

Konzernabschluss

Inhaltsverzeichnis II

277 Gesamtergebnisrechnung

279 Bilanz

280 Eigenkapitalveränderungsrechnung

281 Kapitalflussrechnung

282 Anhang

282 Grundlagen der Konzernrechnungslegung

282 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

282	(1) Rechnungslegungsgrundsätze	298	(20) Ertragsteueransprüche/Ertragsteuerverpflichtungen
283	(2) Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	298	(21) Aktive latente Steuern/Passive latente Steuern
285	(3) Konsolidierung	299	(22) Sonstige Aktiva
287	(4) Währungsumrechnung	299	(23) Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten
287	(5) Umsatzrealisierung	299	(24) Wohnungswirtschaftliche Einlagen
288	(6) Leasing-Verhältnisse	299	(25) Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft
289	(7) Kapitalflussrechnung	299	(26) Nachrangige Verbindlichkeiten
289	(8) Ermittlung des Fair Value	299	(27) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche (IFRS 5)
291	(9) Ansatz und Bewertung von Finanzinstrumenten	299	(28) Rückstellungen
295	(10) Barreserve	301	(29) Sonstige Passiva
295	(11) Forderungen aus Krediten	301	(30) Eigenkapital
295	(12) Geld- und Kapitalmarktforderungen	301	(31) Finanzgarantien
295	(13) Eigenkapitalinstrumente		
295	(14) Forderungen sonstiges Geschäft		
296	(15) Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten/Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten	302 Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung	
296	(16) Positive Marktwerte sonstige Derivate/Negative Marktwerte sonstige Derivate	302	(32) Zinsüberschuss
296	(17) Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	302	(33) Risikovorsorge
296	(18) Immaterielle Vermögenswerte	307	(34) Provisionsüberschuss
297	(19) Sachanlagen	308	(35) Abgangsergebnis
		308	(36) Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl
		308	(37) Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen
		309	(38) Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen
		309	(39) Verwaltungsaufwand
		310	(40) Sonstiges betriebliches Ergebnis
		310	(41) Ertragsteuern
		311	(42) Informationen zu veräußerten Geschäftsbereichen (Aareon)

313 Erläuterungen zur Bilanz

- 313 (43) Finanzielle Vermögenswerte ac
- 313 (44) Risikovorsorgebestand ac
- 314 (45) Finanzielle Vermögenswerte fvoci
- 315 (46) Finanzielle Vermögenswerte fvpl
- 315 (47) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte
- 315 (48) Anteile an at equity bewerteten Unternehmen
- 315 (49) Immaterielle Vermögenswerte
- 317 (50) Sachanlagen
- 318 (51) Ertragsteueransprüche
- 318 (52) Aktive latente Steuern
- 319 (53) Sonstige Aktiva
- 320 (54) Finanzielle Verbindlichkeiten ac
- 320 (55) Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl
- 320 (56) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verbindlichkeiten
- 321 (57) Rückstellungen
- 328 (58) Ertragsteuerverpflichtungen
- 329 (59) Passive latente Steuern
- 329 (60) Sonstige Passiva
- 330 (61) Eigenkapital

333 Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

- 334 (62) Nettoergebnisse der Finanzinstrumente nach Kategorien
- 334 (63) Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 13
- 337 (64) Vergleich von Buchwerten und Fair Values
der Finanzinstrumente
- 337 (65) Finanzinstrumente, die noch nicht auf einen alternativen
Benchmark-Satz umgestellt wurden
- 339 (66) Angaben zum Kreditrisiko
- 342 (67) Überleitung der Bruttobuchwerte der finanziellen
Vermögenswerte
- 344 (68) Modifikationseffekte
- 345 (69) Saldierung von Finanzinstrumenten
- 346 (70) Als Sicherheit übertragene und erhaltene
Vermögenswerte
- 347 (71) Übertragung von finanziellen Vermögenswerten
ohne Ausbuchung
- 347 (72) Derivative Finanzinstrumente
- 350 (73) Angaben zu Sicherungsbeziehungen
- 353 (74) Restlaufzeiten von finanziellen Verbindlichkeiten

354 Segmentberichterstattung

- 354 (75) Geschäftssegmente der Aareal Bank
- 356 (76) Segmentergebnisse
- 357 (77) Erträge und langfristige Vermögenswerte
nach geografischen Märkten

357 Sonstige Erläuterungen

- 357 (78) Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in Fremdwährung
- 358 (79) Nachrangige Vermögenswerte
- 358 (80) Leasing-Verhältnisse
- 359 (81) Eventualverbindlichkeiten und Kreditzusagen
- 360 (82) Eigenmittel und Kapitalmanagement
- 361 (83) Angaben zur Vergütung
- 363 (84) Angaben zu Geschäften mit nahe stehenden Personen
und Unternehmen gemäß IAS 24
- 363 (85) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag (Nachtragsbericht)
- 364 (86) Haftungsverhältnisse
- 364 (87) Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG
- 364 (88) Erklärung gemäß § 312 AktG
- 364 (89) Beschäftigte
- 364 (90) Art und Umfang der Beziehungen
mit nicht konsolidierten strukturierten Einheiten
- 365 (91) Country-by-Country-Reporting
- 368 (92) Liste des Anteilsbesitzes
- 370 (93) Organe der Aareal Bank AG

Konzernabschluss

Gesamtergebnisrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung¹⁾

Mio. €	Anhang	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen			
Zinserträge aus Finanzinstrumenten ac und fvoci		2.618	2.456
Zinserträge aus Finanzinstrumenten fvpl		65	37
Marktinduzierte Modifikationserträge		2	0
Zinsaufwendungen für Finanzinstrumente ac und fvoci		1.372	1.193
Zinsaufwendungen für Finanzinstrumente fvpl		251	286
Marktinduzierte Modifikationaufwendungen		2	0
Zinsüberschuss	32	1.060	1.014
Risikovorsorge ohne bonitätsbedingtes Modifikationsergebnis		340	436
Bonitätsbedingtes Modifikationsergebnis		30	5
Risikovorsorge	33	370	441
Provisionserträge		47	53
Provisionsaufwendungen		51	14
Provisionsüberschuss	34	-4	39
Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten ac		31	13
Abgangsergebnis aus finanziellen Verbindlichkeiten ac		0	5
Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvoci		0	5
Abgangsergebnis	35	31	23
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	36	-44	-71
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	37	3	1
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	38	1	3
Verwaltungsaufwand	39	377	341
Sonstiges betriebliches Ergebnis	40	-6	-6
Betriebsergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		294	221
Ertragsteuern	41	82	94
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		212	127
Ergebnis aus veräußerten Geschäftsbereichen	42	2.062	-79
Konzernergebnis		2.274	48
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis		0	-23
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis		2.274	71

¹⁾ Aufgrund IFRS 5 separater Ausweis des Ergebnisses aus veräußerten Geschäftsbereichen (Erläuterung siehe Anhangangabe (42)) und Anpassung der Vorjahreszahlen

Gesamtergebnisrechnung

Überleitung vom Konzernergebnis zum Gesamtergebnis

Mio. €	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Konzernergebnis	2.274	48
In künftigen Perioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliederbar		
Veränderung der Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	27	-13
Neubewertung (Remeasurements) von leistungsorientierten Plänen	40	-19
Steuern auf Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	-13	6
Veränderung der Rücklage aus der Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten fvoci	0	0
Gewinne und Verluste aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci	0	0
Umgliederungen in die Gewinnrücklagen aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci	-	-
Steuern auf Gewinne und Verluste aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci	0	0
In künftigen Perioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliederbar		
Veränderung der Rücklage aus der Bewertung von Fremdkapitalinstrumenten fvoci	-21	-22
Gewinne und Verluste aus Fremdkapitalinstrumenten fvoci	-30	-27
Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung aus Fremdkapitalinstrumenten fvoci	-1	-5
Steuern auf Gewinne und Verluste aus Fremdkapitalinstrumenten fvoci	10	10
Veränderung der Rücklage aus Währungsbasis-Spreads	-8	-14
Gewinne und Verluste aus Währungsbasis-Spreads	-11	-21
Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung aus Währungsbasis-Spreads	-	-
Steuern auf Gewinne und Verluste aus Währungsbasis-Spreads	3	7
Veränderung der Rücklage aus Währungsumrechnung	21	3
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung des Abschlusses eines ausländischen Geschäftsbetriebs	5	4
Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung aus der Umrechnung eines ausländischen Abschlusses	9	-
Steuern auf Gewinne und Verluste aus der Umrechnung eines ausländischen Abschlusses	7	-1
Sonstiges Ergebnis	19	-46
Gesamtergebnis	2.293	2
Nicht beherrschenden Anteilen zugerechnetes Gesamtergebnis	6	-23
Eigentümern der Aareal Bank AG zugerechnetes Gesamtergebnis	2.287	25

Bilanz

Mio. €	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
Aktiva			
Finanzielle Vermögenswerte ac	43	40.428	39.181
Barreserve ac	10	2.605	977
Forderungen aus Krediten ac	11	32.611	32.219
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	12	5.142	5.868
Forderungen sonstiges Geschäft ac	14	70	117
Risikovorsorgebestand ac	44	-402	-428
Finanzielle Vermögenswerte fvoci	45	4.823	4.403
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	12	4.822	4.401
Eigenkapitalinstrumente fvoci	13	1	2
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	46	1.530	1.799
Forderungen aus Krediten fvpl	11	381	255
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	12	5	6
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	15	673	831
Positive Marktwerte sonstige Derivate fvpl	16	471	707
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	27, 47	282	215
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	17, 48	75	8
Immaterielle Vermögenswerte	18, 49	45	720
Sachanlagen	19, 50	79	119
Ertragsteueransprüche	20, 51	40	52
Aktive latente Steuern	21, 52	274	222
Sonstige Aktiva	22, 53	640	542
Gesamt		47.814	46.833
Passiva			
Finanzielle Verbindlichkeiten ac	54	39.486	40.350
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	23	26.557	26.675
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	24	12.216	12.669
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	25	72	649
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	26	641	357
Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl	55	2.566	2.683
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	15	1.057	1.321
Negative Marktwerte sonstige Derivate fvpl	16	1.509	1.362
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verpflichtungen	56	9	7
Rückstellungen	28, 57	159	215
Ertragsteuerverpflichtungen	58	91	126
Passive latente Steuern	21, 59	1	46
Sonstige Passiva	29, 60	42	106
Eigenkapital	30, 61	5.460	3.300
Gezeichnetes Kapital		180	180
Kapitalrücklage		721	721
Gewinnrücklage		4.359	2.128
AT1-Anleihe		300	300
Anderer Rücklagen		-121	-134
Nicht beherrschende Anteile		21	105
Gesamt		47.814	46.833

Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	AT1-Anleihe	Andere Rücklagen				Rücklage aus Währungsrechnung	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 01.01.2024	180	721	2.128	300	-86	-4	-18	-22	-4	3.195	105	3.300
Gesamtergebnis der Periode	-	-	2.274	-	25	0	-21	-8	17	2.287	6	2.293
Konzernergebnis	-	-	2.274	-	-	-	-	-	-	2.274	0	2.274
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-	25	0	-21	-8	17	13	6	19
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteile	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2	-2
Dividende	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AT1-Kupon	-	-	-33	-	-	-	-	-	-	-33	-	-33
Veränderung Eigentumsanteile an Tochterunternehmen	-	-	-5	-	-	-	-	-	-	-5	-91	-96
Sonstige Veränderungen	-	-	-5	-	-	-	-	-	-	-5	3	-2
Eigenkapital zum 31.12.2024	180	721	4.359	300	-61	-4	-39	-30	13	5.439	21	5.460

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	AT1-Anleihe	Andere Rücklagen				Rücklage aus Währungsrechnung	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	-	-	71	-	-13	0	-22	-14	3	25	-23	2
Konzernergebnis	-	-	71	-	-	-	-	-	-	71	-23	48
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-	-13	0	-22	-14	3	-46	0	-46
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteile	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2	-2
Dividende	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AT1-Kupon	-	-	-17	-	-	-	-	-	-	-17	-	-17
Veränderung Eigentumsanteile an Tochterunternehmen	-	-	-2	-	-	-	-	-	-	-2	61	59
Sonstige Veränderungen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigenkapital zum 31.12.2023	180	721	2.128	300	-86	-4	-18	-22	-4	3.195	105	3.300

Kapitalflussrechnung

Mio. €	Cashflow 01.01.-31.12.2024	Cashflow 01.01.-31.12.2023
Konzernergebnis	2.274	48
Zuführungen (Auflösungen) von Risikovorsorge	373	445
Abschreibungen (Zuschreibungen) auf Anlagevermögen	15	74
Andere zahlungsunwirksame Veränderungen	-126	-175
Gewinne (Verluste) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	2
Sonstige Anpassungen	-928	-947
Angepasstes Konzernergebnis	1.608	-553
Veränderungen aus finanziellen Vermögenswerten ac (ohne Barreserve)	-418	-2.940
Veränderungen aus finanziellen Vermögenswerten fvoci	-346	-681
Veränderungen aus finanziellen Vermögenswerten fvpl	-123	88
Veränderungen aus sonstigen Aktiva	-19	-39
Veränderungen aus finanziellen Verbindlichkeiten ac (ohne Nachrangkapital)	35	-1.068
Veränderungen aus finanziellen Verbindlichkeiten fvpl	-26	48
Veränderungen aus Rückstellungen	-77	-166
Veränderungen aus sonstigen Passiva	15	4
Gezahlte (erhaltene) Ertragsteuern	-137	-145
Erhaltene Zinsen	2.292	2.082
Gezahlte Zinsen	-1.276	-956
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	1.528	-4.326
Einzahlungen aus Veräußerungen von Eigenkapitalinstrumenten und at equity bewerteten Unternehmen	-	17
Einzahlungen aus Veräußerungen von Sachanlagen und Immateriellen Vermögenswerten	2	2
Auszahlungen aus dem Erwerb von Sachanlagen und Immateriellen Vermögenswerten	-18	-28
Effekte aus Veränderungen des Konsolidierungskreises	-98	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-114	-9
Auszahlungen von Dividenden und AT1-Kupon	-33	-17
Veränderungen aus Nachrangige Verbindlichkeiten	253	-92
Veränderungen aus sonstiger Finanzierungstätigkeit	-6	-3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	214	-112
Zahlungsmittelbestand zum 01.01.	977	5.424
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	1.528	-4.326
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-114	-9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	214	-112
Zahlungsmittelbestand zum 31.12.	2.605	977

Anhang

Grundlagen der Konzernrechnungslegung

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

Die Aareal Bank AG hat als Aktiengesellschaft für das am 31. Dezember 2024 endende Geschäftsjahr ihren Konzernabschluss nach den am Abschlussstichtag in der Europäischen Union (EU) geltenden International Financial Reporting Standards (IFRS) in Verbindung mit den handelsrechtlichen Vorschriften des § 315e HGB aufgestellt. Die Berichtswährung ist Euro (€). Der Konzernabschluss wurde zudem nach dem einheitlichen elektronischen Berichtsformat (European Single Electronic Format) nach Maßgabe der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der jeweils geltenden Fassung (d.h. im XHTML-Format) erstellt und mit Auszeichnungen (sog. Tags) mit Inline-XBRL-Technologie versehen.

Der Konzernabschluss ist am 25. Februar 2025 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben worden und wird im Unternehmensregister veröffentlicht.

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

(1) Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

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

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

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

Zinserträge und -aufwendungen werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst. Bei wertgeminderten Forderungen werden sie lediglich auf Grundlage des Nettobuchwerts vereinnahmt. Zinsen aus Derivaten im Hedge Accounting und wirtschaftlichen Sicherungsbeziehungen werden im Zinsergebnis ausgewiesen. Die Zinsen aus Sicherungsderivaten weisen wir bei den Zinsen aus Finanzinstrumenten ac und fvoci aus, die Zinsen aus wirtschaftlichen Sicherungsbeziehungen bei den Zinsen aus Finanzinstrumenten fvpl. Negative Zinsen aus finanziellen Vermögenswerten und positive Zinsen aus finanziellen Verbindlichkeiten stellen wir im Anhang

beim Zinsüberschuss gesondert dar. Dabei handelt es sich um Geldanlagen, Geldmarkt- und Wertpapierpensionsgeschäfte. Der Zinsbonus aus längerfristigen Zinsgeschäften der EZB (TLTRO) wird erfasst, wenn eine angemessene Sicherheit über seine Gewährung besteht.

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

Provisionserträge und -aufwendungen enthalten die Umsatzerlöse aus Lieferung von Gütern oder die Erbringung von Dienstleistungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit. Dies sind im Wesentlichen IT-Beratungsprojekte, Trainings, Lizenz- und Wartungsverträge sowie Hosting-/Outsourcing-Dienstleistungen.

Die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Konzernabschluss ist von den der Abschlusserstellung zugrunde liegenden Ansatz- und Bewertungsmethoden, Einschätzungen und Annahmen des Managements hinsichtlich unsicherer künftiger Ereignisse abhängig. Sind für die Bilanzierung und Bewertung Beurteilungen erforderlich, werden diese in Übereinstimmung mit den jeweiligen Rechnungslegungsstandards vorgenommen. Die Schätzungen und Annahmen basieren auf historischen Erfahrungen und anderen Faktoren wie Planungen und – nach heutigem Ermessen – wahrscheinlichen Erwartungen und Prognosen zukünftiger Ereignisse. Die Schätzungen und Beurteilungen selbst sowie die zugrunde liegenden Beurteilungsfaktoren und Schätzverfahren werden regelmäßig überprüft und mit den tatsächlich eingetretenen Ereignissen abgeglichen. Nach unserer Ansicht sind die verwendeten Parameter sachgerecht und vertretbar.

Die wesentlichsten Schätzunsicherheiten und Ermessensentscheidungen des Managements ergeben sich insbesondere bei der Ermittlung der Rückstellungen, der Risikovorsorge im Kreditgeschäft, bei der Bewertung von Geschäfts- oder Firmenwerten, Immobilien und Steueransprüchen und -verpflichtungen. In Bezug auf die im Rahmen der Bilanzierung und Bewertung vorgenommenen Schätzungen und getroffenen Annahmen wird auf die postenbezogenen Angaben in diesem Abschnitt verwiesen.

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

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

(2) Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

- **IAS 1 Classifications of Liabilities as Current or Non-Current**
Die Änderungen an IAS 1 sollen die Kriterien zur Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig klarstellen. Zukünftig sollen ausschließlich „Rechte“, die am Ende der Berichtsperiode bestehen, maßgeblich für die Klassifizierung einer Schuld sein. Darüber hinaus wurden ergänzende Leitlinien für die Auslegung des Kriteriums „Recht, die Erfüllung der Schuld um mindestens zwölf Monate zu verschieben“ sowie Erläuterungen zum Merkmal „Erfüllung“ aufgenommen.
- **IFRS 16 Lease Liability in a Sale-and-Leaseback**
Die Änderung beinhaltet Vorgaben für die Folgebewertung bei Leasing-Verhältnissen im Rahmen eines Sale-and-Leasebacks für Verkäufer-Leasingnehmer. Hierdurch soll vor allem die Folgebewertung von Leasing-Verbindlichkeiten vereinheitlicht werden, um so unangemessene Gewinnrealisierungen zu verhindern. Grundsätzlich führt die Änderung dazu, dass bei der Folgebewertung von Leasing-Verbindlichkeiten im Rahmen eines Sale-and-Leasebacks die zu Laufzeitbeginn erwarteten Zahlungen zu berücksichtigen sind. In jeder Periode wird die Leasing-Verbindlichkeit um die erwarteten Zahlungen reduziert und die Differenz zu den tatsächlichen Zahlungen erfolgswirksam erfasst.
- **IAS 1 Non-Current Liabilities with Covenants**
Durch die Änderungen an IAS 1 wird hinsichtlich der Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig klargestellt, dass nur Nebenbedingungen, die ein Unternehmen am oder vor dem Abschlussstichtag erfüllen muss, diese Klassifizierung beeinflussen.

Allerdings muss ein Unternehmen im Anhang Informationen offenlegen, die es den Abschlussadressaten ermöglichen, das Risiko zu verstehen, dass langfristige Schulden mit Nebenbedingungen innerhalb von zwölf Monaten rückzahlbar werden könnten.

- **IAS 7 und IFRS 7 Supplier Finance Arrangements**

Durch die Änderungen soll die Transparenz von Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen und deren Auswirkungen auf die Verbindlichkeiten, Cashflows und das Liquiditätsrisiko eines Unternehmens erhöht werden. Die Änderungen ergänzen die bereits bestehenden Angabeanforderungen dahingehend, dass Unternehmen verpflichtet werden, qualitative und quantitative Informationen über Finanzierungsvereinbarungen mit Lieferanten zur Verfügung zu stellen.

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

Bis zum 31. Dezember 2024 wurden die folgenden in zukünftigen Geschäftsjahren anzuwendenden Bilanzierungsstandards (IAS/IFRS) und Interpretationen (IFRICs) von dem International Accounting Standards Board (IASB) herausgegeben bzw. in EU-Recht übernommen (endorsement):

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

Überarbeitete International Financial Reporting Standards	herausgegeben	endorsement	Datum des Inkrafttretens
IAS 21 Lack of Exchangeability	August 2023	November 2024	Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2025 beginnen
IFRS 9 Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments	Mai 2024		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2026 beginnen
Annual Improvements Volume 11	Juli 2024		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2026 beginnen
IFRS 9 Contracts Referencing			
IFRS 7 Nature-dependent Electricity	Dezember 2024		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2026 beginnen

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

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

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

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

- **IAS 21 Lack of Exchangeability**

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

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

Die Anpassung präzisiert, wie Finanzinstrumente mit Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungsmerkmalen (ESG) unter Beachtung des SPPI-Kriteriums zu bewerten sind. Dies ermöglicht die Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten, sofern die ESG-Merkmale die Zahlungsströme nicht wesentlich verändern.

- **Annual Improvements Volume 11**

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

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

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

Von der Möglichkeit einer vorzeitigen Anwendung dieser in zukünftigen Geschäftsjahren anzuwendenden Standards hat der Aareal Bank Konzern im Geschäftsjahr 2024 keinen Gebrauch gemacht.

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

(3) Konsolidierung

Konsolidierungsgrundsätze

In den Konzernabschluss werden alle Tochterunternehmen einbezogen, die direkt oder indirekt beherrscht werden. Ein Mutterunternehmen beherrscht ein Beteiligungsunternehmen, wenn es die Verfügungsgewalt über die maßgeblichen Tätigkeiten des Unternehmens innehat, es aufgrund seines Engagements bei dem Unternehmen variablen wirtschaftlichen Erfolgen ausgesetzt ist oder Rechte daran hat und die Möglichkeit besitzt, diese wirtschaftlichen Erfolge durch ihre Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen zu beeinflussen. Wird die Beherrschung über Stimmrechte ausgeübt, dann liegt bei einer direkten oder indirekten Beteiligung an mehr als der Hälfte der Stimmrechte in der Regel ein Mutter-Tochter-Verhältnis vor. In den Fällen, in denen Stimmrechte nicht der maßgebliche Faktor zur Bestimmung der Beherrschung sind, wird anhand anderer Faktoren überprüft, ob die Gruppe die Verfügungsgewalt über das Unternehmen besitzt. Dazu werden der Zweck und die Ausgestaltung des Beteiligungsunternehmens untersucht, welche die maßgeblichen Tätigkeiten des Unternehmens sind, wie die Entscheidungen über diese maßgeblichen Tätigkeiten getroffen werden und ob die Gruppe aufgrund ihrer Rechte gegenwärtig die Möglichkeit hat, diese maßgeblichen Tätigkeiten zu bestimmen. Weiterhin ist zu prüfen, ob die Gruppe ihre Verfügungsgewalt als Prinzipal oder als Agent ausübt bzw. ob eine andere Partei als

Agent für den Konzern agiert. Ergibt sich aus der Prüfung, dass die alleinige Verfügungsgewalt über ein Beteiligungsunternehmen vorliegt und weiterhin die Möglichkeit besteht, durch die Ausübung dieser Verfügungsgewalt die Höhe des eigenen wirtschaftlichen Erfolgs zu beeinflussen, so wird das Beteiligungsunternehmen konsolidiert.

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

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

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

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

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

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

Bei der Equity-Methode wird der Anteil des Konzerns an Gewinnen und Verlusten von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen vom Zeitpunkt des Anteilerwerbs an in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung erfasst. Der (Equity-)Beteiligungsbuchwert wird unter Berücksichtigung von zwischenzeitlichen Ausschüttungen um diesen fortgeschrieben. Weitere Informationen zu at equity bewerteten Beteiligungen werden in der Anhangangabe (48) bereitgestellt.

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

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

Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis zum 31. Dezember 2024 setzt sich aus 52 Gesellschaften zusammen (Vorjahr: 94). Neben der Aareal Bank AG gehören zum Konsolidierungskreis 47 (Vorjahr: 88) Tochterunternehmen, keine Gemeinsame Vereinbarung (Vorjahr: 1) sowie vier Assoziierte Unternehmen (Vorjahr: 4).

Im Berichtszeitraum gingen im Wesentlichen zwei Gesellschaften dem Konsolidierungskreis zu:

Im März 2024 hat die Aareal Bank eine US-amerikanische Immobilie übernommen. Die Immobilie der Met Tower Owner LLC wurde bei Übernahme mit einem Wert von 73 Mio. € angesetzt.

Im Oktober 2024 hat die Aareal Bank eine US-amerikanische Immobilie übernommen. Die Immobilie der 1015 15TH Street DC LLC wurde bei Übernahme mit einem Wert von 42 Mio. € angesetzt.

Außerdem hat die Aareal Bank im Oktober 2024 den Aareon Teilkonzern entkonsolidiert, wodurch sich der Konsolidierungskreis im Vergleich zum Vorjahr deutlich reduziert hat. Konkret sind im Zuge dessen 40 vollkonsolidierte Gesellschaften abgegangen.

Weitere wesentliche Veränderungen im Konsolidierungskreis gab es nicht.

Die Übersicht der Konzerngesellschaften ist in Anhangangabe (92) „Liste des Anteilsbesitzes“ dargestellt.

(4) Währungsumrechnung

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

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

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

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

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

(5) Umsatzrealisierung

Die Aareal Bank Gruppe realisiert Umsätze in beiden Segmenten. Die Erfassung von Umsatzerlösen bzw. sonstigen Erträgen erfolgt, wenn die Leistungsverpflichtung erbracht bzw. die Waren oder Erzeugnisse und Dienstleistungen auf den Kunden übertragen wurden, d.h. der Kunde die Verfügungsmacht erlangt hat.

Im Bankgeschäft erfolgt die Umsatzrealisierung insbesondere durch die Bereitstellung von Darlehen, die Verwaltung von syndizierten Krediten oder die Zurverfügungstellung von Zahlungsverkehrssystemen für die Immobilien- und Energiewirtschaft. Die Aareal Bank

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

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

(6) Leasing-Verhältnisse

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

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

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

Zur Ermittlung des Barwerts werden die Leasing-Zahlungen mit dem Zinssatz abgezinst, der dem Leasing-Verhältnis implizit zugrunde liegt. Wenn dieser nicht bestimmbar ist, erfolgt eine Abzinsung mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz der Aareal Bank Gruppe im entsprechenden Laufzeitband und in der entsprechenden Währung. Die Laufzeit von Leasing-Verhältnissen wird anhand der unkündbaren Grundlaufzeit unter Einbeziehung von Verlängerungsoptionen und Kündigungsoptionen bestimmt, wenn diese hinreichend sicher ausgeübt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(7) Kapitalflussrechnung

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

Die Definition des Begriffs „operative Geschäftstätigkeit“ folgt der Zusammensetzung des Betriebsergebnisses in der Gesamtergebnisrechnung und erfolgt nach der indirekten Methode. Dabei wird das Betriebsergebnis um nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile sowie um die Ertragsteuern und die erhaltenen und gezahlten Zinsen korrigiert (sonstige Anpassungen).

Die Cashflows aus Investitionstätigkeit umfassen Ein- und Auszahlungen aus Sachanlagen und Immateriellen Vermögenswerten sowie Eigenkapitalinstrumenten und Beteiligungen. In den Cashflows aus Finanzierungstätigkeit sind Zahlungsströme aus Transaktionen mit Eigenkapital- und Nachrangkapitalgebern enthalten.

(8) Ermittlung des Fair Value

Die Ermittlung des Fair Value ist übergreifend für Finanzinstrumente und für nicht finanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten im IFRS 13 geregelt. Gemäß IFRS 13.9 ist der Fair Value der Preis, zu dem unter aktuellen Marktbedingungen am Bewertungsstichtag in einem geordneten Geschäftsvorfall ein Vermögenswert verkauft oder eine Schuld übertragen werden kann. Zur Ermittlung des Fair

Value ist der Hauptmarkt für den Vermögenswert oder die Schuld zu betrachten oder falls ein solcher nicht vorliegt der für den Vermögenswert oder die Schuld vorteilhafteste Markt. Weiterhin ist zu berücksichtigen, ob die Aareal Bank am Bewertungsstichtag eine Transaktion für den betreffenden Vermögenswert oder die Schuld zu dem Preis in diesem Markt abschließen kann. Der Hauptmarkt ist der Markt mit dem größten Volumen und der höchsten Handelsaktivität, zu dem die Aareal Bank Zugang hat. Der vorteilhafteste Markt ist der Markt, an dem der Betrag für den Verkauf eines Vermögenswerts maximiert bzw. der Betrag für die Übertragung einer Verbindlichkeit minimiert würde.

Die Bewertung der Finanzinstrumente liegt in der Verantwortung des Risikocontrollings und findet im Rahmen des Risikomanagementprozesses statt. Auffälligkeiten und Veränderungen bei der Bewertung werden fortlaufend analysiert und plausibilisiert. Die Bewertungsverfahren werden regelmäßig bereichsunabhängig validiert.

Fair Value-Hierarchie

Der Fair Value-Ermittlung liegt die Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 13.72ff. zugrunde, anhand der die einbezogenen Bewertungsparameter gemäß ihrer Marktnähe und Objektivität jeweils in unterschiedliche Hierarchiestufen eingeteilt werden. Der Fair Value von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wird der Stufe 1 der Fair Value-Hierarchie zugeordnet, wenn er anhand von qualifizierten Preisen auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden, die unverändert übernommen werden, bestimmt wird. Fair Values, die mithilfe von Eingangsparametern bestimmt werden, die direkt oder indirekt auf beobachtbaren Marktdaten beruhen, aber keine qualifizierten Preise der Stufe 1 darstellen, sind der Stufe 2 der Hierarchie zugeordnet. Fair Values, die mithilfe von Bewertungstechniken bestimmt werden, bei denen ein oder mehrere wesentliche Eingangsparameter nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen, sind der Hierarchiestufe 3 zugeordnet. Die Schätzunsicherheiten hinsichtlich der Fair Value-Bewertung nehmen in den einzelnen Stufen zu. Das Vorgehen ist in einer entsprechenden Arbeitsanweisung („Fair Value-Bewertung nach IFRS 13“) geregelt.

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

Bewertungsmethoden

Die in den Forderungen aus Krediten enthaltenen Immobilien- und Kommunaldarlehen werden für Zwecke der Fair Value-Ermittlung unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Die Abzinsung der zukünftigen Cashflows eines Geschäfts erfolgt mit geschäftsspezifischen risikoadjustierten Zinssätzen. Diese werden ausgehend von einem quasi-risikolosen laufzeitabhängigen Marktzinssatz je Währung unter Berücksichtigung von Aufschlägen für kontrahentenspezifische Risiken sowie Kosten eines Kredits unter der Annahme ermittelt, dass bei Geschäftsabschluss ein marktgerechtes Geschäft vorliegt. Bei festverzinslichen Darlehen werden die vertraglich vereinbarten Zahlungsströme als zukünftige Cashflows angesetzt. Die zukünftigen Cashflows für variabel verzinsliche Darlehen werden mit Verwendung der zukünftigen Forward-Zinssätze unter Berücksichtigung des jeweiligen 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. Da die Derivate Gegenstand von hochwirksamen Sicherheitenvereinbarungen sind (Credit Support Annex zum ISDA Master Agreement und Besicherungsanhang zum Deutschen Rahmenvertrag für Finanztermingeschäfte), die jeweils einem Besicherungsrahmenvertrag unterliegen, kann auf Bewertungsanpassungen für ein potenzielles Kreditrisiko des Kontrahenten bzw. das eigene Kontra-

hentenausfallrisiko (CVA und DVA) aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet werden. Gleichwohl werden bei ausgefallenen Immobilienkrediten Forderungen aus damit im Zusammenhang stehenden Derivaten bei der Risikovorsorgeermittlung berücksichtigt. Die Bank verwendet für die Bewertung von barbesicherten Derivaten die Overnight-Interest-Rate-Swap-Kurve (OIS-Kurve).

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

(9) Ansatz und Bewertung von Finanzinstrumenten

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

Ansatz

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

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

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

Modifikation

Als Modifikation wird grundsätzlich jede vorgenommene Änderung einer bestehenden Kreditvertragsbedingung/Vertragsanpassung während der Kredit-/Vertragslaufzeit definiert. Dies ist unabhängig von den Gründen für die Modifikation (bonitätsbedingt oder marktbedingt). Vertragsanpassungen können entweder zu einer Ausbuchung des „alten“ und Einbuchung eines „neuen“ Vermögenswerts führen, wenn diese so umfassend sind, dass es sich faktisch um einen neuen Vermögenswert handelt (im Folgenden „substantielle Modifikation“), oder auch nur zur Neuberechnung des Buchwerts und Erfassung eines Modifikationsergebnisses, wenn diese eine Anpassung des bestehenden Vermögenswerts verkörpern (im Folgenden „nicht-substantielle Modifikation“).

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

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

Bei nicht-substantiellen Modifikationen bestimmt sich die Höhe des Modifikationsergebnisses als Differenz der Bruttobuchwerte vor und nach Modifikation und wird bei marktinduzierten Modifikationen im Zinsergebnis, bei bonitätsbedingten Modifikationen in der

Risikovorsorge ausgewiesen. Die Veränderung beim Forderungsbuchwert wird im Anschluss über die Restlaufzeit der Forderung ins Zinsergebnis amortisiert.

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

Bewertung

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

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

Finanzielle Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

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

Klassifizierung

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

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

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

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

Risikovorsorge

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

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

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

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

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

Für die Ermittlung des Expected Credit-Loss wendet die Aareal Bank grundsätzlich ein modellbasiertes Verfahren an, bei dem je nach Stufe ein- oder mehrjährige Parameter genutzt werden. Die Berechnung des EL in Stage 1 und des LEL in Stage 2 erfolgt auf Basis der Ein-Jahres- bzw. der Lifetime-Ausfallwahrscheinlichkeit (Probability of Default, PD), der prognostizierten Verlustschwere zum Zeitpunkt des Ausfalls (Loss Given Default, LGD), der erwarteten Höhe der Forderung zum Zeitpunkt des Ausfalls (Exposure at Default, EAD), eines Diskontfaktors (DF) und der erwarteten vertraglichen Laufzeit. In den LGD fließen über eine szenariogewichtete Marktprognose aktuelle und erwartete wirtschaftliche länderspezifische Rahmenbedingungen wie BIP, langfristige Zinsen und Arbeitslosenquote ein. Dieser wahrscheinlichkeitsgewichtete Szenariomix reflektiert die geopolitischen und makroökonomischen Unsicherheiten und ergänzt unser Basisszenario um abweichende Entwicklungen über einen Betrachtungszeitraum von drei Jahren. Darüber hinaus fließt die Konjunkturerwartung implizit in die Einschätzung der zukünftigen Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Kreditnehmer bzw. der erwarteten Objekt-Cashflows und damit in die Ausfallwahrscheinlichkeit (PD) mit ein. Die szenariobasierten PDs werden aktuell über ein Management-Overlay abgebildet.

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

Im Rahmen der modellbasierten Risikovorsorgeermittlung können sich stichtagsbedingte Sachverhalte ergeben, die Anpassungen an der Berechnung erfordern (sog. Post-Model-Adjustments). Dabei kann es sich um bekannte Modellschwächen, technische Verarbeitungsprobleme oder Datenmängel sowie um Expertenschätzungen zu Risiken handeln, die mögliche Lücken im Modell schließen

sollen. Die Post-Model-Adjustments werden – soweit sie zum Bilanzstichtag erforderlich waren – in der Anhangangabe (33) Risikovorsorge beschrieben.

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

Der EL in Stage 3 wird in der Regel auf Basis von individuell geschätzten Cashflows (ECF-Verfahren) in drei wahrscheinlichkeitsgewichteten Szenarien ermittelt. Die Höhe der Risikovorsorge wird als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten zukünftigen Cashflows, abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz bei erstmaligem Ansatz bzw. bei variabel verzinslichen Finanzinstrumenten nach der letzten Zinsanpassung, unter Berücksichtigung der Cashflows aus der Verwertung der gestellten Sicherheiten, ermittelt. Die Sicherheiten bestehen weitgehend in Form von Grundschulden/Hypotheken. Die Bewertung der Grundschulden/Hypotheken erfolgt zum Fair Value des jeweiligen Szenarios und basiert im Regelfall auf dem Ertragswertverfahren oder der Discounted-Cashflow-Methode. Impairment-Trigger sind deutliche Anzeichen für eine Bonitätsverschlechterung des Schuldners, auftretende Rückstände, externe Gutachten sowie weitere Hinweise darauf, dass nicht alle Zins- und Tilgungsverpflichtungen vertragsmäßig geleistet werden können.

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

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

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

Sicherungsbeziehungen

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

Hedge Accounting nach IFRS 9 unterscheidet verschiedene Formen von Sicherungsbeziehungen.

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

Absicherungen von Nettoinvestitionen in einen ausländischen Geschäftsbetrieb werden zur Absicherung des Fremdwährungsrisikos, das aus der Umrechnung des Nettovermögens ausländischer Konzernunternehmen entsteht, eingesetzt. Die effektiven Bewertungsergebnisse aus den Sicherungsderivaten werden direkt im Eigenkapital in der Rücklage für Währungsumrechnung bilanziert. Der ineffektive Teil der Wertänderung des Sicherungsderivats ist in der GuV zu erfassen. Der Gewinn oder Verlust aus dem Sicherungsderivat, der dem effektiven Teil der Sicherungsbeziehung zuzurechnen ist und direkt im Eigenkapital erfasst wurde, ist im Zeitpunkt der Veräußerung des ausländischen Geschäftsbetriebs erfolgswirksam zu erfassen. Die Umrechnungsdifferenzen, die aus der Umrechnung des Abschlusses eines Geschäftsbetriebs mit abweichender funktionaler Währung in die Konzernwährung resultieren, sind ebenfalls direkt im Eigenkapital in der Rücklage für Währungsumrechnung zu bilanzieren und werden bei einer Veräußerung des ausländischen Geschäftsbetriebs vom Eigenkapital in die GuV umgegliedert.

Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehungen wird durch eine Sensitivitätsanalyse im Hinblick auf die gesicherten Risiken prospektiv überprüft. Dazu werden die Basis Point Values, d.h. die Sensitivitäten der IFRS-Buchwerte der Grund- und Sicherungsgeschäfte, einander gegenübergestellt. Gründe für eine Unwirksamkeit können u.a. Unterschiede in der Laufzeit der Geschäfte oder Zahlungstermine sowie unterschiedliche Marktkonventionen für Grund- und Sicherungsgeschäfte sein, die sich in den relevanten Bewertungsparametern niederschlagen (z.B. OIS-Diskontierung) und alle Risiko- und Hedgearten betreffen. Fremdwährungsbasis spreads werden als Kosten der Absicherung bilanziert. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts dieser Komponente werden erfolgsneutral im OCI erfasst. Soweit sich im Rahmen der Risikosteuerung Änderungen bei den Sicherungsbeziehungen ergeben, wird die Sicherungsquote bestehender Sicherungs- und oder Grundgeschäfte angepasst.

Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen in den Anhangangaben (37) und (73).

(10) Barreserve

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

(11) Forderungen aus Krediten

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

(12) Geld- und Kapitalmarktforderungen

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

(13) Eigenkapitalinstrumente

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

(14) Forderungen sonstiges Geschäft

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

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

In den Posten Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten/Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten werden Derivate mit positiven/negativen Marktwerten aus Fair Value-Hedges und Hedges einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb inkl. abgegrenzter Zinsen ausgewiesen. Die Derivate werden ausschließlich der Bewertungskategorie fvpl zugeordnet. Die Grundlage für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen wird im Kapitel „Ansatz und Bewertung von Finanzinstrumenten“ in diesem Abschnitt beschrieben. Effekte aus der Bewertung dieser Derivate werden gemeinsam mit den Effekten aus der Bewertung der Grundgeschäfte im Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen ausgewiesen.

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

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

(17) Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

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

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

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

(18) Immaterielle Vermögenswerte

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

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

Im Zusammenhang mit der Herstellung von Software entstandene Forschungskosten werden unmittelbar als Aufwand erfasst. Entwicklungsaufwendungen werden ab dem Zeitpunkt aktiviert, ab dem die technische Realisierbarkeit der Fertigstellung der Software erreicht und eine Reihe weiterer Bedingungen erfüllt ist. Die planmäßige Abschreibung erfolgt linear auf Basis einer geschätzten wirtschaftlichen Nutzungsdauer von in der Regel fünf Jahren. Für erworbene Software wird ebenfalls von einer begrenzten Nutzungsdauer ausgegangen. Die Abschreibungen werden im Verwaltungsaufwand erfasst.

Der Geschäfts- oder Firmenwert stellt den Überschuss der Anschaffungskosten über den Fair Value der erworbenen Anteile an den Nettovermögenswerten eines erworbenen Unternehmens zum Erwerbzeitpunkt dar (positiver Unterschiedsbetrag). Der Geschäfts-

oder Firmenwert wird mit seinen ursprünglichen Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungen bilanziert. Ein eventuell beim Unternehmenserwerb entstehender negativer Unterschiedsbetrag (negativer Goodwill) wird sofort ertragswirksam vereinnahmt.

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

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

(19) Sachanlagen

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

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

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

Mietereinbauten werden nach den für Gebäude geltenden Grundsätzen abgeschrieben.

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

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

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

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

(20) Ertragsteueransprüche/Ertragsteuerverpflichtungen

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

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

Allerdings ist die Aareal Bank AG nicht oberste Muttergesellschaft nach § 4 Abs. 3 MinStG, sondern die Atlantic Lux HoldCo S.à r.l.; Gruppenträger nach § 3 Abs. 3 S. 1 MinStG in Deutschland ist die Atlantic BidCo GmbH. Die Regelung führt, bis auf erhebliche Umsetzungskosten durch ein zusätzliches Steuerreporting, zu keinen steuerlichen Effekten bzw. Ergänzungsteuerbeträgen, da die effektive Steuerquote in allen Staaten, in denen der Konzern tätig ist, über 15 % liegen wird. Die Aareal Bank AG wird von den Übergangsvorschriften und Vereinfachungsregelungen der §§ 79 bis 81 und 84 bis 87 und 89 MinStG Gebrauch machen. Sie hat festgelegt, dass es sich bei der globalen Mindeststeuer um eine Ertragsteuer handelt. Gemäß IAS 12.4a sind bei der Ermittlung latenter Steuern Differenzen aus der Anwendung des MinStG sowie vergleichbarer ausländischer Gesetze nicht zu berücksichtigen.

(21) Aktive latente Steuern/Passive latente Steuern

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

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

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

(22) Sonstige Aktiva

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

(23) Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten

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

(24) Wohnungswirtschaftliche Einlagen

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

(25) Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft

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

(26) Nachrangige Verbindlichkeiten

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

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

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

(28) Rückstellungen

In dem Posten Rückstellungen sind Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen, Rückstellungen für Personal- und Sachkosten, Rückstellungen für außerbilanzielle Risiken im Kreditgeschäft, Rückstellungen für Rechts- und Steuerrisiken sowie übrige Rückstellungen ausgewiesen. In den übrigen Rückstellungen sind auch Restrukturierungsrückstellungen enthalten. Rückstellungen werden gebildet, wenn zum Bilanzstichtag eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten aus einem Ereignis der Vergangenheit besteht, der Abfluss von Ressourcen zur Erfüllung dieser Verpflichtung wahrscheinlich ist und die Höhe

der Verpflichtung zuverlässig geschätzt werden kann. Die Bewertung der Rückstellungen erfolgt in Höhe der bestmöglichen Schätzung des Erfüllungsbetrags (wahrscheinlichster Wert). Im Rahmen von Unternehmenserwerben wurden nach IFRS 3 auch Eventualverbindlichkeiten mit ihrem Fair Value (Erwartungswert) angesetzt. Diese werden erst beim Entfallen des Grunds aufgelöst.

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

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

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

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

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

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

Die Rückstellungshöhe für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen aus leistungsorientierten Plänen wird nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) gemäß IAS 19 auf Basis versicherungsmathematischer Gutachten ermittelt, wobei die unterschiedlichen Pensionspläne gesondert bewertet werden. Vom Barwert der Pensionsverpflichtung wird der Zeitwert des Planvermögens, ggf. unter Berücksichtigung der Regelungen zur Wertobergrenze eines Überhangs des Planvermögens über die Verpflichtung (sog. Asset Ceiling), abgezogen. Hieraus ergibt sich die Nettoverpflichtung (Rückstellung) bzw. der Vermögenswert aus den leistungsorientierten Plänen. Der Nettozinsaufwand des Geschäftsjahres wird ermittelt, indem der zu Beginn des Geschäftsjahres ermittelte Abzinsungsfaktor auf die zu diesem Zeitpunkt ermittelte Nettoverpflichtung und die erwartete Entwicklung angewandt wird. Der herangezogene Rechnungszins orientiert sich am Kapitalmarktzins von hochrangigen Industrieanleihen mit vergleichbarer Laufzeit zum Bilanzstichtag. Die Ermittlung erfolgt nach dem Willis Towers Watson „GlobalRate:Link“-Verfahren. Als Datengrundlage dienen die von Bloomberg erfassten Unternehmensanleihen, die zumindest ein „AA“-Rating aufweisen und zudem auf die gleiche Währung lauten wie die zugrunde liegende Pensionsverpflichtung. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste (Neubewertungen), die sich bezüglich des Verpflichtungsumfanges aus der Erwartungsänderung hinsichtlich der Lebenserwartung, dem Eintritt von Versorgungsfällen, Rententrends, Gehaltsentwicklungen und Rechnungszins gegenüber der Einschätzung zum Periodenbeginn bzw. gegenüber dem tatsächlichen Verlauf während der Periode ergeben, werden erfolgsneutral direkt im Sonstigen Ergebnis in dem Posten Veränderung der Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen erfasst. Eine erfolgswirksame Erfassung der im Sonstigen Ergebnis ausgewiesenen versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste (Neubewertungen) in nachfolgenden Perioden (sog. Recycling) ist nicht gestattet. Ebenfalls erfolgsneutral im Sonstigen Ergebnis auszuweisen sind Differenzen zwischen dem am Periodenanfang auf Basis des dann gültigen Rechnungszinses ermittelten Ertrags aus Planvermögen und dem am Ende der Periode

tatsächlich erzielten Ertrag aus Planvermögen (Neubewertung). Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste sowie die Differenz zwischen dem erwarteten und tatsächlichen Ergebnis aus dem Planvermögen sind Bestandteil der Anderen Rücklagen. Sie werden in der Eigenkapitalveränderungsrechnung separat ausgewiesen. Somit beruht auch die Bilanzierung von Pensionsverpflichtungen auf Schätzungen, die mit Unsicherheit behaftet sind.

Anteilsbasierte Vergütung

Im Aareal Bank Konzern bestehen anteilsbasierte Vergütungspläne mit Barausgleich im Sinne des IFRS 2. Zur detaillierten Beschreibung und dem Umfang der Vergütungspläne sowie zum angewandten Bewertungsmodell und den Auswirkungen der anteilsbasierten Vergütung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns verweisen wir auf unsere Ausführungen in der Anhangangabe (83).

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

(29) Sonstige Passiva

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

(30) Eigenkapital

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

(31) Finanzgarantien

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

Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

(32) Zinsüberschuss

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Mio. €		
Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten ac und fvoci	2.618	2.456
Forderungen aus Krediten	2.291	2.201
Geld- und Kapitalmarktforderungen	327	255
Zinserträge aus finanziellen Verbindlichkeiten ac	-	0
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten	-	0
Wohnungswirtschaftliche Einlagen	-	0
Zinserträge aus Finanzinstrumenten fvpl	65	37
Forderungen aus Krediten	37	19
Sonstige Derivate	28	18
Marktinduzierte Modifikationserträge	2	0
Gesamte Zinserträge und ähnliche Erträge	2.685	2.493
Zinsaufwendungen für finanzielle Verbindlichkeiten ac	1.372	1.193
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten	1.201	1.084
Wohnungswirtschaftliche Einlagen	145	87
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft	2	2
Nachrangige Verbindlichkeiten	24	20
Zinsaufwendungen für Finanzinstrumente fvpl	251	286
Sonstige Derivate	251	286
Marktinduzierte Modifikationaufwendungen	2	0
Gesamte Zinsaufwendungen und ähnliche Aufwendungen	1.625	1.479
Gesamt	1.060	1.014

Der Zinsüberschuss lag mit 1.060 Mio. € aufgrund des im Vorjahresvergleich höheren Kreditportfolios und guter Margen sowie des weiterhin als normalisiert zu beschreibenden Zinsniveaus in Verbindung mit dem anhaltend hohen Einlagenvolumen aus der Wohnungswirtschaft leicht über dem Vorjahreswert (1.014 Mio. €).

(33) Risikovorsorge

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Mio. €		
Zuführungen	444	518
Auflösungen	99	78
Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	4	4
Sonstige Risikovorsorge	-1	0
Bonitätsbedingtes Modifikationsergebnis	30	5
Gesamt	370	441

Die Risikovorsorge betrug 370 Mio. € (Vorjahr: 441 Mio. €). Sie resultiert im Wesentlichen aus einzelnen Kreditneuausfällen US-amerikanischer Büroimmobilien und Aufwendungen in Höhe von 60 Mio. € aus der Zuführung zum bereits existierenden Management-Overlay.

Zusätzlich zur modellbasierten Risikovorsorge (Stage 1 und 2) wurde durch ein Post-Model-Adjustment Risikovorsorge in Höhe von 60 Mio. € zugeführt, was zu einem Bestand von insgesamt 85 Mio. € führte. Es ist einerseits aufgrund der zum Zeitpunkt des Jahresabschlusses noch nicht vollständigen technischen Abbildung dieser methodischen Aspekte (FLI Auslenkung der PDs und Berücksichtigung üblicher Refinanzierungsrisiken) im produktiven System die Bildung eines technischen Overlay notwendig, welcher 44 Mio. € des Bestandes ausmacht. Die hieraus resultierende Zuführung von etwa 19 Mio. € ist ursächlich auf Veränderungen im FLI-Szenarioset und die dabei berücksichtigte ESG Komponente zurückzuführen. Zusätzlich zum technischen Overlay wurde ein Post-Model-Adjustment gebildet, welches zur Bildung von 41 Mio. € Risikovorsorge führt (Bestand). Dieses Overlay zielt speziell auf Submärkte ab, in denen spezifische Entwicklungen vorliegen, welche über die weniger granularen makroökonomischen Variablen im Rahmen der FLI-Methodik nicht vollständig gegriffen werden können. Unsere Analysen zeigen, dass für US-Büroimmobilien mit aktuell schwächeren Renditen die Marktentwicklung von der makroökonomischen Gesamtsituation in den US abweicht, was einer spezifischeren Betrachtung des Subsegments als über die üblichen FLI-Komponenten bedarf. Die Abbildung der Situation wurde über eine Erhöhung der Gewichtung des Stress-Szenarios von 20 auf 65 % bei der Risikovorsorgeberechnung für betroffene US-Bürofinanzierungen umgesetzt.

Die Methodik zur Ermittlung der Risikovorsorge wird im Kapitel „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ Anhangangabe (9) Ansatz und Bewertung von Finanzinstrumenten beschrieben.

Die Risikovorsorgebildung und die verwendeten Sicherheitenwerte beruhen auf der Betrachtung von sechs verschiedenen makroökonomischen Szenarien, die unterschiedlich gewichtet werden. Das wahrscheinlichste Szenario wird dabei als Baseline bezeichnet und ist detailliert im Kapitel „Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen“ beschrieben. Die Summe der Gewichte der adversen Szenarien, welche Abschwünge an den Finanzmärkten sowie die Eskalation geopolitischer Konflikte wie die Krise im Mittleren Osten oder zwischen China und Taiwan abbilden sollen, beläuft sich dabei auf 45 %.

Ergänzend zu den im Folgenden dargestellten Szenarien wird ein Stressszenario mit einer Wahrscheinlichkeit von 20 % im Rahmen der Kalkulation des beschriebenen technischen Overlay miteinbezogen. Dabei soll die Wahrscheinlichkeit eines schweren makroökonomischen Abschwungs (10 %) sowie bisher nicht quantifizierbare ESG-Risiken (10 %) abgedeckt werden. Die dargestellten Wahrscheinlichkeiten der anderen Szenarien werden dementsprechend mit dem Faktor 0,8 normiert.

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

	2024	2025	2026	2027
%				
„positive“-Szenario (15%-Gewichtung)				
Bruttoinlandsprodukt (real, Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	0,8	1,4	1,8	1,6
USA	2,8	3,0	3,3	2,2
Großbritannien	0,9	1,7	2,2	1,8
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	6,4	6,4	6,3	6,1
USA	4,1	4,2	3,8	3,7
Großbritannien	4,4	4,7	4,4	4,2
Langfristiger Zins (10-jährige Staatsanleihen) (%)				
Eurozone	3,0	2,8	3,0	3,0
USA	4,2	3,9	3,8	4,0
Großbritannien	4,1	3,9	3,7	3,5
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2024 = 100 %)	100 %	100 %	102 %	104 %

	2024	2025	2026	2027
%				
„Baseline“-Szenario (40%-Gewichtung)				
Bruttoinlandsprodukt (real, Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	0,8	1,2	1,5	1,6
USA	2,8	2,6	2,7	2,6
Großbritannien	0,9	1,4	1,7	1,8
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	6,4	6,4	6,4	6,3
USA	4,1	4,3	4,0	3,8
Großbritannien	4,4	4,7	4,6	4,5
Langfristiger Zins (10-jährige Staatsanleihen) (%)				
Eurozone	3,0	3,0	3,0	3,1
USA	4,2	4,2	4,1	4,1
Großbritannien	4,1	4,3	4,0	3,6
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2024 = 100 %)	100 %	99 %	100 %	102 %

	2024	2025	2026	2027
%				
„adverse 1“-Szenario (10-%-Gewichtung)				
Bruttoinlandsprodukt (real, Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	0,8	0,4	1,9	1,7
USA	2,8	1,8	3,5	2,7
Großbritannien	0,9	0,7	2,0	1,9
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	6,4	6,6	6,5	6,3
USA	4,1	4,5	4,1	3,9
Großbritannien	4,4	5,0	4,9	4,6
Langfristiger Zins (10-jährige Staatsanleihen) (%)				
Eurozone	3,0	3,1	3,1	3,1
USA	4,2	4,4	4,1	4,1
Großbritannien	4,1	4,4	4,0	3,6
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2024 = 100 %)	100 %	98 %	100 %	102 %

	2024	2025	2026	2027
%				
„adverse 2“-Szenario (20-%-Gewichtung)				
Bruttoinlandsprodukt (real, Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	0,8	1,2	1,4	1,4
USA	2,8	2,5	2,3	2,2
Großbritannien	0,9	1,4	1,6	1,5
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	6,4	6,4	6,4	6,3
USA	4,1	4,2	4,1	4,0
Großbritannien	4,4	4,8	4,7	4,6
Langfristiger Zins (10-jährige Staatsanleihen) (%)				
Eurozone	3,0	3,0	3,1	3,1
USA	4,2	4,3	4,4	4,2
Großbritannien	4,1	4,3	4,1	3,6
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2024 = 100 %)	100 %	99 %	100 %	101 %

	2024	2025	2026	2027
%				
„adverse 3“-Szenario (10%-Gewichtung)				
Bruttoinlandsprodukt (real, Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	0,8	1,1	1,1	1,3
USA	2,8	2,4	2,4	2,7
Großbritannien	0,9	1,4	1,4	1,5
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	6,4	6,4	6,5	6,5
USA	4,1	4,3	4,1	3,9
Großbritannien	4,4	4,8	4,7	4,7
Langfristiger Zins (10-jährige Staatsanleihen) (%)				
Eurozone	3,0	2,9	3,0	3,0
USA	4,2	4,1	3,8	3,8
Großbritannien	4,1	4,2	3,7	3,5
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2024 = 100 %)	100 %	99 %	100 %	102 %

	2024	2025	2026	2027
%				
„adverse 4“-Szenario (5%-Gewichtung)				
Bruttoinlandsprodukt (real, Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	0,8	1,3	1,3	0,8
USA	2,8	3,0	2,9	0,1
Großbritannien	0,9	1,6	1,5	1,0
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	6,4	6,4	6,4	6,5
USA	4,1	4,1	3,9	5,1
Großbritannien	4,4	4,7	4,6	4,7
Langfristiger Zins (10-jährige Staatsanleihen) (%)				
Eurozone	3,0	3,0	3,3	3,3
USA	4,2	4,3	4,7	4,8
Großbritannien	4,1	4,3	4,2	3,8
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2024 = 100 %)	100 %	100 %	100 %	101 %

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

Modellhafter Risikovorsorgebestand Stage 1 und 2 für das Immobilienfinanzierungsgeschäft

	31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Mio. €		
Szenariogewichtet (bilanzierter Wert)	152	122
„positive“-Szenario (100 %)	104	111
„Baseline“-Szenario (100 %)	111	115
„adverse 1“-Szenario (100 %)	115	121
„adverse 2“-Szenario (100 %)	118	133
„adverse 3“-Szenario (100 %)	113	139
„adverse 4“-Szenario (100 %)	122	-
„stress“-Szenario (100 %)	309	-

Bei einer pauschalen Erhöhung (Verringerung) der Marktwerte um 5 % zum Jahresende hätte sich unter Nutzung der Stichtagsausfallwahrscheinlichkeiten eine Verringerung der Risikovorsorge um rund 9 Mio. € (Erhöhung um rund 12 Mio. €) ergeben.

Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen in der Anhangangabe (66).

(34) Provisionsüberschuss

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Mio. €		
Provisionserträge aus		
wiederkehrenden Leistungen	11	20
nicht-wiederkehrenden Leistungen	-	-
Bankgeschäft und sonstige Tätigkeiten	36	33
Gesamte Provisionserträge	47	53
Provisionsaufwendungen für		
bezogene Leistungen	-	0
Bankgeschäft und sonstige Tätigkeiten	51	14
Gesamte Provisionsaufwendungen	51	14
Gesamt	-4	39

Die Provisionserträge im Segment Banking & Digital Solutions konnten im Jahresvergleich leicht gesteigert werden. Demgegenüber standen erhöhte und neu entstandene Provisionsaufwendungen aus der strategischen Partnerschaft mit der Aareon und der First Financial Software GmbH, welche zu einer Belastung des Provisionsüberschusses führten und so zu einer Reduktion dessen auf insgesamt -4 Mio. € (Vorjahr: 39 Mio. €).

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

(35) Abgangsergebnis

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Mio. €		
Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten ac		
Forderungen aus Krediten	29	11
Geld- und Kapitalmarktforderungen	2	2
Abgangsergebnis aus finanziellen Verbindlichkeiten ac		
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten	0	5
Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvoci		
Geld- und Kapitalmarktforderungen	0	5
Gesamt	31	23

Das Abgangsergebnis von 31 Mio. € (Vorjahr: 23 Mio. €) resultierte im Wesentlichen aus positiven marktbedingten Effekten aus vorzeitigen Kreditrückzahlungen. Im Vorjahr waren es im Wesentlichen ebenfalls Effekte aus vorzeitigen Kreditrückzahlungen sowie Erträge im Treasuryportfolio.

(36) Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Mio. €		
Ergebnis aus Forderungen aus Krediten	-19	-62
Ergebnis aus Geld- und Kapitalmarktforderungen	0	0
Ergebnis aus sonstigen Derivaten	-26	-7
Währungsergebnis	1	-2
Gesamt	-44	-71

Das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl in Höhe von insgesamt -44 Mio. € (Vorjahr: -71 Mio. €) resultierte aus negativen Bewertungseffekten aus kreditrisikoinduzierten Bewertungsverlusten von Immobiliendarlehen, insbesondere in den USA, sowie aus negativen Bewertungseffekten aus den marktseitigen Entwicklungen in Derivaten zur Währungs- und Zinssicherung infolge der hohen Marktdynamik. Im Vorjahr hatte es im Wesentlichen lediglich negative Bewertungseffekte aus kreditrisikoinduzierten Bewertungsverlusten von Immobiliendarlehen gegeben.

(37) Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Mio. €		
Ineffektivitäten aus Fair Value-Hedges	3	1
Ineffektivitäten aus Absicherung Nettoinvestitionen	0	0
Gesamt	3	1

Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen in den Anhangangaben (9) und (73).

(38) Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ergab sich 1 Mio. € Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen (Vorjahr: 3 Mio. €). Dies entspricht auch jeweils dem anteiligen Gesamtergebnis aus assoziierten Unternehmen.

(39) Verwaltungsaufwand

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Mio. €		
Personalaufwand	225	171
Löhne und Gehälter	197	143
Soziale Abgaben	19	19
Altersversorgung	9	9
Anderer Verwaltungsaufwand	136	154
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	16	16
Gesamt	377	341

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich aufgrund mit der Transaktion verbundener Aufwendungen aus der erfolgten Veräußerung der Aareon sowie aufgrund von in der Bank getätigten Effizienzmaßnahmen (rund 34 Mio. €) auf 377 Mio. € (Vorjahr: 341 Mio. €) und lag damit über den ursprünglichen Erwartungen.

Im Personalaufwand sind Einzahlungen in beitragsorientierte Pensionspläne in Höhe von 7 Mio. € (Vorjahr: 18 Mio. €) enthalten.

Das durch den Konzernabschlussprüfer im Geschäftsjahr 2024 berechnete Gesamthonorar wird ebenfalls im Posten andere Verwaltungsaufwendungen ausgewiesen und setzt sich wie folgt zusammen:

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Tsd. €		
Abschlussprüfungsleistungen	3.523	4.604
Andere Bestätigungsleistungen	640	143
Steuerberatungsleistungen	-	-
Sonstige Leistungen	4	60
Gesamt	4.167	4.807

Andere Bestätigungsleistungen beziehen sich u.a. auf die Prüfung nach dem Wertpapierhandelsgesetz, den Vergütungsbericht, Comfort Letter und die prüferische Durchsicht der Nachhaltigkeitserklärung. Sonstige Leistungen wurden insbesondere im Zusammenhang mit aufsichtsrechtlichen Sachverhalten erbracht.

(40) Sonstiges betriebliches Ergebnis

Mio. €	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Erträge aus Immobilien	51	38
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3	12
Erträge aus Lieferungen und Leistungen	-	0
Andere sonstige betriebliche Erträge	49	22
Gesamte sonstige betriebliche Erträge	103	72
Aufwendungen für Immobilien	81	55
Aufwendungen für sonstige Steuern	10	12
Andere sonstige betriebliche Aufwendungen	18	11
Gesamte sonstige betriebliche Aufwendungen	109	78
Gesamt	-6	-6

Das sonstige betriebliche Ergebnis betrug -6 Mio. € (Vorjahr: -6 Mio. €) und wurde vor allem durch Abschreibungen auf eine US-amerikanische Immobilie belastet. Positiv hingegen wirkte sich der Verlauf des operativen Geschäfts unseres Hotelbetriebs in Italien aus, außerdem enthielt es wie im Vorjahr unter anderem Rückstellungsaufösungen.

(41) Ertragsteuern

Mio. €	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Tatsächliche Ertragsteuern	137	137
Latente Steuern	-55	-43
Gesamt	82	94

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

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Mio. €		
Ergebnis vor Ertragsteuern	294	221
Erwarteter Steuersatz	31,3%	31,3%
Errechnete Ertragsteuern	92	69
Überleitung auf ausgewiesene Ertragsteuern		
Abweichende ausländische Steuerbelastung	-1	2
Steueranteil aus steuerfreien Erträgen	-17	-12
Steueranteil auf nicht abzugsfähige Aufwendungen	16	3
Wertberichtigungen auf latente Steuern	-10	27
Steuern für Vorjahre	2	2
Effekte aus Steuersatzänderungen	-	1
Fremdanteile	-	-
Sonstige Steuereffekte	-	2
Ausgewiesene Ertragsteuern	82	94
Effektive Steuerquote	28%	43%

(42) Informationen zu veräußerten Geschäftsbereichen (Aareon)¹⁾

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Mio. €		
Zinsüberschuss	-44	-36
Risikovorsorge	0	0
Provisionsüberschuss	280	284
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	0	0
Verwaltungsaufwand	237	320
Sonstiges betriebliches Ergebnis	2.101	0
Betriebsergebnis	2.100	-72
Ertragsteuern	38	7
Ergebnis aus veräußerten Geschäftsbereichen	2.062	-79
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Ergebnis aus veräußerten Geschäftsbereichen	0	-22
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Ergebnis aus veräußerten Geschäftsbereichen	2.062	-57

Nach erfolgter aufsichtsrechtlicher Genehmigung fand der Vollzug des Verkaufs der Aareon (Closing) am 1. Oktober 2024 statt. Die anschließende Entkonsolidierung der Aareon führte zu einem Entkonsolidierungserfolg von 2.074 Mio. €. Die Einwertung des Jahresvergleichs ist im Folgenden nur eingeschränkt möglich, da GuV-Effekte im Geschäftsjahr 2024 zu lediglich neun Monaten abgebildet werden.

Der Zinsüberschuss des veräußerten Geschäftsbereichs (Aareon) betrug aufgrund der kreditfinanzierten M&A-Aktivitäten -44 Mio. € (Vorjahr: -36 Mio. €).

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

Der Provisionsüberschuss nach neun Monaten beträgt 280 Mio. € (Vorjahr: 284 Mio. €). Zu dem weiterhin hohen Niveau trugen auch die im Vorjahr getätigten M&A-Transaktionen bei.

Der Verwaltungsaufwand nach neun Monaten beträgt 237 Mio. € und liegt damit auf anteiligem Vorjahresniveau von 320 Mio. €.

Das sonstige betriebliche Ergebnis in Höhe von 2.101 Mio. € (Vorjahr: 0 Mio. €) enthält im Wesentlichen den oben genannten Entkonsolidierungserfolg der Aareon.

In den Ertragsteuern in Höhe von 38 Mio. € (Vorjahr: 7 Mio. €) ist der Steueraufwand auf den Veräußerungserlös der Aareon in Höhe von 27 Mio. € enthalten.

Nach Berücksichtigung von Ertragsteuern ergab sich für das Geschäftsjahr 2024 ein Ergebnis des veräußerten Geschäftsbereichs von 2.062 Mio. € (Vorjahr: -79 Mio. €).

Der erhaltene Kaufpreis in Höhe von 2.084 Mio. € wurde vollständig in Barmitteln beglichen. Im Zuge des Abgangs des veräußerten Geschäftsbereichs (Aareon) gingen auf der Aktivseite finanzielle Vermögenswerte ac in Höhe von 102 Mio. € (davon 0 Mio. € Zahlungsmittelbestand), immaterielle Vermögenswerte in Höhe von 1.119 Mio. €, Ertragsteueransprüche in Höhe von 13 Mio. € und aktive latente Steuern in Höhe von 16 Mio. € ab. Auf der Passivseite gingen sonstige finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von 686 Mio. €, Rückstellungen in Höhe von 78 Mio. €, Ertragsteuerpflichtungen in Höhe von 10 Mio. € und passive latente Steuern in Höhe von 115 Mio. € ab.

Die Cashflows aus operativer Geschäftstätigkeit des veräußerten Geschäftsbereichs betragen 113 Mio. €, aus Investitionstätigkeit -107 Mio. € und aus Finanzierungstätigkeit -6 Mio. €.

Erläuterungen zur Bilanz

(43) Finanzielle Vermögenswerte ac

	31.12.2024	31.12.2023
Mio. €		
Barreserve ac	2.605	977
Kassenbestand	0	0
Guthaben bei Zentralnotenbanken	2.605	977
Forderungen aus Krediten ac	32.611	32.219
Immobilendarlehen	32.391	31.973
Kommundarlehen	198	232
Sonstige Forderungen aus Krediten	22	14
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	5.142	5.868
Geldmarktforderungen	1.523	2.977
Schuldscheindarlehen	1.111	1.224
Schuldverschreibungen	2.508	1.667
Forderungen sonstiges Geschäft ac	70	117
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8	50
Sonstige finanzielle Forderungen	62	67
Gesamt	40.428	39.181

(44) Risikovorsorgebestand ac

31. Dezember 2024

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

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

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

31. Dezember 2023

	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Forderungen sonstiges Geschäft ac	Gesamt Risikovorsorge- bestand ac
Mio. €					
Bestand zum 01.01.	42	59	386	3	490
Zuführungen	19	73	419	2	513
Inanspruchnahmen	0	-	487	1	488
Auflösungen	23	35	16	1	75
Transfer in Stage 1	12	-12	-	-	-
Transfer in Stage 2	-12	12	0	-	-
Transfer in Stage 3	0	-12	12	-	-
Zinseffekt	-	-	21	-	21
Währungsanpassungen	0	-2	-6	0	-8
Veränderung Konsolidierungskreis	-	-	-	-	-
Umbuchungen	-	-	-25	-	-25
Bestand zum 31.12.	38	83	304	3	428

(45) Finanzielle Vermögenswerte fvoci

	31.12.2024	31.12.2023
Mio. €		
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	4.822	4.401
Schuldverschreibungen	4.822	4.401
Eigenkapitalinstrumente fvoci	1	2
Aktien u.a. nicht festverzinsliche Wertpapiere	0	0
Sonstige Beteiligungen	1	2
Gesamt	4.823	4.403

(46) Finanzielle Vermögenswerte fvpl

	31.12.2024	31.12.2023
Mio. €		
Forderungen aus Krediten fvpl	381	255
Immobilienkredite	381	255
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	5	6
Fondsanteile	5	6
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	673	831
Positive Marktwerte aus Fair Value-Hedges	673	826
Positive Marktwerte aus Absicherung Nettoinvestitionen	-	5
Positive Marktwerte sonstige Derivate fvpl	471	707
Positive Marktwerte aus wirtschaftlichen Sicherungsderivaten	153	271
Positive Marktwerte aus übrigen Derivaten	318	436
Gesamt	1.530	1.799

(47) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte entfallen mit 122 Mio. € auf unseren Hotelbetrieb in Italien und mit insgesamt 160 Mio. € auf drei Immobilienkredite, davon zwei in den USA und eines in Finnland. Für unseren Hotelbetrieb bestand bereits seit geraumer Zeit eine Veräußerungsabsicht. Mit dessen Veräußerung wird im ersten Quartal 2025 gerechnet.

(48) Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Die Aareal Bank hält Anteile an 4 assoziierten Unternehmen (Vorjahr: 4 Unternehmen) und keine an Gemeinschaftsunternehmen (Vorjahr: 1 Unternehmen), die nach der Equity-Methode bilanziert werden. Die Summe der Beteiligungsbuchwerte betrug 75 Mio. € (Vorjahr: 8 Mio. €). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus der in diesem Jahr neu mit der Equity-Methode bilanzierten Gesellschaft First Financial Software GmbH.

(49) Immaterielle Vermögenswerte

	31.12.2024	31.12.2023
Mio. €		
Geschäfts- oder Firmenwerte	9	486
Selbsterstellte Software	31	107
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	5	127
Gesamt	45	720

Sämtliche Geschäfts- oder Firmenwerte (Goodwill) entfallen auf das Segment Banking & Digital Solutions. Die starke Reduktion dessen geht nahezu ausschließlich auf die erfolgte Veräußerung der Aareon mit den mehrheitlich dort angefallenen Geschäfts- oder Firmenwerten zurück.

Der Goodwill wird grundsätzlich jährlich zum 31. Dezember, dieses Jahr einmalig zum 30. September, im Rahmen eines Impairmenttests auf Werthaltigkeit hin für jede zahlungsmittelgenerierende Einheit („cash generating unit“; kurz „CGU“) überprüft. Nach der Veräußerung der Aareon ist das Segment Banking & Digital Solutions als Ganzes die einzige CGU. Basis für die Wertermittlung sind die Barwerte zukünftiger Zahlungsströme (Value in Use), die anhand mittelfristiger Planungen bestimmt werden. Innerhalb der ersten drei

bis maximal sechs Jahre erfolgt eine individuelle Planung der Erlös- und Kostenposten. Die den wesentlichen Annahmen zugewiesenen Werte basieren auf internen und externen Faktoren sowie vergangenen Erfahrungen, wobei eine wesentliche Basis die Vorjahresplanung bildet. Der Umsatzplanung unterliegen im Wesentlichen Annahmen zum Neukundengeschäft sowie Vertragsverlängerungen und Zusatzgeschäft mit Bestandskunden. Diese stellen zugleich auch die wesentlichen Quellen von Schätzungsunsicherheiten dar. Regelmäßige Umsatzerlöse wie Wartung und Gebühren aus dem Bestandskundengeschäft unterliegen in der Regel keinen größeren Schätzungsunsicherheiten. Die Planung des Materialaufwands wird abgeleitet aus der Umsatzplanung. Die Personalaufwandsplanung berücksichtigt im Wesentlichen Mitarbeiterzahlen sowie Lohnentwicklung. Die sonstigen Kosten werden unter der Berücksichtigung bekannter Sondereffekte in der Regel basierend auf dem Vorjahr fortentwickelt. Schätzungsunsicherheiten auf der Aufwandseite ergeben sich durch nicht geplante Preiserhöhungen oder nicht planbare Sondereffekte. Grundsätzlich erhöht sich die Schätzungsunsicherheit, je weiter in der Zukunft die Annahmen liegen. Für die über den Zeithorizont der individuellen Planung hinausgehenden Cash-flows erfolgt in der Regel die Bewertung unter Berücksichtigung der ewigen Rente.

Der Ermittlung der Barwerte zukünftiger Zahlungsströme wurde ein risikoadäquater Abzinsungsfaktor für das Segment Banking & Digital Solutions von 8,51 % nach Steuern zugrunde gelegt. Der Abzinsungsfaktor ergibt sich für das Segment aus einem risikolosen Basiszins von 2,50 % zuzüglich einer Marktrisikoprämie von 6,75 %, multipliziert mit einem Beta-Faktor von rund 0,89. Angesichts der Planungsunsicherheiten über die Detailplanungsphase hinaus wird in dem Segment aufgrund einer vorsichtigen Betrachtung des Marktumfelds eine Wachstumsrate von 2 % unterstellt. Die erzielbaren Beträge weisen eine Überdeckung der Buchwerte auf. Auch bei einer signifikanten Änderung einer der oben beschriebenen wesentlichen Annahmen wie der Erhöhung des risikoadäquaten Abzinsungsfaktors um 1 % oder der Verringerung der Wachstumsrate auf 1 %, ceteris paribus betrachtet, ergibt sich keine Wertminderung.

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

Der Bestand an immateriellen Vermögenswerten entwickelte sich wie folgt:

	2024				2023			
	Geschäfts- oder Firmenwert	Selbst- erstellte Software	Sonstige immaterielle Anlagewerte	Gesamt	Geschäfts- oder Firmenwert	Selbst- erstellte Software	Sonstige immaterielle Anlagewerte	Gesamt
Mio. €								
Anschaffungs- oder Herstellungskosten								
Stand 01.01.	532	219	224	975	419	171	193	783
Zugänge	0	19	2	21	5	25	5	35
Umbuchungen	-617	-182	-229	-1.028	-	1	-1	-
Abgänge	-	1	7	8	0	6	7	13
Veränderung Konsolidierungskreis	98	30	47	175	106	28	34	168
Wechselkurs- veränderungen	0	1	0	1	2	0	0	2
Stand 31.12.	13	86	37	136	532	219	224	975
Abschreibungen								
Stand 01.01.	46	113	96	255	41	87	89	217
Abschreibungen	-	21	18	39	5	31	15	51
davon: außerplan- mäßige Abschreibungen	-	-	-	-	5	-	-	5
Zuschreibungen	-	-	-	-	-	-	-	-
Umbuchungen	-43	-93	-78	-214	-	-	0	0
Abgänge	-	1	6	7	-	6	6	12
Veränderung Konsolidierungskreis	1	14	2	17	-	-	-1	-1
Wechselkurs- veränderungen	0	1	0	1	0	0	0	0
Stand 31.12.	4	55	32	91	46	112	97	255
Buchwert 01.01.	486	106	128	720	378	84	104	566
Buchwert 31.12.	9	31	5	45	486	107	127	720

(50) Sachanlagen

	31.12.2024	31.12.2023
Mio. €		
Grundstücke, Gebäude und Anlagen im Bau	70	96
Betriebs- und Geschäftsausstattung	9	23
Gesamt	79	119

Der Posten Anlagen im Bau besteht aus aktivierten Ausgaben in Höhe von insgesamt 0 Mio. € (Vorjahr: 5 Mio. €).

Der Bestand an Sachanlagen entwickelte sich wie folgt:

	2024			2023		
	Grundstücke, Gebäude und Anlagen im Bau	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt	Grundstücke, Gebäude und Anlagen im Bau	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
Mio. €						
Anschaffungs- oder Herstellungskosten						
Stand 01.01.	185	80	265	331	91	422
Zugänge	13	14	27	22	14	36
Umbuchungen	-56	-49	-105	-141	-13	-154
Abgänge	9	8	17	29	14	43
Veränderung Konsolidierungskreis	0	1	1	2	2	4
Wechselkursveränderungen	1	0	1	0	0	0
Sonstiges	-	-	-	-	-	-
Stand 31.12.	134	38	172	185	80	265
Abschreibungen						
Stand 01.01.	89	57	146	121	66	187
Abschreibungen	10	9	19	18	10	28
davon: außerplanmäßige Abschreibungen	-	-	-	-	-	-
Zuschreibungen	-	0	0	2	1	3
Umbuchungen	-34	-33	-67	-38	-10	-48
Abgänge	1	4	5	10	9	19
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	1	1
Wechselkursveränderungen	0	0	0	0	0	0
Sonstiges	-	-	-	-	-	-
Stand 31.12.	64	29	93	89	57	146
Buchwert 01.01.	96	23	119	210	25	235
Buchwert 31.12.	70	9	79	96	23	119

(51) Ertragsteueransprüche

Von den Ertragsteueransprüchen zum 31. Dezember 2024 von 40 Mio. € (Vorjahr: 52 Mio. €) wird erwartet, dass ein Teilbetrag von 13 Mio. € (Vorjahr: 15 Mio. €) nach mehr als zwölf Monaten realisiert wird.

(52) Aktive latente Steuern

Bei der Bilanzierung von latenten Steuern wurden Ansprüche und Schulden, die gegenüber der gleichen Steuerbehörde entstehen und saldiert beglichen werden können, in Höhe von 356 Mio. € (Vorjahr: 455 Mio. €) miteinander saldiert.

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

	31.12.2024	31.12.2023
Mio. €		
Finanzielle Vermögenswerte ac	115	122
Finanzielle Vermögenswerte fvoci	41	57
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	17	23
Sachanlagen	0	5
Sonstige Aktiva	3	3
Finanzielle Verbindlichkeiten ac	4	3
Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl	243	311
Rückstellungen	66	71
Sonstige Passiva	1	1
Steuerliche Verlustvorräte	140	81
Aktive latente Steuern	630	677

Zum 31. Dezember 2024 beziehungsweise zum 31. Dezember 2023 hat der Konzern für Betriebsstätten und Gesellschaften, die einen Verlust in der laufenden Periode oder in der Vorperiode erlitten haben, latente Steuern auf Verlustvorräte in Höhe von 140 Mio. € angesetzt (Vorjahr: 81 Mio. €). Davon entfallen 37 Mio. € auf ausländische Betriebsstätten (Vorjahr: 19 Mio. €). Grundlage für die Bildung latenter Steuern ist die Einschätzung des Managements, gemäß der es wahrscheinlich ist, dass die jeweiligen Einheiten in den nächsten fünf Jahren zu versteuernde Ergebnisse erzielen werden, mit denen noch nicht genutzte steuerliche Verluste, Steuergutschriften, Zinsvorräte und abzugsfähige temporäre Differenzen verrechnet werden können. In der Regel verwendet das Management für die Bestimmung der auszuweisenden Beträge latenter Steuerforderungen Informationen zu historischer Profitabilität und gegebenenfalls Informationen über prognostizierte Geschäftsergebnisse auf Basis genehmigter Geschäftspläne einschließlich einer Aufstellung über die Vortragsperioden ungenutzter steuerlicher Verluste und Steuergutschriften, Steuerplanungsmöglichkeiten sowie sonstiger maßgeblicher Überlegungen.

Die nicht angesetzten oder wertberichtigten aktiven latenten Steuern belaufen sich auf 68 Mio. € (Vorjahr: 90 Mio. €). Auf unverfallbare steuerliche Verlustvorräte von 272 Mio. € (Vorjahr: 354 Mio. €) wurden keine latenten Steuerforderungen erfasst, da es nicht wahrscheinlich ist, dass zukünftig zu versteuernde Ergebnisse vorliegen, mit denen die ungenutzten steuerlichen Verluste verrechnet werden können.

Aktive latente Steuern in Höhe von 69 Mio. € (Vorjahr: 61 Mio. €) wurden erfolgsneutral über die Anderen Rücklagen gebildet.

(53) Sonstige Aktiva

	31.12.2024	31.12.2023
Mio. €		
Immobilien	550	417
Vertragsvermögenswerte	-	23
Übrige	90	102
Gesamt	640	542

Der Immobilienbestand erhöhte sich durch die Übernahme von zwei Immobilienobjektgesellschaften aus US-amerikanischen Kreditengagements.

Bei einer amerikanischen Immobilie mit einem Buchwert in Höhe von 66 Mio. €, einer italienischen Immobilie mit einem Buchwert in Höhe von 102 Mio. € und einer spanischen Immobilie mit einem Buchwert in Höhe von 6 Mio. € wurden im Berichtszeitraum Wertminderungen in Höhe von 14 Mio. € bzw. jeweils 2 Mio. € vorgenommen.

Im Berichtsjahr wurden Kosten für wertsteigernde Maßnahmen aktiviert.

(54) Finanzielle Verbindlichkeiten ac

	31.12.2024	31.12.2023
Mio. €		
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	26.557	26.675
Geldmarktverbindlichkeiten	5.439	6.134
Schuldscheindarlehen	2.617	2.662
Hypotheken-Pfandbriefe	12.385	11.759
Öffentliche Pfandbriefe	1.011	1.119
Sonstige Schuldverschreibungen	5.104	5.001
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1	-
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	12.216	12.669
Täglich fällige Einlagen	8.365	8.816
Termineinlagen	3.851	3.853
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	72	649
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21	22
Sonstige Verbindlichkeiten	51	627
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	641	357
Gesamt	39.486	40.350

Die Bestandsveränderung der nachrangigen Verbindlichkeiten in Höhe von 285 Mio. € (Vorjahr: -30 Mio. €) setzt sich aus 283 Mio. € (Vorjahr: -37 Mio. €) Cashflow-relevanten Kapitalzahlungen und 2 Mio. € (Vorjahr: 7 Mio. €) nicht-Cashflow-relevanten Fair Value-Änderungen und Veränderungen aus Zinsabgrenzungen zusammen.

(55) Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl

	31.12.2024	31.12.2023
Mio. €		
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	1.057	1.321
Negative Marktwerte aus Fair Value-Hedges	1.022	1.305
Negative Marktwerte aus Absicherung Nettoinvestitionen	35	16
Negative Marktwerte sonstige Derivate fvpl	1.509	1.362
Negative Marktwerte aus wirtschaftlichen Sicherungsderivaten	667	298
Negative Marktwerte aus übrigen Derivaten	842	1.064
Gesamt	2.566	2.683

(56) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verbindlichkeiten

Die zur Veräußerung gehaltenen Verbindlichkeiten von 9 Mio. € entfallen im Wesentlichen auf unseren Hotelbetrieb in Italien.

(57) Rückstellungen

	31.12.2024	31.12.2023
Mio. €		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8	76
Rückstellungen für außerbilanzielles Kreditgeschäft	19	5
Sonstige Rückstellungen	132	134
Gesamt	159	215

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

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Pensionsverpflichtungen resultieren im Wesentlichen aus bei der Aareal Bank, der Aareon, der BauGrund und der Westdeutschen Immobilien Servicing (ehemalige WestImmo) abgeschlossenen Altersvorsorgeplänen (sog. beitrags- und leistungsorientierte Pläne gemäß IAS 19).

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

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

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

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

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

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

Kurzbeschreibung der wesentlichen Pensionspläne

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

Die BV 97 gilt für Neueintritte ab dem 1. Januar 1997. Nach Erfüllung einer Wartezeit von fünf versorgungsfähigen Dienstjahren sind folgende Leistungen zugesagt: Altersrente nach Vollendung des 65. Lebensjahres (auch nach vorangegangener Invalidität), vorgezogene Altersrente, Invalidenrente bis zur Vollendung des 65. Lebensjahres sowie Witwen- und Witwerrente.

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

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

Die versicherungsmathematischen Abschläge bei Inanspruchnahme der Altersrente vor Vollendung des 65. Lebensjahres finden über die Verrentung des Versorgungskapitals statt. Witwen-/Witwerrente beträgt 60 % der Mitarbeiterrente. Die Bank erhöht die laufenden Leistungen jährlich um 1 %; eine Verpflichtung zum Inflationsausgleich besteht nicht.

Vorstand

Die vier aktiven Vorstandsmitglieder erhalten ihre Versorgungsleistungen aufgrund jeweiliger Einzelzusagen.

Zwei Einzelzusagen orientieren sich an den festen jährlichen Arbeitgeberbeiträgen und den Beiträgen aus Entgeltumwandlung, die auf das jeweilige Versorgungskonto eingezahlt und jährlich mit 4 % verzinst werden. Bei Invalidität oder Tod wird das bestehende Versorgungskapital aus Arbeitgeberbeiträgen um die Summe der Beiträge aufgestockt, die für jedes volle Kalenderjahr bis zu einer Beitragszeit von insgesamt zehn Jahren, maximal jedoch bis zur Vollendung des 62. bzw. 63. Lebensjahres, künftig noch gutgeschrieben worden wären. Das Versorgungskapital und das Entgeltumwandlungskapital werden im Versorgungsfall versicherungsmathematisch in eine lebenslanglich laufende Alters- bzw. Invalidenrente umgerechnet. Die Verrentung erfolgt auf der Grundlage der biometrischen Rechnungsgrundlagen und eines Rechnungszinssatzes von 4 % jährlich und berücksichtigt die garantierte Rentenanpassung von 1 % p. a. Die Witwenpension beträgt 60 % des Pensionsanspruchs des Versorgungsnehmers. Die laufenden Leistungen werden jährlich um 1 % erhöht, eine Verpflichtung zum Inflationsausgleich besteht nicht. Die entsprechend dieser Zusage erreichbaren Altersleistungen wurden für eine dieser Einzelzusagen durch eine Rückdeckungsversicherung abgesichert. Diese Rückdeckungsversicherung schließt Leistungen im Invaliden- und im Todesfall ein.

Für die zwei weiteren Einzelzusagen wird jährlich ein fester Arbeitgeberbeitrag zur Verfügung gestellt und dem persönlichen Versorgungskonto gutgeschrieben. Das Versorgungskapital verzinst sich entsprechend den Kapitalerträgen, die in Form einer realen oder virtuellen Kapitalanlage generiert werden. Die Kapitalanlage erfolgt, soweit der Versorgungsbeitrag dem für die Bank errichteten Contractual Trust Agreement (CTA) als Treuhandvermögen zugeführt wird, als Realanlage im Rahmen des CTA. Soweit der Versorgungsbeitrag nicht dem Treuhandvermögen des CTA zugeführt wird, erfolgen die Anlage und die Bestimmung der Kapitalerträge virtuell, sodass das Ergebnis der virtuellen Anlage dem Ergebnis der Anlage entspricht, als wäre die Anlage zu 100 % als Realanlage vorgenommen worden. Bei Invalidität oder Tod wird das bestehende Versorgungskapital um die Summe der Beiträge aufgestockt, die für jedes volle Kalenderjahr bis zu einer Beitragszeit von fünf Jahren, maximal jedoch bis zur Vollendung des 62. Lebensjahres, künftig noch gutgeschrieben worden wären. Das Versorgungskapital wird grundsätzlich in Form einer Einmalzahlung ausgezahlt, optional auf Antrag auch als Rentenzahlung. Die Hinterbliebenenpension beträgt 60 % des Pensionsanspruchs des Versorgungsnehmers. Soweit die Versorgung als Rentenleistung ausgezahlt wird, werden die laufenden Leistungen jährlich um 1 % angepasst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AHB-Betriebsvereinbarung über Zusatzversorgungsleistungen (RGO) der ehemaligen Corealcredit

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

WestImmo – Versorgungsordnung vom 1. Oktober 1995

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

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

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

	31.12.2024	31.12.2023
Berechnungsmethode	Projected Unit Credit	Projected Unit Credit
Rechnungsgrundlage	Richttafeln 2018 G von K. Heubeck	Richttafeln 2018 G von K. Heubeck
Versicherungsmathematische Annahmen (%)		
Rechnungszinssatz	3,44	3,15
Gehaltstrend	2,25	2,25
Rententrend	1,72	1,75
Inflationsrate	2,25	2,25
Fluktuationsrate	3,00	3,00

Entwicklung der Nettopensionsverpflichtungen:

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

	Barwert der Pensionsverpflichtungen	Zeitwert des Planvermögens	Nettopensionsverpflichtung
Mio. €			
Stand zum 01.01.2023	371	-213	158
Pensionsaufwand	18	-10	8
laufender Dienstzeitaufwand	5	-	5
Nettozinsaufwand	13	-10	3
Zahlungen	-11	-101	-112
geleistete Versorgungsleistungen	-16	3	-13
Beiträge des Arbeitgebers	-	-99	-99
Beiträge der Begünstigten von leistungsorientierten Plänen	5	-5	0
Neubewertung (Remeasurements)	38	-16	22
aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	6	-	6
aufgrund von Änderungen finanzieller Annahmen	32	-	32
aufgrund von Änderungen demografischer Annahmen	-	-	-
Differenz aus tatsächlichem Ertrag und mit dem Rechnungszins kalkuliertem Ertrag (Planvermögen)	-	-16	-16
Veränderung Konsolidierungskreis	-	-	-
Stand zum 31.12.2023	416	-340	76

Die gewichtete Duration der Pensionsverpflichtungen beträgt zum 31. Dezember 2024 15,7 Jahre (Vorjahr: 15,9 Jahre).

Erwartete Fälligkeiten der Verpflichtung (DBO):

	31.12.2024	31.12.2023
Mio. €		
Bis 1 Jahr	14	17
Mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	66	71
Mehr als 5 Jahre bis 10 Jahre	92	99
Gesamt	172	187

Im Geschäftsjahr 2025 werden voraussichtlich 5 Mio. € (Vorjahr: 5 Mio. €) in Pläne eingezahlt.

Sensitivität der Pensionsverpflichtung (DBO) gegenüber zentralen versicherungsmathematischen Annahmen

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

		Leistungsorientierte Verpflichtung 2024	Veränderung	Leistungsorientierte Verpflichtung 2023	Veränderung
		Mio. €	%	Mio. €	%
Barwert der Verpflichtungen		377		416	
Rechnungszinssatz	Erhöhung um 1,0 Prozentpunkte	326	-14	359	-14
	Verringerung um 1,0 Prozentpunkte	442	17	489	18
Gehaltstrend	Erhöhung um 0,5 Prozentpunkte	382	1	423	2
	Verringerung um 0,5 Prozentpunkte	373	-1	412	-1
Rententrend	Erhöhung um 0,25 Prozentpunkte	381	1	421	1
	Verringerung um 0,25 Prozentpunkte	373	-1	412	-1
Lebenserwartung	Erhöhung um 1 Jahr	394	5	435	5
	Verringerung um 1 Jahr	360	-5	397	-5

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

Das Planvermögen setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024	31.12.2023
Mio. €		
Barmittel	0	0
Wertpapierfonds inkl. Derivate	344	313
Rückdeckungsversicherungen	25	27
Gesamt	369	340

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

Sonstige Rückstellungen

Die Entwicklung der Sonstigen Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

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

	Rückstellungen für Personal- und Sachkosten	Rückstellungen für Rechts- und Steuerrisiken	Übrige Rückstellungen	Gesamt
Mio. €				
Buchwert zum 01.01.2023	104	3	23	130
Zuführung	52	0	15	67
Verbrauch	53	0	0	53
Auflösung	4	0	8	12
Verzinsung	1	-	0	1
Umgliederung	0	-	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	2	-	0	2
Wechselkursänderungen	-1	-	0	-1
Buchwert zum 31.12.2023	101	3	30	134

Von den Sonstigen Rückstellungen in Höhe von 132 Mio. € wird erwartet, dass der Betrag in Höhe von 40 Mio. € eine Laufzeit von über einem Jahr hat (Vorjahr: 30 Mio. €).

Die Rückstellungen für Personal- und Sachkosten entfallen mit 100 Mio. € auf Personalarückstellungen (Vorjahr: 76 Mio. €) und mit 24 Mio. € auf Sachkostentrückstellungen (Vorjahr: 26 Mio. €). Personalarückstellungen setzen sich u.a. aus Rückstellungen für Tantiemen (bar und anteilsbasiert), Altersteilzeit, Abfindungen und bestehenden Arbeitszeitkonten zusammen. Konkret sind 28 Mio. € Rückstellungen für Abfindungen und Altersteilzeit enthalten (Vorjahr: 1 Mio. €). Hiervon entfallen 27 Mio. € auf Restrukturierungsrückstellungen für in diesem Jahr getätigte Effizienzmaßnahmen, welche sich bis ins Jahr 2027 erstrecken und mehrheitlich in 2026 anfallen. Unter Sachkostentrückstellungen fallen insbesondere Rückstellungen für Fach- und Rechtsberatung.

(58) Ertragsteuerverpflichtungen

Von den Ertragsteuerverpflichtungen zum 31. Dezember 2024 in Höhe von 91 Mio. € (Vorjahr: 126 Mio. €) wird erwartet, dass ein Teilbetrag in Höhe von 5 Mio. € (Vorjahr: 3 Mio. €) nach mehr als zwölf Monaten realisiert wird.

(59) Passive latente Steuern

Bei der Bilanzierung von latenten Steuern wurden Ansprüche und Verpflichtungen, die gegenüber der gleichen Steuerbehörde entstehen und saldiert beglichen werden können, in Höhe von 356 Mio. € (Vorjahr: 455 Mio. €) miteinander saldiert.

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

Passive latente Steuern wurden im Zusammenhang mit folgenden Bilanzposten gebildet:

	31.12.2024	31.12.2023
Mio. €		
Finanzielle Vermögenswerte ac	141	82
Finanzielle Vermögenswerte fvoci	5	7
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	-	0
Immaterielle Vermögenswerte	12	42
Sachanlagen	-	14
Sonstige Aktiva	3	24
Finanzielle Verbindlichkeiten ac	188	323
Rückstellungen	8	9
Sonstige Passiva	-	0
Passive latente Steuern	357	501

(60) Sonstige Passiva

	31.12.2024	31.12.2023
Mio. €		
Leasing-Verbindlichkeiten	12	37
Rechnungsabgrenzungsposten	1	0
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	24	34
Vertragsverbindlichkeiten	-	31
Übrige	5	4
Gesamt	42	106

(61) Eigenkapital

Mio. €	31.12.2024	31.12.2023
Gezeichnetes Kapital	180	180
Kapitalrücklage	721	721
Gewinnrücklage	4.359	2.128
AT1-Anleihe	300	300
Andere Rücklagen		
Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	-61	-86
Rücklage aus der Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten fvoci	-4	-4
Rücklage aus der Bewertung von Fremdkapitalinstrumenten fvoci	-39	-18
Rücklage aus Währungsbasis-Spreads	-30	-22
Rücklage aus Währungsumrechnung	13	-4
Nicht beherrschende Anteile	21	105
Gesamt	5.460	3.300

Das Eigenkapital erhöhte sich durch das Konzernergebnis 2024. Dieses resultiert maßgeblich aus dem Veräußerungsgewinn der Aareon.

In den Rücklagen aus der Bewertung von Fremdkapitalinstrumenten fvoci sind 0 Mio. € Risikovorsorgebestand enthalten (Vorjahr: 1 Mio. €).

Gezeichnetes Kapital

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

Eigene Aktien

Der Vorstand wurde von der Hauptversammlung durch Beschluss vom 27. Mai 2020 gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 7 AktG ermächtigt, bis zum 26. Mai 2025 zum Zweck des Wertpapierhandels eigene Aktien zu Preisen zu erwerben und zu verkaufen, die den durchschnittlichen Schlusskurs der Aktie im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) der Frankfurter Wertpapierbörse an den letzten drei Handelstagen vor dem jeweiligen Erwerb oder der jeweiligen Eingehung einer Verpflichtung zum Erwerb um jeweils maximal 10 % unter- oder übersteigen dürfen. Dabei darf der Bestand der zu diesem Zweck erworbenen Aktien am Ende keines Tages 5 % des Grundkapitals der Aareal Bank AG übersteigen.

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

Die aufgrund dieser oder einer früheren Ermächtigung erworbenen Aktien können mit Zustimmung des Aufsichtsrats auch außerhalb der Börse und ohne ein Angebot an alle Aktionäre unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre veräußert werden, wenn die veräußerten Aktien insgesamt 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen und der Ausgabebetrag den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet oder wenn die Veräußerung gegen Sachleistung bzw. zur Bedienung von Rechten aus Wandelschuldverschreibungen oder Optionsschuldverschreibungen erfolgt, auch wenn sie von Tochtergesellschaften ausgegeben wurden. Außerdem können die

eigenen Aktien zur Erfüllung von Umtausch- oder Bezugsrechten aus Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen anstelle neuer Aktien aus bedingter Kapitalerhöhung ausgegeben werden. Die Aktien können auch eingezogen werden, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf.

Ergänzend wurde der Vorstand ermächtigt, den Erwerb eigener Aktien auch unter Einsatz von Put- oder Call-Optionen durchzuführen. Alle Aktienerwerbe unter Einsatz von Derivaten sind dabei auf Aktien in einem Umfang von höchstens 5 % des Grundkapitals beschränkt. Die Aktienerwerbe sind darüber hinaus auf die 10-%-Grenze der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien anzurechnen. Werden eigene Aktien unter Einsatz von Eigenkapitalderivaten erworben, ist ein Recht der Aktionäre, solche Derivategeschäfte mit der Gesellschaft abzuschließen, in entsprechender Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgeschlossen.

Genehmigtes Kapital

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

- a) bei einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen, wenn der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien der Gesellschaft zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabetrags nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung gilt jedoch nur mit der Maßgabe, dass die unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegebenen Aktien insgesamt 10 % des Grundkapitals weder zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch – wenn dieser Betrag geringer ist – zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung überschreiten dürfen. Auf diese Begrenzung von 10 % des Grundkapitals sind Aktien anzurechnen, die in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zum Zeitpunkt ihrer Ausnutzung ausgegeben oder veräußert wurden. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die aufgrund von während der Laufzeit dieser Ermächtigung entsprechend § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrechten auf Aktien ausgegeben wurden bzw. noch ausgegeben werden können; oder
- b) für Spitzenbeträge, soweit sie bei der Festlegung des jeweiligen Bezugsverhältnisses entstehen; oder
- c) soweit es zum Verwässerungsschutz erforderlich ist, um Inhabern von Optionsschuldverschreibungen oder Gläubigern von Wandelschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft oder einem mit ihr verbundenen Unternehmen ausgegeben wurden oder werden, ein Bezugsrecht in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Wandel- oder Optionsrechte bzw. nach Erfüllung von Wandlungspflichten zustünde; oder
- d) für einen Betrag von bis zu 4.000.000 €, um hierfür Mitarbeitern der Gesellschaft oder mit ihr verbundener Unternehmen Aktien zum Bezug anzubieten; oder
- e) im Fall einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder von Beteiligungen an Unternehmen oder von sonstigen Vermögensgegenständen.

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

Das genehmigte Kapital ist noch nicht ausgenutzt worden.

Bedingtes Kapital

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

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

Das bedingte Kapital ist bislang noch nicht ausgenutzt worden.

Kapitalrücklage

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

Gewinnrücklage

Die Gewinnrücklage setzt sich in Höhe von 5 Mio. € (Vorjahr: 5 Mio. €) aus gesetzlichen Rücklagen nach § 150 AktG und in Höhe von 4.354 Mio. € (Vorjahr: 2.123 Mio. €) aus sonstigen Gewinnrücklagen zusammen.

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

Der Vorstand hat am 13. November 2014 aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 21. Mai 2014 Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von 300 Mio. € mit einer Stückelung von 200.000 € und einem anfänglichen Zins von 7,625 % p. a. ausgegeben.

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

Die Schuldverschreibungen begründen nicht besicherte nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin.

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

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

Mit Veröffentlichung vom 14. Januar 2025 hat die Aareal Bank die bisherige ausstehende AT-I Anleihe über 300 Mio. € mit Wirkung zum 30. April 2025 vollumfänglich gekündigt. Anstelle dessen hat die Aareal Bank eine neue Emission einer AT-I Anleihe über den Gesamtnennbetrag von 425 Mio. USD herausgegeben.

Ausschüttung

Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung vor, den sich nach handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) ergebenden Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von insgesamt 2.440.400.000,00 € zur Ausschüttung einer Dividende von 1.941.312.740,00 € vorzusehen und des Weiteren den Betrag von 499.087.260,00 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Darüber hinaus wird der Vorstand in Übereinstimmung mit den Anleihebedingungen am 30. April 2025 über eine Ausschüttung auf die AT-I-Instrumente entscheiden.

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 Konzernlageberichts. Die Angaben gemäß IFRS 7 zur Beschreibung und zum Umfang der aus Finanzinstrumenten resultierenden Risiken erfolgen teilweise ebenfalls im Risikobericht.

(62) Nettoergebnisse der Finanzinstrumente nach Kategorien

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

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Mio. €		
Ergebnis aus finanziellen Vermögenswerten ac	-329	-425
Ergebnis aus finanziellen Verbindlichkeiten ac	0	5
Ergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvoci im OCI erfasst	-30	-27
Ergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvoci in GuV umgegliedert	1	5
Ergebnis aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci	0	0
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-44	-71
Ergebnis aus Finanzgarantien und Kreditzusagen	-13	-1

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

Das Hedge-Ergebnis aus gesicherten Grundgeschäften wird mit dem Hedge-Ergebnis aus den Sicherungsderivaten zu einem Posten zusammengefasst und betrug im Geschäftsjahr 3 Mio. € (Vorjahr: 1 Mio. €). Darüber hinaus betrug die Veränderung der Rücklage aus Währungsbasis-Spreads -11 Mio. € (Vorjahr: -21 Mio. €).

(63) Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 13

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

31. Dezember 2024

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

Zum Jahresende wechselten wie im Vorjahr keine finanzielle Vermögenswerte fvoci aus Stufe 1 in Stufe 2 und 22 Mio. € (Vorjahr: 885 Mio. €) aus Stufe 2 in Stufe 1.

31. Dezember 2023

	Fair Value Gesamt	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3
Mio. €				
Finanzielle Vermögenswerte fvoci	4.403	4.160	241	2
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	4.401	4.160	241	-
Eigenkapitalinstrumente fvoci	2	-	0	2
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	1.799	0	1.539	260
Forderungen aus Krediten fvpl	255	-	-	255
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	6	0	1	5
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	831	-	831	-
Positive Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	707	-	707	-
Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl	2.683	-	2.683	-
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	1.321	-	1.321	-
Negative Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	1.362	-	1.362	-

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

	2024	2023
Mio. €		
Fair Value zum 01.01.	255	421
Bewertungsveränderung	-3	-30
Bestandsänderungen		
Zugang	148	30
Abgang	19	165
Zinsabgrenzung	0	-1
Fair Value zum 31.12.	381	255

Von dem Ergebnis der Forderungen aus Krediten fvpl entfallen -18 Mio. € auf im Bestand befindliche Forderungen (Vorjahr: -59 Mio. €). Das Ergebnis der Forderungen aus Krediten fvpl wird im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl ausgewiesen.

Wesentlicher nicht am Markt beobachtbarer Input-Parameter dieser Forderungen aus Krediten fvpl sind die Aufschläge für kontrahentenspezifische Risiken. Daneben gehen noch geschäftsspezifische Parameter wie Liquiditätsspread und Eigenkapital- bzw. Bearbeitungskosten in die Bewertung ein. Eine Erhöhung/Verringerung um 1 % würde bei den nicht ausgefallenen Krediten zu einer Verringerung/Erhöhung des Fair Value von 4 Mio. € (Vorjahr: 4 Mio. €) führen.

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

31. Dezember 2024

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

31. Dezember 2023

	Fair Value Gesamt	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3
Mio. €				
Finanzielle Vermögenswerte ac	38.635	1.195	5.528	31.912
Barreserve ac	977	-	977	-
Forderungen aus Krediten ac	31.847	-	0	31.847
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	5.708	1.195	4.513	-
Forderungen sonstiges Geschäft ac	103	-	38	65
Finanzielle Verbindlichkeiten ac	40.062	8.999	30.398	665
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	26.381	8.999	17.356	26
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	12.669	-	12.669	-
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	649	-	10	639
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	363	-	363	-

(64) Vergleich von Buchwerten und Fair Values der Finanzinstrumente

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

	31.12.2024 Buchwert	31.12.2024 Fair Value	31.12.2023 Buchwert	31.12.2023 Fair Value
Mio. €				
Finanzielle Vermögenswerte ac	40.025	40.159	38.753	38.635
Barreserve ac	2.605	2.605	977	977
Forderungen aus Krediten ac	32.213	32.516	31.795	31.847
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	5.141	4.973	5.867	5.708
Forderungen sonstiges Geschäft ac	66	65	114	103
Finanzielle Vermögenswerte fvoci	4.823	4.823	4.402	4.403
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	4.822	4.822	4.400	4.401
Eigenkapitalinstrumente fvoci	1	1	2	2
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	1.530	1.530	1.799	1.799
Forderungen aus Krediten fvpl	381	381	255	255
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	5	5	6	6
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	673	673	831	831
Positive Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	471	471	707	707
Finanzielle Verbindlichkeiten ac	39.486	39.252	40.350	40.062
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	26.557	26.315	26.675	26.381
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	12.216	12.216	12.669	12.669
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	72	71	649	649
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	641	650	357	363
Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl	2.566	2.566	2.683	2.683
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	1.057	1.057	1.321	1.321
Negative Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	1.509	1.509	1.362	1.362

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

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

2024

	Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte	Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten ²⁾	Derivative finanzielle Vermögenswerte	Derivative finanzielle Verbindlichkeiten
Mio. €				
EURIBOR ¹⁾	6.786	169	22.656	26.205
CAD CDOR	-	-	-	-
SEK STIBOR ¹⁾	315	6	726	965
DKK CIBOR ¹⁾	252	-	315	475
NZD BKBM	8	-	-	-
Gesamt	7.361	175	23.697	27.645

¹⁾ Derzeit Cessation Effective Date noch nicht bekannt gegeben

²⁾ Inklusive AT1-Anleihe

2023

	Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte	Nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten ²⁾	Derivative finanzielle Vermögenswerte	Derivative finanzielle Verbindlichkeiten
Mio. €				
EURIBOR ¹⁾	6.712	454	28.924	32.002
CAD CDOR	184	-	881	888
SEK STIBOR ¹⁾	319	23	911	1.249
DKK CIBOR ¹⁾	263	-	259	414
NZD BKBM	8	-	24	-
Gesamt	7.486	477	30.999	34.553

¹⁾ Cessation Effective Date zum Jahresabschluss 2023 noch nicht bekannt gegeben

²⁾ Inklusive AT1-Anleihe

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

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

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

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

(66) Angaben zum Kreditrisiko

Zu den Risikomanagementpraktiken und Inputfaktoren verweisen wir auf das Kapitel „Kreditausfallrisiken“ im Risikobericht des Konzernlageberichts. Dort werden auch die Bruttobuchwerte von bilanziellem und außerbilanziellem Kredit-, Geld- und Kapitalmarktgeschäft nach Rating-Klassen und Risikovorsorgestufen (Stages) dargestellt. Die Definition der einzelnen Stages sowie die Methodik zur Berechnung der Risikovorsorge werden im Kapitel „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ Anhangangabe (9) Ansatz und Bewertung von Finanzinstrumenten beschrieben.

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

Risikovorsorgebestand ac

2024

	Bestand zum 01.01.	Zuführungen	Inanspruchnahmen	Auflösungen	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Zinseffekt	Währungsanpassung	Umbuchungen	Bestand zum 31.12.
Mio. €											
Stage 1	38	21	-	14	3	-7	-2	-	1	-	40
Forderungen aus Krediten ac	37	21	-	14	3	-7	-2	-	1	-	39
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	1	0	-	0	0	0	-	-	0	-	1
Stage 2	83	112	-	49	-3	14	-11	-	3	-	149
Forderungen aus Krediten ac	83	112	-	49	-3	14	-11	-	3	-	149
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	0	0	-	0	0	0	-	-	0	-	0
Stage 3	304	294	305	32	-	-7	13	27	20	-104	210
Forderungen aus Krediten ac	304	294	305	32	-	-7	13	27	20	-104	210
Forderungen sonstiges Geschäft ac	3	2	1	0	-	-	-	-	0	-1	3
Gesamt	428	429	306	95	-	-	-	27	24	-105	402

2023

	Bestand zum 01.01.	Zufüh- rungen	Inan- spruch- nahmen	Auf- lösun- gen	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Zins- effekt	Wäh- rungs- anpas- sung	Um- buch- ungen	Bestand zum 31.12.
Mio. €											
Stage 1	42	19	-	23	12	-12	-	-	0	-	38
Forderungen aus Krediten ac	41	19	-	23	12	-12	-	-	0	-	37
Geld- und Kapital- markt- forderungen ac	1	0	-	0	-	0	-	-	0	-	1
Stage 2	59	73	-	35	-12	12	-12	-	-2	-	83
Forderungen aus Krediten ac	59	73	-	35	-12	12	-12	-	-2	-	83
Geld- und Kapital- markt- forderungen ac	0	0	-	0	-	0	-	-	-	-	0
Stage 3	386	419	487	16	-	-	12	21	-6	-25	304
Forderungen aus Krediten ac	386	419	487	16	-	-	12	21	-6	-25	304
Forderungen sonstiges Geschäft ac	3	2	1	1	-	-	-	-	0	-	3
Gesamt	490	513	488	75	-	-	-	21	-8	-25	428

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

Risikovorsorgebestand in der Rücklage aus Bewertung von Fremdkapitalinstrumenten fvoci

Der Risikovorsorgebestand für Fremdkapitalinstrumente fvoci beträgt 0 Mio. € (Vorjahr: 1 Mio. €) und wird auf der Passivseite der Bilanz innerhalb der Anderen Rücklagen ausgewiesen.

Rückstellungen für außerbilanzielles Kreditgeschäft

2024

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

2023

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

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

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine wertgeminderten finanziellen Vermögenswerte erstmalig angesetzt. Vermögenswerte im Rahmen der Verwertung von Sicherheiten wurden in Höhe von 121 Mio. € erworben (Vorjahr: – Mio. €).

Kreditqualität von finanziellen Forderungen sonstiges Geschäft

Auch finanzielle Forderungen aus sonstigem Geschäft unterliegen Kreditrisiken. Von den 70 Mio. € (Vorjahr: 117 Mio. €) Forderungen aus sonstigem Geschäft waren 65 Mio. € (Vorjahr: 112 Mio. €) weder überfällig noch wertgemindert, 1 Mio. € (Vorjahr: 0 Mio. €) überfällig, aber nicht wertgemindert und 4 Mio. € (Vorjahr: 5 Mio. €) wertgemindert.

(67) Überleitung der Bruttobuchwerte der finanziellen Vermögenswerte

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

Finanzielle Vermögenswerte ac

2024

	Bruttobuchwert zum 01.01.	Zugänge	Abgänge	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Ab- und Zuschreibungen	Modifikationsergebnis	Währung und weitere Veränderungen	Bruttobuchwert zum 31.12.
Mio. €										
Forderungen aus Krediten ac¹⁾	32.318	5.393	5.289	-	-	-	-330	-30	709	32.771
Stage 1	25.352	5.287	3.505	1.342	-2.392	-109	-	0	478	26.453
Stage 2	5.496	79	1.264	-1.342	2.658	-549	-78	0	223	5.223
Stage 3	1.470	27	520	-	-266	658	-252	-30	8	1.095
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac¹⁾	5.878	1.326	1.999	-	-	-	-	-	-51	5.154
Stage 1	5.869	1.326	1.998	8	-	-	-	-	-51	5.154
Stage 2	9	-	1	-8	-	-	-	-	0	0
Forderungen sonstiges Geschäft ac	117	80	68	-	-	-	-	-	-59	70
Gesamt	38.313	6.799	7.356	-	-	-	-330	-30	599	37.995

¹⁾ Inklusive „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“

2023

	Brutto- buchwert zum 01.01.	Zugänge	Abgänge	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Ab- und Zuschrei- bungen	Modifika- tions- ergebnis	Währung und wei- tere Verände- rungen	Brutto- buchwert zum 31.12.
Mio. €										
Forderungen aus Kreditlinien ac¹⁾	29.948	5.860	2.874	-	-	-	-574	-5	-37	32.318
Stage 1	22.186	5.775	1.875	2.072	-2.643	-287	0	-	124	25.352
Stage 2	6.777	83	865	-2.072	2.643	-906	-58	0	-106	5.496
Stage 3	985	2	134	-	-	1.193	-516	-5	-55	1.470
Geld- und Kapitalmarkt- forderungen ac¹⁾	5.017	864	54	-	-	-	-	-	51	5.878
Stage 1	5.016	864	54	-	-8	-	-	-	51	5.869
Stage 2	1	-	-	-	8	-	-	-	0	9
Forderungen sonstiges Geschäft ac	101	65	51	-	-	-	-	-	2	117
Gesamt	35.066	6.789	2.979	-	-	-	-574	-5	16	38.313

¹⁾ Inklusive „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“

Finanzielle Vermögenswerte fvoci

2024

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

2023

	Brutto- buchwert zum 01.01.	Zugänge	Abgänge	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Ab- und Zuschrei- bungen	Modifika- tions- ergebnis	Währung und wei- tere Verände- rungen	Brutto- buchwert zum 31.12.
Mio. €										
Geld- und Kapitalmarkt- forderungen fvoci	3.550	700	-	-	-	-	-	-	151	4.401
Stage 1	3.550	700	-	-	-140	-	-	-	145	4.255
Stage 2	-	-	-	-	140	-	-	-	6	146
Eigenkapital- instrumente fvoci	2	-	-	-	-	-	-	-	0	2
Stage 1	2	-	-	-	-	-	-	-	0	2
Gesamt	3.552	700	-	-	-	-	-	-	151	4.403

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

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

(68) Modifikationseffekte

Erfolgen bei einem finanziellen Vermögenswert Anpassungen während der Vertragslaufzeit, die zu einer Veränderung der vertraglichen Zahlungsströme führen, und sind diese Änderungen nicht so umfassend, dass der finanzielle Vermögenswert ausgebucht und ein neuer Vermögenswert eingebucht wird, so handelt es sich um eine nicht-substanzielle Modifikation. Infolge einer nicht-substanziellen Modifikation wird der Buchwert eines finanziellen Vermögenswerts neu berechnet und es erfolgt die Erfassung eines Modifikationsergebnisses innerhalb des Zinsergebnisses oder der Risikovorsorge.

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

	2024			2023		
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Stage 1	Stage 2	Stage 3
Mio. €						
Fortgeführte Anschaffungskosten vor Modifikation	309	111	371	31	109	109
Nettoergebnis aus Modifikation	0	0	-30	0	0	-5
Fortgeführte Anschaffungskosten nach Modifikation	309	111	341	31	109	104

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Forderungen aus Kreditgeschäft aus Stage 2 oder Stage 3 in Stage 1 umgegliedert, die seit ihrer erstmaligen Erfassung in Stage 2 oder Stage 3 modifiziert wurden (Vorjahr: keine).

(69) Saldierung von Finanzinstrumenten

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

Finanzielle Vermögenswerte

31. Dezember 2024

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

31. Dezember 2023

	Bruttobuchwerte der bilanzierten finanziellen Vermögenswerte	Bruttobuchwerte der bilanziell saldierten Beträge	In der Bilanz ausgewiesener Nettobuchwert	Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu keiner Saldierung geführt haben	Erhaltene Sicherheiten	Verbleibender Nettobetrag
Mio. €						
Derivate	1.539	-	1.539	1.314	209	16
Reverse Repos	1.525	-	1.525	-	1.525	-
Gesamt	3.064	-	3.064	1.314	1.734	16

Finanzielle Verbindlichkeiten

31. Dezember 2024

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

31. Dezember 2023

	Bruttobuchwerte der bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten	Bruttobuchwerte der bilanziell saldierten Beträge	In der Bilanz ausgewiesener Nettobuchwert	Finanzielle Vermögenswerte, die zu keiner Saldierung geführt haben	Gestellte Sicherheiten	Verbleibender Nettobetrag
Mio. €						
Derivate	2.684	-	2.684	1.314	1.169	201
Repos	-	-	-	-	-	-
Gesamt	2.684	-	2.684	1.314	1.169	201

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

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

Bei Wertpapierpensionsgeschäften wird in Abhängigkeit vom Kontrahenten „Zahlungs- bzw. Lieferungs-Netting“ vorgenommen. Aufgrund der Regelungen im Rahmenvertrag für Wertpapierpensionsgeschäfte können Zahlungen oder Lieferungen von Wertpapieren saldiert werden, wenn die beiden Vertragsparteien an demselben Tag vertragliche Zahlungen in der gleichen Währung zu leisten oder Wertpapiere der gleichen Art zu liefern haben. Geschäfte auf Basis des Rahmenvertrags für Wertpapierpensionsgeschäfte erfüllen grundsätzlich die Anforderungen des IAS 32 zur Saldierung.

(70) Als Sicherheit übertragene und erhaltene Vermögenswerte**Übertragene Vermögenswerte**

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

	31.12.2024	31.12.2023
Mio. €		
Forderungen aus Krediten (ac, fvoci und fvpl)	303	-
Geld- und Kapitalmarktforderungen (ac, fvoci und fvpl)	1.983	1.792
Forderungen sonstiges Geschäft ac	51	49
Gesamt	2.337	1.841

Der Sicherungsnehmer ist bei keinem der als Sicherheit verpfändeten finanziellen Vermögenswerte berechtigt, die Vermögenswerte zu verkaufen oder weiterzuverpfänden (Vorjahr: – Mio. €). Aus der Bankenabgabe und für die Entschädigungseinrichtung deutscher Banken besteht eine vollumfänglich barbesicherte unwiderrufliche Zahlungsverpflichtung in Höhe von 51 Mio. € (Vorjahr: 49 Mio. €). Diese wird innerhalb der Forderungen sonstiges Geschäft ac ausgewiesen. Außerdem wurden Repo-Geschäfte im Volumen von nominal 610 Mio. € getätigt, welche durch zurückgekaufte eigene Wertpapiere besichert wurden.

Erhaltene Vermögenswerte

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

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

(71) Übertragung von finanziellen Vermögenswerten ohne Ausbuchung

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

Zum Bilanzstichtag wurden echte Wertpapierpensionsgeschäfte im Umfang von 965 Mio. € abgeschlossen (Vorjahr: – Mio. €).

(72) Derivative Finanzinstrumente

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

	Fair Value 31.12.2024		Fair Value 31.12.2023	
	positiv	negativ	positiv	negativ
Mio. €				
Fair Value-Hedges-Derivate	673	1.023	826	1.305
Zinsrisiko	670	1.023	823	1.305
Zins-Swaps	670	1.023	823	1.305
Zins- und Währungsrisiko	3	-	3	-
Zins-/Währungs-Swaps	3	-	3	-
Absicherung Nettoinvestitionen	-	34	5	16
Währungsrisiko	-	34	5	16
Zins-/Währungs-Swaps	-	34	5	16
Sonstige Derivate	471	1.509	707	1.362
Zinsrisiko	325	842	446	1.064
Zins-Swaps	293	810	349	967
Caps, Floors	29	29	96	96
Sonstige	3	3	1	1
Zins- und Währungsrisiko	146	667	261	298
Devisenkassa- und -termingeschäfte	11	1	9	4
Zins-/Währungs-Swaps	135	666	252	294
Gesamt	1.144	2.566	1.538	2.683

Derivate wurden mit folgenden Kontrahenten abgeschlossen:

	Fair Value 31.12.2024		Fair Value 31.12.2023	
	positiv	negativ	positiv	negativ
Mio. €				
OECD-Banken und Zentralregierungen	1.107	2.518	1.498	2.564
Unternehmen und Privatpersonen	37	48	40	119
Gesamt	1.144	2.566	1.538	2.683

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

31. Dezember 2024

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

31. Dezember 2023

	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Summe
Mio. €					
Zinsrisiko					
Zins-Swaps					
Mittelzuflüsse	540	1.197	2.826	1.663	6.226
Mittelabflüsse	620	1.296	3.236	1.821	6.973
Caps, Floors					
Mittelzuflüsse	25	50	29	-	104
Mittelabflüsse	25	50	29	-	104
Zins- und Währungsrisiko					
Devisenkassa- und -termingeschäfte					
Mittelzuflüsse	1.733	-	-	-	1.733
Mittelabflüsse	1.729	-	-	-	1.729
Zins-/Währungs-Swaps					
Mittelzuflüsse	788	3.554	11.558	1	15.901
Mittelabflüsse	869	3.679	11.826	-	16.374
Mittelzuflüsse insgesamt	3.086	4.801	14.413	1.664	23.964
Mittelabflüsse insgesamt	3.243	5.025	15.091	1.821	25.180

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

(73) Angaben zu Sicherungsbeziehungen**Angaben zu Sicherungsderivaten**

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

Positive Marktwerte designierte Sicherungsderivate

	Buchwert 31.12.2024	Nominalwert 31.12.2024	Fair Value-Änderung 01.01.-31.12.2024	Buchwert 31.12.2023	Nominalwert 31.12.2023	Fair Value-Änderung 01.01.-31.12.2023
Mio. €						
Fair Value-Hedges						
Zinsrisiko						
Zins-Swaps	670	21.269	-91	823	16.753	182
Zins- und Währungsrisiko						
Zins-/Währungs-Swaps	3	121	5	3	115	-4
Absicherung						
Nettoinvestitionen						
Währungsrisiko						
Zins-/Währungs-Swaps	-	-	0	5	219	0
Devisenkassa- und -termin- geschäfte	-	-	0	0	-	0
Gesamt	673	21.390	-86	831	17.087	178

Negative Marktwerte designierte Sicherungsderivate

	Buchwert 31.12.2024	Nominalwert 31.12.2024	Fair Value-Änderung 01.01.-31.12.2024	Buchwert 31.12.2023	Nominalwert 31.12.2023	Fair Value-Änderung 01.01.-31.12.2023
Mio. €						
Fair Value-Hedges						
Zinsrisiko						
Zins-Swaps	1.023	18.910	-208	1.305	19.590	-467
Absicherung						
Nettoinvestitionen						
Währungsrisiko						
Zins-/Währungs-Swaps	34	882	0	16	585	0
Gesamt	1.057	19.792	-208	1.321	20.175	-467

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

31. Dezember 2024

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

Die Aareal Bank wendet die Standardänderungen aus dem ersten Teil der Auswirkungen der Reform der Referenzzinssätze auf die Finanzberichterstattung (IBOR-Reform) im Zeitraum vor der Ablösung eines bestehenden Referenzzinssatzes an. Die Unsicherheiten beziehen sich auf die Absicherung von Fair Value-Änderungen aus Zinsänderungsrisiken. Betroffen sind die Referenzzinssätze mit Laufzeiten von ein bis sechs Monate auf der variablen Seite für die folgenden Währungen CAD, DKK, EUR, SEK und NZD. Von den 41,2 Mrd. € entfallen 18,3 Mrd. € auf Referenzzinssätze, für die noch kein offizieller Beendigungstermin (Cessation Effective Date) bekannt gegeben wurde bzw. bei denen noch keine vertraglichen Regelungen zur Umstellung getroffen wurden. Die Aareal Bank geht auch weiterhin davon aus, dass die Änderungen aus der IBOR-Reform nicht dazu führen, dass die Sicherungsbeziehungen aufgelöst werden müssen.

31. Dezember 2023

	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Summe
Mio. €					
Fair Value-Hedges					
Zinsrisiko					
Zins-Swaps	2.012	4.072	23.665	6.601	36.350
Zins- und Währungsrisiken					
Zins-/Währungs-Swaps	-	-	115	-	115
Absicherung einer Nettoinvestition					
Währungsrisiko					
Zins-/Währungs-Swaps	-	509	295	-	804
Währungs-Swaps	-	-	-	-	-
Gesamt Nominalbeträge	2.012	4.581	24.075	6.601	37.269

Angaben zu gesicherten Grundgeschäften

Gesicherte Grundgeschäfte Fair Value-Hedges

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

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

	Aktive Sicherungsbeziehungen			Aufgelöste Sicherungsbeziehungen
	Buchwert	Kumuliertes Hedge Adjustment	Änderung des abgesicherten Fair Values	Bestand Hedge Adjustments
	31.12.2023	31.12.2023	01.01.-31.12.2023	31.12.2023
Mio. €				
Zinsrisiko				
Forderungen aus Krediten ac	8.553	-231	306	-5
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	1.840	70	38	110
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	4.276	-152	179	-1
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	20.559	-745	795	-348
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	268	-5	9	1
Zins- und Währungsrisiko				
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	125	9	3	-

Absicherung von Nettoinvestitionen

Die Wertänderung der währungsgesicherten Nettoinvestitionen in ausländische Geschäftsbetriebe betrug im Berichtsjahr -44 Mio. € (Vorjahr: 30 Mio. €). Der Saldo der Hedge-Rücklage (netto) betrug zum Jahresende -75 Mio. € (Vorjahr: -31 Mio. €).

Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen

Fair Value-Hedges

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

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Mio. €		
Zinsrisiken	4	1
Zins- und Währungsrisiken	0	0
Gesamt	4	1

Absicherungen von Nettoinvestitionen

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

Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen in den Anhangangaben (9) und (37).

(74) Restlaufzeiten von finanziellen Verbindlichkeiten

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

Restlaufzeiten zum 31. Dezember 2024

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

Restlaufzeiten zum 31. Dezember 2023

	täglich fällig	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Summe
Mio. €						
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	822	3.659	2.959	14.890	7.986	30.316
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	8.846	3.606	194	24	-	12.670
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	-	85	47	169	105	406
Finanzielle Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	643	-	6	-	-	649
Leasing-Verbindlichkeiten	-	3	10	23	1	37
Finanzielle Garantien	139	-	-	-	2	141
Kreditzusagen	1.430	-	-	-	-	1.430

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

Segmentberichterstattung**(75) Geschäftssegmente der Aareal Bank**

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

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

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

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

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

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

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

Der Erfolg der Geschäftssegmente wird anhand des Betriebsergebnisses und des Return on Equity (RoE) gemessen. Der RoE gibt Auskunft über die Segmentrentabilität in der Bank und wird aus der Relation von Betriebsergebnis im Segment (exklusive des nicht beherrschenden Anteilen zugeordneten Ergebnisses und der ATI-Verzinsung) zum durchschnittlichen allokierten Eigenkapital bestimmt. Die Berechnung des allokierten Eigenkapitals erfolgt auf Basis eines normierten Kapitalbedarfs nach Basel IV (phase-in) von 15 %.

(76) Segmentergebnisse¹⁾

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Banking & Digital Solutions		Konsolidierung / Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Mio. €								
Zinsüberschuss	791	776	269	238	0	0	1.060	1.014
Risikovorsorge	370	441	0	0			370	441
Provisionsüberschuss	1	6	-5	33	0	0	-4	39
Abgangsergebnis	31	23					31	23
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-43	-71	-1	0			-44	-71
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	3	1					3	1
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0	1	1	2			1	3
Verwaltungsaufwand	278	231	99	110	0		377	341
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-5	-4	-1	-2	0	0	-6	-6
Betriebsergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	130	60	164	161	0	0	294	221
Ertragsteuern	30	44	52	50			82	94
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	100	16	112	111	0	0	212	127
Ergebnis aus veräußerten Geschäftsbereichen					2.062	-79	2.062	-79
Konzernergebnis	100	16	112	111	2.062	-79	2.274	48
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	0	-1	0	0		-22	0	-23
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	100	17	112	111	2.062	-57	2.274	71
Allokiertes Eigenkapital ²⁾	1.659	1.506	411	406	946	958	3.016	2.870
RoE nach Steuern aus fortgeführten Geschäftsbereichen (%) ³⁾	4,0	-0,8	27,4	27,3			5,9	3,4
Beschäftigte (Durchschnitt)	800	767	401	459			1.201	1.226
Segmentvermögen	32.775	31.963	13.712	13.686	1.327	1.184	47.814	46.833

¹⁾ Die Darstellung unterliegt der IFRS 5-Systematik.

²⁾ Im Hinblick auf die Steuerung erfolgt die Berechnung des allokierten Eigenkapitals für alle Segmente auf Basis eines normierten Kapitalbedarfs nach Basel IV (phase-in) von 15 %.

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

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

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Banking & Digital Solutions		Konsolidierung/Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Mio. €								
Wiederkehrende Leistungen		5	10	15			10	20
Nicht-wiederkehrende Leistungen								
Bankgeschäft und sonstige Tätigkeiten	12	9	25	24			37	33
Gesamt	12	14	35	39	-	-	47	53

(77) Erträge und langfristige Vermögenswerte nach geografischen Märkten

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

	2024	2023
Mio. €		
Deutschland	797	801
Europa exklusive Deutschland	121	111
Nordamerika	112	79
Asien/Pazifik	13	13
Gesamt	1.043	1.004

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

Sonstige Erläuterungen

(78) Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in Fremdwährung

Fremdwährungsaktiva

	31.12.2024	31.12.2023
Mio. €		
USD	11.374	12.622
GBP	6.404	5.507
CAD	921	1.267
SEK	858	940
CHF	260	356
DKK	466	328
Sonstige	1.062	1.255
Gesamt	21.345	22.275

Fremdwährungspassiva

	31.12.2024	31.12.2023
Mio. €		
USD	11.385	12.660
GBP	6.358	5.461
CAD	915	1.265
SEK	854	935
CHF	257	354
DKK	466	328
Sonstige	1.057	1.252
Gesamt	21.292	22.255

(79) Nachrangige Vermögenswerte

Nachrangige Vermögenswerte stehen im Fall der Insolvenz oder der Liquidation des Emittenten im Rang den Forderungen aller anderen Gläubiger nach. Im Geschäftsjahr 2024 bestanden 119 Mio. € nachrangige Vermögenswerte (Vorjahr: 181 Mio. €).

(80) Leasing-Verhältnisse**Leasing-Nehmerverhältnisse**

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

	2024			2023		
	Nutzungsrechte an Grundstücken und Gebäuden	Nutzungsrechte an Betriebs- und Geschäftsausstattung	Gesamt	Nutzungsrechte an Grundstücken und Gebäuden	Nutzungsrechte an Betriebs- und Geschäftsausstattung	Gesamt
Mio. €						
Anschaffungskosten						
Stand 01.01.	25	5	30	32	4	36
Zugänge	6	10	16	17	8	25
Umbuchungen	-37	-15	-52	0	0	0
Abschreibungen	-21	-6	-27	7	3	10
Abgänge	8	4	12	19	4	23
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	2	0	2
Wechselkursveränderungen	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.	7	2	9	25	5	30

Die Nutzungsrechte sind innerhalb der Sachanlagen bilanziert.

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

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse der aktuellen Periode aus Leasing-Nehmerverhältnissen betragen zum Bilanzstichtag 5 Mio. € (Vorjahr: 15 Mio. €).

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

	31.12.2024	31.12.2023
Mio. €		
Zinsaufwendungen für Leasing-Verbindlichkeiten	1	1
Aufwand für kurzfristige Leasing-Verhältnisse	1	1
Aufwand für geringwertige Leasing-Verhältnisse	-	0

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine wesentlichen variablen Leasing-Zahlungen vereinbart (Vorjahr: – Mio. €).

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

Leasing-Geberverhältnisse

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

Die Erträge aus Operating-Leasing-Verhältnissen betragen im Berichtsjahr 14 Mio. € (Vorjahr: 6 Mio. €). Sie werden linear über die Dauer der Leasing-Verhältnisse in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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

	31.12.2024	31.12.2023
Mio. €		
Bis 1 Jahr	25	7
Länger als 1 Jahr und bis 5 Jahre	90	29
Länger als 5 Jahre	46	7
Gesamt Mindest-Leasing-Zahlungen	161	43

(81) Eventualverbindlichkeiten und Kreditzusagen

	31.12.2024	31.12.2023
Mio. €		
Eventualverbindlichkeiten	150	141
Kreditzusagen	1.334	1.430
davon unwiderruflich	1.099	1.185

Unter den Eventualverbindlichkeiten sind unwiderrufliche Zahlungsverpflichtungen aus der Bankenabgabe von 33 Mio. €, gegenüber der Entschädigungseinrichtung deutscher Banken von 12 Mio. € und der Umlage zum Einlagensicherungsfonds von 6 Mio. € ausgewiesen. Im Berichtsjahr blieben die unwiderruflichen Zahlungsverpflichtungen aus der Bankenabgabe im Vergleich zum Vorjahr unverändert und jene gegenüber der Entschädigungseinrichtung deutscher Banken erhöhten sich um 3 Mio. €. Diese und die unter Kreditzusagen angegebenen Werte stellen das maximale Ausfallrisiko dar, dem die Aareal Bank Gruppe zum Ende der Berichtsperiode ausgesetzt ist.

Darüber hinaus bestehen Rechtsstreitigkeiten, die die Bank nach rechtlicher Prüfung mit einer überwiegenen Erfolgswahrscheinlichkeit bewertet. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Rechtsstreitigkeiten mit Kreditnehmern oder ehemaligen Kreditnehmern, die Schadenersatz gegen die Bank geltend machen. Sie sind in der obigen Tabelle wahrscheinlichkeitsgewichtet mit einem Betrag von 32 Mio. € (Vorjahr: 29 Mio. €) enthalten, aber werden nicht passiviert. Das maximale nicht wahrscheinlichkeitsgewichtete Ausfallrisiko schätzen wir auf einen hohen zweistelligen Millionenbetrag, wenn wir alle Rechtsstreitigkeiten verlieren würden. Die Verfahrensdauern sind abhängig von der Komplexität und den möglichen Rechtsmitteln in jedem einzelnen Prozess. Ebenso kann die endgültige Höhe im Falle einer Niederlage in Abhängigkeit von der Verfahrensdauer und den Rechtsmitteln erheblich variieren. Erstattungen können sich aus Prozesskosten ergeben.

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

Somit unterliegt auch die Bilanzierung von Eventualverbindlichkeiten Schätzunsicherheiten.

(82) Eigenmittel und Kapitalmanagement

Die Aareal Bank Gruppe unterliegt in Bezug auf die Einhaltung von Mindestkapitalquoten den Eigenmittelvorschriften der Capital Requirements Regulation (CRR), der Capital Requirements Directive IV (CRD IV), dem Kreditwesengesetz (KWG) und der Solvabilitätsverordnung (SolV). Die Aareal Bank hat auf konsolidierter Basis der Atlantic Lux HoldCo S.à r.l. und der Aareal Bank AG eine SREP-Gesamtkapitalanforderung (Total SREP Capital Requirement – TSCR) in 2025 in Höhe von 11,00 % zu erfüllen (2024: 11,00 %). Diese beinhaltet die Anforderung zum Vorhalten zusätzlicher Eigenmittel für andere Risiken als das Risiko einer übermäßigen Verschuldung (Pillar 2 Requirements – P2R) in Höhe von 3,00 %, die in Form von jeweils mindestens 56,25 % hartem Kernkapital und 75 % Kernkapital vorzuhalten ist. Für die Aareal Bank ergibt sich in 2025 eine Gesamtkapitalanforderung (Overall Capital Requirement – OCR) in Höhe von 14,11 % (2024: 14,06 bis 14,17 %), welche sich aus dem TSCR zuzüglich des Kapitalerhaltungspuffers von 2,5 %, dem aktuell gültigen antizyklischen Kapitalpuffer von 0,59 % (2024: 0,54 bis 0,65 %) sowie dem sektoralen Systemrisikopuffer von 0,02 % ergibt (2024: 0,02 %). Diese Puffer sind jeweils in Form von hartem Kernkapital vorzuhalten. Über die Einhaltung der Eigenmittelanforderungen ist den zuständigen Aufsichtsbehörden vierteljährlich zu berichten. In der Berichtsperiode wurden die Eigenmittel- wie auch die Liquiditätsanforderungen jederzeit eingehalten.

Ziele des Kapitalmanagements sind sowohl die Optimierung der Kapitalbasis als auch eine unter Risiko-/Ertragsaspekten effiziente Kapitalallokation auf die einzelnen Geschäftsfelder. Als steuerungsrelevante Kennzahl hat die Aareal Bank vorbehaltlich weiterer regulatorischer Änderungen die harte Kernkapitalquote (CET1–Basel IV (phase-in)) festgelegt (ab 01. Januar 2025 fully phased).

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

(83) Angaben zur Vergütung

Vorstand und Aufsichtsrat

Im Geschäftsjahr 2024 beliefen sich die Gesamtbezüge des Vorstands ohne Versorgungsleistungen aus Pensionszusagen auf 12 Mio. € (Vorjahr: 8 Mio. €), davon entfielen 7 Mio. € (Vorjahr: 4 Mio. €) auf variable Vergütungsbestandteile.

An ehemalige Mitglieder des Vorstands bzw. deren Hinterbliebene wurden im Jahr 2024 2 Mio. € (Vorjahr: 2 Mio. €) Versorgungsleistungen gezahlt.

Die Pensionsverpflichtungen aus Zusagen gegenüber aktiven und früheren Mitgliedern des Vorstands betragen am 31. Dezember 2024 insgesamt 52 Mio. € (Vorjahr: 52 Mio. €). Davon entfielen auf die zum Abschluss des Berichtsjahres aktiven Mitglieder des Vorstands 5 Mio. € (Vorjahr: 8 Mio. €) und auf die ehemaligen Mitglieder des Vorstands bzw. deren Hinterbliebenen 47 Mio. € (Vorjahr: 45 Mio. €).

Die Gesamtvergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2024 betrug 2 Mio. € (Vorjahr: 2 Mio. €). Die Vergütung für ein Geschäftsjahr wird einen Monat nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres fällig.

Bezüge der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen

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

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

	31.12.2024	31.12.2023
Tsd. €		
Kurzfristig fällige Leistungen	7.804	6.388
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	1.327	1.512
Andere langfristig fällige Leistungen	1.826	981
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	5.359	-
Anteilsbasierte Vergütung	4.018	2.158
Gesamt	20.334	11.039

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

Die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen für Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen betragen zum 31. Dezember 2024 insgesamt 8 Mio. € (Vorjahr: 8 Mio. €).

Angaben zur anteilsbasierten Vergütung

Anteilsbasierte Vergütung für Risikoträger

Bei Risikoträgern, deren variable Vergütung eine Freigrenze übersteigt, wird ein Teil der variablen Vergütung als anteilsbasierte Vergütung, deren Höhe bei Auszahlung von der Entwicklung des Werts einer Aktie der Aareal Bank AG abhängig ist, gewährt. Dabei wird zwischen einem sofort fälligen Aktienbonus mit Haltefrist (20 bis 30 % der variablen Vergütung) und aufgeschobener anteilsbasierter Vergütung (ebenso 20 bis 30 % der variablen Vergütung) unterschieden. Der Zurückbehaltungszeitraum der aufgeschobenen anteilsbasierten Vergütung beträgt vier bzw. fünf Jahre, wobei die Auszahlung – wiederum jeweils nach einer Haltefrist – jährlich pro rata

temporis erfolgt. Die Auszahlung erfolgt üblicherweise durch Barausgleich. Bis zur Auszahlung der anteilsbasierten Vergütungsbestandteile unterliegen diese zudem definierten Malus-Bedingungen, die eine nachträgliche Kürzung bis hin zum vollständigen Wegfall ermöglichen. Anteilsbasierte Vergütungselemente, die nach 2017 gewährt wurden, können zudem in bestimmten Situationen zurückgefordert werden („Clawback“).

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

Bewertungsmodell und Bewertungsannahmen

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

Umfang der anteilsbasierten Vergütungstransaktionen mit Barausgleich

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

	2024	2023
Anzahl (Stück)		
Bestand (ausstehend) per 01.01.	624.735	658.783
in der Berichtsperiode gewährt	193.087	215.590
in der Berichtsperiode verfallen	-	-
in der Berichtsperiode ausgeübt	199.083	249.638
Bestand (ausstehend) per 31.12.	618.739	624.735
davon: ausübbar	-	-

Zum Bilanzstichtag belief sich der Gesamtbetrag der in der Berichtsperiode gewährten virtuellen Aktien auf 9 Mio. € (Vorjahr: 7 Mio. €).

Die in der Berichtsperiode ausgeübten virtuellen Aktien wurden zu einem gewichteten durchschnittlichen Kurs der Aktie der Aareal Bank AG in Höhe von 36,30 € (Vorjahr: 32,99 €) umgetauscht. Seit dem Delisting der Aareal Bank am 21.11.2023 ergibt sich der heranzuziehende Wert der virtuellen Aktien durch eine Ermittlung des Werts einer Aktie über den Unternehmenswert der Aareal Bank Gruppe, geteilt durch die im relevanten Zeitpunkt maßgebliche Anzahl der realen Aktien der Aareal Bank AG. Der Unternehmenswert wird bestimmt über eine IDW S I-Bewertung der Aareal Bank.

Auswirkungen auf die Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2024 ergab sich ein Gesamtaufwand aus anteilsbasierten Vergütungstransaktionen in Höhe von 8 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €). Die Verpflichtung aus anteilsbasierten Vergütungstransaktionen beläuft sich zum 31. Dezember 2024 auf 41 Mio. € (Vorjahr: 27 Mio. €). Sie wird in der Bilanz unter dem Posten Rückstellungen ausgewiesen.

Management Equity-Programm

Die Aareal Bank hat 2021 zusammen mit Advent International ein Management Equity-Programm (MEP) für die Aareon aufgesetzt und gemäß ihrem Anteil Aareon-Aktien mit einem Marktwert von 6 Mio. € in eine Managementbeteiligungsgesellschaft eingebracht, an der sich einzelne Personen des Aareon-Managements und unabhängige Mitglieder des Advisory Boards ebenfalls zum Marktwert beteiligen können.

Durch die Veräußerung der Aareon wurden auch die Anteile der Teilnehmer für diese gewinnbringend verkauft (cash-settled).

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

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

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

Aareal Bank AG

	31.12.2024	31.12.2023
Mio. €		
Vorstand	0,7	0,4
Aufsichtsrat	0,4	0,2
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	1,6	2,2
Gesamt	2,7	2,8

Atlantic BidCo GmbH

	31.12.2024	31.12.2023
Mio. €		
Geschäftsführer	0,4	0,2
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	1,6	1,0
Gesamt	2,0	1,2

Atlantic Lux HoldCo S.à r.l.

	31.12.2024	31.12.2023
Mio. €		
Geschäftsführer	-	-
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	1,2	1,2
Gesamt	1,2	1,2

Im Berichtszeitraum gab es Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen. Von einem Vorstand, einem Aufsichtsrat und einem nahestehenden Unternehmen eines Aufsichtsrats der Aareal Bank AG wurden Schuldtitel in Höhe von insgesamt 2,7 Mio. € marktüblich gekauft. Dieses nahestehende Unternehmen eines Aufsichtsrats der Aareal Bank AG ist zugleich nahestehendes Unternehmen eines Geschäftsführers der Atlantic BidCo GmbH. Zudem besteht Personenidentität zwischen dem genannten Aufsichtsrat der Aareal Bank AG und einem Geschäftsführer der Atlantic BidCo GmbH.

Die Atlantic Lux HoldCo S.à r.l. erstattet der Aareal Bank AG Kosten, die ihr durch die Übernahme (ex ante und ex post) entstanden sind. Dies umfasste im Vorjahr insbesondere die Erstellung der Eröffnungsbilanz der Atlantic Gruppe sowie seitdem die Erstellung weiterer Konzernabschlüsse. Im Geschäftsjahr 2024 sind hierfür Kosten in Höhe von 1,2 Mio. € angefallen.

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

(85) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag (Nachtragsbericht)

Wesentliche Sachverhalte, über die an dieser Stelle zu berichten wäre, ergaben sich nach dem Ende der Berichtsperiode nicht.

(86) Haftungsverhältnisse

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

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

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

(88) Erklärung gemäß § 312 AktG

Die Aareal Bank AG erstellte für das Geschäftsjahr 2024 einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG.

(89) Beschäftigte

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

	31.12.2024 ¹⁾	Durchschnitt 01.01.-31.12.2024 ²⁾	31.12.2023 ¹⁾	Durchschnitt 01.01.-31.12.2023 ²⁾
Angestellte	1.158	1.159	1.154	1.173
Leitende Angestellte	40	42	47	53
Gesamt	1.198	1.201	1.201	1.226
davon: Teilzeitbeschäftigte	192	193	202	209

¹⁾ Darin nicht enthalten sind 57 Beschäftigte des Hotelbetriebs (31. Dezember 2023: 37 Beschäftigte) sowie die Beschäftigten des Aareon Teilkonzerns.

²⁾ Darin nicht enthalten sind 213 Beschäftigte des Hotelbetriebs (01.01.-31.12.2023: 186 Beschäftigte) sowie die Beschäftigten des Aareon Teilkonzerns.

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

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

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

Die Aareal Bank Gruppe interagiert im Wesentlichen mit strukturierten Einheiten von Leasing-Objektgesellschaften. Dabei stellt der Konzern Finanzierungen an strukturierte Einheiten in Form von Darlehen oder Garantien zur Verfügung. In der nachfolgenden Tabelle werden unter „Sonstige“ vom Konzern getätigte strategische Investments dargestellt. Die Leasing-Objektgesellschaften wurden von Dritten für die Finanzierung bestimmter Transaktionen gegründet und werden in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG geführt. Die Aareal Bank Gruppe stellte im Berichtszeitraum und im Vorjahr keine nicht vertraglich begründete Unterstützung für nicht konsolidierte strukturierte Einheiten zur Verfügung.

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

31. Dezember 2024

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

31. Dezember 2023

	Leasing-Objektgesellschaften	Sonstige	Summe
Mio. €			
Vermögenswerte	15	5	
Forderungen aus Krediten	15	5	20
Außerbilanzielle Risikopositionen		1	
Kreditzusagen und Garantien (nominal)	-	1	1
Bandbreite der Größe von strukturierten Einheiten	47 Mio. €	0,8 Mio. € - 45,5 Mio. €	

(91) Country-by-Country-Reporting

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

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

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

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

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

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

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

2024

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

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine öffentlichen Beihilfen in Anspruch genommen (Vorjahr: -).

Die Kapitalrendite der Aareal Bank Gruppe, berechnet als Quotient aus Nettogewinn und Bilanzsumme, beträgt zum betrachteten Stichtag 0,38 %.

2023

	Umsatz Mio. €	Gewinn oder Verlust vor Steuern Mio. €	Steuern auf Gewinn oder Verlust Mio. €	Anzahl der Lohn- und Gehaltsempfänger Vollzeitäquivalente
Geschäftssegment				
Strukturierte Immobilienfinanzierungen	729	60	44	840
Deutschland	507	201	68	738
Frankreich	21	17	9	9
Großbritannien	12	8	1	8
Irland	1	0	0	1
Italien	84	-3	6	27
Polen	10	7	1	9
Schweden	6	4	1	3
Singapur	13	8	2	8
Spanien	0	0	-	-
USA	75	-182	-44	37
Konsolidierungen	-	-	-	-
Geschäftssegment				
Banking & Digital Solutions	258	161	50	264
Deutschland	258	161	50	264
Konsolidierungen	-	-	-	-
Gesamt	987	221	94	1.104

(92) Liste des Anteilsbesitzes

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

31. Dezember 2024

lfd. Nr.	Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital Mio. €	Ergebnis Mio. €
1	Aareal Bank AG	Wiesbaden			
I. Vollkonsolidierte Tochterunternehmen					
2	Aareal Bank Asia Ltd.	Singapur	100,0	68,4 Mio. SGD	11,4 Mio. SGD ¹⁾
3	Aareal Capital Corporation	Wilmington	100,0	439,0 Mio. USD	-113,3 Mio. USD ¹⁾
4	Aareal Gesellschaft für Beteiligungen und Grundbesitz Erste mbH & Co. KG	Wiesbaden	94,9	2,9	0,0 ¹⁾
5	Aareal Holding Realty LP	Wilmington	100,0	428,1 Mio. USD	-1,8 Mio. USD ¹⁾
6	Aareal Immobilien Beteiligungen GmbH	Wiesbaden	100,0	599,4	0,0 ³⁾
7	Apex Owner NY LLC	Wilmington	98,0	16,2 Mio. USD	0,0 Mio. USD ¹⁾
8	BauContact Immobilien GmbH	Wiesbaden	100,0	19,9	0,8 ¹⁾
9	BauGrund Immobilien-Management GmbH i.L.	Bonn	100,0	0,5	0,0 ²⁾
10	BVG - Grundstücks- und Verwertungsgesellschaft mit beschränkter Haftung	Frankfurt	100,0	5,3	0,0 ³⁾
11	Cave Nuove S.p.A.	Rom	100,0	0,9	-2,7 ¹⁾
12	Chronos Beteiligungen GmbH (vormals: Aareal Beteiligungen AG)	Frankfurt	100,0	167,0	0,0 ³⁾
13	collect Artificial Intelligence GmbH	Hamburg	100,0	2,7	0,0 ³⁾
14	DBB Inka	Düsseldorf	100,0	104,7	3,2 ¹⁾
15	Deutsche Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft i.L.	Bonn	95,0	0,5	-1,9 ¹⁾
16	Deutsche Structured Finance GmbH	Wiesbaden	100,0	1,6	0,3 ¹⁾
17	DHB Verwaltungs AG	Wiesbaden	100,0	5,1	0,0 ³⁾
18	Galleria City Holding Company LLC	Wilmington	95,0	154,5 Mio. USD	-4,0 Mio. USD ¹⁾
19	Galleria City Holding Company Member 2 LLC	Wilmington	95,0	0,0 Mio. USD	0,0 Mio. USD ¹⁾
20	Galleria City Partners LP	Wilmington	95,0	168,8 Mio. USD	0,0 Mio. USD ¹⁾
21	Galleria Manager Realty LLC	Wilmington	100,0	0,0 Mio. USD	0,0 Mio. USD ¹⁾
22	Izalco Spain S.L.	Madrid	100,0	7,9	-2,0 ¹⁾
23	La Sessola Holding GmbH	Wiesbaden	100,0	70,0	0,0 ¹⁾
24	La Sessola S.r.l.	Rom	100,0	46,6	-1,5 ¹⁾
25	La Sessola Service S.r.l.	Rom	100,0	0,1	-0,6 ¹⁾
26	Luce San Giovanni S.r.l.	Rom	100,0	5,9	0,0 ¹⁾
27	Manager Realty LLC	Wilmington	100,0	0,0 Mio. USD	0,0 Mio. USD ¹⁾
28	Mercadea S.r.l.	Rom	100,0	15,8	0,3 ¹⁾

¹⁾ Vorläufige Angaben per 31. Dezember 2024; ²⁾ Eigenkapital und Ergebnis per 31. Dezember 2023;

³⁾ Ergebnisabführungsvertrag/Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag

lfd. Nr.	Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis
			%	Mio. €	Mio. €
29	Met Manager Realty LLC	Wilmington	100,0	0,0 Mio. USD	0,0 Mio. USD ¹⁾
30	Met Tower Venture LP	Wilmington	98,0	100,1 Mio. USD	2,4 Mio. USD ¹⁾
31	Met Tower Owner LLC	Wilmington	98,0	10,7 Mio. USD	-5,6 Mio. USD ¹⁾
32	Northpark Realty LP	Wilmington	100,0	71,7 Mio. USD	-19,0 Mio. USD ¹⁾
33	Oakland Beneficiary LLC	Wilmington	100,0	0,0 Mio. USD	0,0 Mio. USD ¹⁾
34	Participation Achte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	4,3	0,0 ¹⁾
35	Participation Elfte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	0,0	0,0 ³⁾
36	Participation Zehnte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	10,6	0,0 ³⁾
37	Participation Zwölfte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	0,0	0,0 ³⁾
38	plusForta GmbH	Düsseldorf	100,0	0,2	0,0 ¹⁾
39	Sole Sopra Cinquina S.r.l.	Rom	100,0	7,8	0,0 ¹⁾
40	Summit Holdings NY LLC	Wilmington	98,0	16,2 Mio. USD	0,0 Mio. USD ¹⁾
41	Terrain Beteiligungen GmbH	Wiesbaden	94,0	63,6	0,7 ¹⁾
42	Terrain Herzogpark GmbH & Co. KG	Wiesbaden	100,0	22,6	0,0 ¹⁾
43	Terrain Management GmbH	Wiesbaden	100,0	2,6	0,0 ¹⁾
44	Tintoretto Rome S.r.l.	Rom	100,0	45,3	-1,2 ¹⁾
45	Westdeutsche Immobilien Servicing AG	Mainz	100,0	50,1	0,0 ³⁾
46	146 Geary CA LLC	Wilmington	100,0	19,5 Mio. USD	-1,3 Mio. USD ¹⁾
47	220 Post CA LLC	Wilmington	100,0	49,0 Mio. USD	-2,2 Mio. USD ¹⁾
48	1015 15TH Street DC LLC	Wilmington	100,0	46,2 Mio. USD	-1,0 Mio. USD ¹⁾
II. Gemeinsame Vereinbarungen					
-	-	-	-	-	-
III. Assoziierte Unternehmen					
49	DSF PP Justizzentrum Thüringen GmbH & Co. KG	Bremen	48,4	0,2	0,0 ²⁾
50	First Financial Software GmbH	Mainz	25,1	7,2	19,1 ¹⁾
51	Mount Street Group Limited	London	20,0	-6,0 Mio. GBP	-12,5 Mio. GBP ²⁾
52	Westhafen Haus GmbH & Co. Projektentwicklungs KG	Frankfurt	25,0	0,0	0,0 ²⁾
IV. Sonstige Unternehmen					
53	Houses Nominee Ltd.	London	70,0	0,0	0,0 ¹⁾
54	PropTech1 Fund I GmbH & Co. KG	Berlin	9,6	50,2	-0,7 ²⁾

¹⁾ Vorläufige Angaben per 31. Dezember 2024; ²⁾ Eigenkapital und Ergebnis per 31. Dezember 2023;

³⁾ Ergebnisabführungsvertrag/Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag

(93) Organe der Aareal Bank AG

Besetzung der Ausschüsse des Aufsichtsrats

Präsidial- und Nominierungsausschuss

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

Prüfungsausschuss

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

Risikoausschuss

José Sevilla Álvarez	Vorsitzender
Henning Giesecke	Stellv. Vorsitzender
Denis Hall	
Petra Heinemann-Specht	
Barbara Knoflach	
Maximilian Rinke	

Vergütungskontrollausschuss

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

Technologie- und Innovationsausschuss

Marika Lulay	Vorsitzende
Barbara Knoflach	Stellv. Vorsitzende
Denis Hall	
Nicole Schäfer	
Markus Zywitza	
José Sevilla Álvarez	

Aufsichtsrat

Jean Pierre Mustier, Vorsitzender des Aufsichtsrats (seit 15. Januar 2024)

Ehem. Chief Executive Officer der UniCredit S.p.A. sowie ehem. Präsident der European Banking Federation

Henning Giesecke

Ehem. Chief Risk Officer der UniCredit S.p.A. und UniCredit Bank AG

Denis Hall, Vorsitzender des Prüfungsausschusses

Ehem. Chief Risk Officer Global Consumer Banking der GE Capital EMEA

Petra Heinemann-Specht*

Aareal Bank AG

Barbara Knoflach, stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrats

Ehem. Global Head der BNP Paribas Real Estate Investment Management und Deputy Chief Executive Officer der BNP Paribas Real Estate S.A.

* Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat der Aareal Bank AG

Hans-Hermann Lotter, stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats

Selbstständiger Berater für Private-Equity-Beteiligungen, Fusionen, Übernahmen und Umstrukturierungen sowie ehemaliger Geschäftsführer der Atlantic BidCo GmbH

Marika Lulay, Vorsitzende des Technologie- und Innovationsausschusses

Chief Executive Officer und geschäftsführende Direktorin der GFT Technologies SE

Klaus Novatius*, stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats

Aareal Bank AG

José Sevilla Álvarez, Vorsitzender des Risikoausschusses

Ehem. Chief Executive Officer der Bankia S.A.

Maximilian Rinke

Senior Managing Director Centerbridge Partners Geschäftsführer der MR Ventures UG

Nicole Schäfer*

Aareal Bank AG

seit 2. Oktober 2024

Markus Zywitza*

Aareal Bank AG

seit 2. Oktober 2024

* Arbeitnehmersvertreter im Aufsichtsrat der Aareal Bank AG

Ausgeschiedene Mitglieder**Sylwia Bach***

Aareon Deutschland GmbH

bis 1. Oktober 2024

Jan Lehmann*

Aareon Deutschland GmbH

bis 1. Oktober 2024

Prof. Dr. Hermann Wagner¹⁾,

Vorsitzender des Prüfungsausschusses (bis 23. Januar 2024)

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

bis 3. Mai 2024

* Arbeitnehmersvertreter im Aufsichtsrat der Aareal Bank AG

¹⁾ Herr Prof. Dr. Wagner war bis zum 14. Januar 2024 Vorsitzender des Aufsichtsrats

Vorstand

Dr. Christian Ricken, Vorsitzender des Vorstands (CEO)

seit 1. August 2024

Banking & Digital Solutions, Corporate Affairs, Information Technology, Enterprise Transformation, Group Audit, Group Communications
Governmental Affairs, Group Human Resources & Infrastructure, Group Strategy, Chief Operations Officer, CollectAI, plusForta

Nina Babic, Vorstandsmitglied (CRO)

Capital Markets Management, Credit Management, Information Security & Data Protection, Non-Financial Risks inkl. Compl.,
Regulatory Affairs, Risk Controlling, USA – Credit Management, USA – Distressed Loans, Valuation & Research, Workout/Non Core Assets

**(Mitgliedschaft in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsgremien bzw. vergleichbaren Gremien von Kapitalgesellschaften
im Sinne von § 267 Abs. 3 HGB)**

Aareal Capital Corporation (Aareal Bank Gruppe)

Member of the Board of Directors

Andrew Halford, Vorstandsmitglied (CFO)

seit 8. Oktober 2024

Finance & Controlling, Investor Relations, Treasury

Christof Winkelmann, Vorstandsmitglied (CMO)

Aareal Asia/Pacific, Credit Legal, Euro Hub, Loan Markets & Syndication, Special Property Finance I, Special Property Finance II,
Strategy & Business Management, USA – Origination

**(Mitgliedschaft in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsgremien bzw. vergleichbaren Gremien von Kapitalgesellschaften
im Sinne von § 267 Abs. 3 HGB)**

Aareal Capital Corporation (Aareal Bank Gruppe)

Chairman of the Board of Directors

Ausgeschiedene Mitglieder

Jochen Klösger, Vorsitzender des Vorstands (CEO)

bis 31. Juli 2024

Marc Heß, Vorstandsmitglied (CFO)

bis 7. Oktober 2024

Wiesbaden, den 25. Februar 2025

Der Vorstand



Dr. Christian Ricken



Nina Babic



Andrew Halford



Christof Winkelmann