglich. Dieser Umsatz konnte nicht vollständig durch „Green Consulting“ (Beratung, die virtuell geleistet wird) kompensiert werden. Das Produktgeschäft konnte hingegen gesteigert werden. Kunden mit einem höheren Digitalisierungsgrad waren im Management der Krise bereits im Vorteil. Kundenveranstaltungen sowie größere Events wie Aareon Live als deutsches Branchenevent mit mehr als 1.000 Teilnehmern fanden im Wesentlichen virtuell statt. Insgesamt hat sich die Bedeutung der Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft durch die Covid-19-Pandemie nochmals weiter verstärkt.

Insbesondere durch höhere wiederkehrende Erlöse im operativen Geschäft und infolge der Akquisitionen in 2021 konnte Aareon ihre Umsatzerlöse im Jahr 2021 auf 269 Mio. € (Vorjahr: 258 Mio. €) steigern und ein Adjusted EBITDA¹⁾ in Höhe von 67 Mio. € (Vorjahr: 62 Mio. €) erwirtschaften. Gleichwohl war der Umsatz durch die Auswirkungen der länger als erwartet andauernden Covid-19-Pandemie auf das Consulting-Geschäft sowie durch die weitere Transformation zu einem SaaS-Unternehmen belastet. Der Umsatz lag damit am unteren Rand der nach Abschluss des dritten Quartals angepassten Prognose von 270–274 Mio. € (ursprünglich 276–280 Mio. €). Das Adjusted EBITDA lag jedoch leicht über der Prognose von 63–65 Mio. €. Der Umsatz des ERP-Geschäfts stieg im Vergleich zum Vorjahr ohne Consulting-Geschäft um 3 %, die digitalen Lösungen legten um 23 % ohne Consulting-Geschäft zu.

Der Umsatz des ERP-Geschäfts in der DACH-Region lag pandemiebedingt durch geringere Consulting-Umsätze in etwa auf Vorjahresniveau.

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

Das Umsatzvolumen mit Wodis Sigma war aus demselben Grund rückläufig. Im Zuge der Realisierung des Wertschöpfungsprogramms (VCP) startete die Aareon im Juni 2021 für die neue Produktgeneration Wodis Yuneo eine Kampagne, um den Trend der Softwarenutzung als Service und damit die Transformation zu einem SaaS-Unternehmen weiter zu fokussieren. Dabei wurden gleichzeitig 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 aufgrund niedriger Consulting-Umsätze auf Vorjahresniveau. Im Oktober 2021 hat die Aareon ihr ERP-Produktangebot durch die Übernahme der GAP Gesellschaft für Anwenderprogramme und Organisationsberatung mbH (GAP-Group), Bremen, um das ERP-System immotion® erweitert und hiermit weitere Potenziale für Cross-Selling der digitalen Lösungen geschaffen. Das Versicherungsgeschäft der BauSecura entwickelte sich positiv. Im internationalen ERP-Geschäft bewegte sich der Umsatz über dem Niveau des vergangenen Jahres. Dazu trugen vor allem die Aareon France und die Aareon Nederland bei. In den Niederlanden hat sich die Transformation des Geschäftsmodells zu einem SaaS-Betrieb weiter fortgesetzt. Das Umsatzvolumen mit der niederländischen ERP-Lösung REMS für den gewerblichen Immobilienbereich hat sich im Vergleich zu 2020 leicht erhöht. In den Niederlanden hat Aareon im Mai 2021 zudem mit der hundertprozentigen Übernahme von BriqVest B.V. (Twinq), Oosterhout, einem Anbieter von Software für die Verwaltung von Immobilieneigentum, das Marktsegment der WEG-Verwaltung erschlossen. Ab dem Geschäftsjahr 2022 wird Twinq auf Aareon Nederland verschmolzen. In Frankreich wurde das in 2020 eingeführte neue Release von Prem'Habitat stark nachgefragt. In den Nordics konnte das erwartete Umsatzniveau aufgrund der verzögerten Auslieferung des neuen Release von Aareon Xpand sowie der Fokussierung des Geschäfts auf den Kernmarkt Schweden nicht erreicht werden. Der Umsatz der Aareon UK lag auf Vorjahresniveau. Die Aareon

hat in Großbritannien 2021 mit den Akquisitionen von Arthur Online und Tilt den Markt der kleinen und mittleren Immobilienverwalter erschlossen. Arthur Online konnte bereits eine große Anzahl neuer Einheiten gewinnen, während die Kundenmigration der Software Tilt auf die Software von Arthur Online gut voranschreitet.

Das Geschäftsvolumen mit den digitalen Lösungen konnte 2021 weiter gesteigert werden. In der DACH-Region und international wurden insbesondere die digitalen Lösungen aus den Bereichen WRM (Workforce Relationship Management) und CRM (Customer Relationship Management) stark nachgefragt. Mit dem Marketing Launch von Digital Agency bietet die Aareon ihren Kunden in Deutschland eine Plattform, die den gesamten Mieterlebenszyklus abbildet. Die Entwicklung des KI-basierten Virtual Assistant Neela (CRM-Lösung) wurde zusammen mit Kooperationspartnern und Pilotkunden 2021 fortgeführt. Das Service-Portal Mareon für die Handwerkeranbindung (SRM) feierte 2021 sein 20-jähriges Jubiläum. Mareon liefert bereits seit Jahren zuverlässig relevante Umsatzbeiträge. Bereits vor der neuen Heizkostenverordnung hat die Aareon ihren Kunden durch das Zusammenspiel von CRM-App/-Portal und Wechselmanagement (CRM) eine EED-konforme Lösung für die neuen Informationspflichten der Immobilienwirtschaft gegenüber ihren Mietern angeboten. Im August 2021 hat die Aareon das PropTech wohnungshelden GmbH übernommen. Mit der CRM-Softwarelösung von wohnungshelden können Wohnungsunternehmen ihren gesamten Vermietungsprozess digitalisieren. Damit ergänzt die Lösung von wohnungshelden das bestehende Aareon-Produktportfolio zum Vermietungsprozess. Im Bereich BRM (Building Relationship Management) hat die Aareon zusammen mit Kooperationspartnern PrediMa entwickelt, eine digitale Lösung für die vorausschauende Wartung. Die Umsätze der Produkte epiqr und AiBATROS® lagen infolge der geringeren Nachfrage nach Consulting-Leistungen aufgrund der Corona-Pandemie deutlich unter dem Vorjahr. Im Internationalen Geschäft wurden digitale Lösungen insbesondere in den Niederlanden und in Frankreich stark nachgefragt, in den Nordics lagen die Umsätze hingegen unter dem Vorjahr. Die BRM-Lösungen

des im Mai 2021 übernommenen britischen Unternehmens Tactile Ltd. (Fixflo) haben bereits deutlich zum Umsatz beigetragen. Hier hat auch das Cross-Selling begonnen. Diese Übernahme trug ebenfalls zur Erschließung des Marktsegments für kleinere und mittlere Immobilienverwalter bei.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

Konzern

Das Konzernbetriebsergebnis des Geschäftsjahres 2021 belief sich auf 155 Mio. € und lag damit deutlich über dem Vorjahr (-75 Mio. €) und trotz eines einmaligen, belastenden Steuereffekts und des Abschlusses des De-Riskings in Italien im oberen Drittel der Anfang des Geschäftsjahres kommunizierten Ergebnisspanne. Das Konzernergebnis betrug 68 Mio. € (Vorjahr: -69 Mio. €).

Der Zinsüberschuss konnte um 17% auf 597 Mio. € im Wesentlichen aufgrund des im Vorjahresvergleich ausgeweiteten Kreditvolumens, gestiegener Margen im Kreditgeschäft und aufgrund verbesserter

Refinanzierungskosten gesteigert werden (Vorjahr: 512 Mio. €) und lag über den im dritten Quartal nochmals angehobenen Erwartungen.

Die Risikovorsorge war mit 133 Mio. € deutlich unter dem durch Covid-19 besonders beeinflussten Vorjahreswert (344 Mio. €) und lag damit aber noch wie erwartet auf einem erhöhten Niveau. Sie resultierte aus einzelnen Kreditneuausfällen (Stage 3) und einer Zuführung bei Bestandsfällen (Stage 3), um den Unsicherheiten der Covid-19-Pandemie insbesondere vor dem Hintergrund der aktuell grassierenden Omikron-Variante bei den betroffenen Krediten durch entsprechende Szenariogewichte angemessen Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wurde die Risikovorsorgeauflösung bei einem ausgefallenen Darlehen genutzt, um das beschleunigte De-Risking in Italien abzuschließen, was in Summe zu einer Belastung der Risikovorsorge von 13 Mio. € führte.

Auch der Provisionsüberschuss konnte durch das Umsatzwachstum der Aareon und im Segment Banking & Digital Solutions auf 245 Mio. € (Vorjahr: 234 Mio. €) gesteigert werden und lag innerhalb der im dritten Quartal leicht angepassten Erwartungen.

Konzernergebnis der Aareal Bank Gruppe

Mio. €	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Zinsüberschuss	597	512
Risikovorsorge	133	344
Provisionsüberschuss	245	234
Abgangsergebnis	23	28
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-30	-32
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	-5	6
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-2	1
Verwaltungsaufwand	528	469
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-12	-11
Betriebsergebnis	155	-75
Ertragsteuern	87	-6
Konzernergebnis	68	-69
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	1	5
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	67	-74

Das Abgangsergebnis von 23 Mio. € (Vorjahr: 28 Mio. €) resultierte im Wesentlichen aus marktbedingten Effekten aus vorzeitigen Kreditrückzahlungen. Die Effekte aus De-Risking-Maßnahmen im Wertpapierportfolio von 3 Mio. € wurden durch Rückkäufe im Treasurygeschäft von 3 Mio. € im Rahmen der Marktpflege kompensiert (Vorjahr: 7 Mio. €).

Das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl und aus Sicherungszusammenhängen in Höhe von insgesamt -35 Mio. € (Vorjahr: -26 Mio. €) resultierte im Wesentlichen aus kreditrisikoinduzierten Bewertungsverlusten von ausgefallenen Immobiliendarlehen, die im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl ausgewiesen werden. Die Position war wie die Risikovorsorge weiterhin von Covid-19-Effekten belastet und Teil unserer Risikovorsorgeprognose.

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich auf 528 Mio. € (Vorjahr: 469 Mio. €) und lag damit innerhalb unserer Anfang des Jahres prognostizierten Ergebnisspanne. Dies ist zum einen wie erwartet auf die Geschäftsausweitung und Investitionen in neue Produkte, Wertschöpfungsprogramm (VCP), Ventures und M&A-Aktivitäten der Aareon zurückzuführen und zum anderen wie erwartet auf geringere Kostenersparnisse als im Vorjahr im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie, u. a. auf die deutliche Aktienkurssteigerung.

Das sonstige betriebliche Ergebnis von -12 Mio. € (Vorjahr: -11 Mio. €) wurde durch steuerliche Nachzahlungszinsen von 11 Mio. € belastet. Die Ergebnisse von Immobilien im Eigenbestand waren insgesamt weitgehend ausgeglichen. Covid-19-bedingte geringere laufende Erträge wurden durch eine Aufwertung einer Immobilie im Eigenbestand von 3 Mio. € kompensiert. Das Vorjahresergebnis enthielt die Covid-19-bedingte Abwertung einer Immobilie im Eigenbestand.

Insgesamt ergab sich für das Geschäftsjahr 2021 ein Konzernbetriebsergebnis in Höhe von 155 Mio. € (Vorjahr: -75 Mio. €) und ein RoE vor Steuern von 5,3 % (Vorjahr: -4,1 %). Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern von 87 Mio. € (Vorjahr: -6 Mio. €) und des den nicht beherrschenden Anteilen zu-

rechenbaren Ergebnisses (1 Mio. €) betrug das auf die Eigentümer der Aareal Bank AG entfallende Konzernergebnis 67 Mio. € (Vorjahr: -74 Mio. €). Belastet wurde das Ergebnis durch die Berücksichtigung neuer Erkenntnisse zur steuerlichen Behandlung eines früheren Fondsinvestments, das im Jahr 2012 veräußert worden war. Dies führte zu einer höheren erwarteten Steuerquote des laufenden Jahres von 56 % und der o.g. Berücksichtigung von Aufwendungen für Nachzahlungszinsen im sonstigen betrieblichen Ergebnis von 11 Mio. €. Die Ertragsteuern des Vorjahres waren durch die Aktivierung von latenten Steuern positiv beeinflusst worden. Unter der Annahme einer zeitanteiligen Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe ergibt sich ein den Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis von 53 Mio. € (Vorjahr: -90 Mio. €). Das Ergebnis je Stammaktie (EpS) betrug 0,89 € (Vorjahr: -1,50 €) und der RoE nach Steuern betrug 2,1 % (Vorjahr: -3,6 %). Damit lagen trotz Steuereffekt auch das EpS sowie der RoE nach Steuern innerhalb bzw. leicht über der angepassten und ursprünglichen Prognose.

Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Das Betriebsergebnis im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen belief sich auf 154 Mio. € und lag damit deutlich über dem Vorjahr (-99 Mio. €).

Der Zinsüberschuss im Segment konnte auf 560 Mio. € im Wesentlichen aufgrund des im Vorjahresvergleich ausgeweiteten Kreditvolumens, gestiegener Margen im Kreditgeschäft und aufgrund verbesserter Refinanzierungskosten gesteigert werden (Vorjahr: 474 Mio. €).

Die Risikovorsorge war mit 133 Mio. € deutlich unter dem durch Covid-19 besonders beeinflussten Vorjahreswert (344 Mio. €) und lag damit aber noch wie erwartet auf einem erhöhten Niveau. Sie resultierte aus einzelnen Kreditneuausfällen (Stage 3) und einer Zuführung bei Bestandsfällen (Stage 3), um den Unsicherheiten der Covid-19-Pandemie insbesondere vor dem Hintergrund der aktuell grassierenden Omikron-Variante bei den betroffenen Krediten durch entsprechende Szenariogewichte

Segmentergebnis Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Mio. €	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Zinsüberschuss	560	474
Risikovorsorge	133	344
Provisionsüberschuss	8	8
Abgangsergebnis	23	28
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-30	-32
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	-5	6
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0	2
Verwaltungsaufwand	256	227
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-13	-14
Betriebsergebnis	154	-99
Ertragsteuern	82	-14
Segmentergebnis	72	-85

angemessen Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wurde die Risikovorsorgeauflösung bei einem ausgefallenen Darlehen genutzt, um das beschleunigte De-Risking in Italien abzuschließen, was in Summe zu einer Belastung der Risikovorsorge von 13 Mio. € führte.

Das Abgangsergebnis von 23 Mio. € (Vorjahr: 28 Mio. €) resultierte im Wesentlichen aus marktbedingten Effekten aus vorzeitigen Kreditrückzahlungen. Die Effekte aus De-Risking-Maßnahmen im Wertpapierportfolio von 3 Mio. € wurden durch Rückkäufe im Treasurygeschäft von 3 Mio. € im Rahmen der Marktpflege kompensiert (Vorjahr: 7 Mio. €).

Das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl und aus Sicherungszusammenhängen in Höhe von insgesamt -35 Mio. € (Vorjahr: -26 Mio. €) resultierte im Wesentlichen aus kreditrisikoinduzierten Bewertungsverlusten von ausgefallenen Immobiliendarlehen, die im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl ausgewiesen werden. Die Position war wie die Risikovorsorge weiterhin von Covid-19-Effekten belastet.

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich auf 256 Mio. € (Vorjahr: 227 Mio. €). Dies ist wie erwartet auf geringere Kostenersparnisse als

im Vorjahr im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie zurückzuführen, u. a. auf die deutliche Aktienkurssteigerung.

Das sonstige betriebliche Ergebnis von -13 Mio. € (Vorjahr: -14 Mio. €) wurde durch steuerliche Nachzahlungszinsen von 11 Mio. € belastet. Die Ergebnisse von Immobilien im Eigenbestand waren insgesamt weitgehend ausgeglichen. Covid-19-bedingte geringere laufende Erträge wurden durch eine Aufwertung einer Immobilie im Eigenbestand von 3 Mio. € kompensiert. Das Vorjahresergebnis enthielt die Covid-19-bedingte Abwertung einer Immobilie im Eigenbestand.

Insgesamt ergab sich für das Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen ein Betriebsergebnis in Höhe von 154 Mio. € (Vorjahr: -99 Mio. €). Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern von 82 Mio. € (Vorjahr: -14 Mio. €) lag das Segmentergebnis bei 72 Mio. € (Vorjahr: -85 Mio. €). Die Ertragsteuern fielen aufgrund des o.g. einmaligen Steuer-effekts über die für das laufende Jahr gestiegene erwartete Steuerquote entsprechend höher aus. Die Ertragsteuern des Vorjahres waren durch die Aktivierung von latenten Steuern positiv beeinflusst worden.

Segment Banking & Digital Solutions

Der Zinsüberschuss im Segment Banking & Digital Solutions betrug 43 Mio. € (Vorjahr: 39 Mio. €). Negative Margen im Einlagengeschäft aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus wirken weiterhin belastend.

Der Provisionsüberschuss von 28 Mio. € konnte trotz der Berücksichtigung der erwarteten Effekte aus aktueller AGB-Rechtsprechung wie geplant gesteigert werden (Vorjahr: 26 Mio. €).

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich auf 73 Mio. € (Vorjahr: 68 Mio. €) durch im Vorjahresvergleich und auch gegenüber der Planung insgesamt höhere

Jahresbeiträge zur Bankenabgabe und zur Einlagensicherung wegen eines Einlagensicherungsfalls (Greensill) und anderer Effekte.

Zusammenfassend ergab sich ein Betriebsergebnis im Segment von -4 Mio. € (Vorjahr: -3 Mio. €). Nach Berücksichtigung von Ertragsteuern belief sich das Segmentergebnis auf -3 Mio. € (Vorjahr: -2 Mio. €).

Segment Aareon

Der Zinsüberschuss betrug aufgrund der teilweise kreditfinanzierten M&A-Aktivitäten -6 Mio. € (Vorjahr: -1 Mio. €).

Segmentergebnis Banking & Digital Solutions

Mio. €	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Zinsüberschuss	43	39
Risikovorsorge	0	0
Provisionsüberschuss	28	26
Verwaltungsaufwand	73	68
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-1	0
Betriebsergebnis	-4	-3
Ertragsteuern	-1	-1
Segmentergebnis	-3	-2

Segmentergebnis Aareon

Mio. €	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Zinsüberschuss	-6	-1
Risikovorsorge	0	0
Provisionsüberschuss	221	213
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-	0
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-1	-1
Verwaltungsaufwand	211	188
Sonstiges betriebliches Ergebnis	2	4
Betriebsergebnis	5	27
Ertragsteuern	6	9
Segmentergebnis	-1	18

Insbesondere durch höhere wiederkehrende Erlöse im operativen Geschäft und infolge der Akquisitionen in 2021 konnte der Provisionsüberschuss im Segment Aareon auf 221 Mio. € gesteigert werden (Vorjahr: 213 Mio. €). Dabei legten insbesondere die Umsätze der digitalen Lösungen ohne Consulting-Geschäft um 23 % zu. Die Auswirkungen der länger als erwartet andauernden Covid-19-Pandemie auf das Consulting-Geschäft sowie die weitere Transformation zu einem SaaS-Unternehmen wirkten belastend.

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich wie erwartet aufgrund der Geschäftsausweitung und hohen Investitionen in neue Produkte, Wertschöpfungsprogramm (VCP), Ventures und M&A-Aktivitäten auf 211 Mio. € (Vorjahr: 188 Mio. €).

Zusammenfassend ergab sich ein Betriebsergebnis im Segment von 5 Mio. € (Vorjahr: 27 Mio. €). Nach Berücksichtigung von Ertragsteuern belief sich das Segmentergebnis auf -1 Mio. € (Vorjahr: 18 Mio. €).

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Aareal Bank Gruppe erhöhte sich insbesondere durch die Ausweitung

des Kreditvolumens zum 31. Dezember 2021 auf 48,7 Mrd. € (31. Dezember 2020: 45,5 Mrd. €). Die Refinanzierung wurde durch höhere wohnungswirtschaftliche Einlagen und andere Kapitalmarkt-emissionen inklusive European Commercial Paper (ECPs) gedeckt.

Barreserve und Geldmarktforderungen

Die Position Barreserve und Geldmarktforderungen umfasst kurzfristig angelegte Liquiditätsüberschüsse. Sie bestand zum 31. Dezember 2021 im Wesentlichen aus Zentralbankguthaben und Geldmarktforderungen an Kreditinstitute.

Immobilienfinanzierungsportfolio

Zum 31. Dezember 2021 lag das Volumen des Immobilienfinanzierungsportfolios¹⁾ der Aareal Bank Gruppe bei 29,5 Mrd. € (Vorjahr: 27,2 Mrd. €). Zusammen mit dem Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo betrug es 30,0 Mrd. €. Damit wurde die im dritten Quartal um 1 Mrd. € auf rund 30 Mrd. € angehobene Zielfortfoliogröße erreicht.

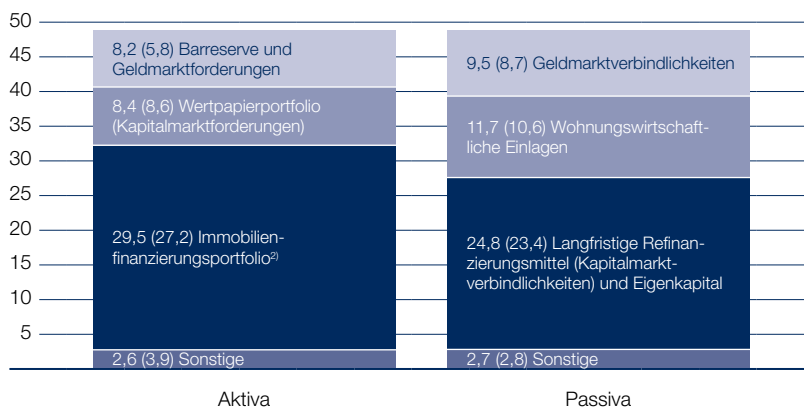
Zum Stichtag 31. Dezember 2021 setzte sich das Immobilienfinanzierungsportfolio der Aareal Bank Gruppe im Vergleich zum Jahresende 2020 wie in den folgenden Grafiken dargestellt zusammen.

Die Verteilung im Portfolio nach Regionen und Kontinenten hat sich gegenüber dem Vorjahresende nicht signifikant geändert. Während der Portfolioanteil in Westeuropa um rund 2,2 Prozentpunkte stieg, sank er für Südeuropa durch das beschleunigte De-Risking in Italien um rund 1,7 Prozentpunkte. Für alle anderen Regionen blieb der Portfolioanteil relativ stabil. Die im Vorjahr durch die Covid-19-Pandemie leicht gestiegenen LtVs reduzierten sich außer in Asien/Pazifik in allen Regionen.

Die Verteilung im Portfolio nach Objektarten hat sich im Berichtszeitraum nicht signifikant geändert. Der Anteil von Hotelimmobilien stieg im Vergleich zum Jahresultimo um 1,8 Prozentpunkte an.

Bilanzstruktur per 31. Dezember 2021 (31. Dezember 2020)

Mrd. €



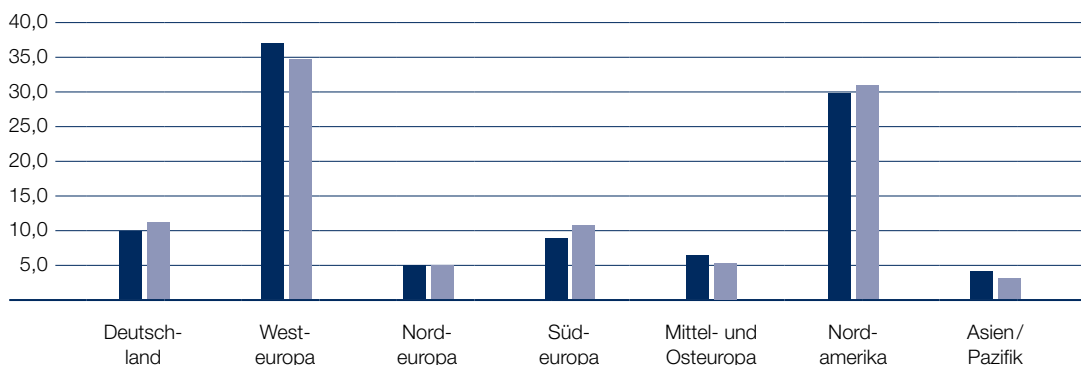
²⁾ Ohne Privatkundengeschäft von 0,3 Mrd. € (31. Dezember 2020: 0,3 Mrd. €) und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen Westdeutsche ImmobilienBank AG (ehemalige WestImmo) von 0,3 Mrd. € (31. Dezember 2020: 0,3 Mrd. €) sowie ohne Risikovorsorge

¹⁾ Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

Immobilienfinanzierungsvolumen¹⁾ (Inanspruchnahme)

nach Regionen, in %

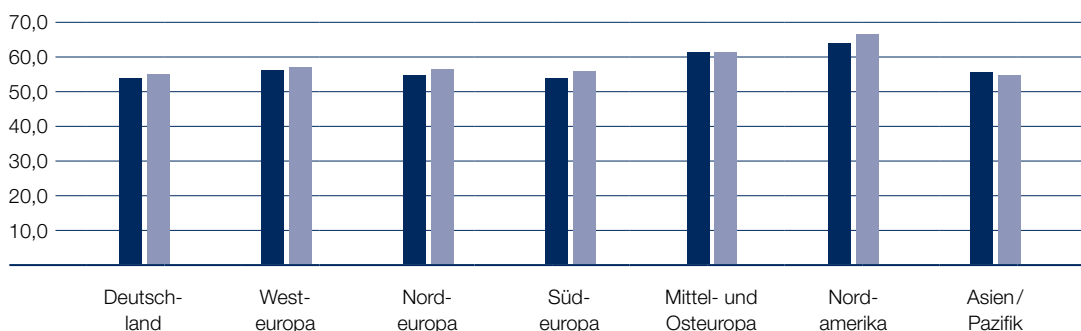
■ 31.12.2021 (100% = 29,5 Mrd. €) ■ 31.12.2020 (100% = 27,2 Mrd. €)



Durchschnittlicher LtV der Immobilienfinanzierungen¹⁾

nach Regionen, in %

■ 31.12.2021 ■ 31.12.2020

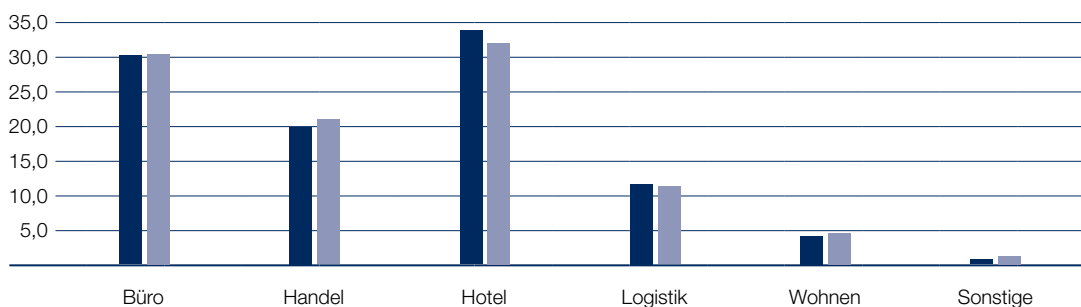


Anmerkung: Auslaufberechnung auf Basis der Inanspruchnahme und Verkehrswerte inklusive werthaltiger Zusatzsicherheiten ohne ausgefallene Immobilienfinanzierungen

Immobilienfinanzierungsvolumen¹⁾ (Inanspruchnahme)

nach Objektarten, in %

■ 31.12.2021 (100% = 29,5 Mrd. €) ■ 31.12.2020 (100% = 27,2 Mrd. €)

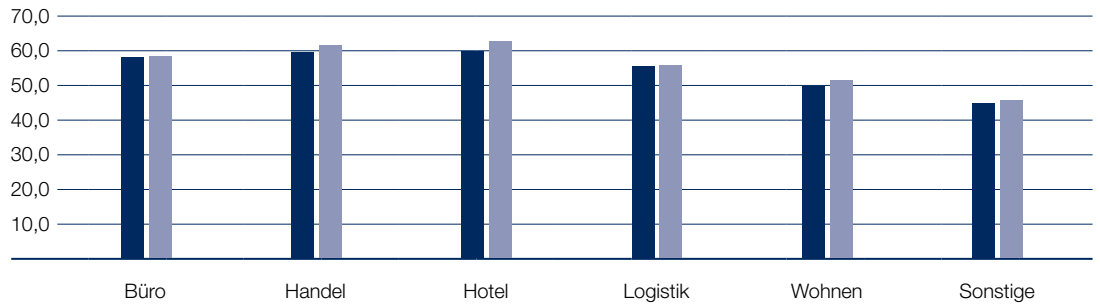


¹⁾ Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

Durchschnittlicher LtV der Immobilienfinanzierungen¹⁾

nach Objektarten, in %

■ 31.12.2021 ■ 31.12.2020



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

¹⁾ Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

Der Anteil von Büro-, Handels-, Logistik- und Wohnimmobilien sowie den sonstigen Finanzierungen am Gesamtportfolio blieb im Vergleich zum Jahresultimo 2020 nahezu gleich. Die im Vorjahr durch die Covid-19-Pandemie leicht gestiegenen LtVs reduzierten sich bei allen Objektarten.

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

Treasury-Portfolio

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

steuerung erfüllt es zwei Hauptaufgaben. Zum einen wird der Großteil der Wertpapiere für das Liquiditätsportfolio gehalten, das den wesentlichen Teil der Liquiditätsreserve in der ökonomischen sowie normativen Sicht der Risikotragfähigkeitsrechnung repräsentiert. Zum anderen dient neben dem Liquiditätsportfolio ein Teil des Treasury-Portfolios als Collateral-Portfolio. Hierunter verstehen wir im Wesentlichen die Wertpapiere und Schuldscheindarlehen, die als Sicherheiten (Collateral) für die beiden Pfandbriefprogramme verwendet werden.

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

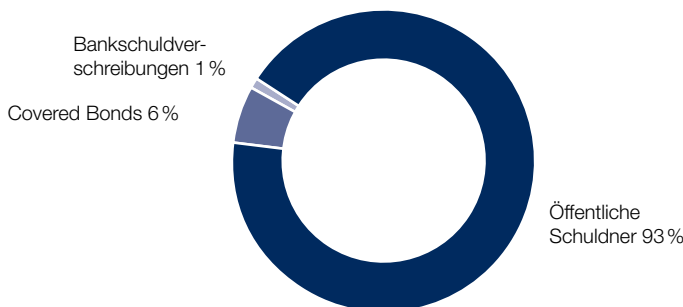
Das gesamte Treasury-Portfolio¹⁾ umfasste zum 31. Dezember 2021 ein Volumen von nominal 7,4 Mrd. € (31. Dezember 2020: 7,2 Mrd. €).

Das Portfolio besteht aus den Asset-Klassen Öffentliche Schuldner (Public Sector), Covered-Bonds und Bankschuldverschreibungen (Financials). Hierbei macht die Asset-Klasse Public Sector mit

Treasury-Portfolio zum 31. Dezember 2021

in %

Gesamtvolumen (Nominal): 7,4 Mrd. €



¹⁾ Das bilanzielle Volumen des Wertpapierportfolios belief sich zum 31. Dezember 2021 auf 8,4 Mrd. € (zum 31. Dezember 2020: 8,6 Mrd. €).

einem aktuellen Anteil von rund 93 % 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-Rating¹⁾. Allein 86,6 % der Positionen sind mit AAA bis AA- geratet (Vorjahr: 83,3 %).

Aktuell besteht das Portfolio nahezu ausschließlich (98 %) aus Euro-denominierten Positionen und die durchschnittliche Restlaufzeit des Portfolios betrug zum Stichtag 6,2 Jahre.

Aufgrund der hohen Anforderungen an die Liquidität der Positionen im Rahmen der Verwendung für das Liquiditätsportfolio können 94 % des Portfolios als Sicherheit bei der EZB hinterlegt werden und 82 % erfüllen die Kriterien zur Anrechnung in der Liquidity Coverage Ratio (LCR) als „High Quality Liquid Assets“.

Finanzlage

Geldmarktverbindlichkeiten und Einlagen der Wohnungswirtschaft

Die Aareal Bank refinanziert sich im kurzfristigen Laufzeitbereich grundsätzlich sowohl über Einlagen von Kunden der Wohnungswirtschaft und von institutionellen Investoren als auch über Interbank- und Repo-Geschäfte. Letztere dienen hauptsächlich der Steuerung von Liquiditäts- und Cash-Positionen.

Der Aareal Bank stand zum 31. Dezember 2021 ein Einlagenvolumen aus dem Geschäft mit der Wohnungswirtschaft von 11,7 Mrd. € (31. Dezember 2020: 10,6 Mrd. €) zur Verfügung. Die Geldmarktverbindlichkeiten einschließlich gezielter längerfristiger Refinanzierungsgeschäfte (TLTROs) der Deutschen Bundesbank beliefen sich auf 9,5 Mrd. € (31. Dezember 2020: 8,7 Mrd. €).

Langfristige Refinanzierungsmittel und Eigenkapital

Refinanzierungsstruktur

Die Aareal Bank Gruppe ist weiterhin solide refinanziert, erkennbar an ihrem hohen Anteil an langfristigen Refinanzierungsmitteln. Darunter

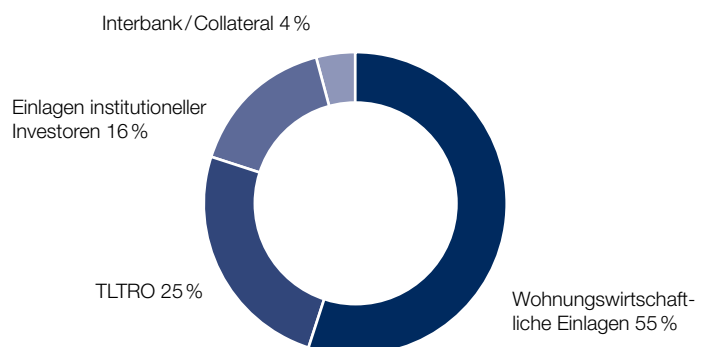
fallen Namens- und Inhaberpfandbriefe, Schuld-scheindarlehen, Medium Term Notes, sonstige Schuldverschreibungen und Nachrangmittel. European Commercial Papers (ECPs) weisen wir hier aufgrund ihres rechtlichen Charakters als Schuldverschreibung aus, auch wenn sie in der Regel eine unterjährige Laufzeit haben. Nachrangmittel umfassen nachrangige Verbindlichkeiten und die Additional-Tier-1-Anleihe (AT1-Anleihe).

Das langfristige Refinanzierungsportfolio hatte zum 31. Dezember 2021 ein Volumen von nominal 21,1 Mrd. €. Die Buchwerte des langfristigen Refinanzierungsportfolios betragen 20,9 Mrd. €.

Refinanzierungsmix Geldmarkt zum 31. Dezember 2021

in %

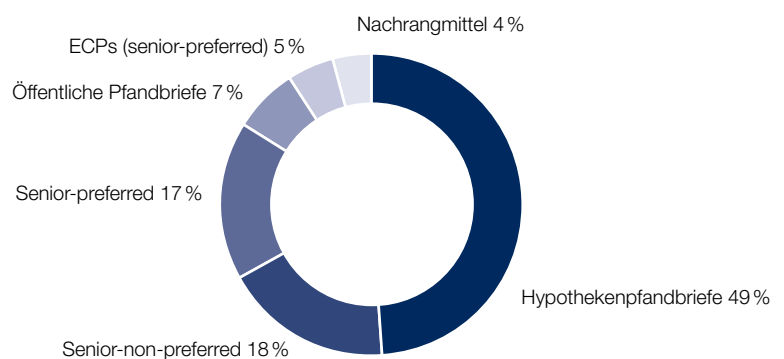
Gesamtvolumen: 21,2 Mrd. €



Refinanzierungsmix Kapitalmarkt zum 31. Dezember 2021

in %

Gesamtvolumen (Nominal): 21,1 Mrd. €



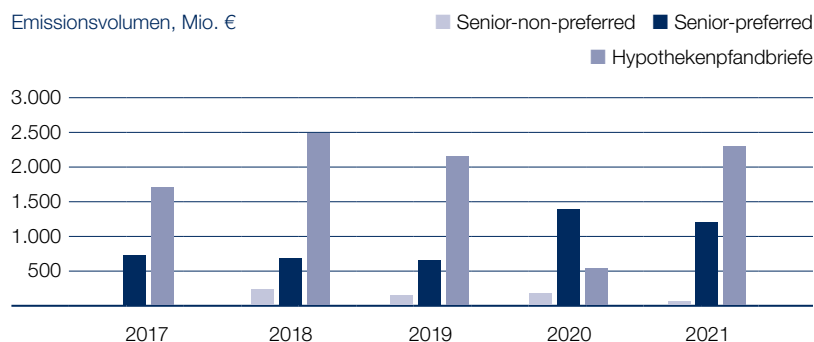
¹⁾ Die Rating-Angabe bezieht sich auf Composite Ratings.

Refinanzierungsaktivitäten

Im gesamten Geschäftsjahr 2021 konnte die Aareal Bank Gruppe 3,5 Mrd. € am Kapitalmarkt platzieren. Dabei handelt es sich um 2,3 Mrd. € Pfandbriefe, 1,2 Mrd. € Senior-preferred- und ein geringes Volumen an Senior-non-preferred-Papieren.

Die Geldaufnahme im Rahmen des TLTRO 3 wurde um 1,0 Mrd. € auf 5,3 Mrd. € erhöht. Darüber hinaus konnte das ECP-Programm im Berichtsjahr erfolgreich gestartet und ein Gesamtvolumen von 1,1 Mrd. € am Markt aufgenommen werden. Darin sind auch 0,5 Mrd. € „grüne“ ECPs enthalten, die die hohen Anforderungen unseres sog. „Aareal Green Finance Framework“ erfüllen.

Entwicklung der Emissionsaktivitäten 2017 bis 2021



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 31. Dezember 2021 3.061 Mio. € (31. Dezember 2020: 2.967 Mio. €). Davon entfielen 300 Mio. € auf die Additional-Tier-I-Anleihe (AT1-Anleihe). Wir verweisen auch auf

Aufsichtsrechtliche Kennziffern¹⁾

Mio. €	31.12.2021	31.12.2020
Basel IV (phase-in)²⁾		
Hartes Kernkapital (CET1)	2.327	2.286
Kernkapital (T1)	2.627	2.586
Eigenmittel (TC)	3.021	3.395
in %		
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote)	18,2	17,3
Kernkapitalquote (T1-Quote)	20,5	19,6
Gesamtkapitalquote (TC-Quote)	23,6	25,7
Basel III		
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote)	22,2	18,8

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

31. Dezember 2020: exklusive geplanter Dividende von 1,50 € je Aktie im Jahr 2021 und inklusive zeitanteiliger Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe

31. Dezember 2021: exklusive 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.

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.

²⁾ Zugrunde liegende RWA-Schätzung auf Basis der aktuellen CRR zuzüglich der Anforderungen des revised AIRBA für das gewerbliche Immobilienkreditgeschäft basierend auf der Entwurfsfassung zur europäischen Umsetzung von Basel IV der Europäischen Kommission (KOM) vom 27. Oktober 2021. Dabei wird ein Sicherheitspuffer (Beibehaltung des Skalierungsfaktors 1,06 in den AIRBA-Risikogewichten; Beibehaltung Risikogewicht 370 % innerhalb der IRBA-Forderungsklasse Beteiligungen) für Unsicherheiten in Bezug auf den künftigen finalen Regelungstext der CRR III sowie die Umsetzung weiterer regulatorischer Anforderungen (wie die EBA Requirements für interne Säule 1-Modelle) berücksichtigt. Mit Inkrafttreten von Basel IV am 1. Januar 2025 erfolgt die RWA-Ermittlung auf Basis der dann finalisierten europäischen Vorgaben und unter Berücksichtigung eines „higher of“-Ansatzes zwischen dem revised AIRBA und dem revised KSA phase-in Output-Floor.

die Eigenkapitalveränderungsrechnung und unsere Ausführungen in der Anhangangabe (58) des Konzernabschlusses.

Die harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) – Basel IV (phase-in) lag im Berichtszeitraum mit 18,2% wie erwartet deutlich über 16%.

Unsere Mitarbeiter

Das Berichtsjahr 2021 brachte für unsere Mitarbeiter weiterhin Veränderungen aufgrund der anhalten Covid-19-Pandemie mit sich. Das seit Ende des ersten Lockdowns etablierte rollierende Verfahren zur Anwesenheitsplanung mit – je nach Infektionsgeschehen – variierenden Anwesenheitsquoten, ermöglichte auch im Berichtsjahr 2021 zusammen mit einem strikten Hygienekonzept das teilweise Arbeiten vor Ort und in mobiler Arbeit. Die Vorgehensweise wurde für unsere Auslandsstandorte, soweit anwendbar und mit lokalen Regelungen vereinbar, analog umgesetzt. Nach einem weiteren Jahr mit dem SARS-Cov-19 Virus haben wir unsere Wege der Zusammenarbeit in einer Ausnahmesituation weiter verfestigt und sind mit diesen Weichenstellungen weiter souverän durch die Krise gekommen.

Qualifizierung und Weiterbildung

Qualifizierte und motivierte Mitarbeiter tragen entscheidend zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit unseres Unternehmens bei und sind damit

ein wichtiger Erfolgsfaktor auch gegenüber Wettbewerbern. Diesen Grundlagen folgend betreibt der Aareal Bank Konzern eine gezielte Personalentwicklung zur Qualifizierung seiner Führungskräfte, Experten und Mitarbeiter, die sich begleitend zur Strategie zielgerichtet weiterentwickelt. Der Konzern unterstützt seine Mitarbeiter in Veränderungsprozessen und ermöglicht ihnen, ihre Kompetenzen im Sinne eines lebenslangen Lernens weiter zu professionalisieren.

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

Learning@Aareal ist in den strategischen Entwicklungsansatz der Aareal Bank integriert, der auf der organisatorischen Ebene eine Skill-Matrix als Basis für die Talententwicklung setzt. Die Verlinkung von Skill-Matrix, Learning@Aareal, klaren Auswahlverfahren und Führungs- und Expertenlaufbahnen ermöglicht eine nachhaltige Entwicklung der Mitarbeiter und wird ab 2021 durch das für alle Führungskräfte und Mitarbeiter verbindliche Entwicklungsgespräch unterstützt. Im Dialog mit der eigenen Führungskraft werden individuelle Entwicklungsmaßnahmen vereinbart, die den Kompetenzausbau unterstützen und den Einsatz der eigenen Talente zukunftsorientiert in einem mittel- und langfristigen Horizont für die folgenden 36 Monate ermöglichen.

Personaldaten per 31. Dezember 2021

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Anzahl der Mitarbeiter in der Aareal Bank Gruppe	3.170	2.982	6,3%
Betriebszugehörigkeit	10,9 Jahre	10,8 Jahre	0,1 Jahre
Fluktuationsquote	5,8%	4,5%	1,3%

Die Übersicht Mitarbeiterkennzahlen auf der Internetseite der Gesellschaft „Verantwortung“ unter www.aareal-bank.com/verantwortung/fortschritte-berichten zeigt weitere Details, u. a. die Aufteilung nach Geschlecht, Alter und Regionen.

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

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

Bei der Aareon wurde die Personalentwicklung in der Covid-19-Pandemie digital fortgesetzt. Über ein E-Learning-Management-System wurden Trainings zu wohnungswirtschaftlichen Themen von der EBZ Bochum und zu Führung, agilem Projektmanagement, Softskills, Kommunikation und Gesundheit angeboten. Weitere Angebote waren: interkulturelle Trainings, spezielle Consulting-Schulungen sowie ein mehrmonatiges digitales Coaching-Programm.

Sowohl in der Bank als auch bei der Aareon unterstützte weiterhin ein digitales Sprachlernportal den Ausbau der Sprach- und Kommunikationskompetenzen im Zuge der Internationalisierung. Dieses in 2021 erweiterte Lernportal ermöglicht es allen Mitarbeitern konzernweit, sich von überall, auch von zu Hause, und jederzeit sprachlich weiterzubilden.

Als weitere Maßnahme der Personalentwicklung wurde unter Beteiligung der Aareal Bank und der Aareon erneut das Cross-Mentoring-Programm durchgeführt. Aufgrund der regen Nachfrage starteten 2021 zwei parallele Gruppen, um durch den gezielten Austausch von Mitarbeitern aus unterschiedlichen Unternehmen den Wissenstransfer zu fördern.

Nachwuchsförderung

Die qualifizierte Nachwuchsförderung ist ein zentraler Punkt der Personalarbeit des Aareal Bank Konzerns. So macht es das in unseren Geschäftsfeldern nötige Spezialwissen erforderlich, kontinuierlich und gezielt in die Qualifikation von Nachwuchskräften zu investieren. Aus diesem Grund sind die Rekrutierung und die Ausbildung von Nachwuchskräften ein integrativer Bestandteil unserer nachhaltigen Nachfolgeplanung und unseres strukturierten Wissensmanagements. In 2021 haben wir die Rekrutierung und die Ausbildung von Nachwuchskräften weiter forciert und konnten nahezu die Hälfte der zu besetzenden Stellen mit Nachwuchskräften besetzen.

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

Die Aareon bietet neben Trainee-Programmen die Dualen Studiengänge „Wirtschaftsinformatik“ und „Medien, IT und Management“ sowie verschiedene Berufsausbildungen an: Kaufmann/-frau für Büromanagement, Fachinformatiker/-in für Anwendungsentwicklung bzw. Systemintegration.

Im Zuge der Nachwuchsförderung unterstützt die Aareon die Initiative JOBLINGE für junge Menschen mit schwierigen Startbedingungen. Zudem kooperiert sie mit mehreren Hochschulen, bietet Praktika an und fördert Studenten im Rahmen des Deutsch-

landstipendiums an der Johannes Gutenberg-Universität Mainz.

Vergütungssystem

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

Work-Life-Balance

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

Als innovatives Unternehmen, das den digitalen Transformationsprozess ganzheitlich vorantreibt und den damit verbundenen Veränderungsprozess für die Mitarbeiter steuert, hat Aareon bereits in der Vergangenheit im Rahmen des 2020 abgeschlossenen Projekts „work4future“ zahlreiche Maßnahmen durchgeführt. Bereits 2019 wurde die Betriebsvereinbarung für mobiles Arbeiten umgesetzt, die die Arbeitsflexibilität für die Mitarbeiter weiter steigert. Für die interne Kommunikation wurde seinerzeit ein digitales Kollaborationstool eingeführt,

das insbesondere auch in der Covid-19-Pandemie trotz sozialer Distanz die Mitarbeiter noch näher zusammengebracht hat. Unterstützt wurde dies von verschiedenen Aktionen und regelmäßigen Vorstands-Posts. Das Unternehmen ist mit dem Zertifikat berufundfamilie ausgezeichnet. Die erste Zertifizierung erfolgte bereits 2008. Im September 2021 hat Aareon zudem die Zertifizierung als attraktiver Arbeitgeber nach dem Great Place to Work®-Standard für Deutschland und Frankreich erhalten.

Gesundheit

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

Um die Gesundheit seiner Mitarbeiter gezielt zu schützen und zu fördern, bietet der Aareal Bank Konzern ein umfassendes, sich stets an den aktuellen Bedürfnissen der Mitarbeiter ausrichtendes Angebot an gesundheitsfördernden Maßnahmen aus den Bereichen Information, Prophylaxe, Bewegung und Ergonomie, Ernährung sowie psychische Gesundheit und Entspannung. Trotz der pandemiebedingten Einschränkungen im Berichtsjahr konnten erfolgreiche Formate in der Bank fortgeführt werden. Hierzu zählten präventive individuelle Gesundheitsberatungen zu verschiedenen Themenstellungen, Betriebsarztsprechstunden mit Diagnoseangebot, Gripeschutzimpfungen, Haut-Screenings, Darmkrebsvorsorge sowie Ergonomieberatung am Arbeitsplatz sowie Business-Yoga, das in digitaler Form fortgeführt werden konnte. Zudem bot die Aareal Bank im Juni und Juli allen Mitarbeitern eine Covid-19-Schutzimpfung in Form der Grundimmunisierung in den eigenen Räumlichkeiten an.

Im betrieblichen Gesundheitsmanagement wurden bei der Aareon im Jahr 2021 – gerade auch vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie – zahlreiche Maßnahmen zur Unterstützung der Mitarbeiter in einer digitalen Arbeitswelt umgesetzt.

Die Raumkonzepte wurden entsprechend den Anforderungen einer modernen, inspirierenden Arbeitswelt weiterentwickelt. Viele offene Bereiche, Nischen und Besprechunginseln unterstützen die neue Form der Zusammenarbeit.

Risikobericht

Risikomanagement in der Aareal Bank Gruppe

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

Die Aareal Bank überprüft regelmäßig die Angemessenheit und Wirksamkeit ihrer Corporate-Governance-Systeme inklusive der Risiko-Governance-Systeme. Im Rahmen der regelmäßigen Überprüfung des Risk Appetite Frameworks und der Kreditrisikostراتيجien im ersten Quartal 2021 ergaben sich keine wesentlichen Anpassungen.

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 seit 2021 Teil des Regel-Risikoinventurprozesses. Als wesentliche kurzfristige Risikofaktoren wurden physische Klimarisiken und das transitorische Klimarisiko-Investorenverhalten be-

wertet, 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.

Anwendungs- und Verantwortungsbereiche für das Risikomanagement

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

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

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

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

Die Risikoüberwachung („Second Line of Defense“) misst regelmäßig die Auslastung der Risiko-Limits

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

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

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

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

Strategien

Den Rahmen für das Risikomanagement bildet die vom Vorstand festgelegte und vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommene Geschäftsstrategie für die Aareal Bank Gruppe. In Konsistenz zur Geschäftsstrategie und auf Basis des definierten

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

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

Für den Fall von Limit-Überschreitungen hat die Bank Eskalations- und Entscheidungsprozesse definiert. Das Risk Controlling erstellt zeitnahe und unabhängige Risikoberichte für das Management. Die Aareal Bank Gruppe verfügt über ein dezentrales Internes Kontrollsystem (IKS), d. h., die jeweiligen Kontrollmaßnahmen sowie die Ergebnisse sind in der schriftlich fixierten Ordnung der einzelnen Prozesse der jeweiligen Fachbereiche, Tochtergesellschaften etc. beschrieben. Die internen Kontrollen können den Arbeitsabläufen vor-, gleich- oder nachgeschaltet sein. Dies umfasst sowohl die automatisierten Kontroll- und Überwachungsfunktionen

als auch entsprechende manuelle Vorgänge. Das IKS umfasst damit die Gesamtheit aller Kontrollmaßnahmen und dient zur Sicherstellung von vorgegebenen qualitativen und quantitativen Standards (Erfüllung von gesetzlichen/regulatorischen Vorgaben, Einhaltung von Limits etc.).

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

Risikotragfähigkeit und Limitierung

Die Risikotragfähigkeit im Rahmen des bank-internen 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 dient das aktuelle regulatorische Kernkapital (Tier I Capital) als Ausgangsgröße für die Bestimmung der ökonomischen Risikodeckungsmasse. Das zur Verfügung stehende interne Kapital umfasst demnach das harte Kernkapital (CET I), ergänzt um das zusätzliche Kernkapital (AT I). 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.

Als Risikobetrachtungshorizont bzw. als Haltedauer für die Risikomodelle im Rahmen der ökonomischen

Risikotragfähigkeit Aareal Bank Gruppe (ökonomische Perspektive des ICAAP)

Mio. €	31.12.2021	31.12.2020
Kernkapital (T1 nach Basel III)	2.622	2.586
ökonomische Anpassungen	-20	-61
Risikodeckungsmasse	2.602	2.525
Auslastung der Risikodeckungsmasse		
Kreditausfallrisiken	574	637
Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch (IRRBB)	136	68
Marktrisiken	373	415
Operationelle Risiken	93	102
Beteiligungsrisiken	62	35
Immobilienrisiken	79	76
Geschäfts- und strategische Risiken	58	36
Summe Auslastung	1.375	1.369
Auslastung in % der Risikodeckungsmasse	53 %	54 %

Perspektive nimmt der Aareal Bank Konzern durchgängig 250 Handelstage an. Soweit die Risikomessung auf der Basis von quantitativen Risikomodellen 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.

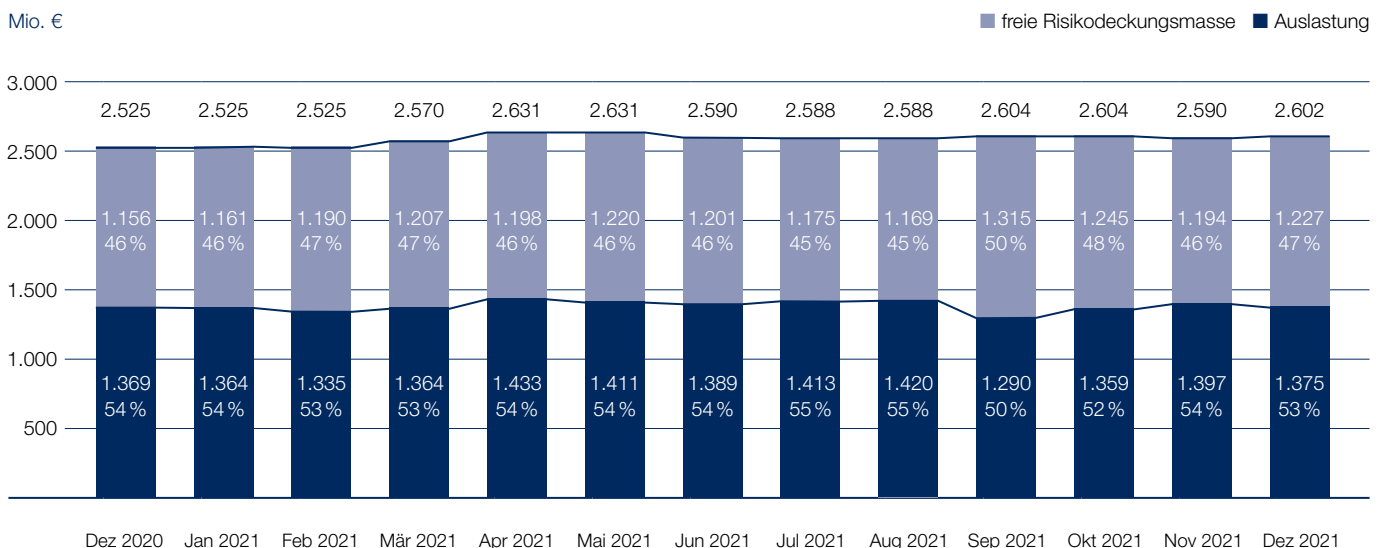
Die Auslastung der Einzellimits für die wesentlichen Risikoarten und die Gesamtauslastung der Limits werden monatlich detailliert berichtet und im täglichen Reporting überwacht. Es waren keine Limit-Überschreitungen im Berichtszeitraum festzustellen.

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

Für den Bereich der Überwachung der Zahlungsfähigkeit der Bank (Liquiditätsrisiko im engeren Sinne) ist das Risikodeckungspotenzial kein geeignetes Maß zur Beurteilung der Risikotragfähigkeit.

Entwicklung der Auslastung der Risikodeckungsmasse im Jahresverlauf 2021

Mio. €



Im Rahmen des bankinternen Prozesses zur Sicherstellung einer angemessenen Liquiditätsausstattung (ILAAP) haben wir zur Steuerung und Überwachung dieser Risikoart spezielle Steuerungsinstrumente entwickelt, die im Abschnitt „Liquiditätsrisiken“ näher beschrieben werden.

Stresstesting

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

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

Kreditgeschäft

Funktionstrennung und Votierung

Die Aufbauorganisation und die Geschäftsprozesse der Aareal Bank Gruppe berücksichtigen die

aufsichtsrechtlichen Anforderungen an die Aufbau- und Ablauforganisation im Kreditgeschäft.

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

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

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

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

Anforderungen an die Prozesse

Der Kreditprozess gliedert sich in die Phasen Kreditgewährung und Kreditweiterbearbeitung, für die jeweils Kontrollprozesse existieren. Für Kredite mit erhöhten Risiken existieren ergänzende Prozesse zur Intensivbetreuung, Problemkreditbearbeitung und gegebenenfalls Risikovorsorge. Entsprechende Bearbeitungsgrundsätze sind im standardisierten Regelwerk der Bank festgelegt. Regelmäßig werden die für das Adressenausfallrisiko eines Kreditengagements bedeutsamen Aspekte herausgearbeitet und

beurteilt. Branchen- und gegebenenfalls Länderrisiken werden mitberücksichtigt. Kritische Punkte eines Engagements werden hervorgehoben und gegebenenfalls unter der Annahme verschiedener Szenarien dargestellt.

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

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

Verfahren der Früherkennung von Risiken

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

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

In Ergänzung zu den eingesetzten Verfahren zur Früherkennung von Risiken existiert in der Bank ein CRE Credit Risk Committee (CRC). Das CRC fördert die Risikokultur durch Identifikation und Adressierung von risikorelevanten Themen zu den Kredit-einzelfällen. Daneben unterliegt jedes risikoauffällige rating-pflichtige Kreditengagement der Mitwirkung des CRC. Das CRC entscheidet insbesondere über die Ausübung von Ermessensspielräumen bei der Klassifizierung in Normal-, Intensiv- oder Problemkreditbetreuung und Freigabe von Aktionsplänen. Durch die interdisziplinäre Zusammensetzung des CRC wird der Know-how-Transfer untereinander verstärkt. Covid-19-bedingte vertragliche Maßnahmen wie das Aussetzen bestimmter Vereinbarungen, Tilgungsaussetzungen oder Liquiditätlinien werden regelmäßig an den Vorstand berichtet und eng überwacht.

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

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

Risikoklassifizierungsverfahren

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

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

Immobilienfinanzierungsgeschäft

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

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

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

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

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

Die PD- und LGD-Verfahren werden dabei für bilanzielle Zwecke auch für die Bestimmung modellbasierter Risikovorsorge verwendet. Hinsichtlich der im Rahmen der LGD des Einzelfalls zu berücksichtigenden Szenariobetrachtungen

haben wir über den üblichen Prozess auf einen aktualisierten Szenariomix abgestellt. Dieser wahrscheinlichkeitsgewichtete Szenariomix reflektiert die Unsicherheiten der weiteren Entwicklung der Covid-19-Pandemie und ergänzt unser Basis-szenario („swoosh“) um abweichende Entwicklungen über einen Betrachtungszeitraum von drei Jahren.

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

Finanzinstitute

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

Staaten und Kommunen

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

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

Handelsgeschäft

Funktionstrennung

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

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

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

Im Einzelnen sind die Zuständigkeiten wie folgt zugeordnet:

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

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

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

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

Anforderungen an die Prozesse

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

Veränderungsprozesse im Sinne des AT 8 MaRisk werden über konzernweite Rahmenlinien konsistent gesteuert und es erfolgt in allen Fällen eine Einbindung des RiskExCo. Prozesse und Systeme sind zudem darauf ausgerichtet, neue Produkte schnell und angemessen in die Risikoüberwachung miteinzubeziehen, um den Marktbereichen ein flexibles Agieren am Markt zu ermöglichen.

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

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

Kreditausfallrisiken

Definition

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

Kreditrisikostategie

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

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

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

Risikomessung und -überwachung

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

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

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

Vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie 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 Steue-

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.

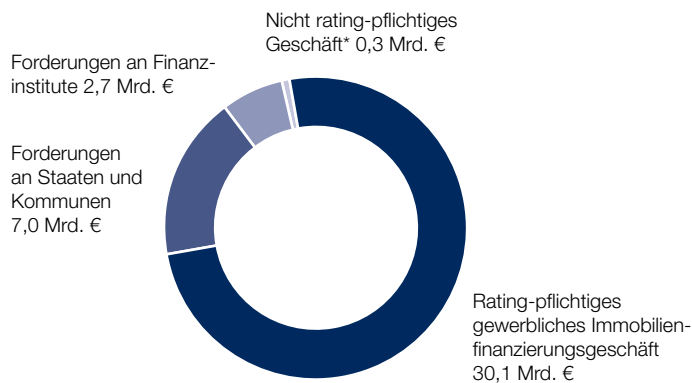
Im Rahmen der prozessorientierten Einzelkreditüberwachung werden verschiedene Instrumente der laufenden Engagementbeobachtung eingesetzt. Hierbei handelt es sich neben den bereits beschriebenen Instrumenten z. B. um die Rating-Kontrolle, die Rückstandskontrollen sowie um die regelmäßige Einzelanalyse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

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 auch Mittel aus staatlichen Hilfspaketen verwendet und einige wenige Kunden reduzierten ihre Engagements. Der Bruttobuchwert des bilanziellen Kreditgeschäfts unter gesetzlichen Moratorien betrug 4 Mio. €. Der Bruttobuchwert des bilanziellen Kreditgeschäfts von Covid-19-bedingten Forbearance-Maßnahmen betrug 6,6 Mrd. €.

Bilanzielles und außerbilanzielles Geschäft (Bruttobuchwerte)

nach Rating-Verfahren, Mrd. €

31.12.2021

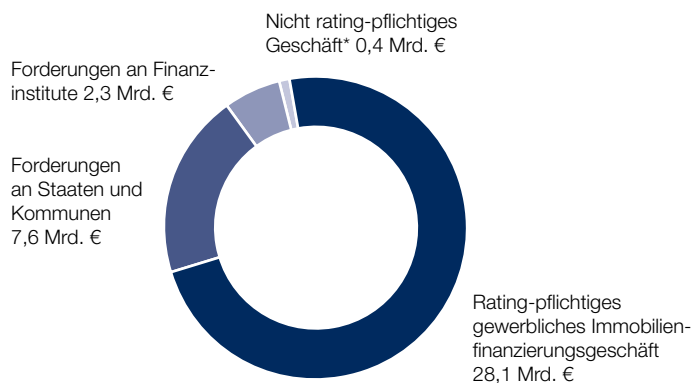


* Inklusive Privatkundengeschäft der ehemaligen WestImmo

Bilanzielles und außerbilanzielles Geschäft (Bruttobuchwerte)

nach Rating-Verfahren, Mrd. €

31.12.2020



* Inklusive Privatkundengeschäft der ehemaligen WestImmo

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.

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. 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.

Bilanzielles rating-pflichtiges gewerbliches Immobilienfinanzierungsgeschäft

	31.12.2021					31.12.2020				
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt
Mio. €										
Klasse 1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Klasse 2	116	–	–	–	116	73	–	–	–	73
Klasse 3	203	3	–	–	206	249	4	–	–	253
Klasse 4	694	–	–	–	694	1.142	–	–	–	1.142
Klasse 5	3.602	105	–	160	3.867	3.684	9	–	249	3.942
Klasse 6	4.800	185	–	138	5.123	3.920	426	–	184	4.530
Klasse 7	4.337	331	–	67	4.735	2.991	297	–	253	3.541
Klasse 8	3.034	1.158	–	82	4.274	3.140	574	–	38	3.752
Klasse 9	1.004	2.545	–	48	3.597	2.565	1.271	–	14	3.850
Klasse 10	908	3.366	–	39	4.313	707	2.961	–	17	3.685
Klasse 11	38	731	–	–	769	453	514	–	–	967
Klasse 12	–	77	–	–	77	1	16	–	–	17
Klasse 13-15	–	74	–	–	74	–	–	–	–	–
Ausgefallen	–	–	1.503	64	1.567	–	–	1.547	95	1.642
Gesamt	18.736	8.575	1.503	598	29.412	18.925	6.072	1.547	850	27.394

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

Außerbilanzielles rating-pflichtiges gewerbliches Immobilienfinanzierungsgeschäft

Mio. €	31.12.2021					31.12.2020				
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt
Klasse 1-3	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Klasse 4	8	–	–	–	8	29	–	–	–	29
Klasse 5	157	–	–	–	157	69	–	–	10	79
Klasse 6	70	–	–	–	70	168	–	–	–	168
Klasse 7	102	–	–	–	102	87	0	–	14	101
Klasse 8	15	9	–	–	24	123	9	–	–	132
Klasse 9	113	47	–	–	160	158	41	–	–	199
Klasse 10	65	66	–	–	131	12	80	–	–	92
Klasse 11	23	8	–	–	31	30	11	–	–	41
Klasse 12-15	–	1	–	–	1	–	–	–	–	–
Ausgefallen	–	–	6	–	6	–	–	1	5	6
Gesamt	553	131	6	–	690	676	141	1	29	847

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

Bilanzielle Forderungen an Finanzinstitute

Mio. €	31.12.2021					31.12.2020				
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt
Klasse 1	619	–	–	–	619	853	–	–	–	853
Klasse 2	160	–	–	–	160	213	–	–	–	213
Klasse 3	373	–	–	–	373	26	–	–	–	26
Klasse 4	212	–	–	–	212	108	–	–	–	108
Klasse 5	21	–	–	–	21	48	–	–	–	48
Klasse 6	93	–	–	–	93	26	–	–	–	26
Klasse 7	708	–	–	–	708	677	–	–	–	677
Klasse 8	424	3	–	–	427	320	–	–	–	320
Klasse 9	30	–	–	–	30	–	–	–	–	–
Klasse 10	27	–	–	–	27	33	–	–	–	33
Klasse 11-18	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Ausgefallen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Gesamt	2.667	3	–	–	2.670	2.304	–	–	–	2.304

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

Bilanzielle Forderungen an Staaten und Kommunen

Mio. €	31.12.2021					31.12.2020				
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt
Klasse 1	3.400	–	–	–	3.400	3.622	–	–	–	3.622
Klasse 2	1.777	–	–	–	1.777	1.674	–	–	26	1.700
Klasse 3	656	–	–	–	656	778	–	–	62	840
Klasse 4	69	–	–	–	69	76	–	–	–	76
Klasse 5	64	–	–	–	64	36	–	–	–	36
Klasse 6	1	–	–	–	1	177	–	–	–	177
Klasse 7	187	–	–	–	187	151	–	–	–	151
Klasse 8	0	–	–	–	0	1	–	–	–	1
Klasse 9	620	186	–	–	806	404	556	–	–	960
Klasse 10-20	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Ausgefallen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Gesamt	6.774	186	–	–	6.960	6.919	556	–	88	7.563

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

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

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

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

Kreditrisikominderung

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

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

Die Festsetzung bzw. Ermittlung des Beleihungs- bzw. Verkehrswerts der Immobilie erfolgt im Rahmen der jeweiligen Kreditentscheidungskompetenz und ist als integraler Bestandteil der Kreditentscheidung zu sehen. Die Höhe des von der Bank festzusetzenden Markt- bzw. Beleihungswerts richtet sich im Regelfall nach der Wertermittlung eines

Gutachters und wird intern plausibilisiert. Sollte eine abweichende Einschätzung vorgenommen werden, so muss dies schriftlich erläutert werden. Der von der Bank festgesetzte Beleihungswert darf jedoch nicht über dem vom unabhängigen internen oder externen Gutachter ermittelten Wert liegen.

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

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

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

Kreditrisikominderung von Handelsgeschäften

Zur Reduzierung des Adressenausfallrisikos im Handelsgeschäft der Aareal Bank enthalten die von

der Bank verwendeten Rahmenverträge für Finanztermingeschäfte¹⁾ und Rahmenverträge für Wertpapierpensions-geschäfte (Repos) verschiedene Kreditrisikominderungstechniken in Form von gegenseitigen Aufrechnungsrahmenvereinbarungen („Netting-Vereinbarungen“).

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

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

Insbesondere das Close-out Netting ist mit (internationalen) Rechtsrisiken behaftet. Die Bank prüft diese Rechtsrisiken unter Verwendung von Rechtsgutachten zur Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit der gegenseitigen Aufrechnungsrahmenvereinbarungen im Falle der Insolvenz eines Vertragspartners. Die Gutachten werden in Bezug auf unterschiedliche Kriterien wie Produktart, Rechtsordnung am Sitz und am Ort einer Niederlassung eines Vertragspartners sowie individuelle Vertragsergänzungen unter Verwendung einer für diese Zwecke entwickelten Datenbank ausgewertet. So entscheidet die Bank für jedes Einzelgeschäft, ob es „nettingfähig“

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

ist. Die Bank bedient sich berücksichtigungsfähiger zweiseitiger Aufrechnungsrahmenvereinbarungen im Sinne der CRR bei allen Geschäften mit Finanzinstituten, wobei in den meisten Fällen zusätzliche Besicherungsvereinbarungen bestehen, die das jeweilige Kreditrisiko weiter mindern.

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

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

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

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

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

Länderrisiken

Unser ganzheitlicher Ansatz im Risikomanagement umfasst u. a. auch die Messung und Überwachung von Länderrisiken. Dabei definieren wir das Länderrisiko als das Ausfallrisiko eines Staats oder

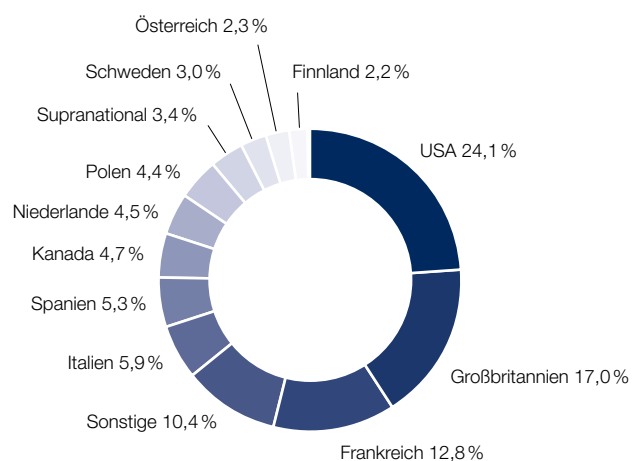
staatlicher Organe sowie als die Gefahr, dass ein zahlungswilliger und -fähiger Kontrahent infolge staatlicher Maßnahmen seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen kann, da er in der Möglichkeit beschränkt wird, Zahlungen an den Gläubiger zu leisten (Transferrisiko). Die Steuerung der Länderrisiken erfolgt durch einen bereichsübergreifenden Prozess. Die Höhe des jeweiligen Länderlimits wird auf Basis einer Länderrisiko-einschätzung durch die Geschäftsleitung der Bank festgelegt. Die fortlaufende Überwachung der Länderlimits und deren Auslastung sowie das periodische Reporting obliegen dem Bereich Risk Controlling.

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

Anteil Länder-Exposure im internationalen Geschäft

in %

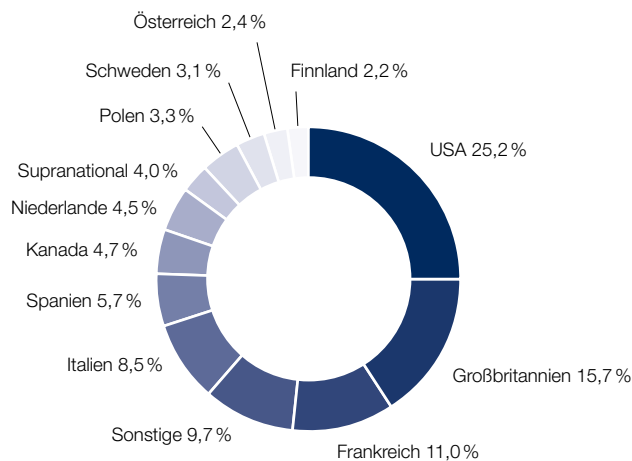
31.12.2021



Anteil Länder-Exposure im internationalen Geschäft

in %

31.12.2020



- Risiken resultierend aus expliziten und impliziten Optionen (Option Risk),
- Risiken basierend auf der geänderten Bewertung der Pensionsverpflichtungen (Pension 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.

Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch

Definition

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

Im Detail beinhaltet dies in der Aareal Bank:

- die Risiken aus der Fristentransformation bei Veränderung der Zinskurve, 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),

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 zehn Jahren, im Durchschnitt 2,75 Jahre, in die Berechnung einbeziehen. Kreditgeschäfte werden mit ihrer Zinsbindungsfrist (Festzinsgeschäfte) bzw. mit dem Zeitraum der erwarteten Laufzeit (variable Geschäfte) berücksichtigt. Das Eigenkapital des Aareal Bank Konzerns fließt nicht als separate Passivposition risikomindernd in die VaR-Berechnung ein. Dies führt tendenziell zu einem erhöhten VaR-Ausweis und unterstreicht damit unser Ziel, einen konservativen Ansatz unserer Risikomessung zu verfolgen.

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

Wesentlichen auf der unterschiedlichen Entwicklung der Forward-Zinsen vor und nach Zinsschock und den jeweils hieraus resultierenden, modellierten Auswirkungen auf das Kundenverhalten.

Zinssensitivität

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

Barwertige Auswirkung gemäß Zinsschock

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

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

Barwertveränderungen

Mio. €	31.12.2021		31.12.2020	
	bei -200 BP	bei +200 BP	bei -200 BP	bei +200 BP
EUR	-23	101	9	49
GBP	8	-16	19	-21
USD	84	-43	62	-39
Sonstige	10	-9	8	-18
Gesamt	79	33	98	-29
Verhältnis zu regulatorischen Eigenmitteln (%)	2,6	1,1	2,9	0,9

Mio. €	31.12.2021	31.12.2020
Parallele Zinserhöhung	29	-32
Zinskoeffizient bei paralleler Zinserhöhung (%)	1,1	1,2
Parallele Zinssenkung	80	98
Zinskoeffizient bei paralleler Zinssenkung (%)	3,1	3,8
Versteilung der Zinskurve	64	50
Zinskoeffizient bei Versteilung der Zinskurve (%)	2,4	1,9
Verflachung der Zinskurve	-26	2
Zinskoeffizient bei Verflachung der Zinskurve (%)	1,0	0,1
Kurzfristschock – aufwärts	-22	-39
Zinskoeffizient bei Kurzfristschock aufwärts (%)	0,8	1,5
Kurzfristschock – abwärts	81	92
Zinskoeffizient bei Kurzfristschock abwärts (%)	3,1	3,6
Kernkapital (T1 nach Basel III)	2.622	2.586

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

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

Marktrisiken

Definition

Unter Marktrisiken (Market Risk) verstehen wir allgemein die Gefahr, aufgrund der Veränderung von Marktparametern Verluste zu erleiden. Unter Market Risk werden diejenigen Marktrisiken zusammengefasst, die nicht dem IRRBB zugewiesen werden. Insbesondere schließt es damit auch jede

Art von Spreadrisiken zinssensitiver Instrumente des Anlagebuchs mit ein, welche weder dem Zinsänderungsrisiko im Anlagebuch noch dem Adressenausfallrisiko angehören. Im Detail beinhaltet dies in der Aareal Bank:

- Risiken basierend auf den Veränderungen von Spot-Wechselkursen (Spot FX Risk),
- Risiken basierend auf den Veränderungen von Forward-Wechselkursen (Forward FX Risk),
- Risiken aus dem regulatorischen Handelsbuch (Financial Risk in the Trading Book = FRTB Risk).

Im Aareal Bank Konzern besteht für die Aareal Bank AG als Handelsbuchinstitut die Möglichkeit, Handelsbuchgeschäfte im Sinne der CRR zu tätigen. Im Berichtsjahr wurden keine derartigen Geschäfte abgeschlossen, sodass Risiken aus dem Handelsbuch im Berichtszeitraum keine Rolle spielten.

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

Zusätzliche Bestandteile des Marktrisikos sind:

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

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

Risikomessung und -überwachung

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

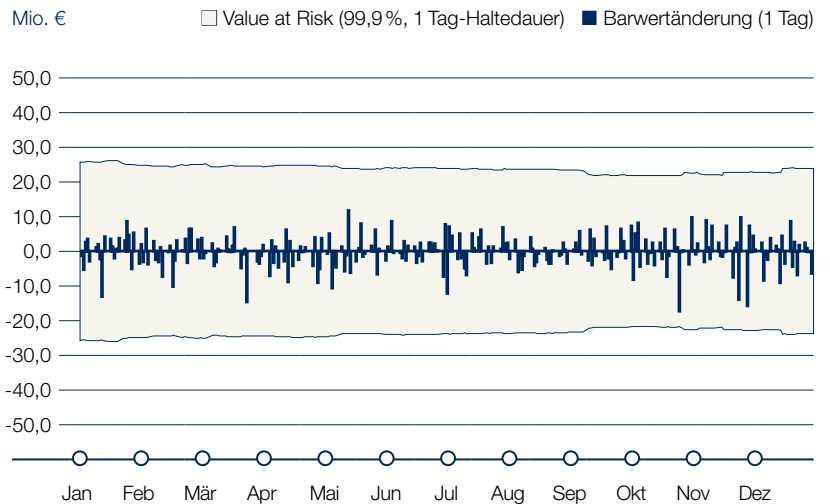
Das VaR-Konzept hat sich als die wesentliche Methode zur Messung der ökonomischen Marktrisiken etabliert. Der VaR quantifiziert das Risiko als Verlust, der innerhalb eines bestimmten Zeitraums mit einer vorgegebenen Wahrscheinlichkeit nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der 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 Tagen¹⁾ ermittelt. Mit einem Konfidenzniveau von 99,9 % wird das Verlustpotenzial bestimmt.

Backtesting

Die Prognosegüte der statistischen Modelle wird durch ein monatliches Backtesting überprüft. Bei diesem als Binomial-Test bezeichneten Verfahren werden Gewinne und Verluste aufgrund von Marktpreisschwankungen auf täglicher Basis mit

Barwertentwicklung und 1-Tages-VaR im Jahresverlauf 2021



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

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

Operationelle Risiken

Definition

Innerhalb der Aareal Bank werden Operationelle Risiken als die Gefahr von Verlusten definiert, die durch die Unangemessenheit oder das Versagen von internen Verfahren, Menschen und Systemen

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

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.

Risikomessung und -überwachung

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

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

- Self-Assessments, durch deren Auswertung dem Management Indikatoren für eventuelle Risikopotenziale innerhalb der Organisationshierarchie vermittelt werden können;
- Risikoinventuren, die eine periodische systematische Erfassung aller relevanten Risiken beinhalten;
- Schadensfalldatenbank, in die entsprechende Schadensfälle gemeldet und bis zu ihrer offiziellen Beilegung überwacht werden können.

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

Aus den dargestellten drei Controlling-Instrumenten erfolgt das regelmäßige Reporting der Risikosituation an das Management der Bank. Die Verantwortung für die operative Umsetzung der Maßnahmen zur Risikominderung liegt bei den Risikoverantwortlichen der Bank. Die Ermittlung der Auslastung der freien Eigenmittel für Operationelle Risiken im Rahmen der Risikotragfähigkeit erfolgt auf Basis des aufsichtsrechtlichen Standardansatzes.

Ergänzend zum Reporting aus den o.g. Instrumenten werden quartalsweise angemessene Stresstests durchgeführt. Hierbei handelt es sich um hypothetische und historische Szenarien sowie Sensitivitätsanalysen auf die Risikoinventuren. Die Ergebnisse der Stresstests werden dem Vorstand regelmäßig berichtet und dienen als Indikator für potenzielle bestandsgefährdende Entwicklungen innerhalb der Operationellen Risiken.

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.

Außerdem laufen dort sämtliche Informationen zu gerichtlichen und außergerichtlichen Rechtsstreitigkeiten der Aareal Bank Gruppe zusammen. Die Einbindung der Rechtsabteilung basiert insoweit auf entsprechenden konzernweit gültigen Richtlinien. Die dezentralen operativen Rechtseinheiten der Bank sowie die Rechtsabteilungen der Tochtergesellschaften melden vierteljährlich und bei Bestehen besonderer Risiken anlassbezogen identifizierte Rechtsrisiken an die Rechtsabteilung der Aareal Bank. Bei Bedarf findet seitens der Rechtsabteilung der Aareal Bank eine Erörterung und Abstimmung konkreter Maßnahmen mit der meldenden Einheit statt.

Die Rechtsabteilung berichtet (mindestens) vierteljährlich sowie in Einzelfällen anlassbezogen an den Vorstand. Die Informationen zu Rechtsrisiken gehen zudem in die Berichterstattung über Operationelle Risiken ein.

Das Operationelle Risiko wird mit dem aufsichtsrechtlichen Standardansatz quantifiziert. Auch die ergänzenden Instrumente des Operationellen Risikomanagements, d.h. insbesondere die Indikatoren-Überwachung, Schadensfallanalyse, Szenarioanalyse und das Self-Assessment, deuten nicht auf ein höheres Risikopotenzial hin. Des Weiteren haben sich keine wesentlichen Risikokonzentrationen gezeigt. Die Schadensfälle werden fortlaufend in der Schadensfalldatenbank erfasst.

Die Auswirkungen dieser Schadensfälle im Berichtsjahr betragen weniger als 20% des für Operationelle Risiken anzurechnenden regulatorischen Kapitals.

In Ergänzung zu den o.g. Instrumenten werden seitens der Bank bei Bedarf unter Heranziehung externer Daten relevante Einzelszenarien betrachtet und eventuell erforderliche Maßnahmen implementiert. Zusammen ergeben diese Instrumente des Managements Operationeller Risiken einen geschlossenen Regelkreis, der aus den Elementen Risikoidentifizierung, -bewertung, -steuerung und Risikokontrolle besteht.

Die Controlling-Instrumente des Operationellen Risikos werden durch ein System zur Steuerung und Überwachung von ausgelagerten Aktivitäten und Prozessen (Outsourcing) ergänzt. Hierbei beurteilen die maßgeblichen Organisationseinheiten in regelmäßigen Abständen die Leistung des Auslagerungsunternehmens anhand definierter Kriterien. Die Ergebnisse und Steuerungsmaßnahmen werden im Rahmen der Berichterstattung über Operationelle Risiken an das Management der Bank kommuniziert, sodass bei Bedarf geeignete Maßnahmen zur Risikominderung ergriffen werden.

Beteiligungsrisiken

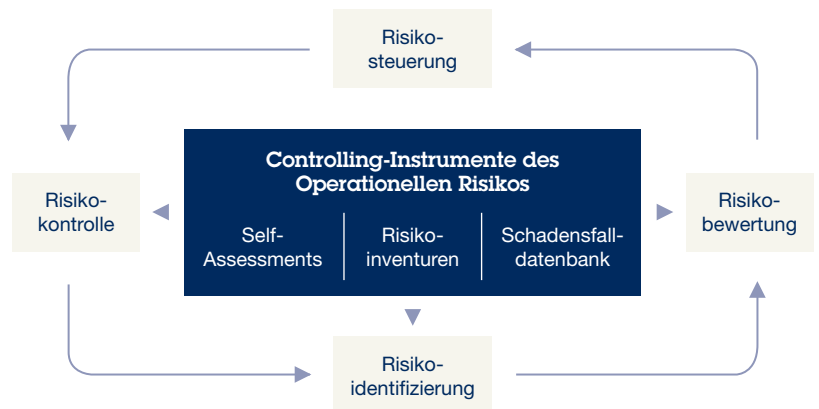
Definition

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

Risikomessung und -überwachung

Im Rahmen der Risikomessung und -überwachung werden alle relevanten Konzerngesellschaften einer regelmäßigen Risikoüberprüfung und -bewertung unterzogen. Hierbei werden aufgrund des speziellen

Management Operationeller Risiken



Charakters der Beteiligungsrisiken (z. B. Vermarktungsrisiken) speziell zugeschnittene Methoden und Verfahren verwendet. Auf Basis eines internen Bewertungsverfahrens erfolgt die Quantifizierung und Anrechnung des Beteiligungsrisikos im Rahmen der Risikotragfähigkeit und der Limitierung. Das für das Beteiligungsrisiko eingerichtete Limit wurde im abgelaufenen Jahr stets eingehalten.

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

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

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

Immobilienrisiken

Definition

Unter Immobilienrisiko fassen wir die Gefahr von unerwarteten Verlusten, die sich aus der Wertveränderung von Immobilien im Eigenbestand oder

im Bestand von vollkonsolidierten Tochterunternehmen ergeben.

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

Risikomessung und -überwachung

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

Geschäfts- und strategische Risiken

Definition

Geschäfts- und strategische Risiken sind Risiken 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.

Risikomessung und -überwachung

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

Die Messung des Investitionsrisikos findet segmentübergreifend statt. Bei der Quantifizierung des Investitionsrisikos wird davon ausgegangen, dass für den Aufbau einer bisher nicht vorhandenen

Investitionsmöglichkeit zusätzliche Vorabinvestitionen notwendig sind, die als Risikopotenzial angesetzt werden.

Liquiditätsrisiken

Definition

Liquiditätsrisiko bezeichnet im engeren Sinne das Risiko, Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig oder zeitgerecht erfüllen zu können. Das Liquiditätsrisikomanagement des Aareal Bank Konzerns 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.

Risikomessung und -überwachung

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

Cashflow Forecast

Zur Bereitstellung von Liquiditätsrisikoinformationen haben wir ein Cashflow-bezogenes Reporting-Instrument (Cashflow Forecast) entwickelt. Dieses verfolgt Cashflows aller bilanziellen Positionen sowie solcher von Derivaten auf täglicher Basis über eine Zeitspanne von zehn Jahren. Hiermit kann die

kurzfristige Liquiditätsposition, getrennt nach Währung und Produkt, bewertet werden. Die strategische Liquidität wird auf der Basis dieses zehnjährigen Cashflow-Profiles beurteilt. Das Cashflow-Profil von Produkten ohne festgelegte vertragliche Laufzeit modellieren wir zur Erfassung ihres erwarteten Verhaltens mithilfe statistischer Methoden.

Liquiditätsablaufbilanz

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

Stresstests

Außerdem verwenden wir Stresstests und Szenarioanalysen zur Untersuchung des Einflusses von plötzlich auftretenden Stressereignissen auf unsere Liquiditätsposition. Die verschiedenen standardisierten Szenarien, welche mindestens ein historisches, ein idiosynkratisches und ein kombiniertes Szenario beinhalten, werden auf der Basis der Liquiditätsablaufbilanz ausgewertet.

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

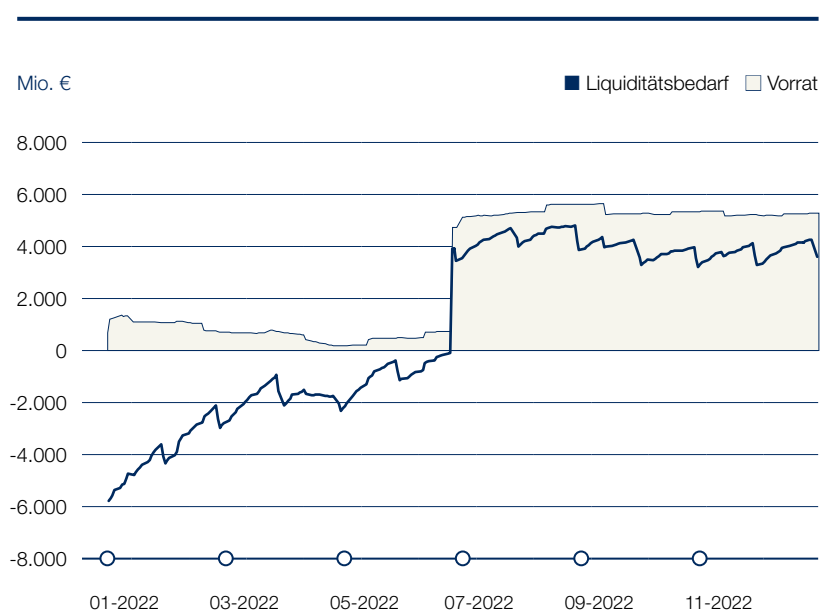
Time to Illiquidity

Zur Sicherstellung einer angemessenen Liquiditätsausstattung über den von der Liquiditätsablaufbilanz (LAB) betrachteten Zeitraum von drei Monaten hinaus verwenden wir als Messinstrument die Time to Illiquidity. Hierfür wurde ein Liquiditätsablauf entwickelt, der den entstehenden Liquiditätsbedarf

dem Liquiditätsvorrat über einen Zeitraum von einem Jahr gegenübergestellt. Die Time to Illiquidity (Tti) bezeichnet die verbleibende Zeit in Tagen, für die auch unter ungünstigen Umständen eine ausreichende Zahlungsfähigkeit der Aareal Bank Gruppe als gewährleistet erachtet werden kann. Das heißt, für diesen Zeitraum übersteigt der Liquiditätsbedarf inklusive Sicherheitsaufschlägen für adverse zukünftige Ereignisse nicht den Liquiditätsvorrat.

Die Grundlage bilden die vertraglichen Cashflows und die Methodik der kurzfristigen Risikobetrachtung (LAB) sowie die Portfolioentwicklung des aktuellen Plan-Szenarios.

Die nachfolgende Grafik stellt die geplante Entwicklung des Liquiditätsvorrats sowie den kumulierten Liquiditätsbedarf unter Berücksichtigung der geplanten Portfolioentwicklung und inklusive der Sicherheitsaufschläge für adverse zukünftige Ereignisse bis Ende 2022 dar. Aus der Darstellung ist ersichtlich, dass der Liquiditätsbedarf den Liquiditätsvorrat auch unter ungünstigen Bedingungen zu keinem Zeitpunkt übersteigt. Der Anstieg des Vorrats ab Juni 2022 spiegelt die Fälligkeit der gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäfte (TLTROs) und der dazugehörigen Sicherheiten wider.



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

Refinanzierungsprofil

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

Konzentrationslimits

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

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

LCR-Forecast

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

NSFR-Forecast

Der NSFR-Forecast ist ein weiterer wichtiger Bestandteil unseres Liquiditätsmanagements. Hierbei handelt es sich um eine Vorschau auf die Net Stable Funding Ratio über einen Zeitraum von bis zu drei Jahren. Mit diesem Messinstrument können wir die regulatorische Liquiditätskennziffer Net Stable

Funding Ratio für zukünftige Zeitpunkte prognostizieren und so eventuell bestehende Liquiditätslücken bzw. Liquiditätsreserven hinsichtlich der NSFR bereits frühzeitig identifizieren.

Long Term LAB

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

Rechnungslegungsbezogenes Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

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

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

Ziel des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ist es, Risiken, die der Regelkonformität des Abschlusses entgegenstehen könnten, zu identifizieren, zu bewerten und zu begrenzen. Wie jedes interne Kontrollsystem kann das rechnungslegungsbezogene IKS

und RMS, unabhängig davon, wie sorgfältig es ausgestaltet ist und betrieben wird, nur eine angemessene, jedoch keine absolute Sicherheit bezüglich des Erreichens dieses Ziels geben.

Organisation des rechnungslegungsbezogenen IKS und RMS

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

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

Für den IFRS-Konzernabschluss erstellen die zum Aareal Bank Konzern gehörenden Gesellschaften zum jeweiligen Bilanzstichtag ein IFRS-Package. Dieses beinhaltet neben einem nach IFRS und unter Beachtung der IFRS-Konzernrichtlinie erstellten Abschluss auch Anhangangaben sowie Konsolidierungsinformationen (Intercompany Salden).

Sämtliche Packages werden im Bereich Finance & Controlling in einer Konsolidierungs-Software erfasst und zum Konzernabschluss verdichtet.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand zu überwachen. Im Rahmen der Rechnungslegung stellt er den Jahresabschluss der Aareal Bank AG fest und billigt den Konzernabschluss sowie den Konzernlagebericht. Zur effizienten Wahrnehmung seiner Kontrollaufgaben hat der Aufsichtsrat u. a. einen Prüfungsausschuss eingerichtet. Dieser ist insbesondere zuständig für Fragen der Rechnungslegung und überwacht die Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Aareal Bank. Er analysiert und bewertet die ihm vorgelegten Abschlüsse, internen Risikoberichte und den Jahresbericht der Internen Revision. Daneben obliegen dem Prüfungsausschuss die Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten sowie die Auswertung der Prüfungsergebnisse des Abschlussprüfers. Dem Prüfungsausschuss gehört gem. § 100 Abs. 5 AktG ein Experte auf dem Gebiet der Rechnungslegung oder Abschlussprüfung an.

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

Die Interne Revision ist als Konzernrevision im Rahmen des Risikomanagements der Gruppe auch für die Tochtergesellschaften der Aareal Bank tätig. Die Prüfung der Wirksamkeit und Angemessenheit des Risikomanagements umfasst die Risikomanagement- und Risk-Controlling-Systeme, das Berichtswesen, die Informationssysteme und den Rechnungslegungsprozess. Zur Wahrnehmung dieser Aufgaben hat die Interne Revision ein vollständiges

und uneingeschränktes Informationsrecht über die Aktivitäten, Prozesse und die IT-Systeme der Aareal Bank AG und ihrer Tochterunternehmen. Die Interne Revision wird regelmäßig über wesentliche Änderungen im Internen Kontroll- und Risikomanagementsystem informiert.

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

Komponenten des rechnungslegungsbezogenen IKS und RMS

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

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

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

Bestimmungen und werden laufend an aktuelle Standards angepasst. Die angewandten Bewertungsverfahren sowie die zugrunde liegenden Parameter werden regelmäßig kontrolliert und soweit erforderlich angepasst.

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

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

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

Zur Erhöhung der Kontrollqualität sind alle relevanten Bereiche in den Abstimmungsprozess eingebunden. Ein Beispiel für die bereichsübergreifende Abstimmung ist der Prozess zur Erstellung der Geschäfts- und Zwischenberichte. Alle beteiligten Bereiche müssen die von ihnen verantworteten Berichtsteile qualitätssichern und vor der Aufstel-

lung durch den Vorstand bestätigen, wodurch eine weitere Kontrollstufe für die offenzulegenden Daten erreicht wird.

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

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

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

Die Aareal Bank hat gesetzliche Vorgaben einzuhalten. Ändern sich diese z. B. in Form von neuen Gesetzen oder geänderten Bilanzierungsstandards, werden die notwendigen Anpassungen der Prozesse oder der IT-Systeme gegebenenfalls in eigenen Projekten bereichsübergreifend und mit klarer Funktionszuordnung umgesetzt und das Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess an die geänderten Regelungen angepasst. Aktuelle Entwicklungen bei den für die Aareal Bank maßgeblichen gesetzlichen und rechtlichen Vorschriften werden nicht nur durch den betroffenen Fachbereich, sondern auch durch einen in der Bank eingerichteten Steuerungskreis laufend beobachtet und kommuniziert. Daneben initiiert dieser die ggf. erforderlichen Anpassungen an Systeme und Prozesse und berichtet die Ergebnisse an den Vorstand.

Prognose- und Chancenbericht

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Konjunktur, die Finanzmärkte und die Gewerbeimmobilien sind einer Reihe von Risiken ausgesetzt, wobei sich einige Abwärtsrisiken 2021 auflösten oder abgeschwächt haben. Dies ist beispielsweise anhand der Verfügbarkeit von Covid-19-Impfstoffen und der laufenden konjunkturellen Erholung in vielen Volkswirtschaften festzustellen. Dennoch existieren weiterhin Risiken, die negativ zum Tragen kommen könnten. Hierzu zählt insbesondere die fortlaufende Covid-19-Pandemie mitsamt der aufkommenden oder möglichen neuen Virusmutationen und der damit einhergehenden wirtschaftlichen Einschränkungen. Zweifel am Zusammenhalt des europäischen Projekts, gestiegene staatliche und private Verschuldungen, geopolitische Risiken wie der Ukraine-Konflikt, anhaltende Lieferkettenstörungen, eine anhaltend hohe Inflation sowie die Folgen des Umbaus der Wirtschaft hin zu mehr Klimaneutralität stellen weitere bedeutende Risiken dar.

Eine fortlaufende Covid-19-Pandemie aufgrund hoher Neuinfektionszahlen und Virusmutationen

oder schleppenden Impffortschritts 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. Diejenigen Länder, die größere Defizite beim Impffortschritt haben, dürften angesichts möglicher neuer Infektionswellen dabei den größten sozialen und wirtschaftlichen Herausforderungen gegenüberstehen.

Die politische Abkehr vom europäischen Zusammenhalt stellt langfristig eine erhebliche Gefahr für die EU, aber auch für Europa dar. In diesem Zusammenhang sind 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 ineffizient eingesetzt werden oder nicht vollständig ausreichen, um strukturelle Probleme und die negativen Folgen der Covid-19-Pandemie zu decken.

Steigende Staatsverschuldungen infolge der massiven fiskalischen Unterstützung, aber auch wegen des wirtschaftlichen Einbruchs im Vorjahr, sind weltweit zu beobachten. Zwar sorgen die Zentralbanken nach wie vor für günstige Refinanzierungsbedingungen, doch mit einem Auslaufen der Anleihenkaufprogramme könnten die Risikoaufschläge für hoch verschuldete Staaten ansteigen. Die Verschuldung der nicht-finanziellen Unternehmen ist in vielen fortgeschrittenen Volkswirtschaften vor allem durch die Ausgabe von Anleihen gestiegen.

Trotz einiger Entspannungen und zuletzt ausgebliebener weiterer Verschärfungen ist das Risiko einer Störung des freien Handels nach wie vor vorhanden. Darüber hinaus können weitere geopolitische Risiken wie Cyber-Attacken, Terrorismus oder politische bzw. kriegerische Konflikte die Märkte und ihre Teilnehmer stark beeinflussen. Sanktionen

im Ukraine-Konflikt könnten dazu führen, dass unser im Abbau befindliches, verbliebenes Russland-Exposure von rund 200 Mio. € (besichert) aufgrund staatlicher Maßnahmen möglicherweise nicht bedient werden kann (Transferrisiko).

Die globalen Wertschöpfungs- und Logistikketten sind derzeit weitaus 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 Energiepreise 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 Knappheiten durch Kapazitätsengpässe und Lieferkettenstörungen trifft, kann es bei einigen Waren und Dienstleistungen zu weiteren Preisanstiegen kommen, die zu einer steigenden Inflation und möglicherweise persistent höheren Inflationserwartungen beitragen. Eine anhaltend hohe Inflation könnte mittelfristig eine restriktivere Geldpolitik nach sich ziehen.

Die Bestrebung vieler Staaten und Unternehmen zur Begrenzung der globalen Erwärmung erfordert eine tiefgreifende Umgestaltung der gesamten Wirtschaft. Dabei sind die makroökonomischen Auswirkungen dieser Umstellungen 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.

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

Nach dem weltweiten Aufschwung 2021 mit zum Teil sehr hohen Wachstumsraten sollte sich die konjunkturelle Erholung 2022 fortsetzen, allerdings mit abnehmender Dynamik. Auch wenn einige Risikofaktoren akut sind und neue Virusmutationen hervortreten können, sollte sich die gesundheitliche Lage im Laufe des Jahres normalisieren und viele Lieferkettenprobleme auflösen. Von der Erholung dürften weiterhin insbesondere die kontaktintensiven Branchen profitieren und die Verschiebung des Konsums zwischen dem verarbeitenden Gewerbe hin zu Dienstleistungen anhalten. Insgesamt unterstützen das noch vorhandene Aufholpotenzial und der starke private Konsum die Annahme eines erneut kräftigen realen Wachstums der Weltwirtschaft im Jahr 2022, welches von deutlichen Verschiebungen bei wichtigen makroökonomischen Trends geprägt sein wird. Die strukturellen Haushaltsdefizite in den Industriestaaten werden sich im nächsten Jahr verringern, da Unterstützungsmaßnahmen weiter auslaufen, wodurch die Finanzpolitik restriktiver wird. Der private Konsum der überschüssigen Ersparnisse könnte jedoch die Auswirkung einer strafferen Finanzpolitik abmildern. In Abhängigkeit der Ausgabenbereitschaft der privaten Haushalte sollte somit der wesentliche Wachstumsimpuls von der Fiskalpolitik an den privaten Sektor zurückgeben werden.

Das reale Bruttoinlandsprodukt der Eurozone dürfte im Jahr 2022 erneut deutlich ansteigen. Dabei wird erwartet, dass der private Konsum der wichtigste Wachstumstreiber ist und ein beträchtlicher Anteil der von den Haushalten gebildeten Ersparnisse ausgegeben wird. Nachdem das Wachstum des Welthandels 2021 seinen vorläufigen Höhepunkt erreicht hat, wird eine Verlangsamung der Warenexporte erwartet. Unterstützt durch das EU-Investitionspaket sollten steigende Investitions-

ausgaben wachstumsfördernd wirken. Da die jeweiligen Mitgliedsstaaten unterschiedliche Investitionsschwerpunkte formuliert haben und von den Folgen der Covid-19-Pandemie unterschiedlich betroffen sind, wird die weitere Erholung der EU-Mitgliedsstaaten ungleich verlaufen.

Für Großbritannien wird ebenso eine starke wirtschaftliche Erholung für das Jahr 2022 erwartet. Diese Erwartung ist auf steigende Unternehmensinvestitionen, die Umsetzung eines Teils der gebildeten Ersparnisse der Haushalte in Konsum sowie aus dem noch vorhandenen Nachholbedarf nach dem starken Wirtschaftseinbruch im Jahr 2020 zurückzuführen. Des Weiteren wird im Gegensatz zu der Eurozone eine kräftige Zunahme der Exporte erwartet. Während der Aufschwung 2021 noch durch außergewöhnliche fiskalpolitische Maßnahmen unterstützt wurde, wird dieser Stimulus 2022 schrittweise zurückgenommen, wodurch die Erholung in eine neue Phase eintritt.

Wir erwarten auch in den USA im Jahr 2022 ein deutliches Wirtschaftswachstum. Dabei werden umfangreiche fiskalische Konjunkturprogramme, eine sich auf das Vorkrisenniveau erholende Beschäftigung und der private Konsum die wichtigsten Treiber sein. Für das Jahr 2022 wird außerdem erwartet, dass die Exporte zum ersten Mal seit 2013 stärker steigen werden als die Importe. Angetrieben durch private Konsumausgaben und steigende Exporte erwarten wir auch für Kanada einen deutlichen Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2022.

Bedingt durch den Abschwung in der Baubranche und die Zero-Covid-Politik, die die Produktion und den privaten Konsum hemmt, erwarten wir für China im Jahr 2022 ein schwächeres Wachstum als im Jahr 2021. Dies stellt auch eine Rückkehr der Transition der chinesischen Wirtschaft mit abnehmenden Wachstumsraten im Vergleich zu vor der Corona-Pandemie dar. Auf Basis des privaten Konsums und einer Steigerung der Industrieproduktion dürfte Australien in 2022 mit einem deutlich positiven Wirtschaftswachstum rechnen. Durch sinkende Investitionen sollte dies jedoch leicht unter der Wachstumsrate aus 2021 liegen.

Finanz- und Kapitalmärkte, Geldpolitik und Inflation

Die zuvor genannten Risiken und Unsicherheiten sind ebenso für die Finanz- und Kapitalmärkte von Bedeutung und können erneut zu deutlichen Verwerfungen führen. Wir gehen jedoch weiterhin von einer Offenheit der Refinanzierungsmärkte zu ansprechenden Konditionen aus.

Durch die nach wie vor bestehenden Unsicherheiten und um die Erholung nicht zu unterbrechen, wird für das Jahr 2022 mit einer insgesamt weiterhin expansiven Geldpolitik und weiter niedrigen Zinsen gerechnet. Dennoch haben mit Blick auf die Arbeitsmarkt- und Inflationsentwicklung wichtige Zentralbanken angefangen, ihre Geldpolitik zu straffen. Dies ist als Zeichen zu verstehen, dass die Preisstabilität und nicht mehr überwiegend die Stimulierung der Wirtschaft in das Zentrum der Geldpolitik rücken.

Neben der Beendigung der Nettoankäufe von Vermögenswerten hat die Fed im Januar 2022 mitgeteilt, dass vor dem Hintergrund einer Inflation von deutlich über 2% und eines starken Arbeitsmarkts mit einer zeitnahen Anhebung des Leitzinses im Jahr 2022 zu rechnen ist. Nach einer ersten Zinsanhebung im Dezember 2021 ist ebenso bei der Bank of England in 2022 mit einer weiteren Anhebung des Leitzinses zu rechnen. Dagegen wird die EZB 2022 wahrscheinlich an einem expansiveren geldpolitischen Kurs festhalten. Zwar hat sie angekündigt, dass die Nettoankäufe des PEPP im März 2022 beendet werden, jedoch sollen gleichzeitig im Rahmen des APP mehr Anleihen gekauft werden. Da die EZB nach eigenem Bekunden zuerst die Nettoankäufe des Programms beendet, bevor der Leitzins erhöht wird, ist eine Leitzinserhöhung in der Eurozone in 2022 nicht zu erwarten. Jedoch wird erwartet, dass es bereits 2022 eine Erhöhung des Einlagezinses geben könnte.

Gleich mehrere Faktoren dürften den Inflationsdruck 2022 wieder unter die hohen Werte zum Jahresende 2021 fallen lassen, auch wenn regionsabhängig zwischenzeitliche neue Höchststände zu erwarten sind. So sollten mit der Instandsetzung

der Lieferketten angebotsseitige Engpässe im verarbeitenden Gewerbe abnehmen. Des Weiteren dürften ein fortschreitender Abbau des Konsumstaus, das Auslaufen von Basiseffekten und eine nachlassende Energieverteuerung zu einem Rückgang der Preissteigerung beitragen. Die Inflationsraten dürften aber weiterhin über dem Niveau vor Ausbruch der Corona-Pandemie liegen.

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 sind in kleinerem Umfang erstmalig ab dem 31. Dezember 2021 anzuwenden und der Umfang steigt mit der Zeit. Darüber hinaus wird in 2022 die EZB erstmalig einen Klimastresstest durchführen.

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 beispielsweise 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

Im Allgemeinen sollten Gewerbeimmobilien im Jahr 2022 von der unterstellten, weiterhin hohen wirtschaftlichen Dynamik und der zunehmenden Normalisierung des Geschäftsbetriebs in den meisten Bereichen der Wirtschaft profitieren. 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 2021 stark gefragt waren, weiter hoch sein. Aber auch von der Pandemie stärker getroffene Objektarten sollten sich ange-

sichts attraktiver Renditen und gesunkener Risiken mit einer höheren Nachfrage konfrontiert sehen. Die Beleihungsausläufe für Neugeschäft dürften überwiegend stabil bleiben und nur bei besonders gefragten Gewerbeimmobilien in der Tendenz leicht steigen. Im Zuge des intensiven Wettbewerbs gehen wir von einem Abwärtsdruck auf die Margen für die Finanzierung von Gewerbeimmobilien in diesem Jahr aus.

Für gewerbliche Immobilien bestehen im Zuge der Covid-19-Pandemie nach wie vor Unsicherheiten. Maßgeblich hierfür sind die pandemische Entwicklung sowie die weitere wirtschaftliche Erholung, 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 2022 negativ beeinflussen, insbesondere bei den Objektarten Hotel 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 Jahr 2022 haben werden. Während sehr niedrige Zinssätze in Kombination mit positiven Mietentwicklungen die Immobilienpreise stützen, können sich steigende politische Unsicherheit, wirtschaftliche Abschwünge oder die Zurückhaltung der Investoren infolge eintretender Risiken nachteilig auf die Immobilienpreise auswirken. Steigende Zinssätze sind ebenfalls als Risikofaktor aufzuführen. So könnte der mit steigenden Zinssätzen verbundene Anstieg der Kapitalkosten zu einer geringeren Bewertung von Gewerbeimmobilien führen, falls die höheren Kapitalkosten nicht durch Mietsteigerungen ausgeglichen werden.

Bei Gewerbeimmobilien erwarten wir für das laufende Jahr stabile bis steigende Marktwerte, bevor steigende Zinsen als Folge der Straffung der

Geldpolitik einem weiteren Anziehen der Marktwerte entgegenstehen dürften. Mit der unterstellten wirtschaftlichen Erholung sollten die meisten Gewerbeimmobilien ihre positive Entwicklung fortsetzen bzw. ihren Vorkrisenwert in den kommenden Jahren wieder erreichen. Einfluss auf diese Entwicklung wird neben der Objektqualität und -lage auch zunehmend die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien (ESG) ausüben.

Bei Einzelhandelsimmobilien erwarten wir eine langsamere Erholung, da sich der strukturelle Wandel eines veränderten Einkaufsverhaltens standort- und segmentabhängig dämpfend auf den Ausblick der werttreibenden Mietumsätze auswirkt. Für Hotelimmobilien unterstellen wir, ebenso standort- und segmentabhängig, in den nächsten Jahren eine durch zunehmende Reisetätigkeit getriebene Erholung in etwa auf das Vorkrisenniveau. Eine ähnliche Entwicklung erwarten wir bei Student Housing, wo sich die Nachfrage durch internationale Studenten infolge der Wiederaufnahme des Präsenzunterrichts in den kommenden Jahren erholen sollte. Für Büroimmobilien gehen wir für die nächsten Jahre von steigenden Marktwerten aus. Dabei sollten die Wertzuwächse geringer ausfallen als in der Vor-

krisenzeit, da sich das Mietwachstum in der Erwartung abschwächt. Logistikimmobilien sind weiterhin positiv zu bewerten. Wir erwarten, dass sich bei diesen der Trend steigender Marktwerte fortsetzt.

Insgesamt sind die Prognoseunsicherheiten aufgrund der Covid-19-Pandemie deutlich höher als üblich, auch vor dem Hintergrund der schnellen Verbreitung der hoch ansteckenden Omikron-Variante und eventueller neuer Infektionswellen und Kontaktbeschränkungen in 2022.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Schätzunsicherheiten – hinsichtlich der Volkswirtschaft, der Märkte und der Auswirkungen auf die Aareal Bank – aktuell weiterhin erhöht sind. Aufgrund der höheren Schätzunsicherheiten simulieren wir neben unserem „swoosh“-Szenario auch zwei „bad case“-Szenarien. Im sog. „bad case 1“-Szenario erhöht sich die Risikovorsorge auf das Gesamtportfolio um rund 15 Basispunkte und im sog. „bad case 2“-Szenario um rund 10 Basispunkte gegenüber unserem „swoosh“-Szenario in 2022. Den Szenarien liegen gemäß der aktuellen Konzernplanung die folgenden makroökonomischen Einflussfaktoren zugrunde.

	2021	2022	2023	2024
in %				
„swoosh“-Szenario				
Bruttoinlandsprodukt (Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	5,1	3,9	2,7	1,5
USA	5,6	4,0	2,5	1,9
Großbritannien	7,2	4,4	2,8	1,5
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	7,7	7,4	7,3	7,2
USA	5,4	3,8	3,6	3,5
Großbritannien	5,7	4,4	4,1	3,8
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2021 = 100%)	100%	102%	102%	101%

>

	2021	2022	2023	2024
in %				
„bad case“-Szenario-1				
Bruttoinlandsprodukt (Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	5,1	1,4	3,4	2,0
USA	5,6	1,3	3,4	2,1
Großbritannien	7,2	2,3	3,5	1,6
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	7,7	8,1	8,0	7,5
USA	5,4	4,3	3,9	3,7
Großbritannien	5,7	4,9	4,6	4,1
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2021 = 100 %)	100 %	92 %	93 %	96 %
„bad case“-Szenario-2				
Bruttoinlandsprodukt (Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	5,1	2,9	1,3	0,9
USA	5,6	2,4	1,2	1,4
Großbritannien	7,2	3,6	1,2	0,4
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	7,7	7,5	7,6	7,5
USA	5,4	4,1	4,0	3,9
Großbritannien	5,7	4,5	4,6	4,6
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2021 = 100 %)	100 %	99 %	96 %	94 %

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen streben wir für das Geschäftsjahr 2022 ein Neugeschäft in der Höhe von 7 bis 8 Mrd. € an, damit das Immobilienfinanzierungsportfolio der Aareal Bank Gruppe Ende 2022, vorbehaltlich von Währungskursschwankungen, bei rund 31 Mrd. € liegt. Die Portfolio- und Risikosteuerung erfolgt u. a. über Syndizierungen.

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

Segment Banking & Digital Solutions

Die Wohnungs- und gewerbliche Immobilienwirtschaft in Deutschland sollte sich trotz der Covid-19-Pandemie auch in 2022 bei einem insgesamt stabil erwarteten Mietpreisniveau solide entwickeln. Besonders stabil wachsen die Segmente Wohnen und Logistik. Da auch der Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfs weitgehend stabil verläuft, bieten Mixed-Use-Immobilien Aussichten für Wachstum im gewerblichen Immobilienmarkt.

Auch in den kommenden Jahren wird der Urbanisierungstrend anhalten, der Trend geht aufgrund des demografischen Wandels weiter in Richtung kleinerer Haushalte, was zusätzlichen Modernisierungsdruck auf die Wohnungsanbieter ausübt. Das Problem der Wohnraumknappheit stellt sich weiterhin, da die Baufertigstellungen mit dem

Zuzug nicht Schritt halten können. Durch die Klimaziele erwarten wir trotz staatlicher Förderprogramme einen steigenden Kostendruck auf die deutsche Wohnungswirtschaft.

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 Platform, die alternative Zahlungsverfahren in bestehende Buchhaltungssysteme einbindet, ist seit 2020 mit einer Schnittstelle zu viacash verfügbar und wurde im Mai 2021 um weitere Bezahlfverfahren wie PayPal und Kreditkarten ergänzt. Potenzial sehen wir zudem in technischen Lösungen zur Automatisierung der Abrechnungsvorgänge im Rahmen der Elektromobilität in E-Ladenetzen. Das entsprechende Produkt Aareal Connected Payments wurde 2020 erfolgreich am Markt platziert. 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 durch-

schnittliches wohnungswirtschaftliches Einlagenvolumen von rund 12 Mrd. €. Das für das Ergebnis aus dem Einlagengeschäft bedeutsame, anhaltend niedrige Zinsniveau wird das Segmentergebnis nach wie vor belasten. 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 EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)-Marge 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 Maßnahmen 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 deutlich geringeren Lizenzumsätzen führen. Allerdings ist in der kurzen bis mittleren Frist mit signifikanten Umsatzsteigerungen in Form von wiederkehrenden Erlösen zu rechnen. Das Adjusted EBITDA¹⁾ dürfte mit 73 Mio. € bis 78 Mio. € deutlich über dem Vorjahr (2021: 67 Mio. €) liegen und „Adjustments“ zwischen 13 und 15 Mio. € beinhalten (2021: 24 Mio. €).

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 erwartet die Aareon Erlöse auf Vorjahresniveau. Der Umsatz mit der ERP-Lösung RELion, deren Schwerpunkt auf der gewerblichen Immobilienwirtschaft liegt, wird vor allem aufgrund der wieder erstarkten Beratungsleistungen deutlich über dem des Jahres 2021 erwartet. Das Geschäftsvolumen mit Aareon Cloud Services und dem Versicherungsmanagement mit BauSecura wird auf Vorjahresniveau liegen. 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. In Frankreich wird erwartet, dass das Umsatzniveau stark ausgebaut werden kann. Im Geschäftsjahr 2022 ist die Umsetzung eines Großkundenprojekts geplant. Für den britischen Markt soll die von der Aareon UK vertriebene ERP-Software QL ab 2022 in einer SaaS-fähigen Version zur Verfügung stehen und die wiederkehrenden Umsätze 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.

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 Produktgeneration 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. Für die BRM (Building-Relationship-Management)-Lösung der in 2020 übernommenen CalCon Deutschland GmbH geht die Aareon von einem sehr starken Umsatzwachstum in 2022 aus, wenn die Beratung vor Ort pandemiebedingt wieder ohne Einschränkungen möglich sein wird.

Die Entwicklungsoffensive in neue Produkte und Services wird die Aareon auch 2022 fortführen. Der Virtual Assistant Neela wird planmäßig weiterentwickelt und um neue Funktionalitäten ergänzt. Erste Pilotkunden befinden sich in der Einführungs- bzw. Testphase und werden in 2022 produktiv gehen. Dies gilt ebenso für die Lösungen Aareon Smart Platform und Smart Partner, die in 2022 dann ebenfalls in allen Ländern angeboten werden. Zudem sind in 2022 weitere Investitionen in neue Produkte geplant. 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.

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

Die Aareal Bank wird ihrer Tochter dafür zusätzliche 100 Mio. € zur Verfügung stellen, die Akquisitionslinie für Zukäufe beläuft sich damit im Planungszeitraum bis 2024 auf insgesamt 350 Mio. €.

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 werden 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 die sich ergebenden 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 unter anderem 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 Zahlungs-

verkehr 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 ihrer 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.

Angesichts der allgemeinen Marktlage, der aufsichtlichen Dividendenbeschränkungen und der Perspektiven, die sich aus den Ergebnissen unseres Strategieüberprüfungsprozesses einschließlich des Wertschöpfungsprogramms – Value Creation Program der Aareon – ergeben, haben sich unser Aktionärskreis sowie dessen Erwartungen bereits verändert, und es können sich insoweit weitere Veränderungen ergeben. Ein Indikator hierfür ist das seit einiger Zeit signifikante Interesse von Finanzinvestoren an Unternehmen im Finanzsektor. Sollten neue Investoren an der Aareal Bank wesentliche Beteiligungen erwerben, könnten sich zusätzliche strategische Optionen ergeben.

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. Die Aareal Bank

Gruppe hält an dem „swoosh“-förmigen Verlauf der volkswirtschaftlichen Entwicklung fest und geht von einer weiteren deutlichen Erholung im laufenden Jahr aus.¹⁾

Basierend auf dieser Annahme erwartet die Aareal Bank Gruppe im Gesamtjahr 2022 trotz eines wegen der Pandemie weiterhin erhöhten Risikovor-sorgebedarfs ein Konzernbetriebsergebnis in einer Spanne von 210 bis 250 Mio. € (2021: 155 Mio. €) und damit annähernd wieder in einer Größenordnung wie vor der Covid-19-Pandemie. Das Ergebnis je Aktie (EpS) dürfte auf dieser Basis zwischen 2,00 bis 2,50 € liegen (2021: 0,89 €), der RoE nach Steuern zwischen 4,5 und 6 % (2021: 2,1 %).

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 und in einer Spanne von 600 bis 630 Mio. € liegen (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. €).

Die aufgrund von Covid-19-Auswirkungen im Vergleich zu normalisierten Risikokosten noch erhöhte Risikovorsorge – inklusive kreditrisikoinduzierter Bewertungsanpassungen von ausgefallenen Immobiliendarlehen, die im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl ausgewiesen werden – wird in einer Spanne von 100 bis 140 Mio. € (2021: 169 Mio. €) erwartet.

Der Verwaltungsaufwand sollte durch das starke Wachstum der Aareon über dem Niveau des Vorjahres in einer Spanne von 540 bis 570 Mio. € liegen (2021: 528 Mio. €).

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen streben wir bei entsprechenden Marktbedingungen und vorbehaltlich Währungskursschwankungen eine Portfoliogröße von rund 31 Mrd. € zum Jahresende an. Daraus abgeleitet plant die Aareal Bank ein Neugeschäftsvolumen von 7 bis 8 Mrd. €.

Für das Segment Banking & Digital Solutions geht die Aareal Bank für die Kernaktivitäten von einem leichten Wachstum des Provisionsüberschusses aus und erwartet ein durchschnittliches wohnungswirtschaftliches Einlagenvolumen von rund 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 EBITDA²⁾ dürfte sich mit 73 bis 78 Mio. € ebenfalls weiter erhöhen (2021: 67 Mio. €).

Die Aareal Bank strebt bereits im Jahr 2023 ein Konzernbetriebsergebnis in der Größenordnung von rund 300 Mio. € und eine Cost Income Ratio³⁾ unter 40 % an. Voraussetzung ist die bis dahin vollständige Überwindung der Covid-19-Pandemie.

Bezüglich der Kapitalausstattung erwartet die Aareal Bank trotz des geplanten Portfoliowachstums und vorbehaltlich weiterer regulatorischer Änderungen eine harte Kernkapitalquote (CET1-Quote –Basel IV (phase-in)) von über 16 % zum Jahresende.

Übernahmerechtliche Angaben gem. § 315a Abs. 1 HGB

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals und mit Aktien verbundene Rechte und Pflichten

Die Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals der Aareal Bank AG ist in Anhangangabe „Eigenkapital“ dargestellt. Jede Aktie hat ein Stimmrecht. Keinem Aktionär und keiner Aktionärsgruppe stehen Sonderrechte, die Kontrollbefugnisse gegenüber

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

²⁾ „Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization“ vor neuen Produkten, Wertschöpfungsprogramm (VCP), Ventures, M&A-Aktivitäten und Einmaleffekten

³⁾ Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen und branchenüblich ohne Bankenabgabe und Beiträge zur Einlagensicherung

der Gesellschaft verleihen, zu. Eigene Aktien, die nicht stimmberechtigt wären, hat die Gesellschaft gegenwärtig nicht im Bestand.

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

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

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

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

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

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

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

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

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

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

Die Satzung kann durch Beschluss der Hauptversammlung geändert werden (§ 179 AktG). Die Hauptversammlung beschließt, soweit gesetzlich zulässig, über eine Satzungsänderung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen sowie des vertretenen Grundkapitals. Die Änderung wird mit Eintragung in das Handelsregister wirksam (§ 181 Abs. 3 AktG). Darüber hinaus ist der Aufsichtsrat ermächtigt, bei Kapitalmaßnahmen die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der jeweiligen Maßnahme anzupassen (§ 5 Abs. 7 der Satzung).

Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

Genehmigtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 31. Mai 2017 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grund-

kapital der Aareal Bank AG mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 30. Mai 2022 ganz oder teilweise um bis zu höchstens 89.785.830 € durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen und unter bestimmten Voraussetzungen und in definierten Grenzen das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen. Der Vorstand wird den Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre bei Ausnutzung dieser Ermächtigung unter Anrechnung eigener Aktien und solcher Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung aufgrund der Ermächtigung unter Tagesordnungspunkt 6 der Hauptversammlung vom 21. Mai 2014 unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben wurden, auf insgesamt 20 % des Grundkapitals beschränken. Vom genehmigten Kapital wurde bislang kein Gebrauch gemacht.

Bedingtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 22. Mai 2019 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 21. Mai 2024 einmalig oder mehrmals Genussscheine mit oder ohne Laufzeitbegrenzung gegen Bar- oder Sachleistung von bis zu insgesamt 900.000.000 € auszugeben. Die Genussscheine müssen so ausgestaltet sein, dass die auf sie bei Ausgabe eingezahlten Mittel nach Maßgabe der zum Zeitpunkt ihrer Ausgabe geltenden Rechtsvorschriften als bankaufsichtsrechtliche Eigenmittel anerkannt werden können. Die unter dieser Ermächtigung auszugebenden Genussscheine und anderen hybriden Schuldverschreibungen sind mit Wandlungsrechten für den Inhaber zu verbinden, die nach näherer Maßgabe ihrer jeweiligen Bedingungen dazu berechtigten bzw. verpflichten, Aktien der Gesellschaft zu beziehen. Wandlungsrechte bzw. -pflichten dürfen nur auf Stückaktien der Gesellschaft, die auf den Inhaber lauten, mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von bis zu 71.828.664,00 € ausgegeben bzw. begründet werden. Die Summe der Aktien, die auszugeben sind, um Wandlungs- oder Optionsrechte bzw. Wandlungspflichten aus Genussscheinen bzw. hybriden Schuldverschreibungen zu bedienen, welche nach dieser Ermächtigung ausgegeben werden, darf unter Anrechnung der Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung aus einer anderen Ermächti-

gung ausgegeben werden (insb. aus dem Genehmigten Kapital 2017), einen Betrag des Grundkapitals von 71.828.664,00 € (entspricht ca. 40 % des derzeitigen Grundkapitals) nicht überschreiten. Der Vorstand kann das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Genussrechte mit Zustimmung des Aufsichtsrats in bestimmten Fällen ausschließen.

Demgemäß ist das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 71.828.664,00 € durch Ausgabe von bis zu 23.942.888 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2019). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen, die gemäß vorstehender Ermächtigung begeben werden. Die Ausgabe der neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien darf nur zu einem Wandlungspreis erfolgen, der den Vorgaben des Hauptversammlungsbeschlusses vom 22. Mai 2019 entspricht. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie von Wandlungsrechten Gebrauch gemacht wird oder Wandlungspflichten aus solchen Wandelschuldverschreibungen erfüllt werden oder die Gesellschaft von einer Ersetzungsbefugnis Gebrauch macht und soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Wandlungsrechten oder durch Erfüllung von Wandlungspflichten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand ist ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Der Vorstand ist zudem ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe festzulegen.

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Der Vorstand wurde von der Hauptversammlung mit Beschluss vom 27. Mai 2020 gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 7 AktG ermächtigt, bis zum 26. Mai 2025 zum Zweck des Wertpapierhandels eigene Aktien zu Preisen zu erwerben und zu verkaufen, die den durchschnittlichen Schlusskurs der Aktie im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) der Frankfurter Wertpapierbörse an den

letzten drei Handelstagen vor dem jeweiligen Erwerb oder der jeweiligen Eingehung einer Verpflichtung zum Erwerb um jeweils maximal 10 % unter- oder übersteigen dürfen. Dabei darf der Bestand der zu diesem Zweck erworbenen Aktien am Ende keines Tages 5 % des Grundkapitals der Aareal Bank AG übersteigen.

Darüber hinaus wurde der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Mai 2020 gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, bis zum 26. Mai 2025 eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des Grundkapitals zu jedem zulässigen Zweck zu erwerben. Der Erwerb darf über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots zu den im Beschluss näher festgelegten Erwerbspreisen, die sich am Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft orientieren, erfolgen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmalig oder mehrmals und auch durch die unmittelbaren oder mittelbaren Tochtergesellschaften der Aareal Bank AG ausgeübt werden.

Die aufgrund dieser oder einer früheren Ermächtigung erworbenen Aktien können mit Zustimmung des Aufsichtsrats auch außerhalb der Börse und ohne ein Angebot an alle Aktionäre unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre veräußert werden, wenn die veräußerten Aktien insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen und der Ausgabebetrag den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet oder wenn die Veräußerung gegen Sachleistung bzw. zur Bedienung von Rechten aus Wandelschuldverschreibungen oder Optionsschuldverschreibungen erfolgt, auch wenn sie von Tochtergesellschaften ausgegeben wurden. Außerdem können die eigenen Aktien zur Erfüllung von Umtausch- oder Bezugsrechten aus Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen anstelle neuer Aktien aus bedingter Kapitalerhöhung ausgegeben werden. Die Aktien können auch eingezogen werden, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf.

Ergänzend wurde der Vorstand ermächtigt, den Erwerb eigener Aktien auch unter Einsatz von Put- oder Call-Optionen durchzuführen. Alle Aktien-

erwerbe unter Einsatz von Derivaten sind dabei auf Aktien in einem Umfang von höchstens 5 % des Grundkapitals beschränkt. Die Aktienerwerbe sind darüber hinaus auf die 10-%-Grenze der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien anzurechnen. Werden eigene Aktien unter Einsatz von Eigenkapitalderivaten erworben, ist ein Recht der Aktionäre, solche Optionsgeschäfte mit der Gesellschaft abzuschließen, in entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgeschlossen.

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

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

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

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

Gesonderter zusammengefasster nichtfinanzieller Bericht

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

Erklärung zur Unternehmensführung

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

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