

Zwischenbericht
Aareal Bank Konzern
1. Januar bis
30. Juni 2023

Wesentliche Kennzahlen

| | 01.01. - 30.06.2023 | 01.01. - 30.06.2022 | | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|--|---------------------|---------------------|--|-----------------------|-----------------------|
| Ergebnisgrößen | | | Moody's | | |
| Betriebsergebnis (Mio. €) | 87 | 91 | Issuer Rating | A3 | A3 |
| Konzernergebnis (Mio. €) | 58 | 58 | Senior Preferred | A3 | A3 |
| Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis (Mio. €) ¹⁾ | 58 | 50 | Senior Non Preferred | Baa2 | – |
| Cost Income Ratio (%) ²⁾ | 32,3 | 40,8 | Bank Deposit Rating | A3 | A3 |
| Ergebnis je Stammaktie (€) ¹⁾ | 0,97 | 0,84 | Outlook | negative | negative |
| RoE vor Steuern (%) ¹⁾³⁾ | 5,7 | 5,8 | Mortgage Pfandbrief Rating | Aaa | Aaa |
| RoE nach Steuern (%) ¹⁾³⁾ | 4,0 | 3,7 | | | |
| | 30.06.2023 | 31.12.2022 | Fitch Ratings | | |
| Bilanz | | | Issuer Default Rating | BBB+ | BBB+ |
| Immobilienfinanzierungen (Mio. €) | 32.145 | 30.901 | Senior Preferred | A- | A- |
| Eigenkapital (Mio. €) | 3.288 | 3.258 | Senior Non Preferred | BBB+ | BBB+ |
| Bilanzsumme (Mio. €) | 49.029 | 47.331 | Deposit Ratings | A- | A- |
| | | | Outlook | negative | negative |
| Aufsichtsrechtliche Kennziffern⁴⁾ | | | Ratings zur Nachhaltigkeit⁵⁾ | | |
| Basel IV (phase-in) | | | MSCI | AA | AA |
| Risikogewichtete Aktiva (Mio. €) | 13.330 | 12.782 | ISS-ESG | prime (C+) | prime (C+) |
| Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) (%) | 19,4 | 19,3 | CDP | Management Level B | Management Level B |
| Kernkapitalquote (T1-Quote) (%) | 21,7 | 21,7 | | | |
| Gesamtkapitalquote (TC-Quote) (%) | 23,5 | 24,0 | Aktienkurs | | |
| | | | XETRA®-Schlusskurs (€) | 33,70 | 33,06 |
| Mitarbeiter | 3.313 | 3.316 | | | |

¹⁾ Ergebniszuordnung unter der Annahme einer zeitanteiligen Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe

²⁾ Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen und Banking & Digital Solutions branchenüblich ohne Bankenabgabe und Beiträge zur Einlagensicherung

³⁾ Auf das Jahr hochgerechnet

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

30. Juni 2023 (vorläufig): inklusive Zwischenergebnis 2023 unter der Annahme einer erfolgten Genehmigung durch die EZB und zeitanteiliger Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe. Die SREP-Empfehlungen zum NPL-Bestand und die NPL-Guidelines der EZB für die aufsichtsrechtliche Kapitaldeckung neuer NPLs sowie ein zusätzlich freiwilliger und vorsorglicher Kapitalabzug für regulatorische Unsicherheiten aus EZB-Prüfungen wurden berücksichtigt.

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

⁵⁾ Für weitere Informationen verweisen wir auf unsere Internetseite (www.aareal-bank.com/verantwortung/fortschritte-berichten).

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

Inhaltsverzeichnis

| | |
|-----------|---|
| 2 | Wesentliche Kennzahlen |
| 4 | Konzernzwischenlagebericht |
| 4 | Wirtschaftsbericht |
| 21 | Risikobericht |
| 33 | Prognose- und Chancenbericht |
| 42 | Konzernzwischenabschluss |
| 42 | Gesamtergebnisrechnung |
| 44 | Bilanz |
| 45 | Eigenkapitalveränderungsrechnung |
| 46 | Kapitalflussrechnung – verkürzt – |
| 47 | Anhang – verkürzt – |
| 47 | Allgemeine Ausführungen zur Rechnungslegung |
| 49 | Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung |
| 53 | Erläuterungen zur Bilanz |
| 58 | Erläuterungen zu Finanzinstrumenten |
| 62 | Segmentberichterstattung |
| 64 | Sonstige Erläuterungen |
| 66 | Versicherung der gesetzlichen Vertreter |
| 67 | Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht |
| 68 | Adressen |
| 69 | Finanzkalender |
| 69 | Impressum |

Hinweis: In diesem Geschäftsbericht wird entweder die Doppelnennung oder das generische Maskulinum verwendet. Letzteres gilt hier gleichermaßen für sämtliche Geschlechter.

Konzernzwischenlagebericht

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Vor dem Hintergrund eines herausfordernden Umfelds und einer zunehmend restriktiveren Geldpolitik entwickelte sich die Weltwirtschaft im ersten Halbjahr 2023 insgesamt schleppend. Dabei verzeichnete die Eurozone ein nur sehr schwaches Wachstum trotz einer spürbaren Entspannung an den Energiemärkten, während sich in den USA ein etwas höheres Wachstum dank der privaten Konsumausgaben fortsetzte. China bildete eine Ausnahme, da das reale Bruttoinlandsprodukt nach dem Ende der Zero-Covid-Politik wieder deutlicher zulegen konnte. Weiterhin blieben geopolitische Spannungen durch den Krieg in der Ukraine und die gegenseitigen Sanktionen zwischen westlichen Staaten und Russland präsent. Obwohl die Inflation in vielen Volkswirtschaften aufgrund rückläufiger Energiepreise und Basiseffekte abnahm, blieb der zugrunde liegende Preisauftrieb weiterhin stark ausgeprägt. Insbesondere im Dienstleistungssektor, wo die Kosten stark von Lohnentwicklungen abhängen, blieb der Preisdruck hoch. Große Notenbanken strafften ihre Geldpolitik weiter, um den Rückgang der Inflation zu unterstützen. Die internationalen Finanzmärkte waren zudem von zeitweiligen Anspannungen aufgrund von Bankenturbulenzen in den USA geprägt. Der Zusammenbruch mehrerer US-Regionalbanken und die Probleme bei der Großbank Credit Suisse führten ab Mitte März zu Bedenken hinsichtlich der Stabilität des Finanzsystems, die jedoch nur vorübergehend waren.

Konjunktur

In der Eurozone ging das reale Bruttoinlandsprodukt im ersten Quartal gegenüber dem Vorquartal um 0,1 % zurück, gefolgt von einem Wachstum von 0,3 % im zweiten Quartal. In Summe lag die Wirtschaftsleistung im ersten Halbjahr 2023 um 0,7 % höher als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. In den größten Euroländern wurde im ersten Halbjahr der stärkste Anstieg der Wirtschaftsleistung in Spanien mit 3,1 %, gefolgt von Italien mit 1,3 % und Frankreich mit 0,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum ausgewiesen. In Deutschland hingegen schrumpfte die Wirtschaftsleistung gegenüber den Vorjahreszeitraum um 0,5 %.

Ausgewählte Länder der Europäischen Union, welche nicht der Eurozone angehören, zeigten ein schwächeres Wachstum, als im Durchschnitt in den Ländern der Eurozone zu beobachten war. So erreichten Schweden und Polen im ersten Halbjahr 2023 ein Wirtschaftswachstum von 0,4 % bzw. 0,3 % gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. Demgegenüber reduzierte sich die Wirtschaftsleistung in Tschechien um 0,7 %.

Großbritannien verzeichnete im ersten Halbjahr eine schwächere Entwicklung der Wirtschaftsleistung als die meisten EU-Staaten. Zum Ende des ersten Halbjahres lag das Bruttoinlandsprodukt 0,2 % höher als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Die Wirtschaftsaktivität war zu Beginn des Jahres insbesondere im Dienstleistungssektor schwach, was unter anderem auf großflächige Streiks und Arbeitskämpfmaßnahmen im öffentlichen Sektor und der Gesundheitsbranche zurückzuführen war.

In den USA stieg die Wirtschaftsleistung bis zur Jahresmitte im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um 2,1 %. Maßgeblich dafür war ein starkes Wachstum des privaten Konsums, da die privaten Haushalte die Ausgabenspielräume nutzten, die sich durch einen Anstieg der verfügbaren Einkommen boten. Die abermals deutliche Ausweitung der Staatsnachfrage trug ebenfalls zum Wachstum bei. Trotz schwächelnder Industriekonjunktur und voranschreitender geldpolitischer Straffung legten die Investitionen insbesondere im zweiten Quartal zu. In Kanada lag das Bruttoinlandsprodukt zum Ende des ersten Halbjahres um 1,8 % höher als im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Nachdem die Zero-Covid-Politik in China beendet wurde, verzeichnete die Wirtschaftstätigkeit eine kräftige Erholung, die sich insbesondere auf den Dienstleistungssektor konzentrierte. Insgesamt stieg die Wirtschaftsleistung bis zur Jahresmitte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 5,9 %. Trotz nachlassender globaler Dynamik konnte Australien von einer stabilen Exportnachfrage profitieren. Dies hat dazu beigetragen, die Abschwächung des Konsumwachstums aufzufangen, die aufgrund der Erschöpfung der Nachholeffekte nach Covid-19-bedingten Lockdowns eintrat. Insgesamt legte die Wirtschaftsleistung im ersten Halbjahr um 2,0 % gegenüber der Vorjahresperiode zu.

Trotz des insgesamt schwierigen Umfelds und gegeben der Erwartung von bevorstehenden Rezessionen waren die Arbeitsmärkte in vielen Volkswirtschaften durch eine niedrige Arbeitslosenquote und eine hohe Nachfrage nach Arbeitskräften gekennzeichnet. In der Eurozone lag die Arbeitslosenquote am Ende des ersten Halbjahres 2023 bei 6,5 % und in den USA bei 3,6 %.

Finanz- und Kapitalmärkte, Geldpolitik und Inflation

An den Finanzmärkten standen die anhaltend hohen Inflationsraten, die Fortführung der geldpolitischen Straffungen und zeitweiligen Anspannungen vor allem im US-Regionalbanksystem sowie die Zwangsübernahme der Großbank Credit Suisse im Mittelpunkt der Betrachtung. Führende Zentralbanken strafften weiterhin ihre Geldpolitik unter dem Eindruck der Inflationsaussichten. Im Gegensatz zum Vorjahr war das erste Halbjahr 2023 insgesamt von relativ stabilen Anleiherenditen geprägt. Es kam lediglich vorübergehend zu einer Flucht in als sicher geltende Anlagen. Mit besser als erwarteten Konjunkturmeldungen, einem wachsenden Risikoappetit und weiteren Leitzinsanhebungen stabilisierten sich die Renditen jedoch wieder. An den Aktienmärkten machten sich die Bankenturbulenzen ebenfalls nur temporär und vergleichsweise maßvoll bemerkbar.

Unter dem Eindruck eines anhaltend hohen Inflationsdrucks setzte die Europäische Zentralbank (EZB) den im Vorjahr eingeschlagenen Kurs der Leitzinserhöhung fort, um eine zeitnahe Rückkehr der Inflation zu ihrem mittelfristigen Zielwert von 2 % zu gewährleisten. Im ersten Halbjahr 2023 wurde daher entschieden, die Leitzinsen in vier Schritten auf ein Niveau von 4,00 % (Hauptrefinanzierungssatz), 4,25 % (Spitzenrefinanzierungssatz) und 3,50 % (Einlagezins) zu erhöhen. Der EZB-Rat stellte dabei in Aussicht, die Leitzinsen in Abhängigkeit der Datenlage weiter zu erhöhen oder auf einem restriktiven Niveau zu belassen. Des Weiteren hat der EZB-Rat kommuniziert, dass die Bestände aus dem Programm zum Ankauf von Vermögenswerten (APP) weiter in einem maßvollen Tempo verringert werden und dass die Tilgungsbeiträge aus dem APP ab Juli 2023 nicht wieder angelegt werden. Nach wie vor gilt, dass die Rückzahlungen aus fällig werdenden Vermögenswerten, die im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufprogramms (PEPP) gekauft wurden, bis mindestens Ende 2024 bei Fälligkeit wieder angelegt werden. Der EZB-Rat behält sich vor, die Wiederanlage jederzeit flexibel über den Zeitverlauf, die Anlageklassen und Länder hinweg zu gestalten, um einer potenziellen Marktfragmentierung entgegenzuwirken. Darüber hinaus steht ein Instrument zur Absicherung der Transmission (Transmission Protection Instrument) zur Verfügung, um ungerechtfertigten und ungeordneten Marktdynamiken entgegenzuwirken.

Unter dem Eindruck einer sich zwar abschwächenden, aber weiterhin über 2 % liegenden Inflation und des engen Arbeitsmarkts hat die US-amerikanische Zentralbank (Fed) im ersten Halbjahr 2023 den Leitzins in drei weiteren Schritten auf einen Korridor von 5,00 % - 5,25 % angehoben. Weiterhin verringerte die Fed ihren Bestand aus Staatsanleihen und hypotheckenbesicherten Wertpapieren, die während der Covid-19-Pandemie aufgenommen wurden. Analog zur EZB wurden in Abhängigkeit der konjunkturellen Entwicklung und der Auswirkungen der erfolgten geldpolitischen Straffung mögliche weitere Zinsanhebungen in Aussicht gestellt, insbesondere wenn eine anhaltend hohe Kerninflation dazu Anlass geben sollte.

Angesichts des ebenfalls engen Arbeitsmarkts und einer hohen Inflation hob die Bank of England (BoE) den Leitzins im ersten Halbjahr 2023 in insgesamt vier Schritten auf ein Niveau von 5,00 %. Auch die BoE betonte, dass weitere Zinsanhebungen in Abhängigkeit der Entwicklung der Konjunktur, des Arbeitsmarkts und der Inflation möglich sind.

Zu Leitzinserhöhungen kam es ebenfalls bei weiteren wichtigen Zentralbanken. So hob die Bank of Canada im ersten Halbjahr das Zinsniveau auf 4,75 %, die Riksbank in Schweden auf 3,50 % und die Reserve Bank of Australia auf 4,10 %.

Die kurzfristigen Zinsen¹⁾ im Euroraum lagen am Ende des ersten Halbjahres 2023 über dem Niveau des Jahresendes 2022. Dies galt ebenso für das Britische Pfund, die Schwedischen Kronen und den Australischen Dollar. Auch für den US-Dollar und den Kanadischen Dollar waren Zunahmen zu beobachten, wenngleich auf geringerem Niveau. Bei den langfristigen Zinsen²⁾ zeigte sich ein divergierendes Bild in den für die Aareal Bank relevanten Währungsräumen. Während die langfristigen Zinsen im Euroraum, für die Schwedische Krone und den Australischen Dollar nachgaben, stiegen sie für den US-Dollar und den Kanadischen Dollar leicht an.

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

²⁾ Gemessen an Swaps in jeweiliger Währung

Für das Britische Pfund war hingegen ein starker Anstieg zu beobachten. Auch die Kursentwicklung von Staatsanleihen mit zehnjähriger Laufzeit zeigten ein uneinheitliches Bild, wobei überwiegend ein Rückgang der Renditen festzustellen war.

Die Erwartungen zu den Inflations- und Konjunktorentwicklungen sowie der zukünftigen Geldpolitik in den einzelnen Währungsräumen prägten die Devisenmärkte im ersten Halbjahr 2023 in einem geringeren Ausmaß als noch im Vorjahr. Aufgründessen zeigten sich die Wechselkurse vergleichsweise stabil und weniger volatil. Im Verlauf des Halbjahres erfuhr der Euro gegenüber dem US-Dollar eine leichte Aufwertung, wobei zwischenzeitliche Schwankungen zu beobachten waren. Zum Ende des Halbjahres lag der Wechselkurs bei 1,09 USD pro Euro und damit über dem Kurs vom 30. Dezember 2022 (1,07 USD pro Euro). Über den gleichen Zeitraum ist der Euro gegenüber dem Kanadischen Dollar mit 1,44 CAD pro Euro stabil geblieben. Gegenüber dem Britischen Pfund blieb der Euro im ersten Quartal im Durchschnitt stabil, bevor dann aber im zweiten Quartal eine leichte Abwertung erfolgte. Der Wechselkurs fiel von 0,89 GBP pro Euro zum Jahresbeginn auf 0,86 GBP pro Euro. Nachdem der Euro gegenüber der Schwedischen Krone bis April relativ stabil notierte, konnte der Euro im zweiten Quartal aufwerten. Zum Ende des Halbjahres lag der Wechselkurs bei 11,81 SEK pro Euro gegenüber 11,12 SEK pro Euro zu Jahresbeginn. Gegenüber dem Australischen Dollar ist der Euro von 1,57 AUD pro Euro zu Jahresbeginn auf 1,64 AUD pro Euro aufgewertet.

Die Inflation ist seit Jahresbeginn in vielen Volkswirtschaften zurückgegangen, sie übertraf jedoch immer noch die von den jeweiligen Zentralbanken für ihr Währungsgebiet formulierten Zielraten deutlich. Einen wesentlichen Anteil am Rückgang der Inflation haben nachlassende Energie- und Nahrungsmittelpreise, aber auch sinkende Frachtkosten und Rohstoffpreise ließen die Kosten vor allem für Unternehmen sinken. Die Kerninflation ist jedoch nach wie vor hoch, was vor allem auf die angespannten Arbeitsmärkte und Lohnsteigerungen im Dienstleistungssektor zurückzuführen ist. Bei der Erholung der von der Covid-19-Krise besonders betroffenen Bereiche wie des Gastgewerbes traf dabei weiterhin eine hohe Nachfrage auf ein begrenztes Angebot sowie auf Belastungen durch einen Arbeitskräftemangel. In der Eurozone betrug die Inflation zum Halbjahresende 5,5 % im Vergleich zum Vorjahresmonat, in den USA 3,0 % und in Großbritannien 7,9 %.

Regulatorisches Umfeld

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

Am 29. Juni 2023 hat die BaFin die finale Fassung der siebten MaRisk-Novelle veröffentlicht, deren Schwerpunkte die Umsetzung der EBA-Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung, neue Anforderungen an das Immobilieneigengeschäft sowie das Risikomanagement von Nachhaltigkeitsrisiken bilden. Für die Implementierung der Änderungen, die neue Anforderungen mit sich bringen, gilt eine Übergangsfrist bis zum 1. Januar 2024.

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

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

Branchen- und Geschäftsentwicklung

Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Im ersten Halbjahr 2023 blieben die Finanzierungskosten für Gewerbeimmobilien aufgrund des hohen Zinsniveaus und strengerer Kreditvergabestandards weiterhin hoch, was zu einer Verlangsamung der Transaktionsaktivität im Vergleich zum Vorjahr führte. Die Unsicherheit aufgrund der makroökonomischen Eintrübung und Risiken belastete ebenfalls die Transaktionsmärkte, ebenso wie die im Vorjahr einsetzende Divergenz in der Preisvorstellung zwischen Käufern und Verkäufern von Gewerbeimmobilien. Die Zurückhaltung bei den Transaktionen konnte unter anderem auf die allgemein gesunkene Liquidität im Immobilienmarkt und auf gestiegene Finanzierungsprobleme auf der Seite der Käufer zurückgeführt werden, jedoch war eine Korrektur nach einer langen Periode der übermäßigen Liquidität auch stets wahrscheinlich.

Im ersten Halbjahr lag das globale Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum insgesamt um etwa 54 % niedriger. Dabei gab es zwischen den Regionen weniger stark ausgeprägte Unterschiede als noch in vergangenen Berichtsperioden. Während das Volumen in Nordamerika um 54 % zurückging, reduzierte es sich in Europa und im asiatisch-pazifischen Raum um 59 % bzw. 45 %. Dabei verzeichnete jede Objektart¹⁾ auf der Ebene der drei Regionen einen Verlust an Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Im Allgemeinen zeigte sich eine Investorenzurückhaltung mit erschwerter Preisfindung und überwiegend sinkenden Immobilienbewertungen. Das Interesse der Finanzierungsgeber konzentrierte sich auf die Immobilienarten Wohnen, Logistik, Lebensmittelgeschäfte sowie Büroimmobilien in bevorzugten Lagen und gehobener Qualität. Weiterhin gefragt waren Objekte mit guter Wiedervermietbarkeit, die Nachhaltigkeitskriterien wie z.B. eine energieeffiziente Bewirtschaftung erfüllen. Gestiegene Zinsen und erschwerte Kreditvergabestandards haben die Finanzierungskosten für neu finanzierte Gewerbeimmobilien seit mehreren Quartalen erhöht. Dies führt zusammen mit erhöhten Baukosten und einer gestiegenen Unsicherheit bei der Objektbewertung zum Zeitpunkt einer Veräußerung darüber hinaus zu einer Verringerung der Anzahl von Projektneuentwicklungen. Gleichzeitig war je nach Markt und Objektart eine Erhöhung der Transaktionsrendite zu beobachten. Währenddessen sanken die Beleihungsausläufe auf den Finanzierungsmärkten überwiegend.

Die Aareal Bank generierte im ersten Halbjahr ein Neugeschäft von 4,1 Mrd. €²⁾ (Vorjahr: 5,2 Mrd. €). Nach einem verhaltenen Start entwickelte sich das Neugeschäft zunehmend dynamisch. Die Erstkreditvergabe betrug insgesamt im ersten Halbjahr 2,4 Mrd. € (Vorjahr: 3,5 Mrd. €) und damit etwas weniger als noch im Vorjahreszeitraum. Bis Ende Juni wurden „grüne“ Finanzierungen in Höhe von rund 860 Mio. € abgeschlossen. Das Bestandsvolumen „grüner“ Finanzierungen hat sich insgesamt um 0,8 Mrd. € auf rund 3,0 Mrd. € erhöht, da auch einige Bestandskunden die notwendige Verpflichtungserklärung und Zertifikate erstmalig abgegeben haben. „Grüne“ Finanzierungen („Green Loans“) erfüllen die hohen Anforderungen an die Energieeffizienz des sog. „Aareal Green Finance Frameworks“ und der Kunde verpflichtet sich, diese Anforderungen während der Kreditlaufzeit einzubehalten. Kriterien für die Einstufung als grünes Gebäude sind die EU-Taxonomiekriterien, ein überdurchschnittliches Nachhaltigkeits-Rating von anerkannten Agenturen oder die Einhaltung konservativer Energieeffizienzkriterien.

Mit rund 62 % befand sich der größte Anteil des Neugeschäfts in Europa (Vorjahr: 70 %), gefolgt von Nordamerika mit 37 % (Vorjahr: 24 %). Der Anteil des asiatisch-pazifischen Raums betrug 1 % (Vorjahr: 6 %).³⁾

¹⁾ Die Objektarten umfassen Büroimmobilien, Logistikimmobilien, Einzelhandelsimmobilien und Hotelimmobilien.

²⁾ Neugeschäft ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

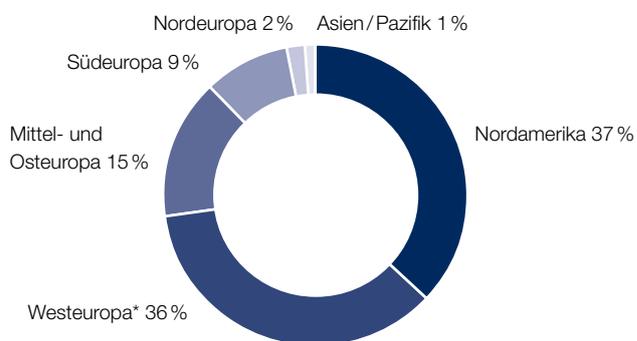
³⁾ Die Zuordnung des Neugeschäfts zu den einzelnen Regionen erfolgt nach der Belegenheit der als Sicherheit dienenden Immobilie. Falls eine Forderung nicht durch eine Immobilie besichert wird, erfolgt die Zuordnung über das Sitzland des Kreditnehmers.

Bezüglich der Objektarten entfielen rund 34 % des Neugeschäfts auf Hotelimmobilien. Büroimmobilien kamen auf einen Anteil von 27 %, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien mit 16 % und Wohnimmobilien mit 14 %. Logistikimmobilien kamen auf einen Anteil von 8 %, während sonstige Immobilien rund 1 % des gesamten Neugeschäfts ausmachten. In der Erstkreditvergabe dominierten Büroimmobilien mit 34 % und Hotelimmobilien mit 31 %, gefolgt von Wohnimmobilien mit 16 %. Logistikimmobilien kamen auf einen Anteil von 14 %, während Einzelhandelsimmobilien 5 % des Geschäfts ausmachten.

Neugeschäft¹⁾ 01.01. – 30.06.2023

nach Regionen, in %

Gesamtvolumen: 4,1 Mrd. €



* Inkl. Deutschland

¹⁾ Neugeschäft ohne Privatkunden- sowie Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen Westimmo

Europa

Das Transaktionsvolumen ging in Europa im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 59 % zurück. Eine rückläufige Aktivität wurde dabei in allen europäischen Ländern beobachtet und war besonders stark ausgeprägt in Italien, Polen und den Niederlanden. Die geringsten Abschlüsse waren in Spanien und Frankreich zu beobachten. Auf Objektarten bezogen verzeichneten Logistikimmobilien den stärksten Rückgang, gefolgt von Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Hotelimmobilien zeigten den geringsten Rückgang, lagen jedoch dennoch etwa 15 % unter dem Vorjahreswert. Grenzüberschreitende Investoren standen dabei mehrheitlich auf der Käuferseite, während REIT-Strukturen eher auf der Verkäuferseite zu finden waren. Institutionelle und private Investoren hatten eine insgesamt ausgeglichene Position.

Bei Büroimmobilien blieb die durchschnittliche Miete im Spitzensegment im Verlauf des Halbjahres 2023 stabil. In einzelnen Teilmärkten, z.B. Brüssel und London, wurden auch Steigerungen beobachtet. Bei Einzelhandelsimmobilien blieb das Mietniveau in den weitaus meisten Märkten stabil. Abweichend davon konnten die Shoppingcenter Mieten in Barcelona und Madrid deutlich zulegen und auch die Mieten auf den Haupteinkaufsstraßen in Rom. Die Mieten von Logistikimmobilien profitierten von einer anhaltend hohen Nachfrage und historisch niedrigen Leerstandsdaten im gesamten Segment und konnten die positive Entwicklung der letzten Jahre fortsetzen.

Im Einklang mit dem insgesamt seit 2022 erhöhten Zinsniveau stiegen die Spitzenrenditen für Büroimmobilien im ersten Halbjahr 2023 in den meisten europäischen Metropolen weiter an. Insbesondere in vielen französischen und niederländischen Städten waren größere Anstiege zu verzeichnen. Dabei war die Erhöhung in Sekundärlagen im Allgemeinen in etwa gleich hoch. Nachdem der Trend fallender Renditen für Logistikimmobilien im letzten Jahr umgekehrt wurde, sind die Renditen im ersten Halbjahr 2023 fast flächendeckend weiter angestiegen. Eine Ausnahme davon bildeten schwedische und britische Teilmärkte, die ein stabiles Renditeniveau seit Jahresbeginn aufweisen konnten. Bei Einzelhandelsimmobilien stiegen sowohl die Spitzenrenditen von Shopping-Centern als auch von Highstreet-Immobilien im europäischen Durchschnitt an, was sich im Wesentlichen auch in Sekundärlagen in gleicher Höhe zeigte. Stärkere Anstiege waren dabei in spanischen und französischen Teilmärkten festzustellen.

Obwohl reale Einkommen gesunken sind und wirtschaftliche Unsicherheiten bestehen, setzte sich im ersten Halbjahr 2023 die Erholung des weltweiten Reiseverkehrs fort. Auch in den bedeutenden Reisezielen Europas stiegen die Übernachtungszahlen aufgrund der verstärkten Rückkehr internationaler Reisender. Dabei trotzte der Hotelsektor weitgehend dem ungünstigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld und profitierte auch von Nachholeffekten nach der Covid-19-Pandemie. Unter diesen Rahmenbedingungen stiegen im ersten Halbjahr 2023 die Auslastung und der Umsatz pro verfügbarem Zimmer europäischer Hotelimmobilien deutlich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. In einigen Ländern lagen die Übernachtungszahlen im ersten Halbjahr aufgrund der kräftigen Erholung der letzten Quartale sogar über dem Vorkrisenniveau von 2019.

In Europa tätigte die Bank im ersten Halbjahr ein Neugeschäft von 2,6 Mrd. € (Vorjahr: 3,7 Mrd. €). Der Großteil davon wurde in Westeuropa getätigt. Nach Volumen absteigend folgten Mittel- und Ost-, Süd- sowie Nordeuropa.

Nordamerika

In Nordamerika reduzierte sich das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2023 um rund 54 % gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. Schon im ersten Quartal wurde ein signifikant niedriges Volumen im Vergleich zum Vorjahr festgestellt, und im zweiten Quartal setzte sich dieser Rückgang fort. Tatsächlich blieb das Volumen im zweiten Quartal auf dem niedrigsten Stand seit dem Jahr 2020. Die Anzahl der transferierten Objekte hingegen lag weiterhin deutlich über den Tiefstständen während der Covid-19-Pandemie. Grenzüberschreitende und private Investoren standen dabei mehrheitlich auf der Käuferseite, während institutionelle Investoren und REIT-Strukturen eher auf der Verkäuferseite zu finden waren.

Im ersten Halbjahr 2023 blieben die Angebotsmieten für Büroimmobilien in US-Metropolen sowohl für Spitzen- als auch für Sekundärobjekte stabil. Diese Stabilität zeigte sich auch in relevanten Einzelmärkten wie New York und Chicago. In San Francisco hingegen war ein leichter Rückgang des Mietpreisniveaus im Vergleich zum Jahresbeginn zu beobachten. Auch die durchschnittlichen Mieten von Shoppingmalls in den USA blieben im ersten Halbjahr im landesweiten Durchschnitt stabil, was sich im Wesentlichen auch in den für die Aareal Bank relevanten Metropolen widerspiegelte. Die Mieten für Logistikimmobilien verzeichneten landesweit einen spürbaren Anstieg von etwa 4 %. Diese Steigerung war in allen wichtigen Einzelmärkten zu beobachten.

Seit Jahresbeginn verzeichneten die Renditen für Büroimmobilien im Spitzen- und Sekundärbereich sowohl im landesweiten Durchschnitt als auch in allen relevanten Einzelmärkten einen Anstieg. Die Anstiege zwischen dem Premium- und Sekundärsegment waren in der Höhe vergleichbar, zeigten jedoch je nach Teilmarkt Unterschiede. Die stärksten Erhöhungen zeigten sich in Chicago und erneut in San Francisco. Grund für den allgemeinen Renditeanstieg war zu einem großen Teil der schnelle und sehr abrupte Zinsanstieg in den USA, der schon 2022 begonnen hat und stärker ausfiel als in der Eurozone. Für viele Kreditnehmer führte dies zu einem Anstieg des Kapitaldiensts, sofern keine Zinnsicherung abgeschlossen wurde und auch die Bewertungen von Büroimmobilien kamen im Laufe des Halbjahres vermehrt unter Druck. Die Renditen bei Einzelhandelsimmobilien blieben weitgehend stabil, mit nur geringfügigen Veränderungen im Vergleich zum Jahresbeginn. In New York hingegen war ein leichter Rückgang der Rendite zu beobachten. Im Zuge der allgemeinen Erhöhung des Zinsniveaus ist seit Jahresbeginn der langjährige Trend fallender Logistikrenditen umgekehrt worden. Das Renditeniveau stieg sowohl im landesweiten Durchschnitt als auch in allen relevanten Teilmärkten an.

In Nordamerika verzeichneten Hotels im Verlauf des ersten Halbjahres eine Steigerung der Auslastung und Erträge. In der Kategorie Luxury & Upper Upscale, aber auch im Gesamtmarkt haben sich in den USA die Belegungsquote und der Umsatz pro verfügbarem Zimmer von Januar bis Juni und auch gegenüber dem Vorjahreszeitraum erhöht. Diese positive Entwicklung war nicht nur auf den starken einheimischen Tourismus, sondern auch auf ausländische Besucher zurückzuführen. Dabei wird vermutet, dass eine vollständige Erholung des internationalen Tourismus nicht vor dem Jahr 2024 erreicht wird. Zum Halbjahresende lagen die durchschnittlichen Belegungsquoten nur knapp unter dem Niveau des Vorkrisenjahres 2019. In Kanada konnte im ersten Halbjahr 2023 sogar eine noch positivere Entwicklung der wesentlichen Hotelkennzahlen beobachtet werden.

In Nordamerika konnte ein Neugeschäft von 1,5 Mrd. € (Vorjahr: 1,2 Mrd. €) generiert werden, welches vollständig auf die USA entfiel.

Asien/Pazifik

Im asiatisch-pazifischen Raum lag das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien im ersten Halbjahr 2023 um rund 45 % niedriger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Dabei fiel das Transaktionsvolumen auch in Australien und China deutlich (-66 % bzw. -47 %). Vom Rückgang betroffen waren alle Objektarten mit der Ausnahme von Hotels in Australien, die von einem

niedrigen Vorjahresniveau her kommend zulegen konnten, und Einzelhandelsimmobilien in China. In der gesamten Region standen grenzüberschreitende und institutionelle Investoren mehrheitlich auf der Käuferseite, während REIT-Strukturen mehrheitlich auf der Verkäuferseite zu finden waren. Private Investoren hatten insgesamt eine ausgeglichene Position.

Im ersten Halbjahr 2023 verzeichneten die australischen Metropolen Sydney, Perth und Melbourne weiterhin einen Anstieg der Spitzenmieten von Logistikimmobilien. Hingegen stagnierten die Mieten für Einzelhandelsobjekte in den bedeutenden chinesischen Metropolen.

Die Renditen von Logistikimmobilien in Australien setzten ihren Anstieg, wie bereits im Vorjahr begonnen, fort. Seit Jahresbeginn erhöhten sie sich in den relevanten Metropolen um 15 bis 50 Basispunkte. Im Gegensatz dazu blieben die Renditen chinesischer Einzelhandelsimmobilien unverändert.

Unterstützt durch die Aufhebung der letzten Einreisebeschränkungen verzeichneten Hotels im asiatisch-pazifischen Raum im ersten Halbjahr eine positive Entwicklung. Sowohl die Auslastung als auch die Erträge konnten sich größtenteils verbessern und spiegelten die anhaltende Erholung des internationalen Tourismus wider. Die Haupttreiber für den Erfolg blieben jedoch Kurzstreckenbesuche und der Inlandtourismus. Es wird voraussichtlich bis etwa 2025 dauern, bis der Langstreckentourismus das Niveau vor der Pandemie wieder erreicht. Eine positive Entwicklung zeichnete sich auch durch die schrittweise Rückkehr der chinesischen Touristen ab. Allerdings wirkten sich im Verlauf des Halbjahres die hohen Inflationsraten und das negative Reallohnwachstum zunehmend erschwerend auf die Erholung aus. Unter diesen Rahmenbedingungen verzeichneten die Malediven erneut einen nennenswerten Anstieg der Besucher. Insgesamt besuchten rund 0,9 Mio. Touristen die Inselnation bis zur Jahresmitte, gegenüber rund 0,8 Mio. Touristen im Vorjahreszeitraum.

Im asiatisch-pazifischen Raum hat die Bank im ersten Halbjahr ein Neugeschäft in Höhe von 35 Mio. € (Vorjahr: 0,3 Mrd. €) abgeschlossen.

Segment Banking & Digital Solutions

Die Wohnungs- und die gewerbliche Immobilienwirtschaft erweisen sich auch im ersten Halbjahr 2023 als stabile Marktsegmente, obwohl es wie das Vorjahr durch Energie- und Materialkostensteigerungen sowie Inflation geprägt war. Das Mietpreisniveau ist im Jahresvergleich gegenüber Q1/2022 erneut gestiegen, deutschlandweit um 5,8 %. Während sich die letztthin problematischen Lieferketten sowie die hohen Energiekosten wieder zu normalisieren beginnen, führt nun der Zinsanstieg dazu, dass Baupreise weiterhin hoch bleiben und die Umsetzung neuer Bauvorhaben ausgebremst wird: Im Vergleich zum April 2022 sind die Genehmigungszahlen für Neubauvorhaben um 31,9 % auf 21.200 Wohnungen gesunken.

Im Berichtszeitraum wurde das Leistungsspektrum des BK01 Verfahrens für die speziellen Belange des Forderungsmanagements unserer Kunden auch auf Basis von Funktionalitäten unserer Plattformangebote sowie der Kompetenzen der in 2022 übernommenen Collect Artificial Intelligence GmbH (CollectAI), unserem Payment-Solution-Provider mit Angeboten u.a. für KI-gestützte Endkundenkommunikation, ausgebaut.

Die positive Entwicklung am Zinsmarkt ermöglicht es uns, wieder Zinsangebote zu machen, um Fest- und Kündigungsgelder anzuwerben.

Derzeit nutzen deutschlandweit über 4.000 Firmenkunden unsere prozessoptimierenden Produkte und Bankdienstleistungen. Das durchschnittliche Einlagenvolumen des Segments lag im ersten Halbjahr 2023 bei 13,5 Mrd. € (Vorjahr: 13,2 Mrd. €). Insgesamt kommt darin das große Vertrauen unserer Kunden in die Aareal Bank zum Ausdruck. Der Provisionsüberschuss von 16 Mio. € konnte wie geplant gesteigert werden (Vorjahr: 15 Mio. €). Zu einer Steigerung des Betriebsergebnisses im Segment BDS trug insbesondere das gestiegene Zinsniveau in Verbindung mit dem weiterhin hohen Einlagenvolumen bei.

Segment Aareon

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

Im ersten Halbjahr startete die Aareon das neue Partnerprogramm „Aareon Connect“, mit dem sich das Unternehmen noch stärker für Softwarelösungen und Services von Drittanbietern öffnet. Mehr als zehn Partner waren zum Start des Programms bereits Teil des offenen Ökosystems. Aareon Connect beinhaltet die Low-Code-Technologie der Locoia GmbH, die Aareon im Dezember 2022 vollständig übernommen hatte. Sie ermöglicht eine deutlich einfachere und schnellere technische Integration von Drittanbieterlösungen. Ebenfalls in Deutschland hat die Aareon im Februar 2023 die UTS innovative Softwaresysteme GmbH gekauft, einen Anbieter von Softwarelösungen, die speziell auf die Bedürfnisse der Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften und externen Hausverwaltungen zugeschnitten sind. In den Niederlanden hat sich die Aareon im März 2023 mit Embrace – The Human Cloud, dem niederländischen Marktführer für SaaS-Lösungen im Bereich Digital Workspace und Customer Engagement verstärkt. Die CRM-Lösungen von Embrace verbreitern das Produktportfolio für die niederländischen Kunden.

Ein zusätzlicher Schwerpunkt lag auf der weiteren Professionalisierung der intern genutzten Softwaresysteme und der damit verbundenen Optimierung der Kostenstruktur durch die Einführung der Customer-Relationship-Management-Software Salesforce und der Personalmanagement-Software Workday. Weitere zukunftsorientierte Maßnahmen waren neben der Gewinnung von neuen Talenten unter anderem auch solche zur Optimierung des Produktportfolios, vor allem in Großbritannien.

Der Umsatz der Aareon Gruppe konnte im ersten Halbjahr um 15 % auf 168 Mio. € gesteigert werden (Vorjahr: 147 Mio. €). Nahezu alle Länder lieferten höhere Umsatzbeiträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Lediglich in Großbritannien ist der Umsatz zurückgegangen, was zum einen auf die SaaS-Umstellung zurückzuführen ist (weniger Service- und Lizenzverkäufe bei steigenden wiederkehrenden Umsätzen) und zum anderen auf die angepasste Produktstrategie der Softwarelösung für die soziale Wohnungswirtschaft. In Deutschland und den Niederlanden haben die Akquisitionen UTS und Embrace erstmals zum Umsatz beigetragen. Während die Lizenzumsätze entsprechend der SaaS-Strategie weiter abnahmen, haben sich die wiederkehrenden Erlöse deutlich erhöht (+21 %). Ihr Anteil am Gesamtumsatz lag bei 76 % (Vorjahr: 73 %). Maßgeblich verantwortlich dafür waren die ERP-Systeme Wodis Yuneo, SAP®-Lösungen inklusive Blue Eagle, Tobias, Twinq und REMS. Zudem haben die digitalen Lösungen Mareon, Wechselmanagement und Archiv kompakt einen Beitrag geleistet.

Der adjusted EBITDA¹⁾ beläuft sich im ersten Halbjahr auf 39 Mio. € (Vorjahr: 32 Mio. €). Die verbesserte Kostenstruktur beginnt sich bereits auf das Ergebnis auszuwirken.

Seit dem 1. April 2023 ist Dirk Schilling neuer Finanzvorstand der Aareon AG. Er folgte auf Christian M. Schmahl.

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

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

Konzern

Konzernergebnis der Aareal Bank Gruppe

| | 01.01.-30.06.2023 | 01.01.-30.06.2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Mio. € | | |
| Zinsüberschuss | 462 | 330 |
| Risikovorsorge | 160 | 107 |
| Provisionsüberschuss | 149 | 132 |
| Abgangsergebnis | 12 | 22 |
| Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl | -41 | 18 |
| Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen | 0 | -7 |
| Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen | - | -2 |
| Verwaltungsaufwand | 342 | 295 |
| Sonstiges betriebliches Ergebnis | 7 | 0 |
| Betriebsergebnis | 87 | 91 |
| Ertragsteuern | 29 | 33 |
| Konzernergebnis | 58 | 58 |
| Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis | -9 | 1 |
| Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis | 67 | 57 |

Das Konzernbetriebsergebnis des ersten Halbjahres 2023 belief sich auf 87 Mio. € und lag damit aufgrund des starken Ertragswachstums und trotz angekündigter Effizienzsteigerungsmaßnahmen der Aareon sowie angekündigter Belastungen aus dem forcierten Abbau von NPLs auf Vorjahresniveau (91 Mio. €) und im Rahmen der Erwartungen.

Der Zinsüberschuss lag mit 462 Mio. € aufgrund des im Vorjahresvergleich höheren Kreditportfolios und guter Margen sowie des gestiegenen Zinsniveaus in Verbindung mit dem weiterhin hohen Einlagenvolumen deutlich über dem Vorjahreswert (330 Mio. €) und über den Erwartungen.

Die Risikovorsorge betrug 160 Mio. € (Vorjahr: 107 Mio. €). Sie resultiert im Wesentlichen aus einzelnen Kreditneuausfällen US-amerikanischer Büroimmobilien. Der im ersten Quartal hierfür gebildete Management-Overlay wurde im zweiten Quartal aufgelöst. Enthalten ist auch die angekündigte Risikovorsorgezuführung von rund 60 Mio. € für einen forcierten NPL-Abbau. Das verbliebene, als NPL klassifizierte Russland-Exposure von 217 Mio. € wurde mittlerweile abgebaut.

Der Provisionsüberschuss konnte sowohl im Segment Banking & Digital Solutions als auch in der Aareon wie geplant auf insgesamt 149 Mio. € gesteigert werden (Vorjahr: 132 Mio. €).

Das Abgangsergebnis von 12 Mio. € (Vorjahr: 22 Mio. €) resultierte im Wesentlichen aus Erträgen im Treasuryportfolio. Im Vorjahr waren es im Wesentlichen positive marktbedingte Effekte aus vorzeitigen Kreditrückzahlungen gewesen.

Das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl und aus Sicherungszusammenhängen in Höhe von insgesamt -41 Mio. € (Vorjahr: 11 Mio. €) resultierte im Wesentlichen aus kreditrisikoinduzierten Bewertungsverlusten von ausgefallenen Immobiliendarlehen insbesondere in den USA. Im Vorjahr hatte es einen positiven Bewertungseffekt aus den marktseitigen Entwicklungen in Derivaten zur Währungs- und Zinssicherung infolge der hohen Marktdynamik gegeben.

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich einerseits aufgrund des starken Wachstums der Aareon und andererseits aufgrund der Effizienzsteigerungsmaßnahmen der Aareon (rund 55 Mio. €) auf 342 Mio. € (Vorjahr: 295 Mio. €). Die Kosten der Bank blieben weitgehend stabil. Die Cost Income Ratio des Bankgeschäfts (branchenüblich ohne Bankenabgabe und Beiträge zur Einlagensicherung) belief sich im ersten Halbjahr auf 32 % und liegt damit auch im internationalen Vergleich auf einem sehr niedrigen und damit sehr guten Niveau.

Das sonstige betriebliche Ergebnis betrug 7 Mio. € (Vorjahr: 0 Mio. €) und enthielt Rückstellungsaufhebungen.

Dies führt insgesamt zu einem Konzernbetriebsergebnis in Höhe von 87 Mio. € (Vorjahr: 91 Mio. €). Nach Berücksichtigung von Steuern in Höhe von 29 Mio. € und des den nicht beherrschenden Anteilen zurechenbaren Ergebnisses (-9 Mio. €) betrug das auf die Eigentümer der Aareal Bank AG entfallende Konzernergebnis 67 Mio. € (Vorjahr: 57 Mio. €). Das Ergebnis je Stammaktie betrug 0,97 € (Vorjahr: 0,84 €) und der RoE nach Steuern 4,0 % (Vorjahr: 3,7 %).

Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Segmentergebnis Strukturierte Immobilienfinanzierungen

| Mio. € | 01.01.-30.06.2023 | 01.01.-30.06.2022 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Zinsüberschuss | 365 | 313 |
| Risikovorsorge | 160 | 107 |
| Provisionsüberschuss | 1 | 4 |
| Abgangsergebnis | 12 | 22 |
| Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl | -41 | 18 |
| Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen | 0 | -7 |
| Verwaltungsaufwand | 120 | 146 |
| Sonstiges betriebliches Ergebnis | 7 | -2 |
| Betriebsergebnis | 64 | 95 |
| Ertragsteuern | 25 | 34 |
| Segmentergebnis | 39 | 61 |

Das Betriebsergebnis im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen belief sich im ersten Halbjahr 2023 auf 64 Mio. € (Vorjahr: 95 Mio. €).

Der Zinsüberschuss lag mit 365 Mio. € aufgrund des im Vorjahresvergleich höheren Kreditportfolios und guter Margen deutlich über dem Vorjahreswert (313 Mio. €).

Die Risikovorsorge betrug 160 Mio. € (Vorjahr: 107 Mio. €). Sie resultiert im Wesentlichen aus einzelnen Kreditneuausfällen US-amerikanischer Büroimmobilien. Der im ersten Quartal hierfür gebildete Management-Overlay wurde im zweiten Quartal aufgelöst. Enthalten ist auch die angekündigte Risikovorsorgezuführung von rund 60 Mio. € für einen forcierten NPL-Abbau. Das verbliebene, als NPL klassifizierte Russland-Exposure von 217 Mio. € wurde mittlerweile abgebaut.

Das Abgangsergebnis von 12 Mio. € (Vorjahr: 22 Mio. €) resultierte im Wesentlichen aus Erträgen im Treasuryportfolio. Im Vorjahr waren es im Wesentlichen positive marktbedingte Effekte aus vorzeitigen Kreditrückzahlungen gewesen.

Das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl und aus Sicherungszusammenhängen in Höhe von insgesamt -41 Mio. € (Vorjahr: 11 Mio. €) resultierte im Wesentlichen aus kreditrisikoinduzierten Bewertungsverlusten von ausgefallenen Immobiliendarlehen insbesondere in den USA. Im Vorjahr hatte es einen positiven Bewertungseffekten aus den marktseitigen Entwicklungen in Derivaten zur Währungs- und Zinssicherung infolge der hohen Marktdynamik gegeben.

Der Verwaltungsaufwand des Segments blieb weitgehend stabil. Die Reduktion auf 120 Mio. € (Vorjahr: 146 Mio. €) ergibt sich aus der regelmäßigen Überprüfung und Anpassung der Konzernkostenverrechnung in 2023 zwischen den Segmenten SPF und BDS.

Das sonstige betriebliche Ergebnis betrug 7 Mio. € (Vorjahr: -2 Mio. €) und enthielt Rückstellungsaufhebungen.

Insgesamt ergab sich für das Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen ein Betriebsergebnis in Höhe von 64 Mio. € (Vorjahr: 95 Mio. €). Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern von 25 Mio. € (Vorjahr: 34 Mio. €) lag das Segmentergebnis bei 39 Mio. € (Vorjahr: 61 Mio. €).

Segment Banking & Digital Solutions

Segmentergebnis Banking & Digital Solutions

| Mio. € | 01.01.-30.06.2023 | 01.01.-30.06.2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Zinsüberschuss | 111 | 23 |
| Provisionsüberschuss | 16 | 15 |
| Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl | 0 | 0 |
| Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen | - | -1 |
| Verwaltungsaufwand | 52 | 37 |
| Sonstiges betriebliches Ergebnis | -1 | -1 |
| Betriebsergebnis | 74 | -1 |
| Ertragsteuern | 23 | 0 |
| Segmentergebnis | 51 | -1 |

Der Zinsüberschuss im Segment Banking & Digital Solutions erhöhte sich aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus in Verbindung mit dem weiterhin hohen Einlagenvolumen auf 111 Mio. € (Vorjahr: 23 Mio. €).

Der Provisionsüberschuss von 16 Mio. € konnte wie geplant leicht gesteigert werden (Vorjahr: 15 Mio. €).

Der Verwaltungsaufwand des Segments blieb weitgehend stabil. Die Erhöhung auf 52 Mio. € (Vorjahr: 37 Mio. €) ergibt sich aus der regelmäßigen Überprüfung und Anpassung der Konzernkostenverrechnung in 2023 zwischen den Segmenten SPF und BDS.

Zusammenfassend ergab sich im ersten Halbjahr 2023 ein Betriebsergebnis im Segment von 74 Mio. € (Vorjahr: -1 Mio. €). Nach Berücksichtigung von Ertragsteuern belief sich das Segmentergebnis auf 51 Mio. € (Vorjahr: -1 Mio. €).

Segment Aareon

Segmentergebnis Aareon

| | 01.01.-30.06.2023 | 01.01.-30.06.2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Mio. € | | |
| Zinsüberschuss | -14 | -6 |
| Risikovorsorge | 0 | 0 |
| Provisionsüberschuss | 137 | 119 |
| Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl | 0 | 0 |
| Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen | - | -1 |
| Verwaltungsaufwand | 175 | 118 |
| Sonstiges betriebliches Ergebnis | 1 | 3 |
| Betriebsergebnis | -51 | -3 |
| Ertragsteuern | -19 | -1 |
| Segmentergebnis | -32 | -2 |

Der Zinsüberschuss des Segments Aareon betrug aufgrund der kreditfinanzierten M&A-Aktivitäten -14 Mio. € (Vorjahr: -6 Mio. €).

Der Provisionsüberschuss konnte wie geplant auf 137 Mio. € gesteigert werden (Vorjahr: 119 Mio. €). Dazu trugen auch die im Vorjahr getätigten M&A-Transaktionen bei.

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich einerseits aufgrund des starken Wachstums und andererseits aufgrund der Effizienzsteigerungsmaßnahmen von rund 55 Mio. € auf 175 Mio. € (Vorjahr: 118 Mio. €).

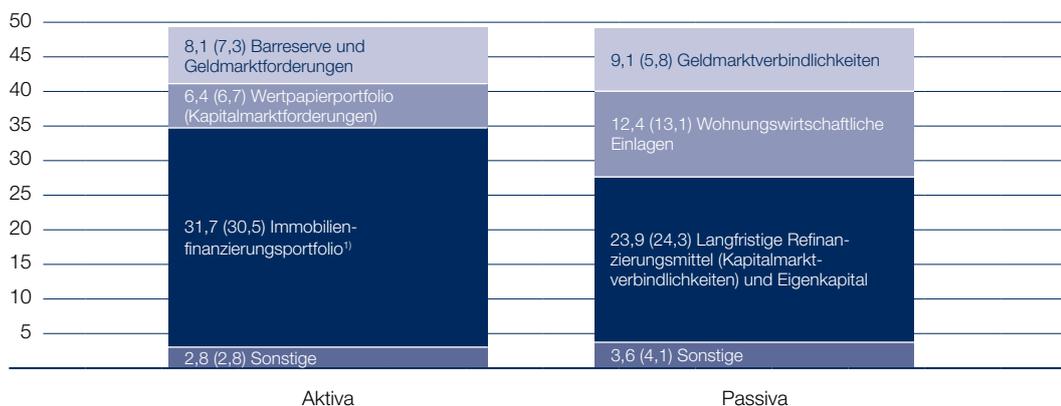
Zusammenfassend ergab sich im ersten Halbjahr 2023 ein Betriebsergebnis im Segment von -51 Mio. € (Vorjahr: -3 Mio. €). Nach Berücksichtigung von Ertragsteuern belief sich das Segmentergebnis auf -32 Mio. € (Vorjahr: -2 Mio. €).

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Aareal Bank Gruppe erhöhte sich aufgrund des gestiegenen Immobilienfinanzierungsportfolios zum 30. Juni 2023 auf 49,0 Mrd. € (31. Dezember 2022: 47,3 Mrd. €).

Bilanzstruktur per 30. Juni 2023 (31. Dezember 2022)

Mrd. €



¹⁾ Ohne Privatkundengeschäft von 0,2 Mrd. € (31. Dezember 2022: 0,2 Mrd. €) und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen Westdeutsche ImmobilienBank AG (ehemalige WestImmo) von 0,2 Mrd. € (31. Dezember 2022: 0,2 Mrd. €) sowie ohne Risikovorsorge

Immobilienfinanzierungsportfolio

Zum 30. Juni 2023 lag das Volumen des Immobilienfinanzierungsportfolios¹⁾ der Aareal Bank Gruppe bei 31,7 Mrd. € (31. Dezember 2022: 30,5 Mrd. €). Zusammen mit dem im Abbau befindlichen Privatkundengeschäft und dem Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo betrug es 32,1 Mrd. € (31. Dezember 2022: 30,9 Mrd. €). Damit ist die Aareal Bank auf einem guten Weg, die Zielfortfoliogröße für das Jahresende von rund 32 bis 33 Mrd. € zu erreichen.

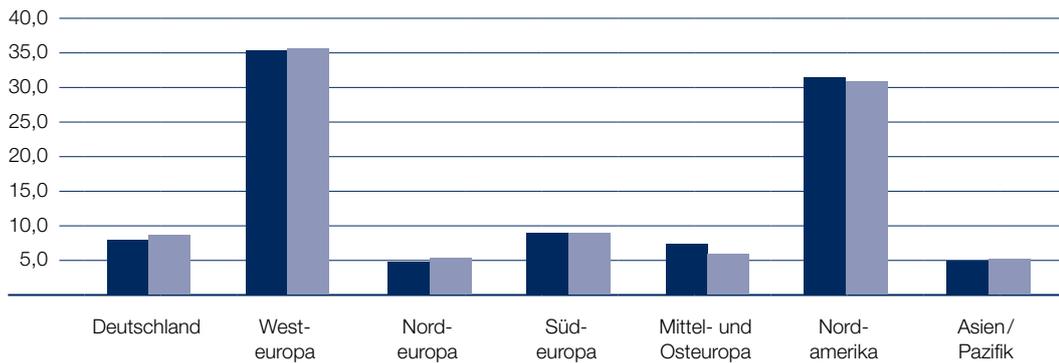
¹⁾ Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

Zum Stichtag 30. Juni 2023 setzte sich das Immobilienfinanzierungsportfolio der Aareal Bank Gruppe im Vergleich zum Jahresende 2022 wie folgt zusammen:

Immobilienfinanzierungsvolumen¹⁾ (Inanspruchnahme)

nach Regionen, in %

■ 30.06.2023 (100 % = 31,7 Mrd. €) ■ 31.12.2022 (100 % = 30,5 Mrd. €)

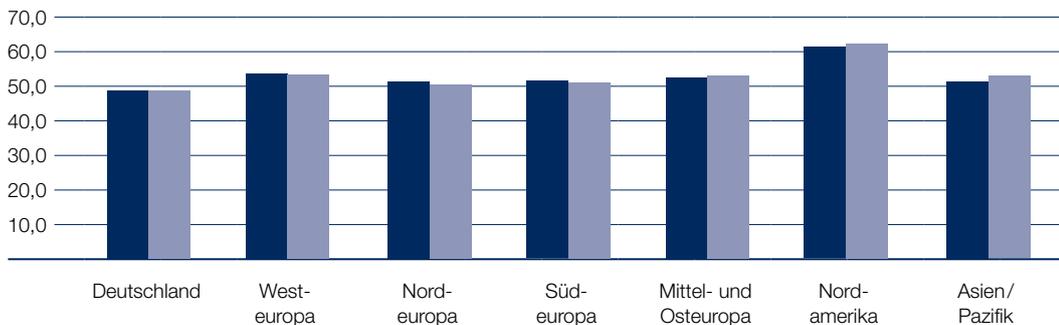


¹⁾ Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

Durchschnittlicher LtV der Immobilienfinanzierungen¹⁾

nach Regionen, in %

■ 30.06.2023 ■ 31.12.2022



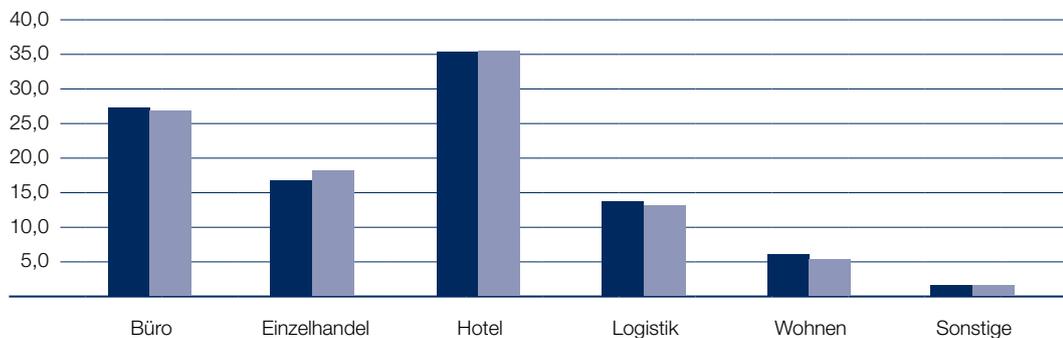
¹⁾ Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

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

Die Verteilung im Portfolio nach Regionen und Kontinenten hat sich im Berichtszeitraum ebenfalls nicht signifikant geändert. Der Portfolioanteil in Mittel- und Osteuropa ist um rund 0,9 Prozentpunkte angestiegen. Für alle anderen Regionen ist der Portfolioanteil relativ stabil geblieben.

Immobilienfinanzierungsvolumen¹⁾ (Inanspruchnahme)

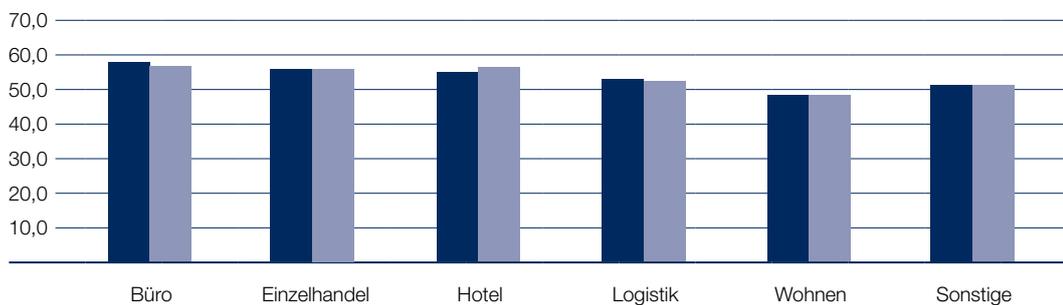
nach Objektarten, in %

■ 30.06.2023 (100% = 31,7 Mrd. €)
■ 31.12.2022 (100% = 30,5 Mrd. €)


¹⁾ Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

Durchschnittlicher LtV der Immobilienfinanzierungen¹⁾

nach Objektarten, in %)

■ 30.06.2023
■ 31.12.2022


¹⁾ Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

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

Die Verteilung im Portfolio nach Objektarten hat sich im Berichtszeitraum nicht signifikant geändert. Der Anteil von Handelsimmobilien ist im Vergleich zum Jahresultimo um rund 1,6 Prozentpunkte gesunken. Der Anteil aller anderen Objektarten ist im Vergleich zum Jahresultimo 2022 nahezu gleich geblieben.

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

Treasury-Portfolio

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

Das gesamte Treasury-Portfolio¹⁾ umfasste zum 30. Juni 2023 ein Volumen von nominal 6,5 Mrd. € (31. Dezember 2022: 6,7 Mrd. €).

Das Portfolio besteht aus den Asset-Klassen Öffentliche Schuldner (Public Sector), Covered-Bonds und Bankschuldverschreibungen (Financials). Hierbei macht die Asset-Klasse Public Sector mit einem aktuellen Anteil von rund 78 % 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 Investmentgrade-Rating²⁾. Allein 86,8 % der Positionen sind mit AAA bis AA- geratet.

Aktuell besteht das Portfolio nahezu ausschließlich (94 %) aus Euro-denominierten Positionen und die durchschnittliche Restlaufzeit des Portfolios betrug zum Stichtag 6,3 Jahre.

Finanzlage

Refinanzierung und Eigenkapital

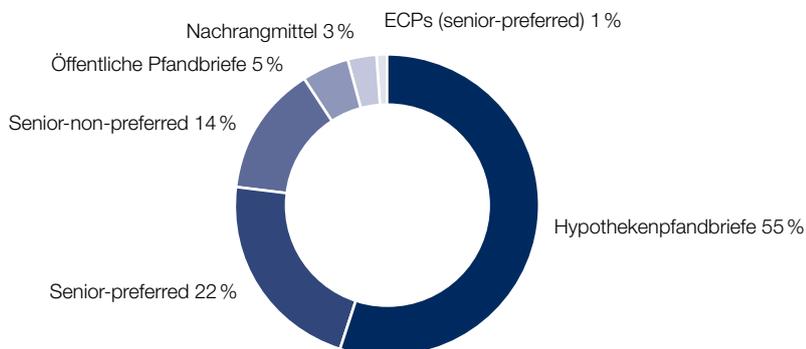
Refinanzierung

Die Aareal Bank Gruppe war im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2023 sehr solide refinanziert, erkennbar an ihrem hohen Anteil an langfristigen Refinanzierungsmitteln. Darunter fallen Namens- und Inhaberpfandbriefe, Schuldscheindarlehen, Medium Term Notes, sonstige Schuldverschreibungen und Nachrangmittel. European Commercial Papers (ECPs) weisen wir hier aufgrund ihres rechtlichen Charakters als Schuldverschreibung aus, auch wenn sie in der Regel eine unterjährige Laufzeit haben. Nachrangmittel umfassen nachrangige Verbindlichkeiten und die Additional-Tier-1-Anleihe (AT1-Anleihe).

Das langfristige Refinanzierungsportfolio hatte zum 30. Juni 2023 ein Volumen von nominal 22,4 Mrd. €. Die Buchwerte des langfristigen Refinanzierungsportfolios betragen 20,9 Mrd. €.

Refinanzierungsmix Kapitalmarkt zum 30. Juni 2023

in % Gesamtvolumen (Nominal): 22,4 Mrd. €



¹⁾ Das bilanzielle Volumen des Wertpapierportfolios belief sich zum 30. Juni 2023 auf 6,4 Mrd. € (zum 31. Dezember 2022: 6,7 Mrd. €).

²⁾ Die Rating-Angabe bezieht sich auf Composite Ratings.

Darüber hinaus stand der Aareal Bank zum Stichtag ein Einlagenvolumen aus dem Geschäft mit der Wohnungswirtschaft von 12,4 Mrd. € (31. Dezember 2022: 13,1 Mrd. €) zur Verfügung. Die Geldmarktverbindlichkeiten einschließlich gezielter längerfristiger Refinanzierungsgeschäfte (TLTROs) der Deutschen Bundesbank beliefen sich auf 9,1 Mrd. € (31. Dezember 2022: 5,8 Mrd. €). Darin enthalten sind 3,0 Mrd. € Einlagen institutioneller Investoren und 1,7 Mrd. € Privatkundeneinlagen.

Die Aareal Bank Gruppe konnte im ersten Halbjahr 2023 1,8 Mrd. € am Kapitalmarkt platzieren. Darunter waren zwei Pfandbrief-Benchmark-Transaktionen über jeweils 750 Mio. €.

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

Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital der Aareal Bank Gruppe betrug zum 30. Juni 2023 3.288 Mio. € (31. Dezember 2022: 3.258 Mio. €) und erhöhte sich insbesondere durch das Konzernergebnis 2023.

Wir verweisen auch auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung und unsere Ausführungen in der Anhangangabe (22) des Konzernhalbjahresabschlusses.

Aufsichtsrechtliche Kennziffern¹⁾

| | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Mio. € | | |
| Basel IV (phase-in) | | |
| Hartes Kernkapital (CET1) | 2.590 | 2.468 |
| Kernkapital (T1) | 2.890 | 2.768 |
| Eigenmittel (TC) | 3.133 | 3.065 |
| in % | | |
| Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) | 19,4 | 19,3 |
| Kernkapitalquote (T1-Quote) | 21,7 | 21,7 |
| Gesamtkapitalquote (TC-Quote) | 23,5 | 24,0 |

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 2022: inklusive ursprünglich geplanter Dividende von 1,60 € je Aktie im Jahr 2022 und zeitanteiliger Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe sowie exklusive handelsrechtlichem Jahresergebnis 2022. Im Einklang mit der Strategie ist für 2023 keine Dividendenzahlung geplant. Die Gewinnverwendung steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung.
 30. Juni 2023 (vorläufig): inklusive Zwischenergebnis 2023 unter der Annahme einer erfolgten Genehmigung durch die EZB und zeitanteiliger Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe. Die SREP-Empfehlungen zum NPL-Bestand und die NPL-Guidelines der EZB für die aufsichtsrechtliche Kapitaldeckung neuer NPLs sowie ein zusätzlich freiwilliger und vorsorglicher Kapitalabzug für regulatorische Unsicherheiten aus EZB-Prüfungen wurden berücksichtigt.
 Angepasster Gesamtrisikobetrag i.S.d. Art. 92 Abs. 3 CRR (RWA) nach Maßgabe der zum 31. Dezember 2022 geltenden Rechtslage (CRR II) unter Anwendung der Teilregelung zur Eigenmitteluntergrenze (sog. Output-Floor) im Zusammenhang mit der Kreditvergabe für gewerbliche Immobilienkredite und Beteiligungspositionen basierend auf der Entwurfsfassung zur Umsetzung von Basel IV der Europäischen Kommission (KOM) vom 27. Oktober 2021 (CRR III). Der angepasste risikogewichtete Positionsbetrag für gewerbliche Immobilienkredite und Beteiligungspositionen ermittelt sich als Ergebnis eines „Higher of“-Vergleichs mit der Gesamt-RWA-Berechnung nach der aktuell gültigen CRR II und des revised KSA gemäß CRR III mit Stand der Übergangsregelung für das Jahr 2025 (50 % Output-Floor).

Aufteilung Risikogewichtete Aktiva (RWA)¹⁾

| | Risikogewichtete Positionsbeträge (RWA) 30.06.2023 | Eigenmittel- anforderungen Gesamt 30.06.2023 | Risikogewichtete Positionsbeträge (RWA) 31.12.2022 | Eigenmittel- anforderungen Gesamt 31.12.2022 |
|--|---|---|---|---|
| Mio. € | | | | |
| Kreditrisiko (ohne Gegenparteiausfallrisiko) | 10.827 | 866 | 10.063 | 805 |
| Gegenparteiausfallrisiko | 335 | 27 | 384 | 31 |
| Marktrisiko | 130 | 10 | 136 | 11 |
| Operationelles Risiko | 1.283 | 103 | 1.142 | 91 |
| Zusätzliche RWA gemäß Art. 3 CRR | 755 | 60 | 1.057 | 85 |
| Gesamt | 13.330 | 1.066 | 12.782 | 1.023 |

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

Risikobericht**Risikomanagement in der Aareal Bank Gruppe**

Das Risikomanagement der Aareal Bank Gruppe, die darauf ausgerichtete Aufbau- und Ablauforganisation im Kredit- und Handelsgeschäft sowie die implementierten Verfahren und Methoden der Risikomessung und -überwachung sind im Konzernlagebericht 2022 umfassend dargestellt. Im Rahmen des vorliegenden Zwischenberichts werden die zentralen Elemente unseres Risikomanagements nochmals kurz skizziert und wesentliche Entwicklungen im Berichtszeitraum dargestellt.

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

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

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

Risikotragfähigkeit und Limitierung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die risikoartenspezifischen Limits werden so festgelegt, dass die ökonomische Risikodeckungsmasse abzüglich eines Risikopuffers nicht überschritten wird. Der Puffer soll nicht explizit limitierte Risiken abdecken und zur Absorption von sonstigen Schwankungen des internen Kapitals im Zeitablauf dienen. Die Festlegung der einzelnen Limits erfolgt auf Basis der bestehenden Risikopositionen

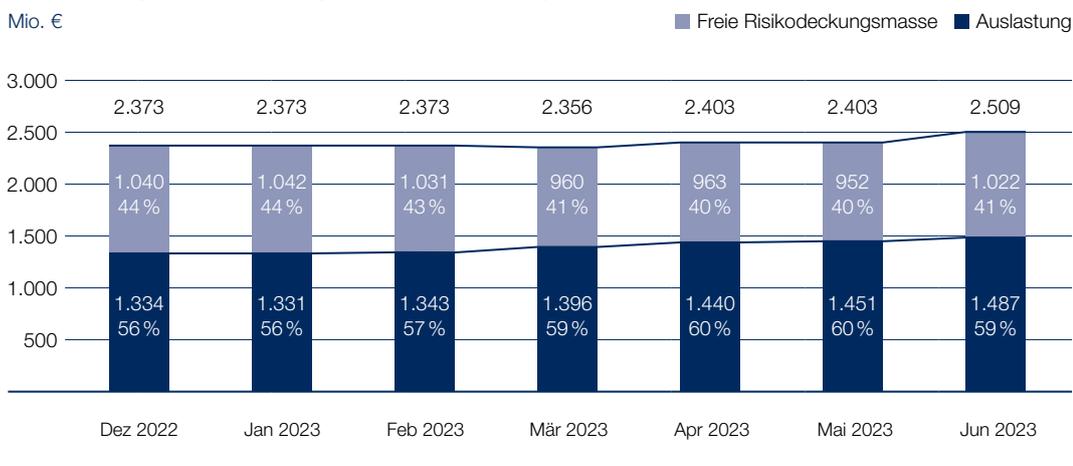
sowie der historischen Ausprägungen der Risikopotenziale, soweit diese im Einklang mit der Geschäfts- und Risikostrategie stehen. Die konkrete Limit-Höhe wurde so festgelegt, dass das Limit für Inanspruchnahmen aus der geplanten Geschäftsentwicklung sowie für übliche Marktschwankungen ausreichend bemessen ist.

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

Risikotragfähigkeit Aareal Bank Gruppe (ökonomische Perspektive des ICAAP)

| | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|--|--------------|--------------|
| Mio. € | | |
| Hartes Kernkapital (CET1 nach Basel III) | 2.590 | 2.468 |
| Ökonomische Anpassungen | -81 | -95 |
| Risikodeckungsmasse | 2.509 | 2.373 |
| Auslastung der Risikodeckungsmasse | | |
| Kreditausfallrisiken | 601 | 467 |
| Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch (IRRBB) | 74 | 86 |
| Pensionsrisiken | 84 | 72 |
| Marktrisiken | 414 | 406 |
| Operationelle Risiken | 103 | 91 |
| Beteiligungsrisiken | 69 | 75 |
| Immobilienrisiken | 77 | 71 |
| Geschäfts- und strategische Risiken | 65 | 66 |
| Summe Auslastung | 1.487 | 1.334 |
| Auslastung in % der Risikodeckungsmasse | 59% | 56% |

Entwicklung der Auslastung der Risikodeckungsmasse im Jahresverlauf 2023



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

Kreditausfallrisiken

Definition

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

Risikomessung und -überwachung

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

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

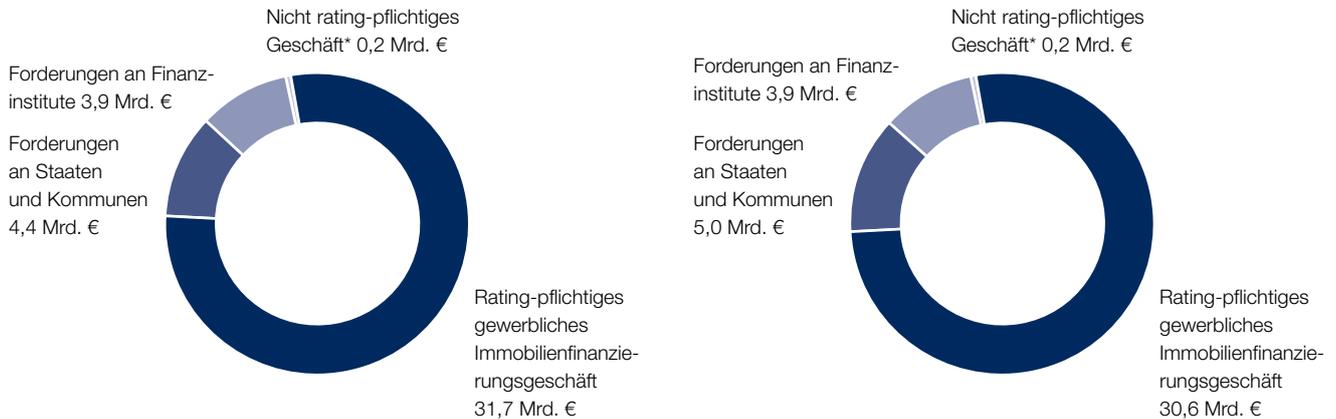
In der Aareal Bank werden auf das jeweilige Geschäft angepasste unterschiedliche Risikoklassifizierungsverfahren für die erstmalige bzw. die turnusmäßige oder anlassbezogene Beurteilung der Adressenausfallrisiken genutzt. Zukunftsgerichtete und makroökonomische Informationen werden in den Risikoklassifizierungsverfahren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

Vor dem Hintergrund der geopolitischen und makroökonomischen Unsicherheiten 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 Daten Providern. Gleichwohl sind die Schätzunsicherheiten aktuell deutlich höher als üblich, da es keine vergleichbaren Ereignisse in der näheren Vergangenheit gab und insoweit Daten und Erfahrungswerte fehlen.

Bilanzielles und außerbilanzielles Geschäft (Bruttobuchwerte)

nach Rating-Verfahren, Mrd. €

30.06.2023 | 31.12.2022



* Inklusive Privatkundengeschäft der ehemaligen WestImmo

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

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

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 anhaltende Zinsanstiegsdynamik an den internationalen Märkten hat eine Belastung der Kapitaldienstansforderungen zur Folge und führt im historischen Vergleich zu einem weiterhin vergleichsweise hohen Stage 2-Bestand. Die Darstellung erfolgt gemäß internen Ausfallrisiko-Rating-Klassen der Aareal Bank Gruppe. Die Ausfalldefinition richtet sich nach der für die Steuerung relevanten Ausfalldefinition gemäß Art. 178 CRR.

Bilanzielles rating-pflichtiges gewerbliches Immobilienfinanzierungsgeschäft

| | 30.06.2023 | | | | | 31.12.2022 | | | | |
|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------------|---------------|---------------|--------------|------------|--------------------|---------------|
| | Stage 1 | Stage 2 | Stage 3 | fvpl ¹⁾ | Gesamt | Stage 1 | Stage 2 | Stage 3 | fvpl ¹⁾ | Gesamt |
| Mio. € | | | | | | | | | | |
| Klasse 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Klasse 2 | 82 | - | - | - | 82 | 158 | - | - | - | 158 |
| Klasse 3 | 75 | - | - | - | 75 | 258 | - | - | - | 258 |
| Klasse 4 | 838 | - | - | - | 838 | 775 | 24 | - | - | 799 |
| Klasse 5 | 3.784 | 19 | - | 19 | 3.822 | 4.367 | 19 | - | 18 | 4.404 |
| Klasse 6 | 3.501 | 149 | - | 64 | 3.714 | 4.296 | 52 | - | 112 | 4.460 |
| Klasse 7 | 5.950 | 277 | - | 5 | 6.232 | 4.534 | 772 | - | 37 | 5.343 |
| Klasse 8 | 3.059 | 1.466 | - | 32 | 4.557 | 2.610 | 1.352 | - | 52 | 4.014 |
| Klasse 9 | 5.297 | 1.448 | - | 23 | 6.768 | 3.649 | 2.623 | - | 33 | 6.305 |
| Klasse 10 | 746 | 1.554 | - | 41 | 2.341 | 962 | 1.519 | - | 42 | 2.523 |
| Klasse 11 | 261 | 485 | - | - | 746 | 157 | 116 | - | - | 273 |
| Klasse 12 | - | 152 | 0 | - | 152 | - | 97 | - | - | 97 |
| Klasse 13-15 | - | 227 | - | - | 227 | - | - | - | - | - |
| Ausgefallen | - | - | 1.218 | 99 | 1.317 | - | - | 983 | 133 | 1.116 |
| Gesamt | 23.593 | 5.777 | 1.218 | 283 | 30.871 | 21.766 | 6.574 | 983 | 427 | 29.750 |

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

Außerbilanzielles rating-pflichtiges gewerbliches Immobilienfinanzierungsgeschäft

| | 30.06.2023 | | | | | 31.12.2022 | | | | |
|---------------|------------|------------|----------|--------------------|------------|------------|-----------|----------|--------------------|------------|
| | Stage 1 | Stage 2 | Stage 3 | fvpl ¹⁾ | Gesamt | Stage 1 | Stage 2 | Stage 3 | fvpl ¹⁾ | Gesamt |
| Mio. € | | | | | | | | | | |
| Klasse 1-3 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Klasse 4 | 10 | - | - | - | 10 | 5 | - | - | - | 5 |
| Klasse 5 | 65 | - | - | - | 65 | 52 | - | - | - | 52 |
| Klasse 6 | 28 | 8 | - | - | 36 | 72 | - | - | 0 | 72 |
| Klasse 7 | 91 | - | - | - | 91 | 62 | 19 | - | - | 81 |
| Klasse 8 | 68 | 40 | - | - | 108 | 211 | 33 | - | - | 244 |
| Klasse 9 | 168 | 124 | - | 5 | 297 | 84 | 18 | - | - | 102 |
| Klasse 10 | 20 | 22 | - | - | 42 | 211 | 20 | - | - | 231 |
| Klasse 11 | 119 | 59 | - | - | 178 | 19 | - | - | - | 19 |
| Klasse 12-15 | - | 4 | - | - | 4 | - | - | - | - | - |
| Ausgefallen | - | - | 7 | - | 7 | - | - | 2 | - | 2 |
| Gesamt | 569 | 257 | 7 | 5 | 838 | 716 | 90 | 2 | 0 | 808 |

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

Bilanzielle Forderungen an Finanzinstitute

| | 30.06.2023 | | | | | 31.12.2022 | | | | |
|---------------|--------------|-----------|----------|--------------------|--------------|--------------|----------|----------|--------------------|--------------|
| | Stage 1 | Stage 2 | Stage 3 | fvpl ¹⁾ | Gesamt | Stage 1 | Stage 2 | Stage 3 | fvpl ¹⁾ | Gesamt |
| Mio. € | | | | | | | | | | |
| Klasse 1 | 286 | - | - | - | 286 | 322 | - | - | - | 322 |
| Klasse 2 | 405 | - | - | - | 405 | 157 | - | - | - | 157 |
| Klasse 3 | 256 | - | - | - | 256 | 476 | - | - | - | 476 |
| Klasse 4 | 1.103 | - | - | - | 1.103 | 1.102 | - | - | - | 1.102 |
| Klasse 5 | 70 | - | - | - | 70 | 302 | - | - | - | 302 |
| Klasse 6 | 247 | - | - | - | 247 | 7 | - | - | - | 7 |
| Klasse 7 | 790 | - | - | - | 790 | 655 | - | - | - | 655 |
| Klasse 8 | 495 | - | - | - | 495 | 422 | - | - | - | 422 |
| Klasse 9 | 183 | - | - | - | 183 | 396 | - | - | - | 396 |
| Klasse 10 | 91 | 11 | - | - | 102 | 18 | - | - | - | 18 |
| Klasse 11-18 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Ausgefallen | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gesamt | 3.926 | 11 | - | - | 3.937 | 3.857 | - | - | - | 3.857 |

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

Bilanzielle Forderungen an Staaten und Kommunen

| | 30.06.2023 | | | | | 31.12.2022 | | | | |
|---------------|--------------|----------|----------|--------------------|--------------|--------------|----------|----------|--------------------|--------------|
| | Stage 1 | Stage 2 | Stage 3 | fvpl ¹⁾ | Gesamt | Stage 1 | Stage 2 | Stage 3 | fvpl ¹⁾ | Gesamt |
| Mio. € | | | | | | | | | | |
| Klasse 1 | 1.359 | - | - | - | 1.359 | 1.687 | - | - | - | 1.687 |
| Klasse 2 | 1.760 | - | - | - | 1.760 | 1.802 | - | - | - | 1.802 |
| Klasse 3 | 390 | - | - | - | 390 | 495 | - | - | - | 495 |
| Klasse 4 | 28 | - | - | - | 28 | 30 | - | - | - | 30 |
| Klasse 5 | 16 | - | - | - | 16 | 21 | - | - | - | 21 |
| Klasse 6 | 246 | - | - | - | 246 | 273 | - | - | - | 273 |
| Klasse 7 | 41 | - | - | - | 41 | 120 | - | - | - | 120 |
| Klasse 8 | 530 | - | - | - | 530 | 526 | - | - | - | 526 |
| Klasse 9 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Klasse 10-20 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Ausgefallen | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gesamt | 4.370 | - | - | - | 4.370 | 4.954 | - | - | - | 4.954 |

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

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

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

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

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

Länderrisiken

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

Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch

Definition

Unter Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch (Interest Rate Risk in the Banking Book = IRRBB) werden die Risiken 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),
- Risiken resultierend aus expliziten und impliziten Optionen (Option Risk),
- Risiken aus den Wertschwankungen des Fondsvermögens (Fonds Risk) und
- Risiken aus der Änderung des Aareal Bank-spezifischen Refinanzierungsspreads (Funding Risk).

Risikomessung und -überwachung

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

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

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

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

Pensionsrisiken

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

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

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

Marktrisiken

Definition

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

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

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

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

Zusätzliche Bestandteile des Marktrisikos sind:

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

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

Risikomessung und -überwachung

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

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

Die Bestimmung der aggregierten VaR-Kennzahl für Marktrisiken erfolgt mittels des Varianz-Kovarianz-Ansatzes (Delta-Normal-Methode). Unter Berücksichtigung der Korrelation zwischen den einzelnen Risikoarten wird der VaR-Wert täglich für den Konzern bestimmt. Hierbei werden die im VaR-Modell verwendeten statistischen Parameter auf Basis eines Inhouse-Datenpools über einen Zeitraum von mindestens 250 Tagen¹⁾ ermittelt. Mit einem Konfidenzniveau von 99,9 % wird das Verlustpotenzial bestimmt.

Backtesting

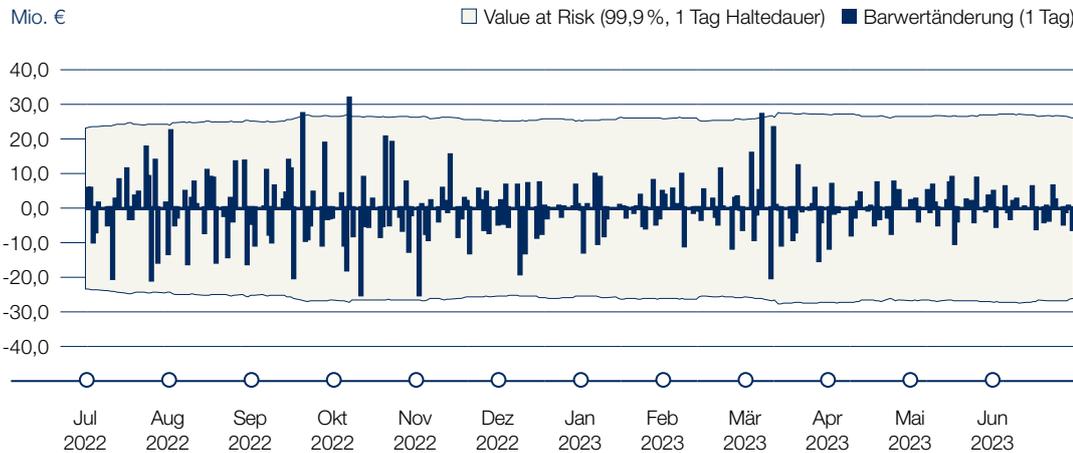
Die Prognosegüte der statistischen Modelle wird durch ein monatliches Backtesting überprüft. Bei diesem als Binomial-Test bezeichneten Verfahren werden Gewinne und Verluste aufgrund von Marktpreisschwankungen auf täglicher Basis mit der zuvor für diesen Tag prognostizierten Verlustobergrenze (VaR) verglichen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

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

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

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

Barwertentwicklung und 1-Tages-VaR im Jahresverlauf 2022/2023



Operationelle Risiken

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

Ziel des von der Aareal Bank verfolgten Ansatzes ist es, durch eine proaktive Herangehensweise frühzeitig eine risikomindernde bzw. schadensbegrenzende Wirkung zu erreichen. Die Bank setzt verschiedene Controlling-Instrumente für das Operationelle Risiko ein. Die Daten werden dezentral erfasst und alle wesentlichen Operationellen Risiken des Konzerns zentral zusammengeführt. Aus den dargestellten Controlling-Instrumenten erfolgt das regelmäßige Reporting der Risikosituation an das Management der Bank. Zusammen ergeben diese Instrumente des Managements Operationeller Risiken einen geschlossenen Regelkreis, der aus den Elementen Risikoidentifizierung, -bewertung, -steuerung und Risikokontrolle besteht.

Die Verantwortung für die operative Umsetzung der Maßnahmen zur Risikominderung liegt bei den Risikoverantwortlichen der Bank. Die Ermittlung der Auslastung der freien Eigenmittel für Operationelle Risiken im Rahmen der Risikotragfähigkeit erfolgt auf Basis des aufsichtsrechtlichen Standardansatzes der Säule I.

Beteiligungsrisiken

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

Im Beteiligungsrisikomodell werden die nicht aufsichtsrechtlich konsolidierten Beteiligungen in zwei Gruppen unterteilt. Dabei werden für die materiellen Beteiligungen die risikoäquivalenten Exposures mithilfe der aufsichtsrechtlichen IRB-Formel bestimmt. Für die nicht materiellen Beteiligungen erfolgt dies mittels entsprechender Eigenkapitalunterlegung gemäß einfacher Risikogewichtsmethode der CRR für Beteiligungen. Für die aufsichtsrechtlich konsolidierten Beteiligungen erfolgt die Risikomessung gemäß Durchschauprinzip auf die entsprechenden Aktiva der Beteiligung.

Immobilienrisiken

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

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

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

Geschäfts- und strategische Risiken

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

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

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

Liquiditätsrisiken

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

Der Bereich Treasury ist für das Liquiditätsrisikomanagement verantwortlich. Die laufende Überwachung erfolgt durch den Bereich Risk Controlling, der täglich einen Liquiditätsreport erstellt und monatlich im Zuge eines Risikoberichts an den Gesamtvorstand berichtet.

Prognose- und Chancenbericht

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Konjunktur, die Finanzmärkte und die Gewerbeimmobilien sind einer Reihe von Risiken ausgesetzt, wobei sich die Relevanz einiger Abwärtsrisiken in der ersten Jahreshälfte 2023 verändert hat und einzelne Risiken nur von vorübergehender Natur waren. Weiterhin stellt der Einmarsch Russlands in die Ukraine, der zu enormen humanitären und wirtschaftlichen Problemen geführt hat, eine außerordentlich große Belastung dar. Darüber hinaus existieren weitere Risiken, die negativ zum Tragen kommen könnten. Hierzu zählen die Folgen der anhaltend hohen Inflation, eine zu starke geldpolitische Straffung durch die Zentralbanken, gestiegene staatliche und private Verschuldungen, Zweifel am Zusammenhalt des europäischen Projekts, geopolitische Risiken sowie die Folgen des Umbaus der Wirtschaft hin zu mehr Klimaneutralität.

Die anhaltenden Folgen des russischen Einmarschs in die Ukraine und gegenseitige Sanktionen zwischen dem Westen und Russland haben weiterhin starke negative Auswirkungen auf viele Volkswirtschaften, die bei einer Fortsetzung des Konflikts anhalten oder sich sogar noch verstärken können. Zu den unmittelbaren wirtschaftlichen Folgen dieses Kriegs gehören Beeinträchtigungen der Lieferketten und höhere Rohstoffpreise, die in Verbindung mit der gestiegenen Unsicherheit und einer zunehmenden Risikoscheu der Marktteilnehmer eine Bedrohung für das Wirtschaftswachstum darstellen. Die durch den Krieg geschürten hohen Inflationsraten senken die Realeinkommen, was zusammen mit gestiegenen Produktionskosten eine Belastung für die gesamtwirtschaftliche Nachfrage darstellt. Dabei ist zu vermuten, dass selbst im Falle einer Beendigung des Kriegs eine vollständige Normalisierung der Wirtschaftsbeziehungen zwischen Russland und den westlichen Ländern in der nahen Zukunft nicht zu erwarten ist.

Während die Energie- und Rohstoffpreise in der ersten Hälfte des Jahres 2022 die Haupttreiber der Inflation waren, wurde der Preisdruck in der Folgezeit immer breiter und ließ die Inflation in vielen Volkswirtschaften auf den höchsten Stand seit mehreren Jahrzehnten ansteigen. Obwohl der energiebedingte Preisdruck im Verlauf des ersten Halbjahres 2023 nachgelassen hat, deutet das immer noch hohe Niveau der Kerninflation darauf hin, dass die Unternehmen die höheren Preise an die Kunden weitergeben. Dies ist unter anderem durch Lohnerhöhungen zu erklären, die Unternehmen in der Form steigender Preise für ihre Waren und Dienstleistungen an die Verbraucher durchreichen, um ihre Gewinnmargen aufrechtzuerhalten. In dem Maße, in dem die Nachfrage weiterhin auf eine Angebotsknappheit trifft, könnte es bei einigen Waren und Dienstleistungen zu weiteren Preissteigerungen kommen, was zu hohen Inflationszahlen und möglicherweise anhaltend höheren Inflationserwartungen beiträgt.

Die geldpolitischen Entscheidungsträger stehen vor der schwierigen Aufgabe, die Inflationsraten von dem derzeit noch hohen Niveau mittelfristig wieder in Richtung des Zielwerts zu steuern, ohne die Finanzstabilität zu gefährden. Eine übermäßige oder zu lange andauernde Straffung der Geldpolitik durch die Zentralbanken stellt dabei ein erhebliches Risiko für die Finanz- und Immobilienmärkte dar. Dieses Risiko könnte sich durch einen nochmals deutlichen Anstieg der Leitzinsen oder eine schneller als erwartete Verringerung der Bilanzen materialisieren. Die Auswirkungen einer solchen Straffung könnten gravierend sein und zu einem erheblichen Anstieg der Renditen auf den Anleihemärkten und weiteren negativen Korrekturen auf den Aktien- und Immobilienmärkten führen. Die daraus resultierenden illiquiden Refinanzierungsmärkte können in Verbindung mit nicht realisierten Verlusten aus Anleihebeständen erheblichen Druck auf die Finanzinstitute ausüben. Am Beispiel der Turbulenzen im US-Bankensektor im Jahr 2023 wurde deutlich, dass plötzliche und umfangreiche Einlagenabflüsse und ein Austrocknen der Liquidität aufgrund eines Vertrauensverlusts unter den Marktteilnehmern ein ernstzunehmendes Abwärtsrisiko für Finanzinstitute darstellen.

Ein weiteres Risiko ist die steigende Staatsverschuldung als Folge der massiven fiskalischen Unterstützung, aber auch als Folge der Konjunkturabschwächung. Mit dem Auslaufen der Nettoanleihekaufprogramme und der anhaltenden geldpolitischen Straffung der Zentralbanken könnten die Risikoprämien für hochverschuldete Länder weiter steigen. Die Verschuldung der nicht-finanziellen Unternehmen ist in vielen fortgeschrittenen Volkswirtschaften vor allem durch die Ausgabe von Anleihen gestiegen. Eine reduzierte gesamtwirtschaftliche Aktivität oder andere Risiken können für die Ratings dieser Anleihen einen Abwertungsgrund darstellen.

Die politische Abkehr vom europäischen Zusammenhalt stellt längerfristig eine erhebliche Gefahr für die EU, aber auch für Europa als Ganzes dar. In diesem Zusammenhang sind insbesondere national ausgerichtete Regierungen in Mittel- und Osteuropa zu nennen. Die mangelnde Koordinierung und Zusammenarbeit in der Flüchtlingskrise, die Verlangsamung des Wirtschaftswachstums und die

Sorge vor einer Rezession haben das Risiko eines Anstiegs des Populismus in mehreren Ländern erhöht. Der Reformstau und strukturelle Wirtschaftsprobleme in einigen Ländern der Eurozone stellen weitere Unsicherheiten, Risiko- und Belastungsfaktoren dar. Zwar zielt das EU-Investitionspaket insbesondere auf die Unterstützung dieser Länder, dennoch besteht die Gefahr, dass die Maßnahmen nicht vollständig ausreichen, um strukturelle Probleme zu adressieren.

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

Die Bestrebungen vieler Staaten und Unternehmen zur Begrenzung der globalen Erwärmung erfordert eine tiefgreifende Umgestaltung der gesamten Wirtschaft. Dabei sind die makroökonomischen Auswirkungen dieser Umstellung ungewiss und hängen in ihrer Wirkung von einer Vielzahl an Faktoren ab. Ebenso ist dieser Wandel mit Kosten verbunden, durch die voraussichtlich sowohl Unternehmen als auch Endverbraucher belastet werden. Die Dekarbonisierung der Wirtschaft umfasst dabei nicht nur die Energieversorgung, sondern erfordert auch erhebliche Veränderungen in der Industrie, dem Verkehr, dem Bauwesen und der Landwirtschaft. Zusätzlich zu den Transitionskosten, die bei der Dekarbonisierung der Weltwirtschaft anfallen, werden mittelfristig auch die direkt durch den Klimawandel verursachten Kosten steigen. Extreme Wetterereignisse, Temperaturschwankungen und häufigere extreme Hitzeereignisse verursachen physische Schäden, die mit der Zeit zunehmen werden. Inwieweit diese physischen Schäden zunehmen, hängt davon ab, wie gut es der Weltgemeinschaft gelingt, die Treibhausgasemissionen zu reduzieren.

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

Konjunktur

Eine Vielzahl an Belastungsfaktoren unterstützt die Annahme, dass die globale Wirtschaftsaktivität auch im zweiten Halbjahr 2023 gebremst wird. Die Entwicklung der wirtschaftlichen Dynamik wird davon abhängen, inwiefern die Straffung der Geldpolitik und restriktivere Finanzierungsbedingungen den Konsum, die Inflationsentwicklung und Investitionen einschränken werden. Für einzelne Volkswirtschaften wird eine milde Rezession prognostiziert, wodurch die Arbeitslosenquote wieder ansteigt, jedoch weiterhin auf niedrigem Niveau verbleibt. Wir gehen von einem deutlichen Rückgang der Gesamtinflation in den meisten Volkswirtschaften aus, während die Kerninflation voraussichtlich langsamer sinkt und weiterhin erhöht bleiben wird. Die wesentlichen Zentralbanken werden bis zum Jahresende an ihrer restriktiven Geldpolitik festhalten und gegebenenfalls die Zinssätze weiter anheben, falls Inflationsdaten dies erforderlich machen.

Das reale Bruttoinlandsprodukt der Eurozone dürfte im Gesamtjahr 2023 nur marginal und in deutlich geringerem Umfang als noch im Vorjahr zulegen. Für das zweite Halbjahr ist anzunehmen, dass restriktivere Finanzierungsbedingungen sowie eine straffere Fiskalpolitik die gesamtwirtschaftliche Nachfrage bremsen und verhindern werden, dass die Konjunktur an Fahrt aufnimmt. Die bereits zu beobachtende Divergenz in der wirtschaftlichen Entwicklung zwischen europäischen Regionen sollte vorerst bestehen bleiben und insbesondere Volkswirtschaften mit einem großen Industriesektor wie z.B. Deutschland schwächer wachsen als die gesamte Eurozone.

Für Großbritannien wird ebenso ein real positives Wirtschaftswachstum für das Gesamtjahr 2023 erwartet, das jedoch schwächer ausfallen dürfte als das der Eurozone. Als Folge der zum Ende des ersten Halbjahres weiterhin sehr hohen Inflation und der restriktiveren Finanzierungsbedingungen sollten der private Konsum und die Investitionen auch im zweiten Halbjahr sehr schwach bleiben. Hinzu kommt, dass mit dem Auslaufen der pandemie- und energiebezogenen Konjunkturprogramme und dem Inkrafttreten der angekündigten Steuererhöhungen die Fiskalpolitik gestrafft und staatliche Ausgaben reduziert werden.

Für die USA erwarten wir für das Gesamtjahr ein real positives Wachstum, was jedoch ähnlich wie in der Eurozone und Großbritannien deutlich geringer ausfallen dürfte als noch im Vorjahr. Nach dem unter den gegebenen Rahmenbedingungen soliden Wachstum in der ersten Jahreshälfte wird für das zweite Halbjahr von dem Einsetzen einer Rezession ausgegangen, da die verzögerte Wirkung der Zinserhöhungen, die Verschärfungen der Finanzierungsbedingungen sowie eine hartnäckig hohe Kerninflation dazu führen sollten,

dass der Konsum, die Neueinstellungen und die Investitionen gekürzt werden. Jedoch ist davon auszugehen, dass die Rezession einen relativ milden Verlauf nehmen wird, da die finanzielle Lage der Haushalte und Unternehmen grundsätzlich stabil ist.

Obwohl China inzwischen in einer Phase der langsameren Erholung von der Covid-19-Pandemie angekommen ist, wird auf das Gesamtjahr eine deutlich positive Wachstumsrate angenommen. Auch für Australien wird mit einem real positiven Wachstum im Gesamtjahr 2023 gerechnet, welches höher ausfallen dürfte als das der Eurozone, von Großbritannien und auch der USA.

Finanz- und Kapitalmärkte, Geldpolitik und Inflation

Die zuvor genannten Risiken und Unsicherheiten sind ebenso für die Finanz- und Kapitalmärkte von Bedeutung und können zu weiteren Verwerfungen führen. Die durch die hohen Inflationsraten bedingten geldpolitischen Straffungen und höhere Unsicherheiten haben sich in höheren Refinanzierungskosten niedergeschlagen. Dieser Zustand sollte sich in Abhängigkeit der makroökonomischen und politischen Rahmenbedingungen kurzfristig fortsetzen, bevor sich konjunkturelle Aussichten verbessern und eine Lockerung der Geldpolitik, jedoch nicht vor dem Jahr 2024, einsetzt.

Wir gehen davon aus, dass in der zweiten Jahreshälfte 2023 die für die Aareal Bank relevanten Refinanzierungsmärkte offenbleiben.

Wir erwarten, dass der Inflationsdruck in den meisten Volkswirtschaften bis zum Jahresende weiter nachlassen wird, da sich eine schwächere Nachfrage nach Rohstoffen, die Verlangsamung des globalen Wachstums und nachlassende Probleme bei den Lieferketten entlastend auf die Preisentwicklungen auswirken. Die Geschwindigkeit und der Verlauf des Rückgangs werden jedoch länderspezifisch unterschiedlich sein, je nachdem, wie relevant einzelne Angebots- und Nachfragefaktoren für den Anstieg der Inflation waren. Während schwächere Lebensmittel- und Energiepreise die Gesamtinflation deutlich verringern sollten, gehen wir gleichzeitig davon aus, dass die Kerninflation bis zum Jahresende auf höherem Niveau verbleibt.

Auch in der zweiten Jahreshälfte 2023 werden sich die Zentralbanken weiterhin darauf konzentrieren, die Inflation auf ein angestrebtes Zielniveau zurückzuführen. Angesichts der bisherigen Zinserhöhungen und des allgemeinen Rückgangs der Gesamtinflation wird erwartet, dass die Leitzinsen in den meisten Volkswirtschaften gegen Ende des ersten Halbjahres ihren Höchststand erreicht haben oder kurz davorstehen. Die Zentralbanken werden voraussichtlich vorsichtig agieren und vorerst eine straffe Geldpolitik beibehalten. Daher ist es unwahrscheinlich, dass sie noch in diesem Jahr zu Zinssenkungen übergehen werden, sofern es nicht zu einem größeren wirtschaftlichen Abschwung oder erheblichen Problemen im Finanzsektor kommt.

Regulatorisches Umfeld

Während die Covid-19-Pandemie zwar vorübergehende Auswirkungen auf das regulatorische Umfeld hatte, da als unmittelbare Reaktion auf den Ausbruch der Pandemie diverse regulatorische Initiativen verschoben und temporäre Erleichterungen für Institute beschlossen wurden, ist dennoch zu erwarten, dass sich die Tendenz strengerer regulatorischer Rahmenbedingungen auch in den kommenden Jahren weiter fortsetzen wird. So führt die durch die Group of Governors and Heads of Supervision (GHOS) des Baseler Ausschusses beschlossene Finalisierung von Basel III zu umfangreichen Änderungen an den Ansätzen zur Ermittlung der risikogewichteten Eigenkapitalunterlegung (sog. Basel IV). Die EU-Kommission hat hierzu im Oktober 2021 einen Vorschlag unterbreitet, der nun im Rahmen des Trilog-Verfahrens zu finalisieren ist, womit gemäß dem Zeitplan der EU im Laufe des Jahres 2023 zu rechnen sein soll. Der nach derzeitigem Verhandlungsstand vorgeschlagene Erstanwendungszeitpunkt der neuen Regelungen ist der 1. Januar 2025 und damit zwei Jahre später als ursprünglich vom BCBS vorgesehen.

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

Um den Sektor gegenüber Informations- und Kommunikationstechnologie-Risiken zu stärken, haben EU-Kommission und EU-Rat Ende 2022 die „Verordnung über die digitale operationale Resilienz im Finanzsektor (DORA)“ verabschiedet, deren Umsetzung bis 17. Januar 2025 vorgesehen ist.

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

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

Zusätzlich haben einige Länder bereits eine (Wieder-)Einführung des antizyklischen Kapitalpuffers angekündigt, der aufgrund der Covid-19-Pandemie in nahezu allen Ländern ausgesetzt worden war. So wurde im Februar 2023 auf Grundlage des von der BaFin im Januar 2022 beschlossenen „makroprudenziellen Maßnahmenpakets“ der antizyklische Kapitalpuffer für in Deutschland belegene Risikopositionen reaktiviert sowie ein sektoraler Systemrisikopuffer für mit Wohnimmobilien besicherte Kredite erstmalig aktiviert. Dies wird für die Bank zu steigenden Kapitalpufferanforderungen führen.

Branchen- und Geschäftsentwicklung

Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Die geschilderten gesamtwirtschaftlichen Risiken und Belastungsfaktoren haben auch für die Entwicklung der Gewerbeimmobilien eine große Relevanz.

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

Insbesondere vor dem Hintergrund der geldpolitischen Straffungen bestehen für gewerbliche Immobilien Unsicherheiten. So führt der mit steigenden Zinssätzen verbundene Anstieg der Kapitalkosten zu einer geringeren Bewertung von Gewerbeimmobilien, falls die höheren Kapitalkosten nicht durch Mieterhöhungen ausgeglichen werden. Dies stellt in besonderem Maße für Investoren mit einer variablen Zinszahlung oder mit einer bevorstehenden Refinanzierung ein Risiko dar und verstärkt sich mit steigenden Beleihungsausläufen. Ferner könnten weitere deutliche Zinserhöhungen, beispielsweise aufgrund einer übermäßigen geldpolitischen Straffung der Zentralbanken oder mittelfristig sehr hoher Inflationsraten, Druck auf die Mieten und Cashflows von Gewerbeimmobilien durch einen Rückgang der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage ausüben.

Darüber hinaus sind für die Gewerbeimmobilienmärkte auch weitere Unsicherheiten und Risiken im gesamtwirtschaftlichen Umfeld von Relevanz. Es wird erwartet, dass verschiedene Faktoren einen Einfluss auf die Wertentwicklung von Gewerbeimmobilien haben werden. So könnten sich verstärkte politische Unsicherheiten, Konjunkturabschwünge oder eine Zurückhaltung der Investoren negativ auf die Immobilienwerte auswirken. Obwohl Covid-19 inzwischen als endemische Krankheit gilt, stellen zukünftige hohe Neuinfektions- und Hospitalisierungszahlen weiterhin ein Risiko für gewerbliche Immobilien dar, insbesondere für die Objektarten Hotel und Einzelhandel im Fall möglicher neuer Infektionsschutzmaßnahmen. Jedoch wird dieses Risiko deutlich geringer eingeschätzt als in

den Vorjahren. Es ist zu beachten, dass weitere neue, noch nicht bekannte Pandemien nicht auszuschließen sind. Wenn der Trend zur verstärkten Nutzung der Heimarbeit anhält oder sogar noch zunimmt, könnten Unternehmen in verstärktem Maße beschließen, weniger Büroflächen anzumieten. Der Übergang zu einer solchen Arbeitsform wirkt sich negativ auf die Mietpreise und Flächennachfrage von Büroimmobilien aus. Es ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen je nach Markt, Land und Objektqualität unterschiedlich ausfallen. Dem entgegen steht jedoch, dass im Zuge sich ändernder Formen der Zusammenarbeit vermehrt gemeinsame und flexible Arbeitsflächen benötigt werden, womit der vor der Pandemie bestehende Trend der sinkenden Bürofläche pro Beschäftigten gestoppt und ggf. umgekehrt wird.

Im Durchschnitt erwartet die Aareal Bank eine im Wesentlichen durch die Zinserhöhung getriebene Korrektur der Marktwerte von Gewerbeimmobilien im laufenden Jahr, wobei die gestiegenen Finanzierungskosten auch mittelfristig eine Belastung darstellen dürften und zu einem weiteren Abwärtsdruck führen könnten.¹⁾ Einfluss auf die Marktwertentwicklung wird jedoch neben der Objektqualität und -lage auch zunehmend die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien (ESG) ausüben.

Bei Einzelhandelsimmobilien erwarten wir, dass sich der strukturelle Wandel im Einkaufsverhalten standort- und segmentabhängig dämpfend auf den Ausblick der werttreibenden Mietumsätze auswirkt. Das laufende Jahr ist von zyklischen Belastungen geprägt, da die Verbraucher vor dem Hintergrund hoher Inflationsraten ihre diskretionären Ausgaben reduzieren. So dürfte eine Abschwächung des Konsums das Mietwachstum belasten, bevor sich die makroökonomischen Bedingungen wieder verbessern. Allerdings sollten weiterhin niedrige Arbeitslosenquoten die negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel abmildern. Zu beachten ist hierbei, dass der Einzelhandel in den Vorjahren bereits Wertabschläge auf den Märkten verzeichnete. Für Hotelimmobilien unterstellen wir, ebenso standort- und segmentabhängig, eine durch zunehmende Reisetätigkeit getriebene Fortsetzung der positiven Entwicklung von Auslastung und Erträgen. Jedoch wird sich auch hier im Durchschnitt die Erhöhung der Renditen zunächst leicht negativ auf die Marktwerte auswirken, bevor sich eine spätere Erholung anschließt. Eine positive Einschätzung haben wir bei Studentenwohnheimen, wo sich die Nachfrage durch internationale Studentinnen und Studenten infolge der Wiederaufnahme des Präsenzunterrichts bereits deutlich erholt hat. Außerdem wird der Objektart vor allem in wirtschaftlich unsicheren Zeiten eine gewisse Resilienz zugesprochen, sodass wir hier auch von einem weiterhin hohen Investoreninteresse ausgehen. Wir gehen für das laufende Jahr davon aus, dass die Marktwerte von Büroimmobilien im Vergleich zu anderen Objektarten im Durchschnitt stärker sinken werden, da Bürorenditen aufgrund erschwerter Finanzierungsbedingungen steigen und sich das Mietwachstum voraussichtlich verlangsamt bzw. stabil verhält. Dies ist auf mögliche Veränderungen im Flächenbedarf und den zunehmenden Einfluss von Nachhaltigkeitsanforderungen zurückzuführen. Wir erwarten, dass Objekte, die nicht den Umwelt- und Nachhaltigkeitszielen von Unternehmen und staatlichen Klimazielen entsprechen, eine schwächere Entwicklung zeigen werden. Logistikimmobilien sind grundsätzlich weiterhin positiv zu bewerten, da strukturelle Nachfragetreiber bestehen bleiben, was in naher Zukunft zu steigenden Mieteinnahmen führen sollte. Die Gesamtnachfrage wird weiterhin durch eine Verlagerung von einer „Just-in-time“-Produktion hin zu einer „Just-in-case“-Produktion unterstützt werden. Unternehmen versuchen damit, Schwierigkeiten in den Lieferketten zu begegnen und Verzögerungen zu vermeiden, was zu einer größeren Nachfrage nach Lagerflächen führt. Die geringe Verfügbarkeit wird durch eine zusätzliche Nachfrage von Einzelhandelsunternehmen und Logistikdienstleistern unterstützt. Jedoch dürften ansteigende Renditen im Durchschnitt auch in dieser Objektart zu sinkenden Marktwerten im Jahr 2023 führen.

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

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

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

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|------|------|------|------|
| in % | | | | |
| „Baseline“-Szenario | | | | |
| Bruttoinlandsprodukt (Veränderung ggü. Vorjahr %) | | | | |
| Eurozone | 3,5 | 0,6 | 1,2 | 1,7 |
| USA | 2,1 | 1,3 | 0,4 | 1,9 |
| Großbritannien | 4,1 | 0,4 | 0,9 | 1,5 |
| Arbeitslosigkeit (%) | | | | |
| Eurozone | 6,7 | 6,6 | 6,7 | 6,7 |
| USA | 3,6 | 3,9 | 5,2 | 4,9 |
| Großbritannien | 4,1 | 4,0 | 4,2 | 4,1 |
| Langfristiger Zins (10-jährige Staatsanleihen) (%) | | | | |
| Eurozone | 1,9 | 3,0 | 2,6 | 2,5 |
| USA | 3,0 | 3,5 | 3,1 | 2,8 |
| Großbritannien | 2,4 | 4,0 | 4,2 | 3,7 |
| Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2022 = 100 %) | 100% | 97% | 95% | 95% |

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

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

Segment Banking & Digital Solutions

Die Wohnungs- und gewerbliche Immobilienwirtschaft in Deutschland sollte sich trotz der geopolitischen und makroökonomischen Unsicherheiten auch in 2023 bei einem insgesamt stabil erwarteten Mietpreisniveau solide entwickeln. Der Bedarf nach Wohnraum wird weiterhin größer sein als das entsprechende Angebot, da sich trotz einer möglichen Entspannung im Bereich von Baukosten und Materialknappheit die Inflation und die Zinswende auf die Finanzierbarkeit von Neubauvorhaben auswirken werden.

Insgesamt ist daher mit einem weiteren Anstieg der Mietpreise zu rechnen, da zum einen durch weiteren Zuzug in Groß- und Universitätsstädte noch bis mindestens 2035 und zum zweiten durch Kriegsflüchtlinge ein zunehmender Druck auf den Wohnungsmarkt erwartet wird. Verstärkt werden könnte das durch den bestehenden Trend zu Haushalten kleinerer Personengröße.

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

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. Mit dem KI-gestützten intelligenten Rechnungs- und Mahnwesen unserer neuen Tochter Collect Artificial Intelligence GmbH (CollectAI) sehen wir die Chance, im Zusammenhang mit der Integration vielfältiger Zahlwege einen Standard digitalen Forderungsmanagements für unsere Kunden der Wohnungs- und der Energiewirtschaft aufzubauen.

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

Vor diesem Hintergrund streben wir ein erneutes Wachstum des Provisionsüberschusses gegenüber dem Vorjahr an (2022: 33 Mio. €) und erwarten ein durchschnittliches wohnungswirtschaftliches Einlagenvolumen von weiterhin rund 13 Mrd. €, das zu einem signifikanten Zinsergebnis beitragen wird.

Segment Aareon

Die Aareon wird im Geschäftsjahr 2023 ihre Wachstumsstrategie fortsetzen, mit dem erklärten Ziel, ein Rule-of-40-SaaS-Unternehmen zu werden.

Der Konzernumsatz der Aareon für das Geschäftsjahr 2023 soll auf 325 Mio. € bis 345 Mio. € (2022: 308 Mio. €) ansteigen. Wesentlicher Umsatztreiber ist das wiederkehrende Geschäft mit SaaS-, Subskriptions- und Wartungsverträgen. Gerade bei der Nutzung von Software as a Service profitiert die Kundschaft von den Mehrwerten einer Cloud-Lösung. Daneben tragen der kontinuierliche Ausbau des Neukundengeschäfts sowie weiteres Cross-Selling digitaler Produkte an Bestandskunden zum Umsatzwachstum bei.

Die kontinuierliche Nachfrage der Kunden nach digitalisierten Prozessen treibt das Wachstum der Aareon. Insbesondere die Produkte Wodis Yuneo in der DACH-Region, Tobias 365 in den Niederlanden, Arthur Online in Großbritannien sowie Momentum in Schweden wachsen stark und der Roll-out der neuen Produktgenerationen Wodis Yuneo und Tobias 365 wird sich fortsetzen. Die im Juni 2022 erworbene schwedische Momentum Software Group wird 2023 für die gesamten zwölf Monate in den Abschluss 2023 einbezogen. Darüber hinaus wird die Migration der Xpand-Kunden auf die technologisch zukunftsorientierte Momentum-Lösung zu deren Umsatzwachstum beitragen. Die Umsätze mit Xpand werden dementsprechend sukzessive zurückgehen. Die Umsätze mit Produkten aus dem Bereich CRM werden aufgrund der Nachfrage nach den Lösungen der akquirierten Unternehmen Cubic Eyes B.V., OSRE B.V. und wohnungshelden GmbH sowie einer weiteren Durchdringung der Kundenbasis stark steigen. Des Weiteren wurden im ersten Quartal 2023 die UTS innovative Softwaresysteme GmbH in Deutschland sowie die Embrace - The Human Cloud B.V. mit ihren Tochtergesellschaften in den Niederlanden akquiriert, die ebenfalls zum Wachstum beitragen werden.

Das Lizenzgeschäft wird sich in der Folge in 2023 weiter verringern, da der Trend zu SaaS geht. Ergänzt wird die organische Entwicklung um anorganisches Wachstum durch Mergers & Acquisitions entsprechend der Unternehmensstrategie. Im Zuge der Fokussierung auf das Kerngeschäft wurde die auf Consulting für die Versorgungswirtschaft spezialisierte Tochtergesellschaft phi-Consulting GmbH entsprechend der Vertragsunterzeichnung im Dezember 2022 zum Ende des ersten Quartals 2023 veräußert, was Einfluss auf das Umsatzniveau mit Professional Services im Vergleich zu 2022 hat.

Die laufenden Kosten sollen 2023 infolge der optimierten Kostenstruktur und deren Skalierbarkeit nur sehr leicht ansteigen. Der adjusted EBITDA¹⁾ soll mit 90 Mio. € bis 100 Mio. € deutlich über dem Vorjahresniveau (2022: 75 Mio. €) liegen. Die „Adjustments“ werden bei rund 50 Mio. € und damit über Vorjahresniveau liegen (2022: 22 Mio. €) und beinhalten neben M&A-bezogenen Kosten auch ein Investitionsbudget für Effizienzsteigerungsmaßnahmen von rund 45 Mio. €. Im zweiten Quartal 2023 wurden in Großbritannien weitere Maßnahmen zur Optimierung des Produktportfolios und der Standorte sowie zu Kapazitätsanpassungen beschlossen, die zu einer Erhöhung der „Adjustments“ um rund 10 Mio. € im Vergleich zur bisherigen Planung geführt haben.

Strategische Ausrichtung

Die Geschäftsstrategie der Aareal Bank Gruppe ist auf einen nachhaltigen Geschäftserfolg ausgerichtet. Daher sind Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte zentrale Bestandteile der Geschäftsstrategie. Diese Aspekte wurden mit entsprechenden – sowohl kurz- als auch mittelfristigen – Zielen unterlegt. Die mittelfristige strategische Weiterentwicklung erfolgt unter dem Leitmotiv „Aareal Next Level“. Dabei wird die grundsätzliche strategische Ausrichtung fortgeführt – mit internationalen gewerblichen Immobilienfinanzierungen

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

auf der einen Seite sowie Beratungsangeboten und digitalen Lösungen für die institutionelle Wohnungswirtschaft in Europa und angrenzende Industrien auf der anderen Seite.

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

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

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

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

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

Das freiwillige öffentliche Angebot zur Übernahme der Aareal Bank AG durch die Atlantic BidCo GmbH („Atlantic BidCo“) wurde im Juni 2023 vollzogen. Die Atlantic BidCo hatte sich im Rahmen eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots im vergangenen Jahr rund 84 % der Aktien der Aareal Bank zu einem Angebotspreis von 33,00 Euro je Aktie gesichert. Bei Vollzug des Angebots verfügt die Bietergesellschaft über rund 90 % der Aktien.

An der Atlantic BidCo sind jeweils von Advent International Corporation („Advent“) und Centerbridge Partners („Centerbridge“) kontrollierte, verwaltete oder beratene Fonds sowie CPP Investment Board Europe S.à.r.l, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft des Canada Pension Plan Investment Board („CPP Investments“), und andere Minderheitsaktionäre mittelbar beteiligt.

Basis für die Zusammenarbeit zwischen der Aareal Bank Gruppe und der Bieterin ist die im vergangenen Jahr geschlossene Investorenvereinbarung. Darin sagt die Bieterin zu, die strategischen Ambitionen der Aareal Bank AG zur Stärkung ihrer Position als ein führender internationaler Anbieter von Immobilienfinanzierungen sowie von Software, digitalen Lösungen und Zahlungsdiensten zu unterstützen. Ermöglicht werden soll ein risikobewusstes Wachstum in allen drei Segmenten durch Investitionen und die Zusammenführung der umfangreichen gemeinsamen Erfahrungen in den Sektoren Financial Services, Software und Zahlungsverkehr sowie durch die Thesaurierung von Gewinnen.

Konzernziele

Aufgrund des starken Ertragswachstums im ersten Halbjahr hält die Areal Bank Gruppe trotz einer erhöhten Risikovorsorge an der Prognose für das Konzernbetriebsergebnis in der kommunizierten Spanne von 240 bis 280 Mio. € (2022: 239 Mio. €) fest. Es wird aufgrund der zusätzlichen, bereits größtenteils verarbeiteten Investitionen in Effizienzsteigerungsmaßnahmen der Aareon am unteren Ende dieser Spanne erwartet. Das gilt auch für das Ergebnis je Aktie (EpS) zwischen 2,40 bis 2,80 € (2022: 2,32 €) und den RoE nach Steuern zwischen 5 und 6,5 % (2022: 5,0 %).

Das Umfeld bleibt allerdings herausfordernd. Die geopolitischen Konflikte und makroökonomischen Unsicherheiten lassen sich weiterhin nur schwer abschätzen.¹⁾

Gegenüber dem Vorjahr erwartet die Areal Bank Gruppe aufgrund des Wachstums, eines verbesserten Fundingmix sowie positiver Effekte höherer Marktzinsen einen weiteren deutlichen Anstieg der Erträge. Der Zinsüberschuss sollte gegenüber den ursprünglich prognostizierten Werten aufgrund der weiter gestiegenen Marktzinsen noch deutlich stärker ausfallen und nunmehr in einer Spanne von 850 bis 890 Mio. € liegen (ursprüngliche Spanne: 730 bis 770 Mio. €; 2022: 702 Mio. €). Auch der Provisionsüberschuss wird gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund des Wachstums der Aareon weiterhin steigend in einer Spanne von 315 bis 335 Mio. € erwartet (2022: 277 Mio. €).

Die Risikovorsorge dürfte aufgrund der erwarteten Belastungen im US-amerikanischen Büroimmobilienmarkt gegenüber den ursprünglich prognostizierten Werten höher ausfallen und inklusive der zusätzlich eingeplanten Risikovorsorge von rund 60 Mio. € für einen forcierten NPL-Abbau nunmehr in einer Spanne von 270 bis 310 Mio. € (ursprüngliche Spanne: 170 bis 210 Mio. €; 2022: 192 Mio. €) liegen. Dies beinhaltet auch kreditrisikoinduzierte Bewertungsanpassungen von ausgefallenen Immobiliendarlehen, die im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl ausgewiesen werden.

Der Verwaltungsaufwand sollte aufgrund des Wachstums und des Investitionsbudgets für Effizienzsteigerungsmaßnahmen (ursprünglich 35 Mio. €) der Aareon über dem Niveau des Vorjahres liegen. Es wurden weitere mögliche Maßnahmen zur Effizienzsteigerung identifiziert, sodass nunmehr mit einem Budget von rund 60 Mio. € geplant wird. Entsprechend wird der Verwaltungsaufwand am oberen Ende der Spanne von 590 bis 630 Mio. € erwartet (2022: 571 Mio. €).

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

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

Für die Aareon wird für das laufende Jahr eine Steigerung des Umsatzes auf 325 bis 345 Mio. € (2022: 308 Mio. €) erwartet. Der Adjusted EBITDA²⁾ dürfte sich mit 90 bis 100 Mio. € deutlich erhöhen (2022: 75 Mio. €).

Bezüglich der Kapitalausstattung rechnet die Areal Bank trotz des geplanten Portfoliowachstums und vorbehaltlich weiterer regulatorischer Änderungen weiterhin mit einer soliden harten Kernkapitalquote (CET1-Quote – Basel IV (phase-in)) deutlich über dem normierten Kapitalbedarf von 15 %.

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

Konzernzwischenabschluss

Gesamtergebnisrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung

| Mio. € | Anhang | 01.01.-30.06.2023 | 01.01.-30.06.2022 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Zinserträge aus Finanzinstrumenten ac und fvoci | | 1.084 | 473 |
| Zinserträge aus Finanzinstrumenten fvpl | | 20 | 11 |
| Marktinduzierte Modifikationserträge | | 1 | 2 |
| Zinsaufwendungen für Finanzinstrumente ac und fvoci | | 487 | 58 |
| Zinsaufwendungen für Finanzinstrumente fvpl | | 155 | 94 |
| Marktinduzierte Modifikationaufwendungen | | 1 | 4 |
| Zinsüberschuss | 1 | 462 | 330 |
| Risikovorsorge ohne bonitätsbedingtes Modifikationsergebnis | | 155 | 107 |
| Bonitätsbedingtes Modifikationsergebnis | | 5 | 0 |
| Risikovorsorge | 2 | 160 | 107 |
| Provisionserträge | | 184 | 161 |
| Provisionsaufwendungen | | 35 | 29 |
| Provisionsüberschuss | 3 | 149 | 132 |
| Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten ac | | 4 | 11 |
| Abgangsergebnis aus finanziellen Verbindlichkeiten ac | | 3 | 3 |
| Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvoci | | 5 | 8 |
| Abgangsergebnis | 4 | 12 | 22 |
| Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl | 5 | -41 | 18 |
| Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen | 6 | 0 | -7 |
| Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen | | - | -2 |
| Verwaltungsaufwand | 7 | 342 | 295 |
| Sonstiges betriebliches Ergebnis | 8 | 7 | 0 |
| Betriebsergebnis | | 87 | 91 |
| Ertragsteuern | | 29 | 33 |
| Konzernergebnis | | 58 | 58 |
| Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis | | -9 | 1 |
| Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis | | 67 | 57 |
| Ergebnis je Aktie (EpS) | | | |
| Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis ¹⁾ | | 67 | 57 |
| davon Stammaktionären zugeordnet | | 58 | 50 |
| davon AT1-Investoren zugeordnet | | 9 | 7 |
| Ergebnis je Stammaktie (€) ²⁾ | 9 | 0,97 | 0,84 |
| Ergebnis je AT1-Anteil (€) ³⁾ | 9 | 0,09 | 0,07 |

¹⁾ Ergebniszuordnung unter der Annahme einer zeitanteiligen Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe

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

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

Überleitung vom Konzernergebnis zum Gesamtergebnis

| Mio. € | 01.01.-30.06.2023 | 01.01.-30.06.2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Konzernergebnis | 58 | 58 |
| In künftigen Perioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliederbar | | |
| Veränderung der Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen | -6 | 70 |
| Neubewertung (Remeasurements) von leistungsorientierten Plänen | -9 | 102 |
| Steuern auf Neubewertung von leistungsorientierten Plänen | 3 | -32 |
| Veränderung der Rücklage aus der Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten fvoci | 0 | 0 |
| Gewinne und Verluste aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci | - | 0 |
| Umgliederungen in die Gewinnrücklagen aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci | 0 | - |
| Steuern auf Gewinne und Verluste aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci | - | - |
| In künftigen Perioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliederbar | | |
| Veränderung der Rücklage aus der Bewertung von Fremdkapitalinstrumenten fvoci | -10 | -4 |
| Gewinne und Verluste aus Fremdkapitalinstrumenten fvoci | -9 | 2 |
| Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung aus Fremdkapitalinstrumenten fvoci | -5 | -7 |
| Steuern auf Gewinne und Verluste aus Fremdkapitalinstrumenten fvoci | 4 | 1 |
| Veränderung der Rücklage aus Währungsbasis-Spreads | 9 | 29 |
| Gewinne und Verluste aus Währungsbasis-Spreads | 13 | 43 |
| Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung aus Währungsbasis-Spreads | - | - |
| Steuern auf Gewinne und Verluste aus Währungsbasis-Spreads | -4 | -14 |
| Veränderung der Rücklage aus Währungsumrechnung | -6 | 7 |
| Gewinne und Verluste aus der Umrechnung des Abschlusses eines ausländischen Geschäftsbetriebs | -7 | -1 |
| Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung aus der Umrechnung eines ausländischen Abschlusses | - | - |
| Steuern auf Gewinne und Verluste aus der Umrechnung eines ausländischen Abschlusses | 1 | 8 |
| Sonstiges Ergebnis | -13 | 102 |
| Gesamtergebnis | 45 | 160 |
| Nicht beherrschenden Anteilen zugerechnetes Gesamtergebnis | -11 | 1 |
| Eigentümern der Aareal Bank AG zugerechnetes Gesamtergebnis | 56 | 159 |

Bilanz

| Mio. € | Anhang | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|---|--------|---------------|---------------|
| Aktiva | | | |
| Finanzielle Vermögenswerte ac | 10 | 42.031 | 40.490 |
| Barreserve ac | | 6.248 | 5.424 |
| Forderungen aus Krediten ac | | 31.051 | 29.948 |
| Geld- und Kapitalmarktforderungen ac | | 4.636 | 5.017 |
| Forderungen sonstiges Geschäft ac | | 96 | 101 |
| Risikovorsorgebestand ac | 11 | -365 | -490 |
| Finanzielle Vermögenswerte fvoci | 12 | 3.575 | 3.552 |
| Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci | | 3.573 | 3.550 |
| Eigenkapitalinstrumente fvoci | | 2 | 2 |
| Finanzielle Vermögenswerte fvpl | 13 | 2.151 | 2.258 |
| Forderungen aus Krediten fvpl | | 283 | 427 |
| Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl | | 5 | 5 |
| Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl | | 1.081 | 1.104 |
| Positive Marktwerte sonstige Derivate fvpl | | 782 | 722 |
| Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte | 14 | 68 | 7 |
| Anteile an at equity bewerteten Unternehmen | | 16 | 14 |
| Immaterielle Vermögenswerte | 15 | 600 | 566 |
| Sachanlagen | 16 | 229 | 235 |
| Ertragsteueransprüche | | 50 | 46 |
| Aktive latente Steuern | | 201 | 179 |
| Sonstige Aktiva | 17 | 473 | 474 |
| Gesamt | | 49.029 | 47.331 |
| Passiva | | | |
| Finanzielle Verbindlichkeiten ac | 18 | 42.097 | 40.022 |
| Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac | | 29.249 | 26.425 |
| Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac | | 12.361 | 13.115 |
| Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac | | 105 | 96 |
| Nachrangige Verbindlichkeiten ac | | 382 | 386 |
| Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl | 19 | 3.214 | 3.514 |
| Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl | | 1.616 | 2.183 |
| Negative Marktwerte sonstige Derivate fvpl | | 1.598 | 1.331 |
| Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verpflichtungen | | - | 1 |
| Rückstellungen | 20 | 223 | 292 |
| Ertragsteuerverpflichtungen | | 63 | 76 |
| Passive latente Steuern | | 32 | 57 |
| Sonstige Passiva | 21 | 112 | 111 |
| Eigenkapital | 22 | 3.288 | 3.258 |
| Gezeichnetes Kapital | | 180 | 180 |
| Kapitalrücklage | | 721 | 721 |
| Gewinnrücklage | | 2.129 | 2.076 |
| AT1-Anleihe | | 300 | 300 |
| Anderer Rücklagen | | -99 | -88 |
| Nicht beherrschende Anteile | | 57 | 69 |
| Gesamt | | 49.029 | 47.331 |

Eigenkapitalveränderungsrechnung

| | Gezeichnetes Kapital | Kapitalrücklage | Gewinnrücklage | AT1-Anleihe | Andere Rücklagen | | | | Rücklage aus Währungsumrechnung | Gesamt | Nicht beherrschende Anteile | Eigenkapital |
|--|----------------------|-----------------|----------------|-------------|--|--|--|---|---------------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|
| | | | | | Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen | Rücklage aus Bewertung Eigenkapitalinstrumente fvoci | Rücklage aus Bewertung Fremdkapitalinstrumente fvoci | Rücklage aus Wertänderungen des Währungsbasis-Spreads | | | | |
| Mio. € | | | | | | | | | | | | |
| Eigenkapital zum 01.01.2023 | 180 | 721 | 2.076 | 300 | -73 | -4 | 4 | -8 | -7 | 3.189 | 69 | 3.258 |
| Gesamtergebnis der Periode | - | - | 67 | - | -6 | 0 | -10 | 9 | -4 | 56 | -11 | 45 |
| Konzernergebnis | - | - | 67 | - | - | - | - | - | - | 67 | -9 | 58 |
| Sonstiges Ergebnis | - | - | - | - | -6 | 0 | -10 | 9 | -4 | -11 | -2 | -13 |
| Auszahlungen an nicht beherrschende Anteile | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | -2 | -2 |
| AT1-Kupon | - | - | -17 | - | - | - | - | - | - | -17 | - | -17 |
| Veränderung Eigentumsanteile an Tochterunternehmen | - | - | 3 | - | - | - | - | - | - | 3 | 1 | 4 |
| Eigenkapital zum 30.06.2023 | 180 | 721 | 2.129 | 300 | -79 | -4 | -6 | 1 | -11 | 3.231 | 57 | 3.288 |

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

Kapitalflussrechnung – verkürzt –

| | 2023 | 2022 |
|--|--------------|--------------|
| Mio. € | | |
| Zahlungsmittelbestand zum 01.01. | 5.424 | 6.942 |
| Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit | 878 | 941 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | -22 | -8 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | -32 | -138 |
| Cashflow insgesamt | 824 | 795 |
| Zahlungsmittelbestand zum 30.06. | 6.248 | 7.737 |

Anhang – verkürzt –

Allgemeine Ausführungen zur Rechnungslegung

Rechtliche Grundlagen

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

Der vorliegende Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2023 wurde nach den Vorgaben des § 115 WpHG i.V.m. § 117 Nr. 2 WpHG erstellt und ist am 1. August 2023 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben worden. Er umfasst neben dem hier dargestellten verkürzten Konzernzwischenabschluss einen Konzernzwischenlagebericht.

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

Konsolidierungskreis

Tochterunternehmen der Aareal Bank AG werden im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Unternehmen, auf die die Aareal Bank AG einen maßgeblichen Einfluss ausüben kann (assoziierte Unternehmen), werden nach der „Equity“-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Es wurden die gleichen Konsolidierungsmethoden wie im Konzernabschluss 2022 angewendet.

Im Berichtszeitraum gingen im Wesentlichen zwei Gesellschaften dem Konsolidierungskreis zu:

Im März 2023 hat die Aareon über ihre Tochtergesellschaft Aareon Nederland B. V. 100 % der Anteile an der Gesellschaft Embrace The Human Cloud B.V. erworben. Der Kaufpreis betrug rund 40 Mio. €, aufgeteilt in 31 Mio. € Festpreis und 9 Mio. € bedingter Kaufpreis, der von der Zielerreichung von Performancekennzahlen (EBITDA und Höhe der wiederkehrenden Erlöse) bis 2024 abhängt. Der vorläufige beizulegende Zeitwert der Vermögenswerte und Schulden beträgt rund 11 Mio. € und teilt sich im Wesentlichen auf 1 Mio. € Software, 7 Mio. € Kundenbeziehungen und 1 Mio. € Markenrechte auf. Die Gesellschaft hat im ersten Halbjahr 2023 Umsatzerlöse von 7 Mio. € und ein Ergebnis von 1 Mio. € erzielt. Ab Zugangszeitpunkt bis zum 30. Juni 2023 wurden Umsatzerlöse von 3 Mio. € und ein Ergebnis von 1 Mio. € erzielt. Aus der Übernahme resultiert ein vorläufiger Geschäfts- oder Firmenwert von 29 Mio. €. Dieser beinhaltet Markt- und Synergiepotenziale. Die Aareon erwirbt damit den niederländischen Marktführer für SaaS-Lösungen im Bereich Digital Workspace und Customer Engagement. Die CRM-Lösungen von Embrace verbreitern das Produktportfolio für die niederländischen Kunden.

Im Februar 2023 hat die Aareon außerdem 100 % der Anteile an der Gesellschaft UTS innovative Softwaresysteme GmbH erworben. Der Kaufpreis betrug rund 8 Mio. €. Der vorläufige beizulegende Zeitwert der Vermögenswerte und Schulden beträgt rund 6 Mio. € und teilt sich im Wesentlichen auf 2 Mio. € Software und 2 Mio. € Kundenbeziehungen auf. Die Gesellschaft hat im ersten Halbjahr 2023 Umsatzerlöse von 2 Mio. € und ein Ergebnis von 1 Mio. € erzielt. Ab Zugangszeitpunkt bis zum 30. Juni 2023 wurden Umsatzerlöse von 1 Mio. € und ein Ergebnis von 1 Mio. € erzielt. Aus der Übernahme resultiert ein vorläufiger Geschäfts- oder Firmenwert von rund 2 Mio. €. Dieser beinhaltet Markt- und Synergiepotenziale. Durch die Übernahme ergibt sich für die Aareon der Zugang zum Marktsegment der Software für Hausverwalter im größten Markt Europas.

Weitere wesentliche Veränderungen im Konsolidierungskreis gab es nicht.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses einschließlich der Vergleichszahlen wurden, soweit im Folgenden nicht anders dargestellt, die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernabschluss 2022 angewendet.

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

- **IFRS 17 Insurance Contracts**

Der Standard regelt die Bilanzierung von Versicherungsverträgen. IFRS 17 ersetzt den bisher gültigen Übergangstandard IFRS 4. In den Anwendungsbereich fallen Versicherungsverträge, Rückversicherungsverträge sowie Kapitalanlageverträge mit ermessensabhängiger Überschussbeteiligung. Nach IFRS 17 werden Versicherungsverträge grundsätzlich nach dem allgemeinen Modell bewertet. Darunter werden für eine Gruppe von Versicherungsverträgen bei erstmaligem Ansatz der Erfüllungswert und die vertragliche Servicemarge ermittelt. In Abhängigkeit davon, worauf sich Änderungen der zugrunde liegenden Parameter beziehen, werden im Rahmen der Folgebewertung entweder das versicherungstechnische Ergebnis oder die versicherungstechnischen Finanzerträge/-aufwendungen berührt bzw. es kann zunächst zu einer Anpassung der vertraglichen Servicemarge kommen, die erst in späteren Perioden die GuV berührt.

- **IAS 1 Disclosure of Accounting Policies**

Die Änderungen an IAS 1 sollen die Ersteller bei der Entscheidung unterstützen, welche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sie im Abschluss angeben müssen. Einem Unternehmen wird jetzt vorgeschrieben, wesentliche Informationen in Bezug auf Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und nicht mehr seine bedeutenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden anzugeben.

- **IAS 8 Definition of Accounting Estimates**

Die Änderungen an IAS 8 sollen dabei helfen, zwischen Rechnungslegungsmethoden und rechnungslegungsbezogenen Schätzungen zu unterscheiden. Dabei wird die Definition einer Änderung von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen durch eine Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen ersetzt. Nach der neuen Definition sind rechnungslegungsbezogene Schätzungen „monetäre Beträge im Abschluss, die mit Bewertungsunsicherheiten behaftet sind“. Unternehmen entwickeln rechnungslegungsbezogene Schätzungen, wenn die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erfordern, dass Posten im Abschluss auf eine Art und Weise bewertet werden, die eine Bewertungsunsicherheit beinhaltet. Die Änderung einer rechnungslegungsbezogenen Schätzung, die aus neuen Informationen oder neuen Entwicklungen resultiert, stellt keine Korrektur eines Fehlers dar.

- **IAS 12 Deferred tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction**

Die Änderung an IAS 12 engt den Anwendungsbereich der Ausnahmeregelung (sog. initial recognition exemption), nach der im Zeitpunkt des Zugangs eines Vermögenswerts oder einer Schuld keine aktiven oder passiven latenten Steuern anzusetzen sind, ein. Entstehen bei einer Transaktion gleichzeitig abzugsfähige und zu versteuernde temporäre Differenzen in gleicher Höhe, fallen diese nicht mehr unter die Ausnahmeregelung, sodass aktive und passive latente Steuern zu bilden sind.

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

Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

(1) Zinsüberschuss

| | 01.01.-30.06.2023 | 01.01.-30.06.2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Mio. € | | |
| Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten ac und fvoci | 1.084 | 425 |
| Forderungen aus Krediten | 983 | 423 |
| Geld- und Kapitalmarktforderungen | 101 | 2 |
| Zinserträge aus finanziellen Verbindlichkeiten ac | 0 | 48 |
| Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten | 0 | 36 |
| Wohnungswirtschaftliche Einlagen | 0 | 12 |
| Zinserträge aus Finanzinstrumenten fvpl | 20 | 11 |
| Forderungen aus Krediten | 10 | 6 |
| Sonstige Derivate | 10 | 5 |
| Marktinduzierte Modifikationserträge | 1 | 2 |
| Gesamte Zinserträge und ähnliche Erträge | 1.105 | 486 |
| Zinsaufwendungen für finanzielle Verbindlichkeiten ac | 486 | 11 |
| Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten | 455 | 5 |
| Wohnungswirtschaftliche Einlagen | 21 | 0 |
| Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft | 1 | 0 |
| Nachrangige Verbindlichkeiten | 9 | 6 |
| Zinsaufwendungen für finanzielle Vermögenswerte ac und fvoci | 1 | 47 |
| Barreserve | - | 30 |
| Geld- und Kapitalmarktforderungen | 1 | 17 |
| Zinsaufwendungen für Finanzinstrumente fvpl | 155 | 94 |
| Sonstige Derivate | 155 | 94 |
| Marktinduzierte Modifikationaufwendungen | 1 | 4 |
| Gesamte Zinsaufwendungen und ähnliche Aufwendungen | 643 | 156 |
| Gesamt | 462 | 330 |

Der Zinsüberschuss lag mit 462 Mio. € aufgrund des im Vorjahresvergleich höheren Kreditportfolios und guter Margen sowie des gestiegenen Zinsniveaus in Verbindung mit dem weiterhin hohen Einlagenvolumen deutlich über dem Vorjahreswert (330 Mio. €).

(2) Risikovorsorge

| | 01.01.-30.06.2023 | 01.01.-30.06.2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Mio. € | | |
| Zuführungen | 217 | 163 |
| Auflösungen | 61 | 56 |
| Eingänge auf abgeschriebene Forderungen | 1 | 0 |
| Bonitätsbedingtes Modifikationsergebnis | 5 | 0 |
| Gesamt | 160 | 107 |

Die Risikovorsorge betrug 160 Mio. € (Vorjahr: 107 Mio. €). Sie resultiert im Wesentlichen aus einzelnen Kreditneuausfällen US-amerikanischer Büroimmobilien. Der im ersten Quartal hierfür gebildete Management-Overlay wurde im zweiten Quartal aufgelöst. Enthalten ist auch die angekündigte Risikovorsorgezuführung von rund 60 Mio. € für einen forcierten NPL-Abbau. Das verbliebene, als NPL klassifizierte Russland-Exposure von 217 Mio. € wurde mittlerweile abgebaut.

Wir verweisen auch auf unsere Anhangangabe (11).

(3) Provisionsüberschuss

| Mio. € | 01.01.-30.06.2023 | 01.01.-30.06.2022 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Provisionserträge aus ¹⁾ | | |
| wiederkehrenden Leistungen | 132 | 107 |
| nicht-wiederkehrenden Leistungen | 34 | 37 |
| Bankgeschäft und sonstige Tätigkeiten | 18 | 17 |
| Gesamte Provisionserträge | 184 | 161 |
| Provisionsaufwendungen für | | |
| bezogene Leistungen | 31 | 27 |
| Bankgeschäft und sonstige Tätigkeiten | 4 | 2 |
| Gesamte Provisionsaufwendungen | 35 | 29 |
| Gesamt | 149 | 132 |

¹⁾ Die Aufgliederung der Vorjahreszahl wurde angepasst. Die Provisionserträge der Aareon aus ERP-Produkten von 99 Mio. € und digitalen Lösungen von 40 Mio. € verteilen sich auf 102 Mio. € wiederkehrende Leistungen und 37 Mio. € nicht-wiederkehrende Leistungen. Darüber hinaus wurden Provisionserträge des Segments BDS aus sonstigen Tätigkeiten in die wiederkehrenden Leistungen umgegliedert.

Der Provisionsüberschuss konnte sowohl durch höhere Provisionserträge des Segments Banking & Digital Solutions als auch durch die Aareon wie geplant auf 149 Mio. € gesteigert werden (Vorjahr: 132 Mio. €).

(4) Abgangsergebnis

| Mio. € | 01.01.-30.06.2023 | 01.01.-30.06.2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten ac | | |
| Forderungen aus Krediten | 2 | 11 |
| Geld- und Kapitalmarktforderungen | 2 | 0 |
| Abgangsergebnis aus finanziellen Verbindlichkeiten ac | | |
| Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten | 3 | 3 |
| Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvoci | | |
| Geld- und Kapitalmarktforderungen | 5 | 8 |
| Gesamt | 12 | 22 |

Das Abgangsergebnis von 12 Mio. € (Vorjahr: 22 Mio. €) resultierte im Wesentlichen aus Erträgen im Treasuryportfolio. Im Vorjahr waren es im Wesentlichen positive marktbedingte Effekte aus vorzeitigen Kreditrückzahlungen gewesen.

(5) Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl

| | 01.01.-30.06.2023 | 01.01.-30.06.2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Mio. € | | |
| Ergebnis aus Forderungen aus Krediten | -36 | -16 |
| Ergebnis aus Geld- und Kapitalmarktforderungen | 0 | 0 |
| Ergebnis aus sonstigen Derivaten | -5 | 36 |
| Währungsergebnis | 0 | -2 |
| Gesamt | -41 | 18 |

Das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl resultierte im Wesentlichen aus kreditrisikoinduzierten Bewertungsverlusten von ausgefallenen Immobiliendarlehen insbesondere in den USA. Im Vorjahr hatte es einen positiven Bewertungseffekt aus den marktseitigen Entwicklungen in Derivaten zur Währungs- und Zinssicherung infolge der hohen Marktdynamik gegeben.

(6) Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen

| | 01.01.-30.06.2023 | 01.01.-30.06.2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Mio. € | | |
| Ineffektivitäten aus Fair Value-Hedges | 0 | -7 |
| Ineffektivitäten aus Absicherung Nettoinvestitionen | 0 | 0 |
| Gesamt | 0 | -7 |

(7) Verwaltungsaufwand

| | 01.01.-30.06.2023 | 01.01.-30.06.2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Mio. € | | |
| Personalaufwand | 196 | 167 |
| Löhne und Gehälter | 166 | 134 |
| Soziale Abgaben | 22 | 22 |
| Altersversorgung | 8 | 11 |
| Anderer Verwaltungsaufwand | 102 | 102 |
| Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte | 44 | 26 |
| Gesamt | 342 | 295 |

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich einerseits aufgrund des starken Wachstums der Aareon und andererseits aufgrund der Effizienzsteigerungsmaßnahmen der Aareon (rund 55 Mio. €) auf 342 Mio. € (Vorjahr: 295 Mio. €).

(8) Sonstiges betriebliches Ergebnis

| Mio. € | 01.01.-30.06.2023 | 01.01.-30.06.2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Erträge aus Immobilien | 17 | 17 |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 11 | 0 |
| Erträge aus Lieferungen und Leistungen | 0 | - |
| Andere sonstige betriebliche Erträge | 9 | 10 |
| Gesamte sonstige betriebliche Erträge | 37 | 27 |
| Aufwendungen für Immobilien | 24 | 21 |
| Aufwendungen für sonstige Steuern | 3 | 5 |
| Andere sonstige betriebliche Aufwendungen | 3 | 1 |
| Gesamte sonstige betriebliche Aufwendungen | 30 | 27 |
| Gesamt | 7 | 0 |

Das sonstige betriebliche Ergebnis betrug 7 Mio. € (Vorjahr: 0 Mio. €) und enthielt Rückstellungsaufösungen.

(9) Ergebnis je Aktie

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

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

Erläuterungen zur Bilanz

(10) Finanzielle Vermögenswerte ac

| | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|---|---------------|---------------|
| Mio. € | | |
| Barreserve ac | 6.248 | 5.424 |
| Kassenbestand | 0 | 0 |
| Guthaben bei Zentralnotenbanken | 6.248 | 5.424 |
| Forderungen aus Krediten ac | 31.051 | 29.948 |
| Immobilendarlehen | 30.784 | 29.662 |
| Kommundarlehen | 249 | 268 |
| Sonstige Forderungen aus Krediten | 18 | 18 |
| Geld- und Kapitalmarktforderungen ac | 4.636 | 5.017 |
| Geldmarktforderungen | 1.825 | 1.914 |
| Schuldscheindarlehen | 1.182 | 1.345 |
| Schuldverschreibungen | 1.629 | 1.758 |
| Forderungen sonstiges Geschäft ac | 96 | 101 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 39 | 44 |
| Sonstige finanzielle Forderungen | 57 | 57 |
| Gesamt | 42.031 | 40.490 |

(11) Risikovorsorgebestand ac

| | Stage 1 | Stage 2 | Stage 3 | Forderungen sonstiges Geschäft ac | Gesamt Risikovorsorgebestand ac |
|-------------------------------|-----------|-----------|------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| Mio. € | | | | | |
| Bestand zum 01.01.2023 | 42 | 59 | 386 | 3 | 490 |
| Zuführungen | 11 | 40 | 162 | 0 | 213 |
| Inanspruchnahmen | - | - | 238 | 0 | 238 |
| Auflösungen | 16 | 30 | 13 | 0 | 59 |
| Transfer in Stage 1 | 5 | -5 | - | - | - |
| Transfer in Stage 2 | -4 | 4 | - | - | - |
| Transfer in Stage 3 | - | -4 | 4 | - | - |
| Zinseffekt | - | - | 10 | - | 10 |
| Währungsanpassungen | 0 | -1 | 0 | 0 | -1 |
| Umbuchungen | - | - | -50 | - | -50 |
| Bestand zum 30.06.2023 | 38 | 63 | 261 | 3 | 365 |

Die Risikovorsorge auf finanzielle Vermögenswerte ac entfällt auf Forderungen aus Krediten, auf Geld- und Kapitalmarktforderungen sowie auf Forderungen sonstiges Geschäft - im Wesentlichen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Ein Großteil der Inanspruchnahmen entfällt auf unser im Abbau befindlichen Russland-Exposure von 217 Mio. €.

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

(12) Finanzielle Vermögenswerte fvoci

| | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|--|--------------|--------------|
| Mio. € | | |
| Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci | 3.573 | 3.550 |
| Schuldverschreibungen | 3.573 | 3.550 |
| Eigenkapitalinstrumente fvoci | 2 | 2 |
| Aktien u.a. nicht festverzinsliche Wertpapiere | 0 | 0 |
| Sonstige Beteiligungen | 2 | 2 |
| Gesamt | 3.575 | 3.552 |

(13) Finanzielle Vermögenswerte fvpl

| | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|--|--------------|--------------|
| Mio. € | | |
| Forderungen aus Krediten fvpl | 283 | 427 |
| Immobilienkredite | 283 | 427 |
| Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl | 5 | 5 |
| Fondsanteile | 5 | 5 |
| Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl | 1.081 | 1.104 |
| Positive Marktwerte aus Fair Value-Hedges | 1.079 | 1.102 |
| Positive Marktwerte aus Absicherung Nettoinvestitionen | 2 | 2 |
| Positive Marktwerte sonstige Derivate fvpl | 782 | 722 |
| Positive Marktwerte aus wirtschaftlichen Sicherungsderivaten | 297 | 251 |
| Positive Marktwerte aus übrigen Derivaten | 485 | 471 |
| Gesamt | 2.151 | 2.258 |

(14) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Bei unserem im Abbau befindlichen Russland-Exposure von 217 Mio. € waren zum 30. Juni 2023 die Kriterien „als zur Veräußerung gehalten“ erfüllt. Darin enthalten ist eine Risikovorsorgezuführung von rund 35 Mio. €. Das Immobiliendarlehen wurde mittlerweile abgebaut. Darüber hinaus waren die Kriterien bei zwei italienischen Immobiliendarlehen von insgesamt 73 Mio. € und einer Risikovorsorgezuführung von insgesamt 8 Mio. € erfüllt.

(15) Immaterielle Vermögenswerte

| | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Mio. € | | |
| Geschäfts- oder Firmenwerte | 401 | 378 |
| Selbsterstellte Software | 85 | 84 |
| Sonstige immaterielle Vermögenswerte | 114 | 104 |
| Gesamt | 600 | 566 |

Die Erhöhung des Geschäfts- oder Firmenwerts geht im Wesentlichen auf den Erwerb von Embrace zurück, die der CGU Aareon Niederlande zugeordnet wurde. Nach einer Neuausrichtung des Produktportfolios der Aareon-Aktivitäten in UK ist die CGU SMB UK in der CGU Aareon UK aufgegangen. Für den Geschäfts- oder Firmenwert ergab sich ein Wertminderungsbedarf von 5 Mio. €. Weiterer Wertminderungsbedarf ergab sich nicht.

(16) Sachanlagen

| | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|---|------------|------------|
| Mio. € | | |
| Grundstücke, Gebäude und Anlagen im Bau | 204 | 210 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 25 | 25 |
| Gesamt | 229 | 235 |

(17) Sonstige Aktiva

| | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|------------------------|------------|------------|
| Mio. € | | |
| Immobilien | 360 | 360 |
| Vertragsvermögenswerte | 23 | 19 |
| Übrige | 90 | 95 |
| Gesamt | 473 | 474 |

(18) Finanzielle Verbindlichkeiten ac

| | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|---|---------------|---------------|
| Mio. € | | |
| Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac | 29.249 | 26.425 |
| Geldmarktverbindlichkeiten | 9.059 | 5.761 |
| Schuldscheindarlehen | 2.572 | 2.573 |
| Hypotheken-Pfandbriefe | 11.532 | 10.823 |
| Öffentliche Pfandbriefe | 1.189 | 1.296 |
| Sonstige Schuldverschreibungen | 4.897 | 5.972 |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | 0 | 0 |
| Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac | 12.361 | 13.115 |
| Täglich fällige Einlagen | 9.007 | 10.180 |
| Termineinlagen | 3.354 | 2.935 |
| Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac | 105 | 96 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 15 | 20 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 90 | 76 |
| Nachrangige Verbindlichkeiten ac | 382 | 386 |
| Gesamt | 42.097 | 40.022 |

(19) Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl

| | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|--|--------------|--------------|
| Mio. € | | |
| Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl | 1.616 | 2.183 |
| Negative Marktwerte aus Fair Value-Hedges | 1.589 | 2.141 |
| Negative Marktwerte aus Absicherung Nettoinvestitionen | 27 | 42 |
| Negative Marktwerte sonstige Derivate fvpl | 1.598 | 1.331 |
| Negative Marktwerte aus wirtschaftlichen Sicherungsderivaten | 468 | 639 |
| Negative Marktwerte aus übrigen Derivaten | 1.130 | 692 |
| Gesamt | 3.214 | 3.514 |

(20) Rückstellungen

| | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|---|------------|------------|
| Mio. € | | |
| Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 94 | 158 |
| Rückstellungen für außerbilanzielles Kreditgeschäft | 6 | 4 |
| Sonstige Rückstellungen | 123 | 130 |
| Gesamt | 223 | 292 |

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

zum 30. Juni 2023 betrug 3,57 % (31. Dezember 2022: 3,68 %). Durch eine Erhöhung der Ausfinanzierung um 72 Mio. € haben sich die Pensionsrückstellungen weiter auf 94 Mio. € zum 30. Juni 2023 (31. Dezember 2022: 158 Mio. €) reduziert.

(21) Sonstige Passiva

| | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|---|------------|------------|
| Mio. € | | |
| Leasing-Verbindlichkeiten | 41 | 44 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 2 | 1 |
| Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern | 21 | 23 |
| Vertragsverbindlichkeiten | 34 | 25 |
| Übrige | 14 | 18 |
| Gesamt | 112 | 111 |

(22) Eigenkapital

| | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|--|--------------|--------------|
| Mio. € | | |
| Gezeichnetes Kapital | 180 | 180 |
| Kapitalrücklage | 721 | 721 |
| Gewinnrücklage | 2.129 | 2.076 |
| AT1 -Anleihe | 300 | 300 |
| Andere Rücklagen | | |
| Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen | -79 | -73 |
| Rücklage aus der Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten fvoci | -4 | -4 |
| Rücklage aus der Bewertung von Fremdkapitalinstrumenten fvoci | -6 | 4 |
| Rücklage aus Währungsbasis-Spreads | 1 | -8 |
| Rücklage aus Währungsumrechnung | -11 | -7 |
| Nicht beherrschende Anteile | 57 | 69 |
| Gesamt | 3.288 | 3.258 |

In den Rücklagen aus Bewertung von Fremdkapitalinstrumenten fvoci sind 1 Mio. € Risikovorsorgebestand enthalten (Vorjahr: 1 Mio. €).

Eigene Aktien

In der Berichtsperiode befanden sich keine eigenen Aktien im Bestand.

Ausschüttung

Im Einklang mit der Strategie plant die Aareal Bank im Jahr 2023 keine Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2022.

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung vor, den sich nach handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) ergebenden Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von insgesamt 61.054.365,42 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Darüber hinaus hat der Vorstand in Übereinstimmung mit den Anleihebedingungen am 30. April 2023 eine Ausschüttung auf die ATI-Instrumente beschlossen.

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

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

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

(23) Ermittlung des Fair Value

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

Fair Value-Hierarchie

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

Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

(24) Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 13

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

30. Juni 2023

| | Fair Value Gesamt | Fair Value Stufe 1 | Fair Value Stufe 2 | Fair Value Stufe 3 |
|---|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Mio. € | | | | |
| Finanzielle Vermögenswerte fvoci | 3.575 | 3.235 | 338 | 2 |
| Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci | 3.573 | 3.235 | 338 | - |
| Eigenkapitalinstrumente fvoci | 2 | - | 0 | 2 |
| Finanzielle Vermögenswerte fvpl | 2.151 | 0 | 1.863 | 288 |
| Forderungen aus Krediten fvpl | 283 | - | - | 283 |
| Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl | 5 | 0 | - | 5 |
| Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl | 1.081 | - | 1.081 | - |
| Positive Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl | 782 | - | 782 | - |
| Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl | 3.214 | - | 3.214 | - |
| Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl | 1.616 | - | 1.616 | - |
| Negative Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl | 1.598 | - | 1.598 | - |

31. Dezember 2022

| | Fair Value Gesamt | Fair Value Stufe 1 | Fair Value Stufe 2 | Fair Value Stufe 3 |
|---|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Mio. € | | | | |
| Finanzielle Vermögenswerte fvoci | 3.552 | 2.162 | 1.388 | 2 |
| Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci | 3.550 | 2.162 | 1.388 | - |
| Eigenkapitalinstrumente fvoci | 2 | - | 0 | 2 |
| Finanzielle Vermögenswerte fvpl | 2.258 | 0 | 1.826 | 432 |
| Forderungen aus Krediten fvpl | 427 | - | - | 427 |
| Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl | 5 | 0 | - | 5 |
| Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl | 1.104 | - | 1.104 | - |
| Positive Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl | 722 | - | 722 | - |
| Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl | 3.514 | - | 3.514 | - |
| Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl | 2.183 | - | 2.183 | - |
| Negative Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl | 1.331 | - | 1.331 | - |

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2023 wechselten 34 Mio. € finanzielle Vermögenswerte ac aus Stufe 1 in Stufe 2 und 1.783 Mio. € finanzielle Vermögenswerte ac aus Stufe 2 in Stufe 1. Darüber hinaus wechselten 1.705 Mio. € finanzielle Verbindlichkeiten ac aus Stufe 2 in Stufe 1.

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

Forderungen aus Krediten fvpl

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|------------|------------|
| Mio. € | | |
| Fair Value zum 01.01. | 427 | 598 |
| Bewertungsveränderung | -36 | -16 |
| Bestandsänderungen | | |
| Zugang | 66 | 81 |
| Abgang | 173 | 187 |
| Zinsabgrenzung | -1 | 0 |
| Fair Value zum 30.06. | 283 | 476 |

Von dem Ergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvpl entfallen -40 Mio. € auf im Bestand befindliche Finanzinstrumente (Vorjahr: -20 Mio. €).

Wesentlicher nicht am Markt beobachtbarer Input-Parameter dieser Forderungen aus Krediten fvpl sind die Aufschläge für kontrahentenspezifische Risiken. Eine Erhöhung/Verringerung um 1 % würde bei den nicht ausgefallenen Krediten zu einer Verringerung/Erhöhung des Fair Value von rund 4 Mio. € (Vorjahr: rund 6 Mio. €) führen.

(25) Vergleich von Buchwerten und Fair Values der Finanzinstrumente

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

| | 30.06.2023 | 30.06.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2022 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Buchwert | Fair Value | Buchwert | Fair Value |
| Mio. € | | | | |
| Finanzielle Vermögenswerte ac | 41.733 | 41.113 | 40.000 | 39.302 |
| Barreserve ac | 6.248 | 6.248 | 5.424 | 5.424 |
| Forderungen aus Krediten ac ¹⁾ | 30.757 | 30.314 | 29.463 | 28.959 |
| Geld- und Kapitalmarktforderungen ac | 4.635 | 4.458 | 5.016 | 4.822 |
| Forderungen sonstiges Geschäft ac | 93 | 93 | 97 | 97 |
| Finanzielle Vermögenswerte fvoci | 3.574 | 3.575 | 3.552 | 3.552 |
| Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci | 3.572 | 3.573 | 3.550 | 3.550 |
| Eigenkapitalinstrumente fvoci | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Finanzielle Vermögenswerte fvpl | 2.151 | 2.151 | 2.258 | 2.258 |
| Forderungen aus Krediten fvpl | 283 | 283 | 427 | 427 |
| Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl | 5 | 5 | 5 | 5 |
| Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl | 1.081 | 1.081 | 1.104 | 1.104 |
| Positive Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl | 782 | 782 | 722 | 722 |
| Finanzielle Verbindlichkeiten ac | 42.097 | 41.672 | 40.022 | 39.746 |
| Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac | 29.249 | 28.816 | 26.425 | 26.138 |
| Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac | 12.361 | 12.361 | 13.115 | 13.115 |
| Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac | 105 | 105 | 96 | 96 |
| Nachrangige Verbindlichkeiten ac | 382 | 390 | 386 | 397 |
| Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl | 3.214 | 3.214 | 3.514 | 3.514 |
| Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl | 1.616 | 1.616 | 2.183 | 2.183 |
| Negative Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl | 1.598 | 1.598 | 1.331 | 1.331 |

¹⁾ Inklusive „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“

Segmentberichterstattung

(26) Segmentergebnisse

| | Strukturierte Immobilienfinanzierungen | | Banking & Digital Solutions | | Aareon | | Konsolidierung / Überleitung | | Aareal Bank Konzern | |
|--|--|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | 01.01.- 30.06. 2023 | 01.01.- 30.06. 2022 | 01.01.- 30.06. 2023 | 01.01.- 30.06. 2022 | 01.01.- 30.06. 2023 | 01.01.- 30.06. 2022 | 01.01.- 30.06. 2023 | 01.01.- 30.06. 2022 | 01.01.- 30.06. 2023 | 01.01.- 30.06. 2022 |
| Mio. € | | | | | | | | | | |
| Zinsüberschuss | 365 | 313 | 111 | 23 | -14 | -6 | 0 | 0 | 462 | 330 |
| Risikovorsorge | 160 | 107 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | 160 | 107 |
| Provisionsüberschuss | 1 | 4 | 16 | 15 | 137 | 119 | -5 | -6 | 149 | 132 |
| Abgangsergebnis | 12 | 22 | | | | | | | 12 | 22 |
| Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl | -41 | 18 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | -41 | 18 |
| Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen | 0 | -7 | | | | | | | 0 | -7 |
| Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen | | | | -1 | | -1 | | | | -2 |
| Verwaltungsaufwand ¹⁾ | 120 | 146 | 52 | 37 | 175 | 118 | -5 | -6 | 342 | 295 |
| Sonstiges betriebliches Ergebnis | 7 | -2 | -1 | -1 | 1 | 3 | 0 | 0 | 7 | 0 |
| Betriebsergebnis | 64 | 95 | 74 | -1 | -51 | -3 | 0 | 0 | 87 | 91 |
| Ertragsteuern | 25 | 34 | 23 | 0 | -19 | -1 | | | 29 | 33 |
| Konzernergebnis | 39 | 61 | 51 | -1 | -32 | -2 | 0 | 0 | 58 | 58 |
| Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis | 0 | 0 | 0 | 0 | -9 | 1 | | | -9 | 1 |
| Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis | 39 | 61 | 51 | -1 | -23 | -3 | 0 | 0 | 67 | 57 |
| Allokiertes Eigenkapital ²⁾ | 1.508 | 1.616 | 405 | 287 | 40 | 39 | 945 | 815 | 2.898 | 2.757 |
| RoE nach Steuern (%) ^{3) 4)} | 4,1 | 6,7 | 25,1 | -0,8 | -117,6 | -12,5 | | | 4,0 | 3,7 |
| Beschäftigte (Durchschnitt) | 747 | 803 | 475 | 388 | 2.118 | 1.995 | | | 3.340 | 3.186 |
| Segmentvermögen | 34.757 | 36.803 | 13.534 | 13.207 | 738 | 731 | | | 49.029 | 50.741 |

¹⁾ Im Rahmen der regelmäßigen Überprüfung wurde die Konzernkostenverrechnung in 2023 zwischen den Segmenten SPF und BDS an die Größe des jeweiligen Segments angepasst.

²⁾ Im Hinblick auf die Steuerung erfolgt die Berechnung des allokierten Eigenkapitals für alle Segmente auf Basis eines normierten Kapitalbedarfs nach Basel IV (phase-in) von 15 %. Bis zum 30. September 2022 waren die Segmente BDS und Aareon noch mit einem output floor von 72,5 % berechnet worden. Das bilanzielle Eigenkapital weicht hiervon ab. Das bilanzielle Eigenkapital der Aareon beträgt 107 Mio. €.

³⁾ Auf das Jahr hochgerechnet

⁴⁾ Ergebnisuordnung unter der Annahme einer zeitanteiligen Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe

Die erfassten Provisionserträge¹⁾ aus Verträgen mit Kunden (Umsatzerlöse i. S. d. IFRS 15) gliedern sich wie folgt auf die Segmente auf:

| | Strukturierte Immobilienfinanzierungen | | Banking & Digital Solutions | | Aareon | | Konsolidierung / Überleitung | | Aareal Bank Konzern | |
|---------------------------------------|--|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | 01.01.- 30.06. 2023 | 01.01.- 30.06. 2022 | 01.01.- 30.06. 2023 | 01.01.- 30.06. 2022 | 01.01.- 30.06. 2023 | 01.01.- 30.06. 2022 | 01.01.- 30.06. 2023 | 01.01.- 30.06. 2022 | 01.01.- 30.06. 2023 | 01.01.- 30.06. 2022 |
| Mio. € | | | | | | | | | | |
| Wiederkehrende Leistungen | | | 5 | 5 | 134 | 110 | -7 | -8 | 132 | 107 |
| Nicht-wiederkehrende Leistungen | | | | | 34 | 37 | | | 34 | 37 |
| Bankgeschäft und sonstige Tätigkeiten | 4 | 4 | 14 | 13 | | | | 0 | 18 | 17 |
| Gesamt | 4 | 4 | 19 | 18 | 168 | 147 | -7 | -8 | 184 | 161 |

¹⁾ Die Aufgliederung der Vorjahreszahl wurde angepasst. Die Provisionserträge der Aareon aus ERP-Produkte von 107 Mio. € und die digitalen Lösungen von 40 Mio. € verteilen sich auf 110 Mio. € wiederkehrende Leistungen und 37 Mio. € nicht-wiederkehrende Leistungen. Darüber hinaus wurden Provisionserträge des Segments BDS aus sonstigen Tätigkeiten in die wiederkehrenden Leistungen umgegliedert.

Sonstige Erläuterungen

(27) Eventualverbindlichkeiten und Kreditzusagen

| | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|---------------------------|------------|------------|
| Mio. € | | |
| Eventualverbindlichkeiten | 138 | 131 |
| Kreditzusagen | 1.249 | 1.230 |
| davon unwiderruflich | 944 | 905 |

(28) Beschäftigte

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

| | 30.06.2023 ¹⁾ | Durchschnitt 01.01.-30.06.2023 ²⁾ | 31.12.2022 ¹⁾ | Durchschnitt 01.01.-31.12.2022 ²⁾ |
|-----------------------------|--------------------------|---|--------------------------|---|
| Angestellte | 3.134 | 3.162 | 3.143 | 3.067 |
| Leitende Angestellte | 179 | 178 | 173 | 169 |
| Gesamt | 3.313 | 3.340 | 3.316 | 3.236 |
| davon: Teilzeitbeschäftigte | 720 | 672 | 609 | 597 |

¹⁾ Darin nicht enthalten sind 274 Beschäftigte des Hotelbetriebs (31. Dezember 2022: 28 Beschäftigte).

²⁾ Darin nicht enthalten sind 179 Beschäftigte des Hotelbetriebs (01.01.-31.12.2022: 154 Beschäftigte).

(29) Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen gemäß IAS 24

Im Berichtszeitraum gab es Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen. Von einer nahestehenden Person des Aufsichtsrats wurden Aktien in Höhe von 38 Tsd. € im Rahmen der Übernahme der Areal Bank durch die Atlantic BidCo GmbH verkauft. Die Atlantic BidCo GmbH wird künftig in den Konzernabschluss der Atlantic Lux Holdco Sarl. einbezogen werden. Darüber hinaus wurden von einem Vorstand, einem Aufsichtsrat und einem nahestehenden Unternehmen eines Aufsichtsrats Schuldtitel in Höhe von insgesamt 1,2 Mio. € marktüblich gekauft.

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

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

(31) Organe der Aareal Bank AG

Aufsichtsrat

Prof. Dr. Hermann Wagner ^{1) 2) 3) 4)}
Vorsitzender des Aufsichtsrats
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Barbara Knoflach ^{1) 4) 5)}
Stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrats
Ehem. Global Head der BNP Paribas Real Estate Investment
Management und Deputy Chief Executive Officer
der BNP Paribas Real Estate S.A.

Klaus Novatius ^{1) 2) 6)}
Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
Aareal Bank AG

Sylwia Bach ^{5) 6)}
(seit 16. März 2023)
Aareon Deutschland GmbH

Henning Giesecke ^{2) 3) 4)}
Ehem. Chief Risk Officer der UniCredit S.p.A. und
UniCredit Bank AG

Denis Hall ^{2) 4) 5)}
Ehem. Chief Risk Officer Global Consumer Banking der
GE Capital EMEA

Thomas Hawel ^{5) 6)}
(bis 15. März 2023)
Aareon Deutschland GmbH

Petra Heinemann-Specht ^{2) 3) 4) 6)}
Aareal Bank AG

Jan Lehmann ^{5) 6)}
Aareon Deutschland GmbH

Hans-Hermann Lotter ^{1) 2) 3)}
Selbstständiger Berater für Private-Equity-Beteiligungen,
Fusionen, Übernahmen und Umstrukturierungen sowie
Geschäftsführer der Atlantic BidCo GmbH

Marika Lulay ^{1) 5)}
Vorsitzende des Technologie- und Innovationsausschusses
Chief Executive Officer und geschäftsführende Direktorin der
GFT Technologies SE

Sylvia Seignette ^{3) 4)}
Vorsitzende des Risikoausschusses
Ehem. CEO Deutschland/Österreich Crédit Agricole CIB
(ehem. Calyon)

José Sevilla Álvarez ^{1) 3) 5)}
Ehem. Chief Executive Officer der Bankia S.A.

Vorstand

Jochen Klösges
Vorsitzender des Vorstands

Nina Babic
Vorstandsmitglied

Marc Heß
Vorstandsmitglied

Christof Winkelmann
Vorstandsmitglied

¹⁾ Mitglied des Präsidial- und Nominierungsausschusses ²⁾ Mitglied des Vergütungskontrollausschusses ³⁾ Mitglied des Prüfungsausschusses
⁴⁾ Mitglied des Risikoausschusses ⁵⁾ Mitglied des Technologie- und Innovationsausschusses ⁶⁾ Von den Arbeitnehmern gewählt

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Wiesbaden, den 1. August 2023

Der Vorstand



Jochen Klösger



Nina Babic



Marc Heß



Christof Winkelmann

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2023 – bestehend aus Bilanz zum 30. Juni 2023, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung – verkürzt – sowie dem Anhang – verkürzt – – und den Konzernzwischenlagebericht für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2023 der Aareal Bank AG, Wiesbaden, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses entsprechend IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ und des Konzernzwischenlageberichts entsprechend den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften aufgestellt worden ist. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften aufgestellt worden ist.

Frankfurt am Main, den 4. August 2023

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Wiechens **Winner**
Wirtschaftsprüfer **Wirtschaftsprüfer**

Adressen

Zentrale Wiesbaden

Aareal Bank AG

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

Strukturierte Immobilien- finanzierungen

Dublin

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

Istanbul

Ebulula Mardin Caddesi
Maya Meridyen İş Merkezi
D:2 Blok · Kat. 11
34335 Akatlar-Istanbul, Türkei
Telefon: +90 212 3490200
Fax: +90 212 3490299

London

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

Moskau

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

New York

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

Paris

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

Rom

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

Singapur

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

Stockholm

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

Warschau

RONDO 1 · Rondo ONZ 1
00-124 Warschau, Polen
Telefon: +48 22 5380060
Fax: +48 22 5380069

Wiesbaden

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

Aareal Estate AG

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

Banking & Digital Solutions

Aareal Bank AG

Banking & Digital Solutions
Paulinenstraße 15
65189 Wiesbaden
Telefon: +49 611 3482967
Fax: +49 611 3482499

Banking & Digital Solutions Filiale Berlin

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

Banking & Digital Solutions Filiale Essen

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

Banking & Digital Solutions Filiale Rhein-Main

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

Aareal First Financial Solutions AG

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

collect Artificial Intelligence GmbH

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

Deutsche Bau- und Grund- stücks-Aktiengesellschaft

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

plusForta GmbH

Talstraße 24
40217 Düsseldorf
Telefon: +49 211 5426830
Fax: +49 211 54268330

Aareon

Aareon AG

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

Finanzkalender

10. August 2023

Hauptversammlung

9. November 2023

Veröffentlichung zum 30. September 2023

Impressum

Inhalt:

Aareal Bank AG, Group Communications

Layout/Design:

S/COMPANY · Die Markenagentur GmbH, Fulda

Dieser Bericht ist auch in englischer Sprache erhältlich.



**Aareal Bank
Group**

Aareal
YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.