

Zwischenbericht
Aareal Bank Konzern
1. Januar bis
30. Juni 2024

Inhaltsverzeichnis

2	Wesentliche Kennzahlen
4	Konzernzwischenlagebericht
4	Wirtschaftsbericht
19	Risikobericht
30	Prognose- und Chancenbericht
39	Konzernzwischenabschluss
39	Gesamtergebnisrechnung
41	Bilanz
42	Eigenkapitalveränderungsrechnung
43	Kapitalflussrechnung – verkürzt –
44	Anhang – verkürzt –
44	Allgemeine Ausführungen zur Rechnungslegung
46	Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung
51	Erläuterungen zur Bilanz
56	Erläuterungen zu Finanzinstrumenten
61	Segmentberichterstattung
62	Sonstige Erläuterungen
65	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
66	Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
67	Adressen
68	Finanzkalender
68	Impressum

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

Konzernzwischenlagebericht

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Vor dem Hintergrund eines anspruchsvollen Umfelds und konjunktureller Belastungsfaktoren entwickelte sich die Weltwirtschaft im ersten Halbjahr 2024 uneinheitlich, verzeichnete jedoch ein anhaltendes Wachstum. So erholte sich in der Eurozone und in Großbritannien die Wirtschaftsleistung nach einer schwachen Dynamik im Jahr 2023 wieder etwas, während in den USA das zuvor kräftige Wachstum nachließ, jedoch weiterhin das europäische Niveau übertraf. Weiterhin blieben geopolitische Spannungen und Risiken, deutlich sichtbar anhand des Kriegs in der Ukraine und der kriegerischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten, präsent. Obwohl große Zentralbanken ihre Geldpolitik restriktiv hielten, stockte in vielen Volkswirtschaften der Disinflationsprozess seit Jahresbeginn. Dies traf insbesondere auf den Dienstleistungssektor zu, wo der Preisdruck durch Lohnentwicklungen hoch blieb. Während noch zu Jahresbeginn von vielen Marktakteuren zeitnahe und zügige Leitzinssenkungen erwartet wurden, verschoben sich diese Erwartungen insbesondere für die USA angesichts positiver Konjunktur- und Arbeitsmarktdaten im weiteren Verlauf des Halbjahres. In diesem Umfeld blieben Zinsen und Renditen an den Kapitalmärkten erhöht.

Konjunktur

In der Eurozone konnte das reale Bruttoinlandsprodukt im ersten Quartal gegenüber dem Vorquartal um 0,3 % zulegen, gefolgt von weiteren 0,3 % Wachstum im zweiten Quartal. In Summe lag die Wirtschaftsleistung im ersten Halbjahr 2024 um 0,5 % höher als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Weiterhin zeigte sich innerhalb der Eurozone eine starke Heterogenität beim Wachstum aufgrund der unterschiedlichen Wirtschaftsstrukturen und damit der jeweiligen Bedeutung des Verarbeitenden Gewerbes, des Dienstleistungssektors und des Außenhandels. In den größten Euroländern wurde im ersten Halbjahr der stärkste Anstieg der Wirtschaftsleistung in Spanien mit 2,5 %, gefolgt von Frankreich mit 1,0 % und Italien mit 0,8 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum verzeichnet. In Deutschland hingegen schrumpfte die Wirtschaftsleistung gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 0,1 %.

Ausgewählte Länder der Europäischen Union, die nicht der Eurozone angehören, zeigten ebenso Unterschiede in den konjunkturellen Entwicklungen. So erhöhte sich die reale Wirtschaftsleistung in Tschechien um 0,4 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum, in Schweden um 0,7 % und in Polen um 2,0 %.

Ebenso wie die Eurozone verzeichnete auch Großbritannien ein leicht positives Wachstum. Zum Ende des ersten Halbjahres lag das reale Bruttoinlandsprodukt um 0,6 % höher als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Besonders das Verarbeitende Gewerbe zeigte eine Belebung und auch der zuvor lang schwächelnde Dienstleistungssektor legte merklich zu.

In den USA stieg die Wirtschaftsleistung bis zur Jahresmitte im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um 2,9 %. Die robuste private Binnennachfrage wurde maßgeblich von erneuten Zuwächsen im privaten Konsum getragen, die auf das hohe Beschäftigungswachstum und steigende Realeinkommen zurückzuführen sind. Auch die Bruttoanlageinvestitionen erhöhten sich trotz der strikten Finanzierungsbedingungen spürbar. In Kanada wurde ein geringeres Wirtschaftswachstum verzeichnet. Zum Ende des ersten Halbjahres lag die Wirtschaftsleistung 0,3 % höher als im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Im ersten Halbjahr 2024 wurde das Wirtschaftswachstum in Australien durch eine anhaltend straffe Geldpolitik beeinträchtigt, was unter anderem den privaten Konsum bremste. Gleichzeitig verzeichneten sowohl Importe als auch Exporte einen spürbaren Anstieg. Insgesamt stieg die Wirtschaftsleistung im ersten Halbjahr um 1,1 % gegenüber der Vorjahresperiode.

Die Arbeitsmärkte in vielen Volkswirtschaften zeichneten sich weiterhin durch niedrige Arbeitslosenquoten und eine hohe Nachfrage nach Arbeitskräften aus, was zu realen Einkommenszuwächsen und einer Steigerung des privaten Konsums führte. In vielen Märkten lagen die Arbeitslosenquoten weiter nahe oder auf historischen Tiefständen. So betrug die Arbeitslosenquote in der Eurozone am Ende des ersten Halbjahres 2024 6,4 % und in den USA 4,1 %.

Finanz- und Kapitalmärkte, Geldpolitik und Inflation

An den Finanzmärkten standen weiterhin erhöhte Inflationsraten und die Fortführung der geldpolitischen Straffung im Mittelpunkt der Betrachtung. Während noch zu Beginn des Jahres die Erwartung früher und zügiger Leitzinssenkungen vorherrschte, rückten Marktteilnehmer angesichts verbesserter Konjunkturdaten insbesondere in den USA schrittweise von dieser Meinung ab und verschoben ihre Erwartungen an zukünftige Leitzinssenkungen. In diesem Umfeld stiegen langfristige Zinssätze an, während risikobehaftete Vermögenswerte von einem steigenden Risikoappetit der Anleger und stabilen Ertragsentwicklungen der Unternehmen profitierten.

Im ersten Halbjahr 2024 setzte die Europäische Zentralbank (EZB) den eingeschlagenen Kurs der restriktiven Geldpolitik fort, um eine Rückkehr der Inflation zu ihrem mittelfristigen Zielwert von 2 % zu gewährleisten. Nachdem die Leitzinsen neun Monate lang unverändert blieben, hielt es der EZB-Rat im Juni für angemessen, den Grad der geldpolitischen Straffung zu reduzieren. Grundlage dafür war die beobachtete Dynamik der zugrunde liegenden Inflation sowie eine Aktualisierung der Beurteilung der Inflationsaussichten. Somit reduzierten sich die Leitzinsen zum Ende des Halbjahres auf ein Niveau von 4,25 % (Hauptrefinanzierungssatz), 4,50 % (Spitzenrefinanzierungssatz) und 3,75 % (Einlagezins). Der EZB-Rat wiederholte, die Leitzinsen in Abhängigkeit der Datenlage so lange wie erforderlich auf einem restriktiven Niveau zu belassen. Die Bestände aus dem Programm zum Ankauf von Vermögenswerten (APP) verringerten sich dabei weiter in einem maßvollen Tempo. Während im ersten Halbjahr die Rückzahlungen der im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufprogramms (PEPP) erworbenen Wertpapiere noch vollumfänglich reinvestiert wurden, werden die Reinvestitionen für das zweite Halbjahr reduziert und zum Jahresende 2024 eingestellt. Ferner gilt, dass das PEPP-Portfolio im zweiten Halbjahr um monatlich 7,5 Mrd. € reduziert werden soll. Weiterhin steht ein Instrument zur Absicherung der Transmission (Transmission Protection Instrument) zur Verfügung, um nach Einschätzung der EZB ungerechtfertigten und ungeordneten Marktdynamiken entgegenzuwirken.

Angesichts einer seit 2023 gesunkenen, aber weiterhin über 2 % liegenden Inflation und eines anhaltend starken Arbeitsmarkts hielt die US-amerikanische Zentralbank (FED) entgegen der Erwartung vieler Marktteilnehmer den Leitzins im ersten Halbjahr konstant auf einem Korridor von 5,25 bis 5,50 %. Dazu teilte die FED mit, dass eine Verringerung des Zielkorridors erst dann für angemessen erachtet werde, wenn ein größeres Vertrauen in eine nachhaltige Entwicklung der Inflation in Richtung 2 % gewonnen wurde. Außerdem betonte sie, dass sie bereit sei, die geldpolitische Ausrichtung anzupassen, sollte das Auftreten von Risiken die Erreichung der Ziele gefährden. Weiterhin verringerte die FED ihren Bestand an Staatsanleihen und hypothekenbesicherten Wertpapieren, reduzierte jedoch ab Juni das Tempo des Bestandsabbaus, indem die monatliche Obergrenze für die Rückführung von Staatsanleihen auf 25 Mrd. USD gesenkt wurde.

Auch die Bank of England (BoE) hielt im ersten Halbjahr 2024 an ihrem restriktiven geldpolitischen Kurs fest und beließ den Leitzins unverändert auf einem Niveau von 5,25 %. Die BoE betonte die Notwendigkeit einer anhaltend restriktiven Geldpolitik, um die Inflation nachhaltig auf das Ziel von 2 % zurückzuführen. Diese Strategie wurde bereits seit letztem Herbst kommuniziert und verfolgt, um das Risiko einer über dem Ziel liegenden Inflation zu minimieren. Ferner wurde der Bestand an Staatsanleihen wie angekündigt reduziert und ab April keine Unternehmensanleihen mehr gehalten.

Weitere wichtige Zentralbanken hielten ebenfalls ihre Leitzinsen auf restriktivem Niveau, reduzierten jedoch teilweise ihre Höhe. So behielt die Bank of Canada im ersten Halbjahr ihren Zinssatz bis Juni bei 5,00 % und senkte ihn dann auf 4,75 %. Die Riksbank in Schweden senkte bereits im Mai ihren Zinssatz auf 3,75 % und die Schweizer Notenbank gleich zweimal auf 1,25 %. Währenddessen hielt die Reserve Bank of Australia ihren Zinssatz konstant bei 4,35 %.

Die kurzfristigen Zinsen¹⁾ am Ende des ersten Halbjahres 2024 lagen im Euroraum für den US-Dollar und die Schwedische Krone unter dem Niveau des Jahresendes 2023, während sie für das Britische Pfund und den Australischen Dollar stabil blieben bzw. marginal angestiegen sind. Bei den langfristigen Zinsen²⁾ zeigte sich ein einheitliches Bild mit einem Anstieg des Niveaus. Den höchsten Anstieg verzeichneten dabei die Zinsen für das Britische Pfund mit bis zu 60 Basispunkten gegenüber dem Jahresbeginn. Auch für die

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

²⁾ Gemessen an Swaps in jeweiliger Währung

Kursentwicklung von Staatsanleihen mit zehnjähriger Laufzeit war ein einheitliches Bild zu erkennen, bei dem Anstiege der Renditen festzustellen waren.

Im ersten Halbjahr 2024 führten unterschiedliche wirtschaftliche Bedingungen zu divergierenden Inflationsentwicklungen, wobei teilweise die von den jeweiligen Zentralbanken festgelegten Zielraten deutlich überschritten wurden. Im Euroraum fiel die Inflationsrate zu Beginn des Jahres leicht und stabilisierte sich anschließend, wobei die Kerninflation etwas stärker zurückging. Dieser Rückgang wurde durch eine schwächere Wareninflation und nachlassende Preissteigerungen bei Dienstleistungen verursacht. Im Gegensatz dazu blieb die Gesamtinflation in den USA aufgrund einer robusten Wirtschaft auf einem höheren Niveau und konnte den Abwärtstrend aus dem Jahr 2023 nicht fortsetzen. Dies war unter anderem auf steigende Wohnkosten und eine weiterhin ausgeprägte Inflationsdynamik im Dienstleistungssektor zurückzuführen, die durch die positive Lage am Arbeitsmarkt verstärkt wurde. Während sogar eine leichte Deflation bei den Warenpreisen zu beobachten war, trieben starke Beschäftigungszuwächse und eine niedrige Arbeitslosenquote die Nachfrage und somit auch die Preise von Dienstleistungen weiter an. Zum Halbjahresende lag die Inflationsrate in der Eurozone bei 2,5 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, in den USA bei 3,0 % und in Großbritannien bei 2,0 %.

Regulatorisches Umfeld

Das Umfeld für Kreditinstitute ist weiterhin durch eine hohe Dynamik der regulatorischen Anforderungen und Änderungen in der Bankenaufsicht geprägt. Hierzu zählt insbesondere das sog. Bankenpaket, das die Implementierung der durch den Baseler Ausschuss (BCBS) beschlossenen Finalisierung von Basel III in EU-Recht vorsieht (sog. Basel IV). Die finale Verordnung („CRR III“) und die Richtlinie („CRD VI“) des Bankenpakets wurden am 19. Juni 2024 im Amtsblatt der EU veröffentlicht und traten zum 9. Juli 2024 in Kraft. Parallel hierzu arbeitet die EBA in 2024 gemäß ihrer Roadmap an der Umsetzung der ihr erteilten Mandate zur Erstellung von technischen Standards, durch die die Regelungen weiter ausgestaltet und konkretisiert werden. Der Erstanwendungszeitpunkt der für die Bank relevantesten Neuregelungen ist der 1. Januar 2025 und damit zwei Jahre später als ursprünglich vom BCBS vorgesehen.

Ergänzt wird das bisherige CoRep-Meldewesen durch ein neues Meldewesen zum Zinsänderungsrisiko im Anlagebuch. Erstmals sind diese Meldeanforderungen für den Stichtag 30. September 2024 zu erfüllen. Im Rahmen von Ad-hoc-Meldungen wurden diese Meldeanforderungen seitens der Aufsicht für die Meldestichtage 31. Dezember 2023, 31. März 2024 und 30. Juni 2024 vorgezogen.

Am 29. Mai 2024 hat die BaFin die finale Fassung der achten MaRisk-Novelle zur Umsetzung der EBA-Leitlinien für das Management von Zinsänderungsrisiken und Kreditspreadrisiken veröffentlicht. Für die Implementierung der Änderungen, die neue Anforderungen mit sich bringen, gilt eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2024.

Zudem gibt es verschiedene neue Anforderungen sowohl von nationalen wie europäischen Regulatoren u.a. im Zusammenhang mit IT-/Informationssicherheitsrisiken oder bei der Prävention von Geldwäsche/Terrorismusfinanzierung und Steuerhinterziehung. Darüber hinaus sehen Politik und Bankenaufsicht die Notwendigkeit, den Nachhaltigkeitsgedanken stärker in der Gesellschaft und darüber hinaus als regulatorische Anforderung in der Wirtschaft zu verankern. In der EU wurde hierzu eine einheitliche Taxonomie eingeführt, die die Grundlage für die Klassifikation von Wirtschaftstätigkeiten im Hinblick auf Nachhaltigkeitsziele bildet. Die Taxonomie bildet dabei die Grundlage für eine Vielzahl von Veröffentlichungspflichten für Unternehmen der Finanzbranche und für Nicht-Finanzunternehmen. Darüber hinaus werden die Offenlegungsanforderungen durch die Erstanwendung der CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) für das Geschäftsjahr 2024 weiter steigen. Auch bei der im Rahmen der CRR II-Umsetzung für große kapitalmarktorientierte Institute eingeführten Verpflichtung zur halbjährlichen Aufnahme von qualitativen und quantitativen Informationen zu ESG-Risiken in den Offenlegungsbericht steigt die Zahl der zu veröffentlichenden Datenpunkte in 2024 weiter an.

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

Zur Modernisierung des EU-Systems für die Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung hat die EU ein Maßnahmenpaket verabschiedet. Neben einer neuen EU-Verordnung und der Überarbeitung der aktuellen EU-Richtlinien sieht es die Gründung

einer neuen europäischen Behörde zur Bekämpfung der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung vor, die bis 2025 aufgebaut wird. Die Gründung der Behörde sowie deren grundsätzliche Verantwortlichkeiten wurden bereits im Dezember 2023 final entschieden, die anderen Bestandteile des Pakets wurden per 19. Juni 2024 im Amtsblatt der EU veröffentlicht und beinhalten i.d.R. eine Umsetzungsfrist von drei Jahren, teilweise kürzer, da die zu gründende Behörde detaillierende Standards veröffentlichen soll. Der sich für die Bank ergebende Anpassungsbedarf wird zurzeit analysiert und innerhalb der relevanten Umsetzungsfristen bearbeitet.

Branchen- und Geschäftsentwicklung

Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Im ersten Halbjahr 2024 wurden die Transaktionen von Gewerbeimmobilien weiterhin stark von restriktiveren Kreditvergabestandards und erhöhten Kapitalkosten beeinflusst. Nach wie vor belasten die allgemein gesunkene Liquidität im Immobilienmarkt und Unsicherheiten bezüglich der zwar einsetzenden, aber nur langsamen konjunkturellen Erholung in vielen Volkswirtschaften den Markt. Die anhaltende Divergenz in der Preisvorstellung zwischen Käufern und Verkäufern sowie das weiterhin erhöhte Zinsniveau stellen insgesamt die bedeutendsten Hemmnisse für die Geschäftstätigkeit dar. Diese Entwicklung spiegelt die anhaltende Herausforderung wider, den Markt nach der Phase der niedrigen Zinsen, die den Immobilienboom nach der globalen Finanzkrise begünstigt haben, zu stabilisieren.

Im ersten Halbjahr lag das globale Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 11 % niedriger, jedoch deutete sich eine Bodenbildung der rückläufigen Transaktionsaktivität an. Dabei waren zwischen den Regionen nur geringe Unterschiede in der relativen Entwicklung zu beobachten. Während sich das Volumen in Europa um 8 % reduzierte, war die rückläufige Tendenz im asiatisch-pazifischen Raum und in Nordamerika mit 11 % bzw. 14 % nur geringfügig stärker. Bezogen auf Objektarten konnten Hotelimmobilien weltweit an Volumen gewinnen, während Büro-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien weniger stark transferiert wurden.

Investoren zeigten insgesamt eine Zurückhaltung, begleitet von einer weiterhin erschwerten Preisfindung. Über viele Märkte und Objektarten hinweg waren erneute Erhöhungen der Transaktionsrenditen zu beobachten, wobei die Anstiege sowohl quantitativ als auch in Bezug auf die Anzahl der Märkte, in denen sie beobachtet wurden, deutlich niedriger ausfielen als noch im Vorjahreszeitraum. Entsprechend bestand in diesen Märkten weiterhin Druck auf die Bewertung von Gewerbeimmobilien, wobei sich je nach Markt und Objektart eine Bodenbildung abzeichnete oder bereits erreicht wurde. Von einer stärkeren Zurückhaltung der Investoren waren nach wie vor Büroimmobilien betroffen, was auf die Umstellung auf hybride Arbeitsformen zurückzuführen ist, die bei potenziellen Käufern für Unsicherheit gesorgt hat. Die laufende Korrektur bei Preisen und Werten bedeutet, dass viele Eigentümer mit unrealisierten Verlusten konfrontiert sind und kaum Anreize haben, ihre Objekte zu veräußern, was die Preisfindung im Markt erschwert. Das Interesse von Finanzierungsgebern konzentrierte sich vor allem auf die Immobilienarten Wohnen, Logistik, Lebensmittelgeschäfte sowie Büroimmobilien in bevorzugten Lagen und mit gehobener Qualität. Objekte mit guter Wiedervermietbarkeit und nachhaltigen Merkmalen blieben weiterhin gefragt.

Die Aareal Bank generierte im ersten Halbjahr ein Neugeschäft von 3,1 Mrd. €¹⁾ (Vorjahr: 4,1 Mrd. €). Nach einem verhaltenen Start entwickelte sich das Neugeschäft insbesondere im zweiten Quartal dynamischer. Die Erstkreditvergabe betrug insgesamt im ersten Halbjahr 1,8 Mrd. € (Vorjahr: 2,4 Mrd. €). Bis Ende Juni wurden „grüne“ Finanzierungen in Höhe von rund 0,9 Mrd. € abgeschlossen und das Bestandsvolumen „grüner“ Finanzierungen hat sich insgesamt um 1,1 Mrd. € auf rund 5,9 Mrd. € erhöht. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Änderungen im Bestandsvolumen auch daraus resultieren können, dass einige Bestandskunden die notwendige Verpflichtungserklärung und Zertifikate erstmalig abgegeben haben oder dass anderen Finanzierungen der „grüne“ Status entzogen wurde. „Grüne“ Finanzierungen („Green Loans“) erfüllen die Mindestanforderungen an die Energieeffizienz des sog. „Aareal Green Finance Frameworks“ und der Kunde verpflichtet sich, diese Anforderungen während der Kreditlaufzeit einzuhalten. Kriterien für die Einstufung als grünes Gebäude sind die EU-Taxonomiekriterien, ein überdurchschnittliches Nachhaltigkeits-Rating von anerkannten Agenturen oder die Einhaltung von Energieeffizienzkriterien.

¹⁾ Neugeschäft ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

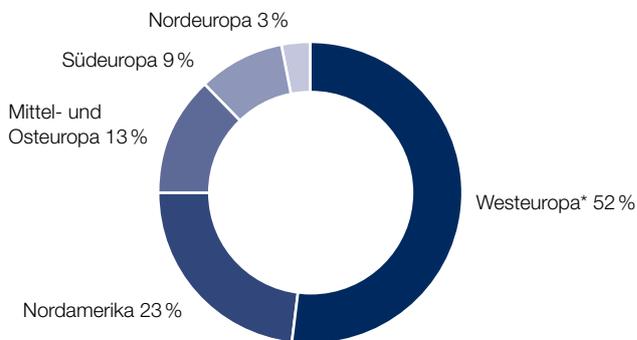
Mit rund 77 % befand sich der größte Anteil des Neugeschäfts in Europa (Vorjahr: 62 %), gefolgt von Nordamerika mit 23 % (Vorjahr: 37 %). Im asiatisch-pazifischen Raum wurde im ersten Halbjahr 2024 kein Neugeschäft abgeschlossen (Vorjahr: 1 %).¹⁾

Bezüglich der Objektarten entfielen rund 37 % des Neugeschäfts auf Büroimmobilien. Hotelimmobilien kamen auf einen Anteil von 35 %, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien mit 14 %, Logistikimmobilien mit 9 % und Wohnimmobilien mit 5 %. In der Erstkreditvergabe dominierten Büroimmobilien - auf Europa konzentriert - mit 32 % und Hotelimmobilien mit 28 %, gefolgt von Einzelhandels- und Logistikimmobilien mit jeweils 16 %. Wohnimmobilien kamen auf einen Anteil von 8 % des Geschäfts.

Neugeschäft¹⁾ 01.01. - 30.06.2024

nach Regionen, in %

Gesamtvolumen: 3,1 Mrd. €



* Inkl. Deutschland

¹⁾ Neugeschäft ohne Privatkunden- sowie Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

Europa

In Europa hat das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 8 % abgenommen, innerhalb der Region zeigten sich dabei jedoch deutliche Unterschiede. So waren Anstiege im Volumen in Spanien, Italien und Polen festzustellen, während es in Schweden, Deutschland und Frankreich zu Reduzierungen kam. Ein stabiles Volumen war in Großbritannien zu beobachten. Bezogen auf die Objektarten verzeichneten Hotelimmobilien starke Zuwächse, während bei den übrigen Objektarten Rückgänge festzustellen waren.

Bei Büroimmobilien blieb die durchschnittliche Miete im Spitzensegment im Verlauf des Halbjahres 2024 stabil. In einzelnen Teilmärkten, z.B. München und London, wurden auch Steigerungen beobachtet. Die Entwicklung der Leerstandsquoten zeigte sich uneinheitlich, jedoch im Durchschnitt leicht ansteigend. Beispielsweise stiegen die Leerstandsquoten in Stockholm sowie in allen relevanten deutschen Metropolen mit Ausnahme von Berlin, während sie in Rom abnahmen. Auch bei Einzelhandelsimmobilien blieb das Mietniveau in den meisten Märkten stabil. Dies galt sowohl für die Mieten von Shoppingcentern als auch für die Mieten auf den Haupteinkaufsstraßen. Im Gegensatz zu den Entwicklungen der letzten Jahre stiegen die Spitzenmieten für Logistikimmobilien nicht erneut deutlich an, sondern blieben im Durchschnitt stabil. Einzelne Teilmärkte verzeichneten jedoch weiterhin stärkere Mietzuwächse und profitierten von einer anhaltend hohen Nachfrage. Insgesamt waren weiterhin niedrige, wenn auch steigende Leerstandsquoten zu beobachten.

Nach deutlichen Erhöhungen in den Vorjahren stieg die durchschnittliche Spitzenrendite für Büroimmobilien im ersten Halbjahr 2024 deutlich langsamer an. In vielen Teilmärkten zeigten sie sich sogar stabil, während in manchen französischen und italienischen Städ-

¹⁾ Die Zuordnung des Neugeschäfts zu den einzelnen Regionen erfolgt nach der Belegenheit der als Sicherheit dienenden Immobilie. Falls eine Forderung nicht durch eine Immobilie besichert wird, erfolgt die Zuordnung über das Sitzland des Kreditnehmers.

ten weiterhin größere Anstiege zu verzeichnen waren. Dieses Bild zeigte sich im Wesentlichen ebenso in Sekundärlagen. Der ansteigende Trend bei den durchschnittlichen Renditen für Logistikimmobilien setzte sich ebenfalls fort. Allerdings sind im Durchschnitt nur geringfügige Zunahmen gegenüber dem Jahresbeginn und vielerorts stabile Renditen zu beobachten. Abweichend davon ist das Renditeniveau in einigen französischen und polnischen Teilmärkten etwas stärker gestiegen.

Bei Einzelhandelsimmobilien blieben sowohl die Spitzenrenditen von Shopping-Centern als auch von Highstreet-Immobilien im europäischen Durchschnitt stabil, was sich im Wesentlichen auch in Sekundärlagen so zeigte. Anstiege waren dabei in Stockholm und Mailand festzustellen.

Im ersten Halbjahr 2024 blieb die Reisetätigkeit in Europa dynamisch, da das Wachstum des verfügbaren Einkommens und steigende Konsumausgaben die Ausgaben für Reisen unterstützten. Aktuelle Daten zeigen, dass längere Reisen unternommen wurden, insbesondere internationale Reisen im Rahmen des „Slow Travel“-Trends, bei dem weniger, dafür aber längere Aufenthalte und höhere Ausgaben pro Reise im Vordergrund stehen. Der Hotelsektor wurde weiterhin durch eine Personalknappheit belastet, während die steigende Geschäftsreisertätigkeit unterstützend wirkte. In fast allen europäischen Ländern übertrafen die Übernachtungszahlen das Vorjahresniveau. Unter diesen Rahmenbedingungen stiegen im ersten Halbjahr 2024 die Auslastung und der Umsatz pro verfügbarem Zimmer europäischer Hotelimmobilien im Vergleich zum Vorjahreszeitraum größtenteils an. Sehr deutliche Steigerungen wurden dabei in den spanischen Hotelmärkten verzeichnet.

In Europa tätigte die Bank im ersten Halbjahr ein Neugeschäft von 2,4 Mrd. € (Vorjahr: 2,6 Mrd. €). Der Großteil davon wurde in Westeuropa mit dem Schwerpunkt Großbritannien getätigt. Nach Volumen absteigend folgten Mittel- und Ost-, Süd- sowie Nordeuropa.

Nordamerika

In Nordamerika reduzierte sich das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2024 um rund 14 % gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. Die Dynamik deutet jedoch auf eine Verbesserung des Marktes hin, mit einer Abschwächung der Rückgänge sowohl beim Transaktionsvolumen als auch bei der Anzahl der transferierten Objekte. Büroimmobilien konnten im Volumen zulegen, während bei den übrigen Objektarten Rückgänge festzustellen waren.

Im ersten Halbjahr 2024 blieben die Angebotsmieten für Büroimmobilien in US-Metropolen sowohl für Spitzen- als auch für Sekundärobjekte stabil. Diese Stabilität zeigte sich auch in relevanten Einzelmärkten wie New York und Chicago, ebenso wie in San Francisco. Jedoch ist zu beachten, dass die Stabilität der Mietpreise weiterhin mit einem höheren Niveau von sog. Incentives für Neumietter, z.B. in Form von mietfreien Zeiten, einhergeht. Der Leerstand für Büroimmobilien in den USA stieg im Verlauf des Halbjahres von 13,4 auf 13,9 % und setzte damit den Trend der letzten Jahre fort. Auch die durchschnittlichen Mieten von Shoppingmalls in den USA blieben im ersten Halbjahr landesweit stabil, was sich im Wesentlichen auch in den für die Aareal Bank relevanten Metropolen widerspiegelte. Eine Ausnahme bildeten die durchschnittlichen Mieten in Dallas, die eine positivere Entwicklung zeigten. Im Gegensatz zu dem starken Anstieg im Vorjahreszeitraum legten die durchschnittlichen Mieten von Logistikimmobilien im ersten Halbjahr nur moderat zu. Während in einigen Teilmärkten weiterhin deutliche Mietsteigerungen verzeichnet wurden, stieg die Anzahl der Teilmärkte, in denen sich das Mietniveau stabilisiert hat.

Seit Jahresbeginn verzeichneten die Renditen für Büroimmobilien im Spitzen- und Sekundärbereich sowohl im landesweiten Durchschnitt als auch in allen relevanten Einzelmärkten nur noch leichte Anstiege, entgegen der deutlicheren Zuwächse im Vorjahreszeitraum. Die Anstiege zwischen dem Premium- und Sekundärsegment waren in der Höhe vergleichbar, zeigten jedoch je nach Teilmarkt Unterschiede. Die stärksten Erhöhungen traten in Chicago und San Francisco auf. Die Renditen bei Einzelhandelsimmobilien blieben weitgehend stabil im Vergleich zum Jahresbeginn. Ebenso zeigten sich bei der durchschnittlichen Rendite von Logistikimmobilien kaum Veränderungen im ersten Halbjahr.

In Nordamerika war das erste Halbjahr für Hotels weiterhin von der anhaltenden Nachfrage einheimischer und internationaler Touristen geprägt. In der Kategorie Luxury & Upper Upscale haben sich in den USA im Durchschnitt die Erträge erhöht, während die Belegungsquoten nach den starken Zuwächsen der letzten Jahre erste Anzeichen einer Plateaubildung zeigten, jedoch weiterhin zunehmen konnten. Insgesamt führte dies zu einem soliden, aber langsameren Wachstum der Umsätze pro verfügbarem Zimmer im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Für den Gesamtmarkt, der alle Hotelkategorien umfasst, zeigte sich ein ähnliches Bild, wobei die

durchschnittliche Belegungsquote nicht weiter zunehmen konnte. In Kanada konnte im ersten Halbjahr 2024 gegenüber den USA eine leicht positivere Entwicklung der Umsätze pro verfügbarem Zimmer beobachtet werden.

In Nordamerika konnte ein Neugeschäft von 0,7 Mrd. € (Vorjahr: 1,5 Mrd. €) erzielt werden, das sowohl in den USA als auch in Kanada generiert wurde. Dabei wurden Büroimmobilien nur in geringem Umfang und ausschließlich im Zusammenhang mit bestehenden Finanzierungen als Neugeschäft getätigt.

Asien/Pazifik

Im asiatisch-pazifischen Raum lag das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien im ersten Halbjahr 2024 um rund 11 % niedriger als im Vorjahreszeitraum, wobei das Transaktionsvolumen in Australien mit einem Plus von 22 % deutlich anstieg. Innerhalb des australischen Marktes wurden lediglich Hotelobjekte in geringerem Umfang transferiert als noch im Vorjahreszeitraum.

Die Spitzenmieten von Logistikimmobilien in Australien setzten im ersten Halbjahr ihren Aufwärtstrend der letzten Jahre fort. Besonders markant war der Anstieg in den Metropolen Perth und Melbourne. Gleichzeitig blieben die Renditen im Vergleich zum Jahresbeginn weitgehend unverändert und nur in Perth wurden Steigerungen von 25 Basispunkten verzeichnet.

Hotels im asiatisch-pazifischen Raum waren im ersten Halbjahr 2024 von hohen Kosten für internationale Flüge, insbesondere für Langstreckenreisen, sowie einer weiterhin zögerlichen Rückkehr chinesischer Touristen geprägt. Dennoch konnten sowohl die Auslastung als auch die Erträge in den meisten Märkten gesteigert werden, was die fortlaufende Erholung des internationalen Tourismus widerspiegelt. Es wird jedoch voraussichtlich bis etwa 2025 dauern, bis der Langstreckentourismus wieder das Niveau vor der Pandemie erreicht. Nach wie vor bleiben Kurzstreckenbesuche und der Inlandtourismus die Haupttreiber der Entwicklung. Unter diesen Rahmenbedingungen verzeichneten die Malediven erneut einen nennenswerten Anstieg der Besucherzahlen. Insgesamt besuchten rund 0,93 Millionen Touristen die Inselnation bis zur Jahresmitte, verglichen mit rund 0,85 Millionen Touristen im Vorjahreszeitraum. In den wesentlichen australischen Märkten stiegen die Auslastung und der Umsatz pro verfügbarem Zimmer im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Im Gegensatz dazu verzeichneten Hotels in Neuseeland durchschnittlich leicht rückläufige Umsätze pro verfügbarem Zimmer, bedingt durch gesunkene Zimmerraten. Hotels auf den Malediven zeigten im Wesentlichen unveränderte Kennzahlen gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Im asiatisch-pazifischen Raum hat die Bank im ersten Halbjahr kein Neugeschäft abgeschlossen (Vorjahr: 35 Mio. €).

Segment Banking & Digital Solutions

Die Wohnungs- und die gewerbliche Immobilienwirtschaft erwiesen sich auch im ersten Halbjahr 2024 als stabile Marktsegmente, obwohl das hohe Zinsniveau das Marktumfeld nach wie vor belastet. Das Mietpreisniveau neu vermieteter Immobilien in Deutschland ist im ersten Quartal 2024 erneut gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahresquartal betrug der Anstieg 5,3 %. Während sich die Normalisierung der zuletzt problematischen Lieferketten sowie der hohen Energiekosten fortsetzt, führt das anhaltend hohe Zinsniveau zu weiterhin hohen Finanzierungskosten, die sich auch auf Neubauvorhaben niederschlagen. So wurden von Januar bis April 2024 mit 71.100 neuen Wohnungen 21,0 % oder 18.900 Wohnungen weniger genehmigt als im Vorjahreszeitraum.

Im Berichtszeitraum wurde insbesondere die gegen Ende des letzten Jahres vereinbarte langfristige strategische Partnerschaft zwischen der Aareal Bank, der Aareon und der First Financial Software GmbH operativ umgesetzt.

Das im ersten Halbjahr 2024 relativ stabile Niveau am Zinsmarkt ermöglichte es uns, nach wie vor attraktive Zinsen für unsere Kunden anzubieten und neues Einlagenvolumen (unter anderem auch von Neukunden) in verschiedenen Einlagenklassen zu gewinnen. Derzeit nutzen deutschlandweit über 4.000 Firmenkunden – mit steigender Tendenz – unsere prozessoptimierenden Produkte und Bankdienstleistungen. Das durchschnittliche Einlagenvolumen des Segments lag im ersten Halbjahr 2024 bei 13,8 Mrd. € (Vorjahr: 13,5 Mrd. €). Insgesamt kommt darin das große Vertrauen unserer Kunden in die Aareal Bank zum Ausdruck. Die Provisionserlöse blieben im Jahresvergleich weitgehend stabil. Bedingt durch die zuvor genannte strategische Partnerschaft bzgl. der First Financial Software GmbH wurden jedoch Provisionszahlungen geleistet, die den Provisionsüberschuss auf -3 Mio. € reduzierten (Vorjahr: 16 Mio. €). Parallel hat sich jedoch auch der Verwaltungsaufwand reduziert. Zu einer Steigerung des Betriebsergebnisses im Segment BDS trug insbesondere das gestiegene Zinsniveau in Verbindung mit dem weiterhin hohen Einlagenvolumen bei.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

Konzern

Konzernergebnis der Aareal Bank Gruppe

Mio. €	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		
Zinsüberschuss	530	476
Risikovorsorge	163	160
Provisionsüberschuss	-2	17
Abgangsergebnis	9	12
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpI	-29	-41
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	8	0
Verwaltungsaufwand	180	172
Sonstiges betriebliches Ergebnis	8	6
Betriebsergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	181	138
Ertragsteuern	53	48
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	128	90
Ergebnis aus zur Veräußerung bestimmten Geschäftsbereichen	-136	-32
Konzernergebnis	-8	58
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	-30	-9
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	22	67

Aufgrund der im Juni 2024 bekanntgegebenen Vereinbarung zum Verkauf der Software-Tochter Aareon weist die Aareal Bank Gruppe ab sofort ihre Geschäftsergebnisse separiert aus: Die Aareon wird bis zum Closing als zur Veräußerung bestimmter Geschäftsbereich ausgewiesen. Das Bankgeschäft wird als fortgeführter Geschäftsbereich dargestellt und nach Closing ausschließlich in die Berichterstattung einfließen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Das Betriebsergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen des ersten Halbjahres 2024 belief sich auf 181 Mio. € und lag damit aufgrund des starken Ertragswachstums und trotz leicht gestiegener Kosten deutlich über Vorjahresniveau (138 Mio. €).

Der Zinsüberschuss lag mit 530 Mio. € aufgrund des im Vorjahresvergleich höheren Kreditportfolios und guter Margen sowie des normalisierten Zinsniveaus in Verbindung mit dem anhaltend hohen Einlagenvolumen deutlich über dem Vorjahreswert (476 Mio. €).

Die Risikovorsorge betrug 163 Mio. € (Vorjahr: 160 Mio. €). Sie resultiert im Wesentlichen aus einzelnen Kreditneuausfällen US-amerikanischer Büroimmobilien und Aufwendungen in Höhe von 43 Mio. € aus der Zuführung zum bereits existierenden Management-Overlay.

Die Provisionserträge im Segment Banking & Digital Solutions blieben weitgehend stabil. 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 Provisionsüberschuss führten und so zu einer Reduktion dessen auf insgesamt -2 Mio. € (Vorjahr: 17 Mio. €).

Das Abgangsergebnis von 9 Mio. € (Vorjahr: 12 Mio. €) resultierte im Wesentlichen aus positiven marktbedingten Effekten aus vorzeitigen Kreditrückzahlungen. Im Vorjahr waren es im Wesentlichen Erträge im Treasuryportfolio gewesen.

Das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl und aus Sicherungszusammenhängen in Höhe von insgesamt -21 Mio. € (Vorjahr: -41 Mio. €) enthält unter anderem negative Bewertungseffekte aus kreditrisikoinduzierten Bewertungsverlusten von ausgefallenen US-amerikanischen Immobiliendarlehen.

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich leicht auch aufgrund mit der Transaktion verbundener Aufwendungen aus der geplanten Veräußerung der Aareon auf 180 Mio. € (Vorjahr: 172 Mio. €). Die Cost Income Ratio des Bankgeschäfts (branchenüblich ohne Bankenabgabe und Beiträge zur Einlagensicherung) belief sich im ersten Halbjahr auf 35 % und liegt damit auch im internationalen Vergleich auf einem sehr niedrigen und damit sehr guten Niveau.

Das sonstige betriebliche Ergebnis betrug 8 Mio. € (Vorjahr: 6 Mio. €) und enthielt wie im Vorjahr unter anderem Rückstellungsaufösungen.

Dies führt insgesamt zu einem Betriebsergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen in Höhe von 181 Mio. € (Vorjahr: 138 Mio. €).

Das Ergebnis aus zur Veräußerung bestimmten Geschäftsbereichen von -136 Mio. € (Vorjahr: -32 Mio. €) enthält das Ergebnis der Aareon sowie transaktionsbedingte Aufwendungen in Höhe von rund 150 Mio. € nach Steuern aus der vereinbarten und im zweiten Halbjahr 2024 erwarteten Veräußerung der Aareon. Der Veräußerungserlös wird erwartungsgemäß im zweiten Halbjahr nach erfolgreichem Closing vereinnahmt werden und wurde mit rund 2 Mrd. € nach transaktionsbedingten Aufwendungen kalkuliert.

Abzüglich Steuern in Höhe von 53 Mio. € und dem Ergebnis aus zur Veräußerung bestimmten Geschäftsbereichen in Höhe von -136 Mio. € ergibt sich für das erste Halbjahr ein Konzernergebnis von -8 Mio. € (Vorjahr: 58 Mio. €). Nach Berücksichtigung des den nicht beherrschenden Anteilen zurechenbaren Ergebnisses (-30 Mio. €) betrug das auf die Eigentümer der Aareal Bank AG entfallende Konzernergebnis 22 Mio. € (Vorjahr: 67 Mio. €). Der RoE nach Steuern aus fortgeführten Geschäftsbereichen betrug 9,9 % (Vorjahr: 6,2 %).

Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Segmentergebnis Strukturierte Immobilienfinanzierungen

	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Mio. €		
Zinsüberschuss	395	365
Risikovorsorge	163	160
Provisionsüberschuss	1	1
Abgangsergebnis	9	12
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-28	-41
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	8	-
Verwaltungsaufwand	132	120
Sonstiges betriebliches Ergebnis	9	7
Betriebsergebnis	99	64
Ertragsteuern	27	25
Segmentergebnis	72	39

Das Betriebsergebnis im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen belief sich im ersten Halbjahr 2024 auf 99 Mio. € (Vorjahr: 64 Mio. €) und lag damit deutlich über dem Vorjahreszeitraum.

Der Zinsüberschuss lag mit 395 Mio. € aufgrund des im Vorjahresvergleich höheren Kreditportfolios und guter Margen deutlich über dem Vorjahreswert (365 Mio. €).

Die Risikovorsorge betrug 163 Mio. € (Vorjahr: 160 Mio. €). Sie resultiert im Wesentlichen aus einzelnen Kreditneuausfällen US-amerikanischer Büroimmobilien und Aufwendungen in Höhe von 43 Mio. € aus der Zuführung zum bereits existierenden Management-Overlay.

Das Abgangsergebnis von 9 Mio. € (Vorjahr: 12 Mio. €) resultierte im Wesentlichen aus positiven marktbedingten Effekten aus vorzeitigen Kreditrückzahlungen. Im Vorjahr waren es im Wesentlichen Erträge im Treasuryportfolio gewesen.

Das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl und aus Sicherungszusammenhängen in Höhe von insgesamt -20 Mio. € (Vorjahr: -41 Mio. €) enthält unter anderem negative Bewertungseffekte aus kreditrisikoinduzierten Bewertungsverlusten von ausgefallenen US-amerikanischen Immobiliendarlehen.

Der Verwaltungsaufwand des Segments erhöhte sich auch aufgrund mit der Transaktion verbundener Aufwendungen aus der geplanten Veräußerung der Aareon und der regelmäßigen Überprüfung und Anpassung der Konzernverrechnung in 2024 zwischen den Segmenten SPF und BDS auf 132 Mio. € (Vorjahr: 120 Mio. €).

Das sonstige betriebliche Ergebnis betrug 9 Mio. € (Vorjahr: 7 Mio. €) und enthielt wie im Vorjahr unter anderem Rückstellungsaufösungen.

Insgesamt ergab sich für das Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen ein Betriebsergebnis in Höhe von 99 Mio. € (Vorjahr: 64 Mio. €). Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern von 27 Mio. € (Vorjahr: 25 Mio. €) lag das Segmentergebnis bei 72 Mio. € (Vorjahr: 39 Mio. €).

Segment Banking & Digital Solutions

Segmentergebnis Banking & Digital Solutions

	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Mio. €		
Zinsüberschuss	135	111
Provisionsüberschuss	-3	16
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-1	0
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-	-
Verwaltungsaufwand	48	52
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-1	-1
Betriebsergebnis	82	74
Ertragsteuern	26	23
Segmentergebnis	56	51

Der Zinsüberschuss im Segment Banking & Digital Solutions erhöhte sich aufgrund des normalisierten Marktzinsumfelds in Verbindung mit dem weiterhin hohen Einlagenvolumen auf 135 Mio. € (Vorjahr: 111 Mio. €).

Die Provisionserträge im Segment Banking & Digital Solutions blieben weitgehend stabil. 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 Provisionsüberschuss führten und so zu einer Reduktion dessen auf insgesamt -3 Mio. € (Vorjahr: 16 Mio. €).

Der Verwaltungsaufwand des Segments blieb mit 48 Mio. € (Vorjahr: 52 Mio. €) weitgehend stabil. Eine leichte Reduktion ergab sich aus der regelmäßigen Überprüfung und Anpassung der Konzernverrechnung in 2024 zwischen den Segmenten SPF und BDS.

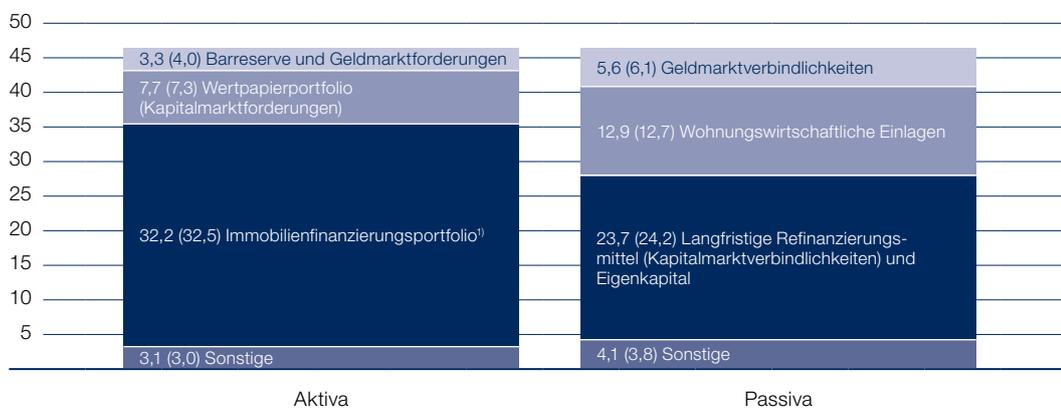
Zusammenfassend ergab sich im ersten Halbjahr 2024 ein Betriebsergebnis im Segment von 82 Mio. € (Vorjahr: 74 Mio. €). Nach Berücksichtigung von Ertragsteuern belief sich das Segmentergebnis auf 56 Mio. € (Vorjahr: 51 Mio. €).

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Aareal Bank Gruppe reduzierte sich aufgrund des leicht gesunkenen Immobilienfinanzierungsportfolios zum 30. Juni 2024 auf 46,3 Mrd. € (31. Dezember 2023: 46,8 Mrd. €).

Bilanzstruktur per 30. Juni 2024 (31. Dezember 2023)

Mrd. €



¹⁾ Ohne Privatkundengeschäft von 0,2 Mrd. € (31. Dezember 2023: 0,2 Mrd. €) und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen Westdeutsche ImmobilienBank AG (ehemalige WestImmo) von 0,1 Mrd. € (31. Dezember 2023: 0,2 Mrd. €) sowie ohne Risikovorsorge

Immobilienfinanzierungsportfolio

Zum 30. Juni 2024 lag das Volumen des Immobilienfinanzierungsportfolios¹⁾ der Aareal Bank Gruppe bei 32,2 Mrd. € (31. Dezember 2023: 32,5 Mrd. €). Zusammen mit dem im Abbau befindlichen Privatkundengeschäft und dem Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo betrug es 32,6 Mrd. € (31. Dezember 2023: 32,9 Mrd. €). Damit halten wir an unserer Zielfortfoliogröße von 33 bis 34 Mrd. € zum Jahresende fest.

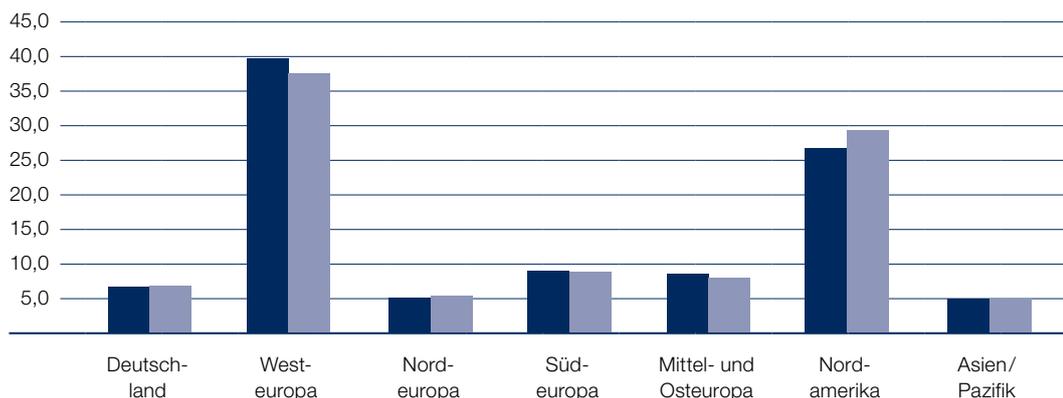
¹⁾ Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

Zum Stichtag 30. Juni 2024 setzte sich das Immobilienfinanzierungsportfolio der Aareal Bank Gruppe im Vergleich zum Jahresende 2023 wie folgt zusammen:

Immobilienfinanzierungsvolumen¹⁾ (Inanspruchnahme)

nach Regionen, in %

■ 30.06.2024 (100% = 32,2 Mrd. €) ■ 31.12.2023 (100% = 32,5 Mrd. €)

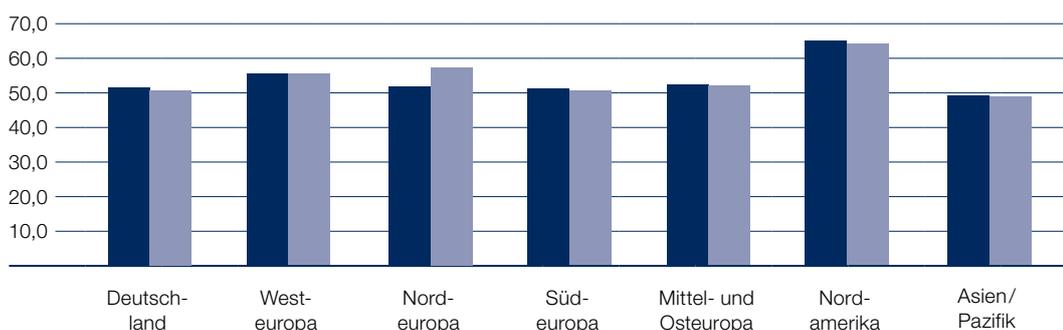


¹⁾ Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

Durchschnittlicher LtV der Immobilienfinanzierungen¹⁾

nach Regionen, in %

■ 30.06.2024 ■ 31.12.2023

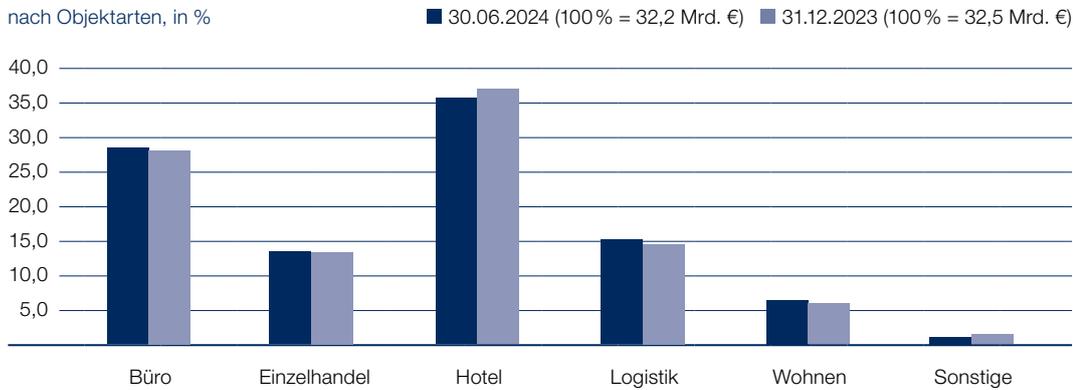


¹⁾ Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

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

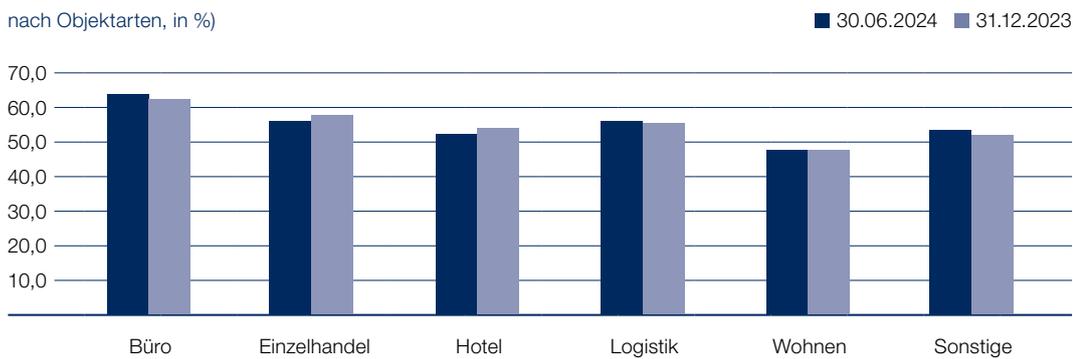
Die Verteilung im Portfolio nach Regionen und Kontinenten hat sich im Berichtszeitraum ebenfalls nicht signifikant geändert. Der Portfolioanteil Westeuropa ist um rund 2,2 Prozentpunkte angestiegen, während der Portfolioanteil in Nordamerika um rund 2,6 Prozentpunkte gesunken ist. Für alle anderen Regionen ist der Portfolioanteil relativ stabil geblieben.

Immobilienfinanzierungsvolumen¹⁾ (Inanspruchnahme)



¹⁾ Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

Durchschnittlicher LtV der Immobilienfinanzierungen¹⁾



¹⁾ Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

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

Auch die Verteilung im Portfolio nach Objektarten hat sich im Berichtszeitraum nicht signifikant geändert. Der Anteil von Hotelimmobilien ist im Vergleich zum Jahresultimo um rund 1,3 Prozentpunkte gesunken. Der Anteil aller anderen Objektarten ist im Vergleich zum Jahresultimo 2023 nahezu gleich geblieben.

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

Treasury-Portfolio

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

Das gesamte Treasury-Portfolio¹⁾ umfasste zum 30. Juni 2024 ein Volumen von nominal 7,8 Mrd. € (31. Dezember 2023: 7,1 Mrd. €).

Das Portfolio besteht aus den Asset-Klassen Öffentliche Schuldner (Public Sector), Covered-Bonds und zu einem sehr geringen Teil aus Bankschuldverschreibungen (Financials). Hierbei macht die Asset-Klasse Public Sector mit einem aktuellen Anteil von rund 69 % den größten Teil des Portfolios aus. Der Anteil der Allokation in Covered-Bonds beträgt ca. 31 %.

Die hohen Bonitätsanforderungen spiegeln sich auch in der Rating-Verteilung im Portfolio wider. So haben 99,8 % des Portfolios ein Investmentgrade-Rating²⁾. Allein 89,7 % der Positionen sind mit AAA bis AA- geratet.

Aktuell besteht das Portfolio nahezu ausschließlich (96 %) aus Euro-denominierten Positionen und die durchschnittliche Restlaufzeit des Portfolios betrug zum Stichtag 5,9 Jahre.

Finanzlage

Refinanzierung und Eigenkapital

Refinanzierung

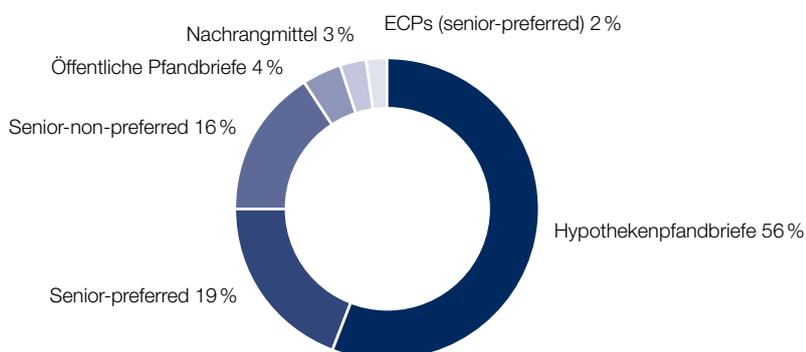
Die Aareal Bank Gruppe war im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024 sehr solide refinanziert, erkennbar an ihrem hohen Anteil an langfristigen Refinanzierungsmitteln. Darunter fallen Namens- und Inhaberpfandbriefe, Schuldscheindarlehen, Medium Term Notes, sonstige Schuldverschreibungen und Nachrangmittel. European Commercial Papers (ECPs) weisen wir hier aufgrund ihres rechtlichen Charakters als Schuldverschreibung aus, auch wenn sie in der Regel eine unterjährige Laufzeit haben. Nachrangmittel umfassen nachrangige Verbindlichkeiten und die Additional-Tier-1-Anleihe (AT1-Anleihe).

Das langfristige Refinanzierungsportfolio hatte zum 30. Juni 2024 ein Volumen von nominal 21,7 Mrd. €. Die Buchwerte des langfristigen Refinanzierungsportfolios betragen 20,7 Mrd. €.

Refinanzierungsmix Kapitalmarkt zum 30. Juni 2024

in %

Gesamtvolumen (Nominal): 21,7 Mrd. €



¹⁾ Das bilanzielle Volumen des Wertpapierportfolios belief sich zum 30. Juni 2024 auf 7,7 Mrd. € (zum 31. Dezember 2023: 7,3 Mrd. €).

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

Darüber hinaus stand der Aareal Bank zum Stichtag ein Einlagenvolumen aus dem Geschäft mit der Wohnungswirtschaft von 12,9 Mrd. € (31. Dezember 2023: 12,7 Mrd. €) zur Verfügung. Die Geldmarktverbindlichkeiten beliefen sich auf 5,6 Mrd. € (31. Dezember 2023: 6,1 Mrd. €). Darin enthalten sind 1,1 Mrd. € Einlagen institutioneller Investoren und 3,5 Mrd. € Privatkundeneinlagen.

Die Aareal Bank Gruppe konnte im ersten Halbjahr 2024 1,2 Mrd. € am Kapitalmarkt platzieren. Darunter war eine Pfandbrief-Benchmark-Transaktion über 500 Mio. €, eine Aufstockung einer bereits ausstehenden Pfandbrief-Benchmark um 125 Mio. € sowie die erste Senior-non-preferred Benchmark-Transaktion der Aareal Bank über 500 Mio. €. Diese wurde zudem im grünen Format begeben.

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

Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital der Aareal Bank Gruppe betrug zum 30. Juni 2024 3.281 Mio. € (31. Dezember 2023: 3.300 Mio. €).

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

Aufsichtsrechtliche Kennziffern aus fortgeführten Geschäftsbereichen¹⁾

	30.06.2024	31.12.2023
Mio. €		
Basel IV (phase-in)		
Hartes Kernkapital (CET1)	2.744	2.661
Kernkapital (T1)	3.044	2.961
Eigenmittel (TC)	3.280	3.218
in %		
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote)	20,1	19,4
Kernkapitalquote (T1-Quote)	22,3	21,6
Gesamtkapitalquote (TC-Quote)	24,0	23,5

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

31. Dezember 2023: inklusive Jahresergebnis 2023 und zeitanteiliger Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe, da keine Ausschüttung des Jahresergebnisses 2023 in 2024 erfolgt. Die aufsichtsrechtlichen Kennziffern für den 31. Dezember 2023 beziehen sich auf den Gesamtkonzern inklusive Aareon.

30. Juni 2024 (vorläufig): inklusive Zwischenergebnis 2024 abzüglich einer geplanten Dividende und inklusive zeitanteiliger Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe. Die CET1-Quote gemäß dem „Higher of“-Ansatz Basel III und Basel IV (phase-in) aus der aufsichtsrechtlichen Meldung zum 30. Juni beträgt voraussichtlich 19,3 %.

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

Angepasster Gesamttrisikobetrag i.S.d. Artikel 3 CRR (RWA) nach Maßgabe der aktuell geltenden Rechtslage (CRR II) unter Anwendung der Teilregelung zur Eigenmitteluntergrenze (sog. Output-Floor) im Zusammenhang mit der Kreditvergabe für gewerbliche Immobilienkredite und Beteiligungspositionen basierend auf der finalen Fassung zur Umsetzung von Basel IV der Europäischen Kommission (KOM) über die Verordnung 2024/1623 vom 31. Mai 2024 (CRR III). Der angepasste risikogewichtete Positionsbetrag für gewerbliche Immobilienkredite und Beteiligungspositionen ermittelt sich als Ergebnis eines „Higher of“-Vergleichs mit der Gesamt-RWA-Berechnung nach der aktuell gültigen CRR II und des revised KSA gemäß CRR III mit Stand der Übergangsregelung für das Jahr 2025 (50%-Output-Floor).

Aufteilung Risikogewichtete Aktiva aus fortgeführten Geschäftsbereichen (RWA)¹⁾

	Risikogewichtete Positionsbeträge (RWA) 30.06.2024	Eigenmittel- anforderungen Gesamt 30.06.2024	Risikogewichtete Positionsbeträge (RWA) 31.12.2023	Eigenmittel- anforderungen Gesamt 31.12.2023
Mio. €				
Kreditrisiko (ohne Gegenparteiausfallrisiko)	11.592	927	11.454	916
Gegenparteiausfallrisiko	373	30	520	42
Marktrisiko ²⁾	97	8	-	-
Operationelles Risiko	1.614	129	1.283	103
Zusätzliche RWA gemäß Art. 3 CRR	-	-	463	37
Gesamt	13.676	1.094	13.720	1.098

¹⁾ Angepasster Gesamtrisikobetrag i.S.d. Artikel 3 CRR (RWA) nach Maßgabe der aktuell geltenden Rechtslage (CRR II) unter Anwendung der Teilregelung zur Eigenmitteluntergrenze (sog. Output-Floor) im Zusammenhang mit der Kreditvergabe für gewerbliche Immobilienkredite und Beteiligungspositionen basierend auf der finalen Fassung zur Umsetzung von Basel IV der Europäischen Kommission (KOM) über die Verordnung 2024/1623 vom 31. Mai 2024 (CRR III). Der angepasste risikogewichtete Positionsbetrag für gewerbliche Immobilienkredite und Beteiligungspositionen ermittelt sich als Ergebnis eines „Higher of“-Vergleichs mit der Gesamt-RWA-Berechnung nach der aktuell gültigen CRR II und des revised KSA gemäß CRR III mit Stand der Übergangsregelung für das Jahr 2025 (50-%-Output-Floor).

31. Dezember 2023: Die aufsichtsrechtlichen Kennziffern für den 31. Dezember 2023 beziehen sich auf den Gesamtkonzern inklusive Aareon.

²⁾ 31. Dezember 2023: Eine Eigenmittelunterlegung des Marktrisikos war nicht erforderlich, da gemäß Art. 351 CRR die Summe der gesamten Nettofremdwährungsposition 2 % der Eigenmittel nicht überstieg.

Risikobericht

Risikomanagement

Das Risikomanagement der Aareal Bank Gruppe, die darauf ausgerichtete Aufbau- und Ablauforganisation im Kredit- und Handelsgeschäft sowie die implementierten Verfahren und Methoden der Risikomessung und -überwachung sind im Konzernlagebericht 2023 umfassend dargestellt. Im Rahmen des vorliegenden Zwischenberichts werden die zentralen Elemente unseres Risikomanagements nochmals kurz skizziert und wesentliche Entwicklungen im Berichtszeitraum dargestellt.

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

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

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

Steuerung und Überwachung von ESG-Risiken werden kontinuierlich weiterentwickelt. Dazu werden derzeit geeignete Risikoindikatoren und Limits für Klima- und Umweltrisiken erarbeitet.

Risikotragfähigkeit und Limitierung

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

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

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

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

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

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

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

Als Risikobetrachtungshorizont bzw. als Haltedauer für die Risikomodelle im Rahmen der ökonomischen Perspektive nimmt der Aareal Bank Konzern durchgängig 1 Jahr respektive 250 Handelstage an. Die Überprüfung der Angemessenheit der Modellannahmen erfolgt im Rahmen der unabhängigen Validierung der entsprechenden Risikomodelle und -parameter.

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

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

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

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

Risikotragfähigkeit (ökonomische Perspektive des ICAAP)

	30.06.2024	31.12.2023
Mio. €		
Hartes Kernkapital (CET1 nach Basel III)	2.713	2.661
Ökonomische Anpassungen	-181	-133
Risikodeckungsmasse	2.532	2.528
Auslastung der Risikodeckungsmasse		
Kreditausfallrisiken	741	680
Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch (IRRBB)	58	99
Pensionsrisiken	99	118
Marktrisiken	279	385
Operationelle Risiken	129	103
Beteiligungsrisiken	40	43
Immobilienrisiken	112	100
Geschäfts- und strategische Risiken	69	97
Summe Auslastung	1.527	1.625
Auslastung in % der Risikodeckungsmasse	60%	64%

Entwicklung der Auslastung der Risikodeckungsmasse im Jahresverlauf 2024



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

Kreditausfallrisiken

Definition

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

Risikomessung und -überwachung

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

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

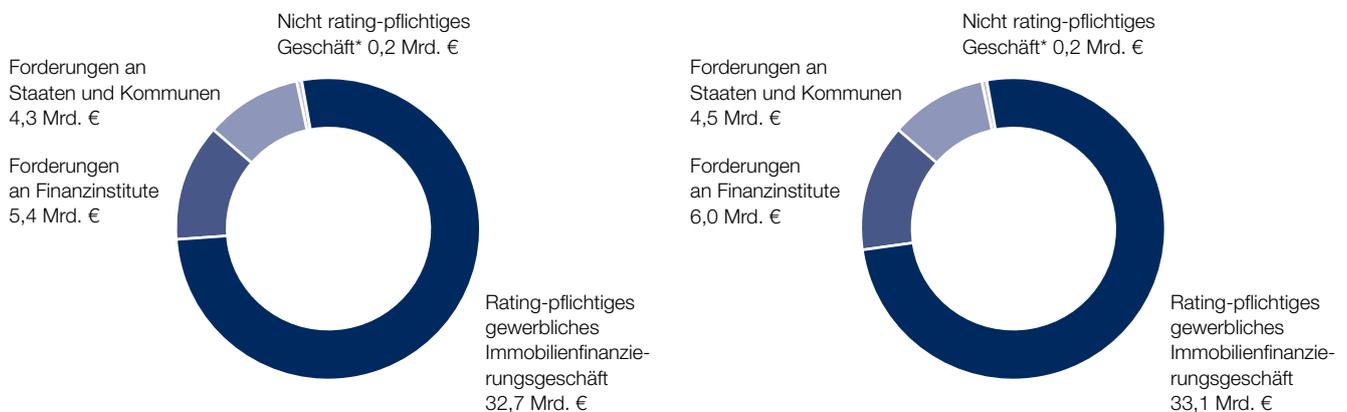
In der Areal Bank werden auf das jeweilige Geschäft angepasste unterschiedliche Risikoklassifizierungsverfahren für die erstmalige bzw. die turnusmäßige oder anlassbezogene Beurteilung der Adressenausfallrisiken genutzt. Zukunftsgerichtete und makroökonomische Informationen werden in den Risikoklassifizierungsverfahren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

Vor dem Hintergrund der geopolitischen und makroökonomischen Unsicherheiten liegt im Moment ein besonderes Augenmerk auf den volkswirtschaftlichen Prognosen. Bei der fortlaufenden Überprüfung orientieren wir uns auch an den Projektionen der EZB ergänzend zu unseren üblichen Datenprovidern.

Bilanzielles und außerbilanzielles Geschäft (Bruttobuchwerte)

nach Rating-Verfahren, Mrd. €

30.06.2024 | 31.12.2023



* Inklusive Privatkundengeschäft der ehemaligen WestImmo

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

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

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

Bilanzielles rating-pflichtiges gewerbliches Immobilienfinanzierungsgeschäft

	30.06.2024					31.12.2023				
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt
Mio. €										
Klasse 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Klasse 2	23	-	-	-	23	50	-	-	-	50
Klasse 3	128	-	-	-	128	48	-	-	-	48
Klasse 4	769	35	-	-	804	734	-	-	-	734
Klasse 5	3.113	-	-	18	3.131	3.359	19	-	18	3.396
Klasse 6	4.297	5	-	68	4.370	4.249	-	-	68	4.317
Klasse 7	7.076	121	-	-	7.197	6.268	79	-	5	6.352
Klasse 8	4.720	848	-	-	5.568	4.393	912	-	32	5.337
Klasse 9	4.099	2.016	-	42	6.157	4.254	2.551	-	0	6.805
Klasse 10	835	581	-	25	1.441	1.378	794	-	23	2.195
Klasse 11	229	510	-	-	739	234	372	-	-	606
Klasse 12	-	197	-	-	197	-	188	-	-	188
Klasse 13-15	-	264	-	296	560	-	426	-	-	426
Ausgefallen	-	-	1.230	103	1.333	-	-	1.468	109	1.577
Gesamt	25.289	4.577	1.230	552	31.648	24.967	5.341	1.468	255	32.031

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

Außerbilanzielles rating-pflichtiges gewerbliches Immobilienfinanzierungsgeschäft

	30.06.2024					31.12.2023				
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt
Mio. €										
Klasse 1-3	1	-	-	-	1	1	-	-	-	1
Klasse 4	2	-	-	-	2	7	-	-	-	7
Klasse 5	27	-	-	-	27	13	-	-	-	13
Klasse 6	109	-	-	-	109	134	-	-	-	134
Klasse 7	205	-	-	-	205	151	-	-	-	151
Klasse 8	143	10	-	-	153	167	21	-	-	188
Klasse 9	175	77	-	-	252	205	102	-	-	307
Klasse 10	102	14	-	3	119	122	-	-	3	125
Klasse 11	90	39	-	-	129	100	49	-	-	149
Klasse 12-15	-	-	-	-	-	-	3	-	-	3
Ausgefallen	-	-	24	-	24	-	-	10	-	10
Gesamt	854	140	24	3	1.021	900	175	10	3	1.088

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

Bilanzielle Forderungen an Finanzinstitute

	30.06.2024					31.12.2023				
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt
Mio. €										
Klasse 1	726	-	-	-	726	478	-	-	-	478
Klasse 2	168	-	-	-	168	418	-	-	-	418
Klasse 3	365	-	-	-	365	281	-	-	-	281
Klasse 4	1.158	-	-	-	1.158	2.579	-	-	-	2.579
Klasse 5	290	-	-	-	290	55	-	-	-	55
Klasse 6	82	-	-	-	82	281	-	-	-	281
Klasse 7	1.638	-	-	-	1.638	1.141	-	-	-	1.141
Klasse 8	705	-	-	-	705	593	-	-	-	593
Klasse 9	73	-	-	-	73	87	-	-	-	87
Klasse 10	132	44	-	-	176	30	8	-	-	38
Klasse 11-18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausgefallen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt	5.337	44	-	-	5.381	5.943	8	-	-	5.951

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

Bilanzielle Forderungen an Staaten und Kommunen

	30.06.2024					31.12.2023				
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt
Mio. €										
Klasse 1	1.731	-	-	-	1.731	1.887	-	-	-	1.887
Klasse 2	1.252	-	-	-	1.252	1.317	-	-	-	1.317
Klasse 3	445	145	-	-	590	451	146	-	-	597
Klasse 4	179	-	-	-	179	40	-	-	-	40
Klasse 5	28	-	-	-	28	12	-	-	-	12
Klasse 6	13	-	-	-	13	112	-	-	-	112
Klasse 7	556	-	-	-	556	24	-	-	-	24
Klasse 8	-	-	-	-	-	550	-	-	-	550
Klasse 9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Klasse 10-20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausgefallen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt	4.204	145	-	-	4.349	4.393	146	-	-	4.539

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

Die monatliche Berichterstattung enthält die wesentlichen Aspekte der Kreditrisiken inklusive Detailinformationen zur Entwicklung des Kreditportfolios, z.B. nach Ländern, Objekt- und Produktarten, Risikoklassen und Sicherheitenkategorien, ergänzt. Dies erfolgt unter besonderer Berücksichtigung von Risikokonzentrationen.

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

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

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

Länderrisiken

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

Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch

Definition

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

Im Detail beinhaltet dies in der Aareal Bank:

- die Risiken aus der Fristentransformation bei Veränderung der Zinskurve (Gap Risk),
- Risiken aus sich mit Zinsen verändernden Cashflows bezogen auf die Spreads zur allgemeinen Zinskurve (Basis Risk),
- Risiken resultierend aus expliziten und impliziten Optionen (Option Risk) und
- Risiken aus der Änderung des Aareal Bank-spezifischen Refinanzierungsspreads (Funding Risk).

Risikomessung und -überwachung

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

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

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

Die VaR-Berechnung basiert naturgemäß auf Annahmen über die zukünftige Entwicklung der Geschäfte und der damit verbundenen Cashflows. Zu den zentralen Annahmen zählt die Berücksichtigung von Sichteinlagen und Kündigungsgeldern, die wir in Höhe des historisch beobachteten Bodensatzes für einen Zeitraum von bis zu 10 Jahren, im Durchschnitt 1,88 Jahre, in die Berechnung einbeziehen. Den Vorgaben gemäß den EBA-Leitlinien zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos bei Geschäften des Anlagebuchs (EBA/GL/2022/14) folgend werden Großkundeneinlagen von Finanzkunden von der Modellierung ausgeschlossen.

Kreditgeschäfte werden mit ihrer Zinsbindungsfrist (Festzinsgeschäfte) bzw. mit dem Zeitraum der erwarteten Laufzeit (variable Geschäfte) berücksichtigt. Das Eigenkapital des Aareal Bank Konzerns fließt nicht als separate Passivposition risikomindernd in die VaR-Berechnung ein. Dies führt tendenziell zu einem erhöhten VaR-Ausweis.

Pensionsrisiken

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

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

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

Marktrisiken

Definition

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

Im Detail beinhaltet dies in der Aareal Bank:

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

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

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

Zusätzliche Bestandteile des Marktrisikos sind:

- Bewertungsrisiken aufgrund von Veränderungen der Credit Spreads (Credit Spread Risk),
- Risiken aus den Wertschwankungen des Fondsvermögens (Fonds Risk) und
- Risiken einer Anpassung der Kreditbewertung von OTC-Derivaten (CVA Risk).

Das auch für das Anlagebuch berücksichtigte Credit Spread Risk (CSRBB – credit spread risk in the banking book) ist damit dem Market Risk zugeordnet. Seit 31. Dezember 2023 gelten hierfür die Vorgaben der neuen Leitlinien zur Steuerung von Zinsänderungsrisiken und Kreditspreadrisiken bei Geschäften des Anlagebuchs der europäischen Bankenaufsicht (EBA/GL/2022/14). Im Zuge der Umsetzung dieser neuen Leitlinien wurde die Berechnung der Credit Spread-Risiken überprüft und angepasst. Eine wesentliche Anpassung war hierbei die Berücksichtigung der mit den eigenen Benchmark-Emissionen einhergehenden Sensitivitäten bzgl. passender Pfandbrief- und Senior-Unsecured-Spreads in den Risikokennzahlen.

Risikomessung und -überwachung

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

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

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

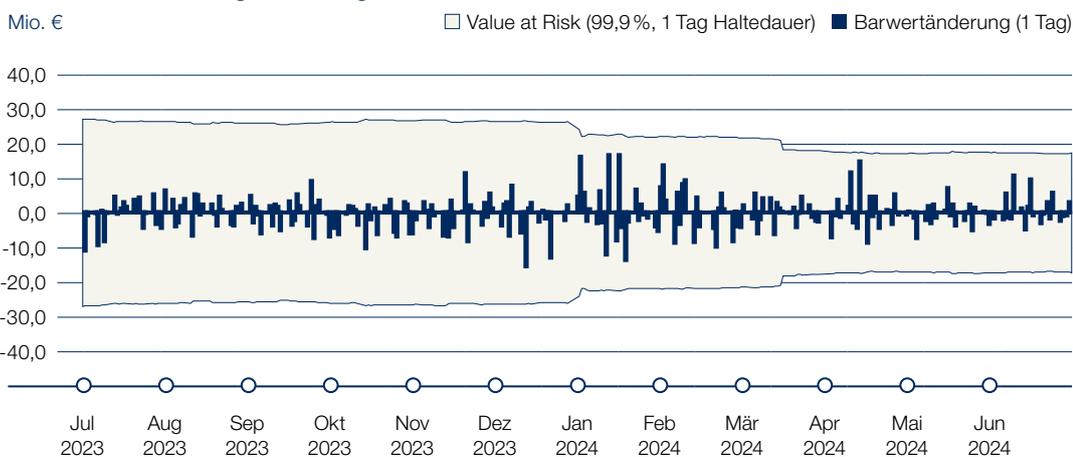
Backtesting

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

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

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

Barwertentwicklung und 1-Tages-VaR im Jahresverlauf 2023/2024



Operationelle Risiken

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

Ziel des von der Aareal Bank verfolgten Ansatzes ist es, durch eine proaktive Herangehensweise frühzeitig eine risikomindernde bzw. schadensbegrenzende Wirkung zu erreichen. Die Bank setzt verschiedene Controlling-Instrumente für das Operationelle Risiko ein. Die Daten werden dezentral erfasst und alle wesentlichen Operationellen Risiken des Konzerns zentral zusammengeführt. Aus den

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

dargestellten Controlling-Instrumenten erfolgt das regelmäßige Reporting der Risikosituation an das Management der Bank. Zusammen ergeben diese Instrumente des Managements Operationeller Risiken einen geschlossenen Regelkreis, der aus den Elementen Risikoidentifizierung, -bewertung, -steuerung und Risikokontrolle besteht.

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

Beteiligungsrisiken

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

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

Immobilienrisiken

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

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

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

Darüber hinaus berücksichtigt das Modell idiosynkratische Schockereignisse für die einzelnen Objekte, die unabhängig von allgemeinen Marktentwicklungen eintreten können.

Der Immobilienbestand erhöhte sich zum Bilanzstichtag durch die Übernahme einer Immobilienobjektgesellschaft aus einem US-amerikanischen Kreditengagement.

Geschäfts- und strategische Risiken

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

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

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

Liquiditätsrisiken

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

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

Prognose- und Chancenbericht

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Konjunktur, die Finanzmärkte und die Gewerbeimmobilien sind einer Reihe von Risiken ausgesetzt. Weiterhin stellt der Überfall Russlands auf die Ukraine, der zu enormen humanitären und wirtschaftlichen Problemen geführt hat, eine große Belastung dar. Darüber hinaus existieren weitere Risiken, die negativ zum Tragen kommen könnten. Hierzu zählen geopolitische Risiken, die anhaltende, wenn auch rückläufige Inflation, mögliche übermäßige geldpolitische Restriktionen seitens der Zentralbanken, hohe öffentliche und private Verschuldung, Bedenken hinsichtlich der Zukunft des europäischen Zusammenhalts sowie die Folgen des Umbaus der Wirtschaft hin zu mehr Klimaneutralität.

Der russische Angriffskrieg in der Ukraine, weitere geopolitische Spannungen beispielsweise zwischen Taiwan und China sowie im Nahen Osten nach dem Überfall der Hamas auf Israel und auch der Terrorismus stellen bedeutende Risiken für die Weltwirtschaft dar, die über die Kanäle der Verunsicherung von Investoren, möglichen Störungen von Lieferketten oder Angebotsverknappungen bei Rohstoffen belastend wirken können. Die gestiegene Gefahr von Cyberangriffen als auch von Sabotage kritischer Infrastruktur sind hier ebenfalls zu nennen. Sich ausdehnende Handelsspannungen zwischen China und westlichen Staaten sind des Weiteren dazu geeignet, die weltwirtschaftlichen Aktivitäten zu beeinträchtigen.

Obwohl der Inflationsdruck gegenüber dem Vorjahr nachgelassen hat, deutet das immer noch erhöhte Niveau der Kerninflation darauf hin, dass Unternehmen die höheren Preise an die Kunden weitergeben. Ebenso ist zu beobachten, dass die Deflation der Energiepreise sowohl in den USA und als auch in der Eurozone abnimmt. Angesichts der immer noch erhöhten Inflation, die empfindlich auf geopolitische Schocks reagieren kann, werden die wichtigsten Zentralbanken den Kurs der restriktiven Geldpolitik wahrscheinlich noch länger als zu Beginn des Jahres erwartet beibehalten, was ein Risiko für die Finanz- und Immobilienmärkte darstellt. Die Ausmaße einer übermäßig langen Straffung können gravierend sein und zu einem Anstieg der Renditen auf den Anleihemärkten und negativen Korrekturen auf den Aktien- und Immobilienmärkten führen. Auch könnten in der Liquidität begrenzte Refinanzierungsmärkte erheblichen Druck auf Finanzinstitute ausüben und in Verbindung mit Unsicherheiten über die Wirtschaftsdynamik die Kreditvergabeaktivität von Banken einschränken. Des Weiteren stellt die Entscheidung der EZB, die Verzinsung der Mindestreserven auf

0 % festzusetzen, zusammen mit der Erhöhung der regulatorischen Kapitalanforderungen eine Belastung für die Rentabilität von Banken dar. Dies würde durch die Möglichkeit einer Anhebung der Mindestreservesätze, die in einzelnen nationalen Zentralbanken des Eurosystems diskutiert wird, noch verschärft.

Die bevorstehenden US-Wahlen werden die US-Wirtschaft über das Jahr 2024 hinaus beeinflussen und sind eine wichtige Unsicherheitsquelle für die nahe Zukunft.

Ein weiteres Risiko besteht darin, dass in vielen Volkswirtschaften die Staatsverschuldung und die Anleiherenditen aufgrund der massiven fiskalischen Unterstützung während der Pandemie, aber auch als Folge des wirtschaftlichen Abschwungs und der Reformschwierigkeiten (z. B. in Großbritannien und in der Eurozone) erheblich gestiegen sind. Mit dem Auslaufen und der zum Teil schon begonnenen Rückführung der Anleihekaufprogramme und der anhaltenden geldpolitischen Straffung der Zentralbanken besteht die Gefahr, dass die Risikoprämien für hochverschuldete Länder erneut ansteigen. Auch die Verschuldung der nicht-finanziellen Unternehmen ist in vielen fortgeschrittenen Volkswirtschaften vor allem durch die Ausgabe von Anleihen auf einem hohen Niveau. Eine reduzierte gesamtwirtschaftliche Aktivität oder andere Risiken können für die Ratings dieser Anleihen einen Abwertungsgrund darstellen.

Die politische Abkehr vom europäischen Zusammenhalt stellt längerfristig eine erhebliche Gefahr für die EU, aber auch für Europa als Ganzes dar. Die mangelnde Koordinierung und Zusammenarbeit in der Flüchtlingskrise sowie die Verlangsamung des Wirtschaftswachstums haben unter anderem zu einem Anstieg des Populismus geführt und die Wahlerfolge populistischer und teilweise EU-kritischer Parteien in mehreren Ländern erhöht, einschließlich bei der EU-Parlamentswahl. Speziell in Frankreich könnte es nach den vorgezogenen Parlamentswahlen zu politischer Instabilität und Stillstand kommen, was die wirtschaftliche Unsicherheit verschärfen und Frankreichs Rolle als starker Akteur in Europa schwächen könnte. Der Reformstau und strukturelle Wirtschaftsprobleme in einigen Ländern der Eurozone stellen weitere Unsicherheiten, Risiko- und Belastungsfaktoren dar. Obwohl das EU-Investitionspaket insbesondere auf die Unterstützung dieser Länder abzielt, besteht die Gefahr, dass die Maßnahmen nicht vollständig ausreichen, um strukturelle Probleme zu adressieren.

Die Bestrebungen vieler Staaten und Unternehmen zur Begrenzung der globalen Erwärmung erfordert eine tiefgreifende Umgestaltung der gesamten Wirtschaft. Dabei sind die makroökonomischen Auswirkungen dieser Umstellung ungewiss und hängen in ihrer Wirkung von einer Vielzahl an Faktoren ab. Ebenso ist dieser Wandel mit Kosten verbunden. Dies bietet aber auch Chancen beim Investment in entsprechende Technologien bzw. der Dekarbonisierung von Immobilien und diese auch als Finanzierer zu begleiten. Zusätzlich zu den Transitionskosten, die bei der Dekarbonisierung der Weltwirtschaft anfallen, werden mittelfristig auch die direkt durch den Klimawandel verursachten Kosten steigen. Extreme Wetterereignisse, Temperaturschwankungen und häufigere, extreme Hitzeereignisse verursachen physische Schäden, die mit der Zeit zunehmen werden. Inwieweit diese physischen Schäden zunehmen, hängt davon ab, wie gut es der Weltgemeinschaft gelingt, die Treibhausgasemissionen zu reduzieren.

Diese Faktoren, im Zusammenhang mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, sind auch für die Finanz- und Kapitalmärkte von Bedeutung, da sie dort zu Verwerfungen führen könnten, falls sie in einem bedeutenden Maße zum Tragen kämen. Ebenfalls finden die Themen des ESG auch Eingang in die Regulierung von Finanzmärkten.

Die Chancen bestehen in einem schnelleren Rückgang der Inflation verbunden mit einer schneller als erwarteten Lockerung der Geldpolitik sowie in einem weiteren Abbau der während der Covid-19-Pandemie entstandenen Überschussersparnisse, die den privaten Konsum beflügeln könnten. Produktivitätssteigerungen der Wirtschaft beispielsweise infolge der Digitalisierung oder KI-Entwicklungen sind hier ebenfalls zu nennen.

Konjunktur

In der zweiten Jahreshälfte 2024 wird insgesamt eine positive Dynamik in der weltweiten Konjunktur erwartet, wobei die Konsumausgaben die treibende Kraft sind. Günstigere konjunkturelle Bedingungen durch monetäre Lockerungen und höhere reale Einkommen sollten dabei das Wirtschaftswachstum unterstützen. Sowohl die Gesamtinflation als auch die Kerninflation werden voraussichtlich weiter zurückgehen, was es den großen Zentralbanken ermöglichen wird, im weiteren Jahresverlauf mit Zinssenkungen zu beginnen oder sie fortzusetzen. Während eine niedrigere Inflation den Konsum stützen dürfte, könnte dem ein leichter Anstieg der Arbeitslosigkeit entgegenstehen, der das Wachstum der real verfügbaren Haushaltseinkommen verlangsamt und sich somit dämpfend auf die

Verbraucherausgaben auswirken könnte. Im Allgemeinen werden die wesentlichen Zentralbanken bis zum Jahresende an ihrer restriktiven Geldpolitik festhalten und die Zinssätze nur graduell und datengetrieben absenken.

Das reale Bruttoinlandsprodukt der Eurozone dürfte im Gesamtjahr 2024 leicht positiver ausfallen als noch im Vorjahr. Für das zweite Halbjahr ist anzunehmen, dass die Konjunktur weiter an Fahrt gewinnt, unterstützt durch einen Rückgang der Inflation, die Fortsetzung der geldpolitischen Lockerung und eine bessere Nachfrage in der Industrie. Der private Konsum sollte gegenüber dem Vorjahr ansteigen, bedingt durch steigende Realeinkommen, jedoch wird eine stärkere Erholung erst nach weiteren Zinssenkungen der EZB erwartet.

Für Großbritannien wird ebenso ein real positives Wirtschaftswachstum für das Gesamtjahr 2024 erwartet, das ähnlich hoch ausfallen dürfte wie das der Eurozone. Angetrieben durch real steigende Haushaltseinkommen aufgrund sinkender Inflation wird der private Konsum in der zweiten Jahreshälfte eine zentrale Rolle bei der Erholung spielen, obwohl der Anstieg durch die Auswirkungen vergangener Zinserhöhungen und einer strafferen Fiskalpolitik gebremst wird. Die weiterhin starke Lohnentwicklung unterstützt dabei die Kaufkraft der Haushalte, während die Belastung durch höhere Steuern und steigende Hypothekenzinsen das Wachstum dämpfen.

Für die USA erwarten wir für das Gesamtjahr ein real positives Wachstum, das wie im Vorjahr deutlich höher ausfallen dürfte als das in der Eurozone und Großbritannien. Für die zweite Jahreshälfte ist anzunehmen, dass die Wirtschaft trotz des verzögerten Beginns der geldpolitischen Lockerung weiter moderat wachsen wird. Ebenso ist keine signifikante Zunahme von Entlassungen oder der Arbeitslosenquote zu erwarten. Die Mehrheit der Haushalte profitiert von einem Anstieg des realen Einkommens, was den privaten Konsum weiterhin unterstützt.

Auch für Australien wird mit einem real positiven Wachstum im Gesamtjahr 2024 gerechnet, welches jedoch niedriger ausfallen dürfte als noch im Vorjahr.

Finanz- und Kapitalmärkte, Geldpolitik und Inflation

Die zuvor genannten Risiken und Unsicherheiten sind ebenso für die Finanz- und Kapitalmärkte von Bedeutung und können zu Verwerfungen führen. Die durch die hohen Inflationsraten bedingten geldpolitischen Straffungen und höhere Unsicherheiten haben sich in höheren Refinanzierungskosten niedergeschlagen. Diese sollten im weiteren Jahresverlauf auf einem hohen Niveau verbleiben, bevor sie sich in Abhängigkeit der geldpolitischen Lockerung reduzieren. Führende Zentralbanken bekräftigten zuletzt erneut deutlich ihre Absicht, die Leitzinsen in Abhängigkeit der Datenlage so lange wie erforderlich auf einem restriktiven Niveau zu belassen.

Wir gehen davon aus, dass sich auch in der zweiten Jahreshälfte 2024 für die Aareal Bank die positiven Entwicklungen Ende des ersten Halbjahres hinsichtlich des Zugangs zu den relevanten Refinanzierungsmärkten fortsetzen werden. Dennoch lassen die Entwicklungen im Jahr 2023 und die erkennbaren Vorbehalte gegenüber gewerblichen Immobilienfinanzierungen darauf schließen, dass im Vergleich zur mittelfristigen Historie mit weiterhin erhöhten Risikoaufschlägen für Immobilienfinanzierer zu rechnen ist.

Wir erwarten, dass der Inflationsdruck bis zum Jahresende weiter abnehmen wird, wenn auch langsamer als im Vorjahr. In der Eurozone gehen wir davon aus, dass die Inflation im Laufe des zweiten Halbjahrs 2024 unter das 2%-Ziel der Europäischen Zentralbank fallen wird. Für Großbritannien prognostizieren wir eine Inflationsrate nahe der 2%-Marke für den Rest des Jahres 2024. Auch in den USA dürfte die Inflation zurückgehen, da die Preisdynamik bei Wohnkosten nachlässt und das nominale Lohnwachstum sich verlangsamt. Dennoch besteht in vielen Volkswirtschaften Unsicherheit darüber, wie schnell die Inflationsziele erreicht werden. Der Rückgang wird je nach Land und den spezifischen Angebot- und Nachfragefaktoren unterschiedlich schnell verlaufen.

In der zweiten Jahreshälfte 2024 werden die Zentralbanken weiterhin ihre Hauptpriorität darauf legen, die Inflationsraten nachhaltig auf das angestrebte Zielniveau zurückzuführen. Mit Annäherung der Inflation an ihr Ziel werden die Zentralbanken verstärkt ihre Aufmerksamkeit auf zukünftige wirtschaftliche Bedingungen lenken und ihre Geldpolitik entsprechend anpassen. Angesichts des starken Anstiegs der Inflation erwarten wir jedoch, dass die Zentralbanken mit Vorsicht vorgehen werden. Der Fokus wird darauf liegen, die Leitzinsen behutsam auf weniger restriktive Niveaus zu senken, während der Abbau der Zentralbankbilanzen weitergehen wird.

Regulatorisches Umfeld

Es ist zu erwarten, dass sich die Tendenz strengerer regulatorischer Rahmenbedingungen auch in den kommenden Jahren weiter fortsetzen wird.

Hierzu zählt insbesondere die finale Umsetzung des sog. Bankenpakets, welches die Implementierung der durch den Baseler Ausschuss (BCBS) beschlossenen Finalisierung von Basel III in EU-Recht vorsieht (sog. Basel IV). Die finale Verordnung („CRR III“) und die Richtlinie („CRD VI“) des Bankenpakets wurden am 19. Juni 2024 im Amtsblatt der EU veröffentlicht und traten zum 9. Juli 2024 in Kraft. Parallel hierzu arbeitet die EBA in 2024 gemäß ihrer Roadmap an der Umsetzung der ihr erteilten Mandate zur Erstellung von technischen Standards, durch die die Regelungen weiter ausgestaltet und konkretisiert werden. Der vorgesehene Erstanwendungszeitpunkt der für die Bank relevantesten Neuregelungen ist der 1. Januar 2025 und damit zwei Jahre später als ursprünglich vom BCBS vorgesehen.

Ab dem Stichtag 30. September 2024 sind regelmäßig quartalsweise Meldeanforderungen zum Zinsänderungsrisiko im Anlagebuch zu erfüllen. Im Rahmen von Ad-hoc-Meldungen wurden diese Meldeanforderungen seitens der Aufsicht für die Meldestichtage 31. Dezember 2023, 31. März 2024 und 30. Juni 2024 vorgezogen.

Um den Sektor gegenüber Informations- und Kommunikationstechnologie-Risiken zu stärken, haben EU-Kommission und EU-Rat Ende 2022 die „Verordnung über die digitale operationale Resilienz im Finanzsektor (DORA)“ verabschiedet, deren Umsetzung bis 17. Januar 2025 vorgesehen ist. Ab diesem Zeitpunkt müssen u.a. schwerwiegende IKT-Vorfälle dann zentral an die BaFin gemeldet werden.

Darüber hinaus wird das regulatorische Umfeld in den nächsten Jahren zunehmend durch weiter steigende Anforderungen in Bezug auf nachhaltiges Wirtschaften und das Management von ESG-Risiken geprägt sein. Hierzu formuliert die bis spätestens Januar 2026 in nationales Recht zu überführende CRD VI weitere Vorgaben, die durch entsprechende Veröffentlichung der EBA weiter konkretisiert werden. Eine weitere wesentliche Grundlage hierfür bilden die Einführung und der weitere Ausbau der EU-Taxonomie zur Klassifizierung von Wirtschaftstätigkeiten. Darüber hinaus werden die Offenlegungsanforderungen durch die Erstanwendung der CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) für das Geschäftsjahr 2024 weiter steigen. Auch bei der im Rahmen der CRR II-Umsetzung für große kapitalmarktorientierte Institute eingeführten Verpflichtung zur halbjährlichen Aufnahme von qualitativen und quantitativen Informationen zu ESG-Risiken in den Offenlegungsbericht steigt die Zahl der zu veröffentlichenden Datenpunkte in 2024 weiter.

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

Zusätzlich war in dem vergangenen Jahr eine Tendenz zur (Wieder-)Einführung von Kapitalpufferanforderungen zu beobachten. So legten die Aufsichtsbehörden in einer Vielzahl von Ländern antizyklische Kapitalpuffer und/oder Kapitalpuffer für systemische Risiken fest oder erhöhten diese. Hält diese Entwicklung weiter an, wird dies zu weiter steigenden Kapitalpufferanforderungen führen.

Branchen- und Geschäftsentwicklung

Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

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

Gewerbeimmobilien werden im zweiten Halbjahr 2024 regional und objektartspezifisch unterschiedlich gefragt sein. Vor dem Hintergrund der weiterhin erhöhten Finanzierungskosten bleiben die Rahmenbedingungen für die Immobilienmärkte herausfordernd. Es gibt mehrere Unsicherheiten und Risiken im gesamtwirtschaftlichen Umfeld, die den Markt beeinflussen könnten. So könnten politische und geopolitische Unsicherheiten die Stabilität der Märkte beeinträchtigen und zu einer Zurückhaltung bei Investoren führen. Zusätzlich erschweren niedrige Transaktionsvolumen eine Preisfindung am Markt. Eine schleppende Konjunktorentwicklung könnte die

Nachfrage nach Gewerbeimmobilien dämpfen, während restriktive Kreditvergabestandards und hohe Fremdkapitalkosten Investitionen erschweren und eine zeitnahe Erholung behindern. Die fortlaufende Umschuldung von festverzinslichen Krediten bedeutet, dass der vom Markt gezahlte Effektivzins im Jahr 2024 im Durchschnitt weiter steigen wird. Gerade bei auslaufenden Festzinsbindungen bzw. auslaufenden Hedging-Instrumenten kann die Tragfähigkeit des Kapitaldiensts bzw. der freie Cash-Flow für Investoren nach dem Kapitaldienst eingeengt werden. Ein Ausfall von Mietern aufgrund von negativen wirtschaftlichen Entwicklungen und eine deshalb geringere Nutzungsnachfrage kann dann die Thematik noch verschärfen.

Ein positiver Faktor für die Gewerbeimmobilienbranche ist die Aussicht auf weitere Zinssenkungen oder den Beginn eines Zyklus von Zinssenkungen durch die großen Zentralbanken. Zusätzlich gibt es ermutigende Anzeichen, dass die Wertverluste nachlassen oder sich sogar im Jahr 2024 erholen könnten. Der langsamere Rückgang der Immobilienpreise signalisiert, dass der Pessimismus gegenüber dieser Anlageklasse allmählich abnimmt, da eine weniger restriktive Geldpolitik wahrscheinlicher wird. Obwohl diese Faktoren nicht allein ausschlaggebend sind, können niedrigere Zinssätze und mehr Klarheit über die zukünftige Geldpolitik dazu beitragen, dass der Markt für Gewerbeimmobilien eine stabilere Grundlage findet. Wenn das Wirtschaftswachstum, wie derzeit prognostiziert, robust bleibt, sollte auch die Nachfrage der Investoren weiterhin bestehen bleiben. Zudem deutet der Rückgang bei der Neubautätigkeit darauf hin, dass sich das Angebot an die aktuelle Nachfragesituation anpasst.

Für die Finanzierungsmärkte geht die Bank davon aus, dass der hohe Wettbewerbsdruck bestehen bleibt, insbesondere in Regionen und bei Objektarten, die schon in den letzten Jahren stark nachgefragt wurden. Höhere Finanzierungskosten und restriktive Kreditvergabestandards dürften einem Anstieg der Beleihungsausläufe entgegenstehen, sodass wir für das Neugeschäft von stabilen Kennziffern ausgehen. Nichtsdestotrotz könnten Veränderungen im Marktumfeld den Druck auf die Brutto- und Nettomargen erhöhen oder zu moderaten Anstiegen der Beleihungsausläufe führen. Jedoch sollte der weltweit hohe und noch nicht investierte Kapitalbestand von Investoren sowie ein attraktiveres Renditeniveau einem nochmaligen deutlichen Abwärtsdruck bei der Nachfrage entgegenstehen. Es ist davon auszugehen, dass speziell im Gesamtjahr 2024 die Transaktionsaktivität reduziert bleiben wird, was für sich genommen die Möglichkeiten von Neugeschäft einschränkt.

Wenn der Trend zur verstärkten Nutzung der Heimarbeit anhält oder sogar noch zunimmt, könnten Unternehmen in verstärktem Maße beschließen, weniger Büroflächen anzumieten. Der Übergang zu einer solchen Arbeitsform wirkt sich negativ auf die Mietpreise und Flächennachfrage von Büroimmobilien aus. Es ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen je nach Markt, Land und Objektqualität unterschiedlich ausfallen. Dem entgegen steht jedoch, dass im Zuge sich ändernder Formen der Zusammenarbeit vermehrt gemeinsame und flexible Arbeitsflächen benötigt werden, womit der vor der Pandemie bestehende Trend der sinkenden Bürofläche pro Beschäftigten gestoppt und ggf. umgekehrt werden könnte. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, dass Büroobjekte, die nicht den geänderten Anforderungen der Mieter entsprechen, dauerhaft aus dem Markt ausscheiden, was zu einer Verknappung des Büroangebots führen und einem Rückgang des Mietniveaus entgegenstehen könnte.

Im Durchschnitt erwartet die Aareal Bank, dass die im Vergleich zu den letzten Jahren höheren Zinsen und Finanzierungskosten auch im weiteren Verlauf des Jahres die Bewertung von Gewerbeimmobilien belasten. Je nach Teilmarkt und Objektart kann dies zu weiterem Abwärtsdruck führen. Zwar könnten in einzelnen Teilmärkten bereits 2024 leicht steigende Marktwerte verzeichnet werden, doch im Durchschnitt werden die Belastungen voraussichtlich bis 2025 anhalten. Danach wird eine Phase der Stabilisierung bzw. des Wachstums erwartet. Einfluss auf die Marktwertentwicklung wird jedoch neben der Objektqualität und -lage auch zunehmend die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien (ESG) ausüben.

Bei Einzelhandelsimmobilien erwarten wir, dass private Konsumausgaben den Ausblick für die werttreibenden Mietumsätze stützen werden. Obwohl die Umsatzprognosen in meisten Märkten weiterhin optimistisch sind, bleiben Risiken erhalten. So könnte das hohe Zinsniveau in Verbindung mit einer leichten Eintrübung der Arbeitsmärkte bedeuten, dass der private Konsum möglicherweise enttäuschend ausfällt. Dies könnte wiederum das Mietwachstum beeinträchtigen. Allerdings sollten weiterhin niedrige Arbeitslosenquoten die negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel in Grenzen halten. Zu beachten ist hierbei, dass der Einzelhandel in den Vorjahren bereits Wertabschläge auf den Märkten verzeichnet hatte.

Je nach Standort und Segment konnten Hotels in den letzten zwei Jahren deutliche Erholungen der Auslastung und Erträge verzeichnen. Es ist aber abzusehen, dass der Großteil der Erholung inzwischen abgeschlossen ist, wengleich der internationale Tourismus das Niveau vor dem Ausbruch von Covid-19 noch nicht wieder erreicht hat. Aufgrund steigender Realeinkommen sollte auch für die

nahe Zukunft von gesunden Fundamentaldaten und Erträgen der Branche ausgegangen werden. Die Arbeitslosigkeit ist nach wie vor niedrig. Jedoch sollten die bereits deutlich gestiegenen Zimmerpreise weitere starke Anstiege bei den Hoteltrüagen im Rahmen halten. Gestiegene Betriebs- und Personalkosten belasten weiterhin den freien Cashflow bei Hotels, ohne dass wir aber eine grundsätzliche Bedrohung für das Hotelsegment hierdurch sehen. Im Durchschnitt sollten sich jedoch die hohen Zinsen kurzfristig weiter belastend auf die Marktwertentwicklungen auswirken.

Eine positive Einschätzung haben wir bezüglich Co-Living, d.h. des gemeinschaftlichen Wohnens auf Zeit, und bei Studentenwohnheimen, wo die Nachfrage durch internationale Studentinnen und Studenten anhaltend hoch ist. Hier hält angebotsseitig der Neubau nicht Schritt mit dem Anstieg der Studentenzahlen an vielen Universitäts- und Hochschulstandorten. Außerdem wird der Objektart vor allem in wirtschaftlich unsicheren Zeiten eine gewisse Resilienz zugesprochen, sodass wir hier von einem weiterhin hohen Investoreninteresse ausgehen.

Für das laufende Jahr gehen wir erneut davon aus, dass die Marktwerte von Büroimmobilien im Vergleich zu anderen Objektarten im Durchschnitt den stärksten Preisdruck verzeichnen werden, und sich zusätzlich das Mietwachstum voraussichtlich verlangsamten wird. Dies resultiert aus potenziellen Veränderungen im Flächenbedarf und dem zunehmenden Einfluss von Nachhaltigkeitsanforderungen. Wir erwarten, dass Objekte, die nicht den Umwelt- und Nachhaltigkeitszielen von Unternehmen und staatlichen Klimazielen entsprechen, eine schwächere Entwicklung zeigen werden. Ein wesentliches Abwärtsrisiko für diese Prognose besteht in einem möglicherweise stärkeren Rückgang der Marktwerte von Büroimmobilien. Derzeit befindet sich der Markt in einer Phase der Preisfindung, die durch eine begrenzte Anzahl von Transaktionen erschwert wird. Sollte die Anzahl der Büroobjekte in finanzieller Notlage stark zunehmen, ist zu erwarten, dass die Renditen aufgrund höher geforderter Risikoprämien steigen und die Marktwerte deutlicher sinken.

Logistikimmobilien sind weiterhin positiv zu bewerten, da strukturelle Nachfragetreiber bestehen bleiben. Dies sollte in naher Zukunft zu steigenden Mieteinnahmen führen. Das Wachstum wird jedoch voraussichtlich moderater ausfallen als während der ungewöhnlich starken Steigerungen der letzten Jahre. Die Gesamtnachfrage wird weiterhin durch eine Verlagerung von einer „Just-in-time“-Produktion hin zu einer „Just-in-case“-Produktion unterstützt werden. Unternehmen versuchen damit, Schwierigkeiten in den Lieferketten zu begegnen und Verzögerungen zu vermeiden, was zu einer größeren Nachfrage nach Lagerflächen führt. Die geringe Verfügbarkeit wird durch eine zusätzliche Nachfrage von Einzelhandelsunternehmen und Logistikdienstleistern unterstützt.

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

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

	2023	2024	2025	2026
in %				
„Baseline“-Szenario				
Bruttoinlandsprodukt (Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	0,6	0,8	1,7	1,7
USA	2,5	2,4	1,8	2,0
Großbritannien	0,1	0,9	2,0	2,0
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	6,6	6,5	6,4	6,3
USA	3,6	3,9	4,1	4,2
Großbritannien	4,0	4,2	4,0	3,8
Langfristiger Zins (10-jährige Staatsanleihen) (%)				
Eurozone	3,3	3,0	2,8	2,7
USA	4,0	4,3	3,9	3,6
Großbritannien	4,0	4,1	3,8	3,4
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2023 = 100 %)	100%	97%	96%	97%

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen streben wir für das Geschäftsjahr 2024 ein Neugeschäft in der Höhe von 8 bis 9 Mrd. € an. Unter Berücksichtigung von Rückzahlungen erwarten wir damit das Immobilienfinanzierungsportfolio der Aareal Bank Gruppe, vorbehaltlich von Währungskursschwankungen, bei rund 33 bis 34 Mrd. €. Die Portfolio- und Risikosteuerung erfolgt u.a. über Syndizierungen.

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

Segment Banking & Digital Solutions

Die Wohnungs- und gewerbliche Immobilienwirtschaft in Deutschland sollte sich trotz der geopolitischen und makroökonomischen Unsicherheiten auch in 2024 solide entwickeln. Der Bedarf nach Wohnraum wird weiterhin größer sein als das entsprechende Angebot, da sich trotz einer fortgesetzten Entspannung im Bereich von Baukosten und Materialknappheit die anhaltend hohen Bauzinsen auf die Finanzierbarkeit von Neubauvorhaben auswirken werden.

Insgesamt ist daher mit einem weiteren Anstieg der Mietpreise zu rechnen, da zum einen durch weiteren Zuzug in Groß- und Universitätsstädte noch bis mindestens 2035 und zum zweiten durch Kriegsflüchtlinge ein zunehmender Druck auf den Wohnungsmarkt erwartet wird. Verstärkend wirkt der bestehende Trend zu Haushalten kleinerer Personengröße und weiter sinkender Zahlen für genehmigte Neubauvorhaben.

Für den weiteren Verlauf des Jahres 2024 sehen wir weiterhin gute Chancen, trotz eines bereits hohen Marktanteils in der institutionellen Wohnungswirtschaft, Neukunden zu akquirieren und die Geschäftsbeziehungen zu unseren Bestandskunden zu intensivieren. Dies soll weiterhin durch den Ausbau des „Ökosystems Wohnungswirtschaft“, die branchenübergreifende Weiterentwicklung von Schnittstellenprodukten und die Expansion in angrenzende Ökosysteme wie die Unternehmen aus der Energie- und Entsorgungswirtschaft gelingen. Auch die langfristige strategische Partnerschaft zwischen der Aareal Bank, der Aareon und der First Financial Software GmbH wird hierzu einen Beitrag leisten.

Von besonderem Interesse sind nach unserer Einschätzung Leistungsangebote, die alternative und digitale Zahlungsverkehrsverfahren an bestehende Systeme anbinden und so dabei unterstützen, Prozessbrüche auch über Branchengrenzen hinweg zu überwinden. Mit

dem KI-gestützten intelligenten Rechnungs- und Mahnwesen unseres Tochterunternehmens Collect Artificial Intelligence GmbH (CollectAI) sehen wir weiterhin die Chance, im Zusammenhang mit der Integration vielfältiger Zahlwege einen Standard des digitalen Forderungsmanagements für unsere Kunden der Wohnungs- und der Energiewirtschaft auszuweiten. Ferner prüfen wir kontinuierlich, unsere Lösungen mit neuen Partnern auszuweiten und Geschäftsmöglichkeiten zu realisieren.

Weiteres Wachstum wird nach wie vor aus den Mietsicherheitsprodukten Aareal Aval und Aareal Account Kauttionen erwartet.

Vor diesem Hintergrund streben wir eine kontinuierliche Steigerung der Provisionserlöse an. Die Provisionszahlungen aus der strategischen Partnerschaft mit der Aareon bezüglich der First Financial Software GmbH führen jedoch zu einer Belastung des Provisionsüberschusses. Ferner erwarten wir weiterhin ein durchschnittliches wohnungswirtschaftliches Einlagenvolumen von über 13 Mrd. €, welches signifikant zu dem Konzernzinsergebnis beiträgt.

Strategische Ausrichtung

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

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

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

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

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

Dem auf Verlangen der Atlantic BidCo GmbH zur Abstimmung gestellte aktienrechtliche Squeeze-out wurde Anfang Mai 2024 auf der ordentlichen Hauptversammlung durch die Vertreter zugestimmt – mit einem Vollzug dessen wird gerechnet. Die Atlantic BidCo GmbH ist mit einem Anteilsbesitz von rund 95 % Hauptaktionärin der Aareal Bank AG.

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

Die Aareal Bank und Advent haben Ende Juni 2024 bekannt gegeben, dass sie mit TPG, einer führenden Private-Equity-Gesellschaft, und CDPQ, einer globalen Investmentgruppe, eine Vereinbarung zur Übernahme der Aareon geschlossen haben. Bei den finanziellen Konditionen des Verkaufs wurde ein Unternehmenswert (Enterprise Value) für die Aareon von rund 3,9 Mrd. € zugrunde gelegt, was einer Bewertung (Equity Value) des Aareon-Anteils der Aareal Bank von rund 2,1 Mrd. € entspricht. Der Vollzug der Transaktion

(Closing) wird vorbehaltlich der üblichen Bedingungen und aufsichtsrechtlicher Genehmigungen in der zweiten Jahreshälfte 2024 erwartet.

Konzernziele

Aufgrund des starken Ergebnisses im ersten Halbjahr ist die Aareal Bank Gruppe mit ihren fortgeführten Geschäftsbereichen auf einem guten Weg, ihr geplantes Betriebsergebnis zu erreichen. Durch den Verkauf der Aareon wird ein deutlich höheres Konzernergebnis von rund 2,2 Mrd. € inklusive eines Veräußerungsgewinns von voraussichtlich rund 2 Mrd. € nach transaktionsbedingten Aufwendungen erwartet.

Das Betriebsergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen wird weiterhin in der für die Bank kommunizierten Spanne von 250 bis 300 Mio. € (2023: 221 Mio. €) erwartet. Der RoE nach Steuern aus fortgeführten Geschäftsbereichen wird aufgrund des Netto-Gewinns aus der Veräußerung der Aareon deutlich höher ausfallen.

Für das Geschäftsjahr 2024 rechnen wir mit einem weiterhin herausfordernden Umfeld im US-amerikanischen Büroimmobilienmarkt. Wir erwarten daher auch im laufenden Geschäftsjahr eine erhöhte Risikovorsorge. Die geopolitischen und makroökonomischen Unsicherheiten lassen sich weiterhin nur schwer abschätzen.

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen strebt die Aareal Bank bei entsprechenden Marktbedingungen und vorbehaltlich Währungskursschwankungen eine Portfoliogröße von rund 33 bis 34 Mrd. € zum Jahresende an. Daraus abgeleitet plant die Aareal Bank ein Neugeschäftsvolumen von 8 bis 9 Mrd. €.

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

Bezüglich der Kapitalausstattung rechnet die Aareal Bank trotz des geplanten Portfoliowachstums und vorbehaltlich weiterer regulatorischer Änderungen weiterhin mit einer soliden harten Kernkapitalquote aus fortgeführten Geschäftsbereichen (CET1-Quote – Basel IV (phase-in)) deutlich über dem normierten Kapitalbedarf von 15 %. Dies gilt auch ohne Einbezug des Veräußerungsgewinns der Aareon, jedoch wird dieser c.p. die Kernkapitalquote temporär deutlich nach oben verzerren.

Konzernzwischenabschluss

Gesamtergebnisrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung¹⁾

Mio. €	Anhang	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen			
Zinserträge aus Finanzinstrumenten ac und fvoci		1.346	1.098
Zinserträge aus Finanzinstrumenten fvpl		34	20
Marktinduzierte Modifikationserträge		0	1
Zinsaufwendungen für Finanzinstrumente ac und fvoci		725	487
Zinsaufwendungen für Finanzinstrumente fvpl		125	155
Marktinduzierte Modifikationaufwendungen		0	1
Zinsüberschuss	1	530	476
Risikovorsorge ohne bonitätsbedingtes Modifikationsergebnis		143	155
Bonitätsbedingtes Modifikationsergebnis		20	5
Risikovorsorge	2	163	160
Provisionserträge		23	23
Provisionsaufwendungen		25	6
Provisionsüberschuss	3	-2	17
Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten ac		9	4
Abgangsergebnis aus finanziellen Verbindlichkeiten ac		0	3
Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvoci		0	5
Abgangsergebnis	4	9	12
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	5	-29	-41
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	6	8	0
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen		-	-
Verwaltungsaufwand	7	180	172
Sonstiges betriebliches Ergebnis	8	8	6
Betriebsergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		181	138
Ertragsteuern		53	48
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		128	90
Ergebnis aus zur Veräußerung bestimmten Geschäftsbereichen	9	-136	-32
Konzernergebnis		-8	58
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis		-30	-9
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis		22	67

¹⁾ Aufgrund IFRS 5 separater Ausweis des Ergebnisses aus zur Veräußerung bestimmten Geschäftsbereichen (Erläuterung siehe Note 9) und Anpassung der Vorjahreszahlen

Überleitung vom Konzernergebnis zum Gesamtergebnis

	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Mio. €		
Konzernergebnis	-8	58
In künftigen Perioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliederbar		
Veränderung der Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	14	-6
Neubewertung (Remeasurements) von leistungsorientierten Plänen	20	-9
Steuern auf Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	-6	3
Veränderung der Rücklage aus der Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten fvoci	0	0
Gewinne und Verluste aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci	-	-
Umgliederungen in die Gewinnrücklagen aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci	0	0
Steuern auf Gewinne und Verluste aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci	-	-
In künftigen Perioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliederbar		
Veränderung der Rücklage aus der Bewertung von Fremdkapitalinstrumenten fvoci	7	-10
Gewinne und Verluste aus Fremdkapitalinstrumenten fvoci	10	-9
Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung aus Fremdkapitalinstrumenten fvoci	0	-5
Steuern auf Gewinne und Verluste aus Fremdkapitalinstrumenten fvoci	-3	4
Veränderung der Rücklage aus Währungsbasis-Spreads	6	9
Gewinne und Verluste aus Währungsbasis-Spreads	9	13
Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung aus Währungsbasis-Spreads	-	-
Steuern auf Gewinne und Verluste aus Währungsbasis-Spreads	-3	-4
Veränderung der Rücklage aus Währungsumrechnung	-1	-6
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung des Abschlusses eines ausländischen Geschäftsbetriebs	-4	-7
Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung aus der Umrechnung eines ausländischen Abschlusses	-	-
Steuern auf Gewinne und Verluste aus der Umrechnung eines ausländischen Abschlusses	3	1
Sonstiges Ergebnis	26	-13
Gesamtergebnis	18	45
Nicht beherrschenden Anteilen zugerechnetes Gesamtergebnis	-30	-11
Eigentümern der Aareal Bank AG zugerechnetes Gesamtergebnis	48	56

Bilanz

Mio. €	Anhang	30.06.2024	31.12.2023
Aktiva			
Finanzielle Vermögenswerte ac	10	37.826	39.181
Barreserve ac		1.658	977
Forderungen aus Krediten ac		31.519	32.219
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac		4.572	5.868
Forderungen sonstiges Geschäft ac		77	117
Risikovorsorgebestand ac	11	-406	-428
Finanzielle Vermögenswerte fvoci	12	4.835	4.403
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci		4.833	4.401
Eigenkapitalinstrumente fvoci		2	2
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	13	1.830	1.799
Forderungen aus Krediten fvpl		552	255
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl		4	6
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl		769	831
Positive Marktwerte sonstige Derivate fvpl		505	707
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	14	1.215	215
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen		9	8
Immaterielle Vermögenswerte	15	44	720
Sachanlagen	16	79	119
Ertragsteueransprüche		38	52
Aktive latente Steuern		226	222
Sonstige Aktiva	17	593	542
Gesamt		46.289	46.833
Passiva			
Finanzielle Verbindlichkeiten ac	18	38.937	40.350
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac		25.690	26.675
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac		12.912	12.669
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac		68	649
Nachrangige Verbindlichkeiten ac		267	357
Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl	19	2.683	2.683
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl		1.298	1.321
Negative Marktwerte sonstige Derivate fvpl		1.385	1.362
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verpflichtungen	14	1.073	7
Rückstellungen	20	130	215
Ertragsteuerverpflichtungen		154	126
Passive latente Steuern		10	46
Sonstige Passiva	21	21	106
Eigenkapital	22	3.281	3.300
Gezeichnetes Kapital		180	180
Kapitalrücklage		721	721
Gewinnrücklage		2.112	2.128
AT1-Anleihe		300	300
Anderer Rücklagen		-108	-134
Nicht beherrschende Anteile		76	105
Gesamt		46.289	46.833

Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	AT1-Anleihe	Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	Rücklage aus Bewertung Eigenkapitalinstrumente fvoci	Andere Rücklagen Rücklage aus Bewertung Fremdkapitalinstrumente fvoci	Rücklage aus Wertänderungen des Währungs-basis-Spreads	Rücklage aus Währungsrechnung	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
Mio. €												
Eigenkapital zum 01.01.2024	180	721	2.128	300	-86	-4	-18	-22	-4	3.195	105	3.300
Gesamtergebnis der Periode	-	-	22	-	13	0	7	6	0	48	-30	18
Konzernergebnis	-	-	22	-	-	-	-	-	-	22	-30	-8
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-	13	0	7	6	0	26	0	26
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteile	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2	-2
AT1-Kupon	-	-	-33	-	-	-	-	-	-	-33	-	-33
Veränderung Eigentumsanteile an Tochterunternehmen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige Veränderungen	-	-	-5	-	-	-	-	-	-	-5	3	-2
Eigenkapital zum 30.06.2024	180	721	2.112	300	-73	-4	-11	-16	-4	3.205	76	3.281
Mio. €												
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	AT1-Anleihe	Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	Rücklage aus Bewertung Eigenkapitalinstrumente fvoci	Andere Rücklagen Rücklage aus Bewertung Fremdkapitalinstrumente fvoci	Rücklage aus Wertänderungen des Währungs-basis-Spreads	Rücklage aus Währungsrechnung	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
Eigenkapital zum 01.01.2023	180	721	2.076	300	-73	-4	4	-8	-7	3.189	69	3.258
Gesamtergebnis der Periode	-	-	67	-	-6	0	-10	9	-4	56	-11	45
Konzernergebnis	-	-	67	-	-	-	-	-	-	67	-9	58
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-	-6	0	-10	9	-4	-11	-2	-13
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteile	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2	-2
AT1-Kupon	-	-	-17	-	-	-	-	-	-	-17	-	-17
Veränderung Eigentumsanteile an Tochterunternehmen	-	-	3	-	-	-	-	-	-	3	1	4
Eigenkapital zum 30.06.2023	180	721	2.129	300	-79	-4	-6	1	-11	3.231	57	3.288

Kapitalflussrechnung – verkürzt –

	2024	2023
Mio. €		
Zahlungsmittelbestand zum 01.01.	977	5.424
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	733	878
Cashflow aus Investitionstätigkeit	86	-22
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-138	-32
Cashflow insgesamt	681	824
Zahlungsmittelbestand zum 30.06.	1.658	6.248

Anhang – verkürzt –

Allgemeine Ausführungen zur Rechnungslegung

Rechtliche Grundlagen

Die Aareal Bank AG ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Wiesbaden, Deutschland. Sie 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 Lux HoldCo S.à r.l. ist.

Der vorliegende Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2024 wurde nach den Vorgaben des § 115 WpHG i.V.m. § 117 Nr. 2 WpHG erstellt und ist am 31. Juli 2024 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben worden. Er umfasst neben dem hier dargestellten verkürzten Konzernzwischenabschluss einen Konzernzwischenlagebericht.

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

Konsolidierungskreis

Tochterunternehmen der Aareal Bank AG werden im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Unternehmen, auf die die Aareal Bank AG einen maßgeblichen Einfluss ausüben kann (assoziierte Unternehmen), werden nach der „Equity“-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Es wurden die gleichen Konsolidierungsmethoden wie im Konzernabschluss 2023 angewendet.

Im Berichtszeitraum gingen im Wesentlichen vier Gesellschaften dem Konsolidierungskreis zu:

Im Januar 2024 hat die Aareon über ihre Tochtergesellschaft Aareon Nederland B. V. 100 % der Anteile an der niederländischen Gesellschaft Blue-Mountain Group B.V., einem Anbieter von Business-Intelligence-Lösungen für Wohnungsbaugesellschaften, Gesundheits- und Bildungseinrichtungen, erworben. Der Kaufpreis betrug rund 7 Mio. €. Der beizulegende Zeitwert der Vermögenswerte und Schulden beträgt rund 3 Mio. € und entfällt im Wesentlichen auf die erworbenen Kundenbeziehungen. Aus der Übernahme resultiert ein Geschäfts- oder Firmenwert von 4 Mio. €. Dieser beinhaltet Markt- und Synergiepotenziale. Mit dieser Akquisition stärkt Aareon ihr Portfolio an Business-Intelligence-Lösungen innerhalb der Gruppe.

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

Im Mai 2024 hat die Aareon über ihre Tochtergesellschaft Aareon Holding France SAS 100 % der Anteile¹⁾ an der französischen Gesellschaft Stonal SAS, einem Anbieter von Datenmanagement-Plattformen für Immobilieneigentümer und -investoren, erworben. Der vorläufige Kaufpreis beträgt rund 76 Mio. €. Der vorläufige beizulegende Zeitwert der Vermögenswerte und Schulden beträgt rund 17 Mio. € und teilt sich im Wesentlichen auf 8 Mio. € Software, 19 Mio. € Kundenbeziehungen sowie sonstige Vermögenswerte und Schulden in Höhe von -10 Mio. € auf. Aus der Übernahme resultiert ein vorläufiger Geschäfts- oder Firmenwert von

¹⁾ 65 % der Anteile gehen sofort auf Aareon über, für die restlichen 35 % besteht eine Put-/Call-Option auf den Erwerb im Jahr 2028. Gemäß IFRS werden keine Minderheitenanteile, sondern eine Kaufpreisverbindlichkeit ausgewiesen.

59 Mio. €. Dieser beinhaltet Markt- und Synergiepotenziale. Mit dieser Akquisition stärkt Aareon ihr Portfolio und ihre Expertise im Bereich des Datenmanagements und der künstlichen Intelligenz.

Im Juni 2024 hat die Aareon über ihre Tochtergesellschaft Aareon Holding GmbH 100 % der Anteile an der deutschen Gesellschaft Haufe-Lexware Real Estate AG erworben. Der Kaufpreis betrug rund 38 Mio. €. Der vorläufige beizulegende Zeitwert der Vermögenswerte und Schulden beträgt rund 8 Mio. € und teilt sich im Wesentlichen auf 3 Mio. € Software, 10 Mio. € Kundenbeziehungen, 1 Mio. € Markenrechte und Verbindlichkeiten in Höhe von 6 Mio. € auf. Aus der Übernahme resultiert ein vorläufiger Geschäfts- oder Firmenwert von 27 Mio. €. Aareon erwirbt damit einen ERP-Anbieter für die Immobilienwirtschaft mit einer starken Fokussierung auf Immobilienverwaltungen. Mit der Akquisition stärkt Aareon dieses Marktsegment weiter.

Weitere wesentliche Veränderungen im Konsolidierungskreis gab es nicht.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses einschließlich der Vergleichszahlen wurden, soweit im Folgenden nicht anders dargestellt, die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernabschluss 2023 angewendet.

In der Berichtsperiode waren die folgenden neuen oder geänderten Bilanzierungsstandards (IAS/IFRS) erstmals anzuwenden:

- **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 oder geänderten Bilanzierungsstandards hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Aareal Bank Gruppe.

Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung¹⁾

(1) Zinsüberschuss

Mio. €	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten ac und fvoci	1.346	1.098
Forderungen aus Krediten	1.179	997
Geld- und Kapitalmarktforderungen	167	101
Zinserträge aus finanziellen Verbindlichkeiten ac	-	0
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten	-	0
Wohnungswirtschaftliche Einlagen	-	0
Zinserträge aus Finanzinstrumenten fvpl	34	20
Forderungen aus Krediten	18	10
Sonstige Derivate	16	10
Marktinduzierte Modifikationserträge	0	1
Gesamte Zinserträge und ähnliche Erträge	1.380	1.119
Zinsaufwendungen für finanzielle Verbindlichkeiten ac	725	486
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten	639	455
Wohnungswirtschaftliche Einlagen	77	21
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft	0	1
Nachrangige Verbindlichkeiten	9	9
Zinsaufwendungen für finanzielle Vermögenswerte ac und fvoci	-	1
Barreserve	-	-
Geld- und Kapitalmarktforderungen	-	1
Zinsaufwendungen für Finanzinstrumente fvpl	125	155
Sonstige Derivate	125	155
Marktinduzierte Modifikationaufwendungen	0	1
Gesamte Zinsaufwendungen und ähnliche Aufwendungen	850	643
Gesamt	530	476

Der Zinsüberschuss lag mit 530 Mio. € aufgrund des im Vorjahresvergleich höheren Kreditportfolios und guter Margen sowie des normalisierten Zinsniveaus in Verbindung mit dem anhaltend hohen Einlagenvolumen deutlich über dem Vorjahreswert (476 Mio. €).

¹⁾ Aufgrund IFRS 5 separater Ausweis und Anpassung der Vorjahreszahlen

(2) Risikovorsorge

Mio. €	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Zuführungen	256	217
Auflösungen	109	61
Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	3	1
Sonstige Risikovorsorge	-1	-
Bonitätsbedingtes Modifikationsergebnis	20	5
Gesamt	163	160

Die Risikovorsorge betrug 163 Mio. € (Vorjahr: 160 Mio. €). Sie resultiert im Wesentlichen aus einzelnen Kreditneuausfällen US-amerikanischer Büroimmobilien und Aufwendungen in Höhe von 43 Mio. € aus der Zuführung zum bereits existierenden Management-Overlay.

Der modellbasierte Risikovorsorgebestand in Stage 1 und 2 durch ein Post-Model-Adjustment beträgt insgesamt 68 Mio. €. Dieses setzt sich aus mehreren Komponenten zusammen. Im Rahmen eines technischen Overlays in Höhe von 51 Mio. € berücksichtigen wir drei Aspekte, welche sich aktuell in der finalen technischen Umsetzung im produktiven System befinden. Dabei handelt es sich um a) die szenariobasierte Berücksichtigung von Ausfallwahrscheinlichkeiten (PD's) über ein auf makroökonomischen Variablen basierendes FLI-Modell (Forward Looking Information), b) die Berücksichtigung von Refinanzierungsrisiken in der Lifetime-PD-Schätzung und c) erwartbare Kalibrierungseffekte im Rating-Verfahren, die Ausfallwahrscheinlichkeiten um 10 % erhöhen. Diese Elemente sind methodisch identisch zum Jahresabschluss 2023 abgeleitet. Im Gegensatz zum Jahresende 2023 berücksichtigen wir im Rahmen der Szenarien nunmehr auch ein zusätzliches Stressszenario (20 % Gewicht), auf das etwa 25 Mio. € der Effekte entfallen. Die sonstige Zusammensetzung der Szenarien ist unverändert und umfasst einen Basecase (36 % Gewicht), drei adverse Szenarien, welche alle wesentlichen Risiken (z.B. längere höhere Zinsniveaus, Eskalation im Mittleren Osten) abdecken (in Summe 28 % Gewichtung) und einen Bestcase (16 % Gewicht). Aus dem technischen Overlay resultieren bezogen auf die einzelnen Stages folgende Veränderungen: Der Risikovorsorgebestand Stage 1 erhöht sich um 11 Mio. € und Stage 2 um 40 Mio. €. Ferner haben wir ein event-basiertes Overlay aufgrund politischer Tendenzen und einhergehender Unsicherheiten in Europa in Höhe von 17 Mio. € gebildet. Dieses wurde über einen sogenannten Collective-Staging-Ansatz auf das Frankreich-Portfolio abgeleitet, in dem wir pauschal eine Migration von Stage-1-Beständen in Stage 2 verbunden mit einer Rating-Verschlechterung unterstellt haben.

Wir verweisen auch auf unsere Anhangangabe (11).

(3) Provisionsüberschuss

Mio. €	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Provisionserträge aus		
wiederkehrenden Leistungen	5	7
nicht-wiederkehrenden Leistungen	-	-
Bankgeschäft und sonstige Tätigkeiten	18	16
Gesamte Provisionserträge	23	23
Provisionsaufwendungen für		
bezogene Leistungen	-	-
Bankgeschäft und sonstige Tätigkeiten	25	6
Gesamte Provisionsaufwendungen	25	6
Gesamt	-2	17

Den auf Vorjahresniveau weitgehend stabil gebliebenen Provisionserträgen im Segment Banking & Digital Solutions standen erhöhte Provisionsaufwendungen aus der strategischen Partnerschaft mit der Aareon und der First Financial Software GmbH gegenüber. Dies führte zu einer Reduktion des Provisionsüberschusses auf insgesamt -2 Mio. € (Vorjahr: 17 Mio. €).

(4) Abgangsergebnis

	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Mio. €		
Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten ac		
Forderungen aus Krediten	9	2
Geld- und Kapitalmarktforderungen	-	2
Abgangsergebnis aus finanziellen Verbindlichkeiten ac		
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten	0	3
Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvoci		
Geld- und Kapitalmarktforderungen	0	5
Gesamt	9	12

Das Abgangsergebnis von 9 Mio. € (Vorjahr: 12 Mio. €) resultierte im Wesentlichen aus positiven marktbedingten Effekten aus vorzeitigen Kreditrückzahlungen.

(5) Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl

	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Mio. €		
Ergebnis aus Forderungen aus Krediten	-9	-36
Ergebnis aus Geld- und Kapitalmarktforderungen	-1	0
Ergebnis aus sonstigen Derivaten	-20	-5
Währungsergebnis	1	0
Gesamt	-29	-41

Das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl resultierte unter anderem, analog zum Vorjahr, aus kreditrisikoinduzierten Bewertungsverlusten von ausgefallenen Immobiliendarlehen insbesondere in den USA.

(6) Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen

	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Mio. €		
Ineffektivitäten aus Fair Value-Hedges	8	0
Ineffektivitäten aus Absicherung Nettoinvestitionen	0	0
Gesamt	8	0

(7) Verwaltungsaufwand

	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Mio. €		
Personalaufwand	98	84
Löhne und Gehälter	84	68
Soziale Abgaben	10	10
Altersversorgung	4	6
Anderer Verwaltungsaufwand	74	81
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	8	7
Gesamt	180	172

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich leicht auch aufgrund mit der Transaktion verbundener Aufwendungen aus der geplanten Veröffentlichung der Aareon.

(8) Sonstiges betriebliches Ergebnis

	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Mio. €		
Erträge aus Immobilien	22	17
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2	11
Erträge aus Lieferungen und Leistungen	-	0
Andere sonstige betriebliche Erträge	26	7
Gesamte sonstige betriebliche Erträge	50	35
Aufwendungen für Immobilien	34	24
Aufwendungen für sonstige Steuern	5	2
Andere sonstige betriebliche Aufwendungen	3	3
Gesamte sonstige betriebliche Aufwendungen	42	29
Gesamt	8	6

Das sonstige betriebliche Ergebnis betrug 8 Mio. € (Vorjahr: 6 Mio. €) und enthielt wie im Vorjahr unter anderem Rückstellungsaufösungen.

(9) Ergebnis aus zur Veräußerung bestimmter Geschäftsbereich (Aareon)¹⁾

Mio. €	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Zinsüberschuss	-28	-14
Risikovorsorge	0	0
Provisionsüberschuss	184	137
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	0	-
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-	-
Verwaltungsaufwand	305	175
Sonstiges betriebliches Ergebnis	2	1
Betriebsergebnis	-147	-51
Ertragsteuern	-11	-19
Ergebnis aus zur Veräußerung bestimmter Geschäftsbereich	-136	-32

Die Aareal Bank und Advent haben Ende Juni 2024 bekannt gegeben, dass sie mit TPG, einer führenden Private-Equity-Gesellschaft, und CDPQ, einer globalen Investmentgruppe, eine Vereinbarung zur Übernahme der Aareon geschlossen haben. Bei den finanziellen Konditionen des Verkaufs wurde ein Unternehmenswert (Enterprise Value) für die Aareon Gruppe, mit der Aareon AG als Muttergesellschaft, von rund 3,9 Mrd. € zugrunde gelegt, was einer Bewertung (Equity Value) des Aareon-Anteils der Aareal Bank von rund 2,1 Mrd. € entspricht. Der Vollzug der Transaktion (Closing) wird vorbehaltlich der üblichen Bedingungen und aufsichtsrechtlicher Genehmigungen in der zweiten Jahreshälfte 2024 erwartet.

Der Zinsüberschuss des zur Veräußerung bestimmten Geschäftsbereichs (Aareon) betrug aufgrund der kreditfinanzierten M&A-Aktivitäten -28 Mio. € (Vorjahr: -14 Mio. €).

Der Provisionsüberschuss konnte wie geplant auf 184 Mio. € gesteigert werden (Vorjahr: 137 Mio. €). Dazu trugen auch die im Vorjahr getätigten M&A-Transaktionen bei. Die in den Provisionserträgen enthaltenen Umsatzerlöse stiegen auf 219 Mio. € (Vorjahr: 168 Mio. €). Der adjusted EBITDA²⁾ betrug 80 Mio. € (Vorjahr: 39 Mio. €).

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich einerseits aufgrund der transaktionsbedingten Aufwendungen von insgesamt rund 150 Mio. € aus der vereinbarten und im zweiten Halbjahr 2024 erwarteten Veräußerung der Aareon und andererseits aufgrund des Wachstums der Aareon auf 305 Mio. € (Vorjahr: 175 Mio. €). Das Vorjahresergebnis war mit Effizienzsteigerungsmaßnahmen von rund 55 Mio. € belastet worden.

Nach Berücksichtigung von Ertragsteuern ergab sich im ersten Halbjahr ein Ergebnis des zur Veräußerung bestimmten Geschäftsbereichs von -136 Mio. € (Vorjahr: -32 Mio. €).

¹⁾ Gemäß IFRS 5 erfolgt der separate Ausweis des Ergebnisses aus zur Veräußerung bestimmten Geschäftsbereichs und dessen Untergliederung in Erlöse, Aufwendungen, Gewinn bzw. Verlust sowie die zugehörigen Ertragssteuern in einer zusätzlichen Anhangsangabe.

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

Erläuterungen zur Bilanz

(10) Finanzielle Vermögenswerte ac

	30.06.2024	31.12.2023
Mio. €		
Barreserve ac	1.658	977
Kassenbestand	0	0
Guthaben bei Zentralnotenbanken	1.658	977
Forderungen aus Krediten ac	31.519	32.219
Immobilendarlehen	31.291	31.973
Kommundarlehen	216	232
Sonstige Forderungen aus Krediten	12	14
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	4.572	5.868
Geldmarktforderungen	1.664	2.977
Schuldscheindarlehen	1.079	1.224
Schuldverschreibungen	1.829	1.667
Forderungen sonstiges Geschäft ac	77	117
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7	50
Sonstige finanzielle Forderungen	70	67
Gesamt	37.826	39.181

(11) Risikovorsorgebestand ac

	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Forderungen sonstiges Geschäft ac	Gesamt Risikovorsorgebestand ac
Mio. €					
Bestand zum 01.01.2024	38	83	304	3	428
Zuführungen	11	48	187	1	247
Inanspruchnahmen	-	-	138	0	138
Auflösungen	7	38	59	0	104
Transfer in Stage 1	2	-2	-	-	-
Transfer in Stage 2	-2	8	-6	-	-
Transfer in Stage 3	-1	-5	6	-	-
Zinseffekt	-	-	12	-	12
Währungsanpassungen	0	2	8	0	10
Umbuchungen	-	-	-48	-1	-49
Bestand zum 30.06.2024	41	96	266	3	406

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

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

(12) Finanzielle Vermögenswerte fvoci

	30.06.2024	31.12.2023
Mio. €		
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	4.833	4.401
Schuldverschreibungen	4.833	4.401
Eigenkapitalinstrumente fvoci	2	2
Aktien u.a. nicht festverzinsliche Wertpapiere	0	0
Sonstige Beteiligungen	2	2
Gesamt	4.835	4.403

(13) Finanzielle Vermögenswerte fvpl

	30.06.2024	31.12.2023
Mio. €		
Forderungen aus Krediten fvpl	552	255
Immobilendarlehen	552	255
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	4	6
Fondsanteile	4	6
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	769	831
Positive Marktwerte aus Fair Value-Hedges	768	826
Positive Marktwerte aus Absicherung Nettoinvestitionen	1	5
Positive Marktwerte sonstige Derivate fvpl	505	707
Positive Marktwerte aus wirtschaftlichen Sicherungsderivaten	167	271
Positive Marktwerte aus übrigen Derivaten	338	436
Gesamt	1.830	1.799

(14) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und Verpflichtungen

Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte entfallen mit 1.021 Mio. € auf den zur Veräußerung bestimmten Geschäftsbetrieb Aareon, mit 121 Mio. € auf unseren Hotelbetrieb in Italien und mit 73 Mio. € auf vier Immobiliendarlehen in den USA, Italien bzw. Spanien mit einer Risikovorsorgezuführung von insgesamt 37 Mio. €.

Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Verpflichtungen entfallen mit 1.061 Mio. € auf den zur Veräußerung bestimmten Geschäftsbetrieb Aareon und mit 12 Mio. € auf unseren Hotelbetrieb in Italien.

(15) Immaterielle Vermögenswerte

	30.06.2024	31.12.2023
Mio. €		
Geschäfts- oder Firmenwerte	9	486
Selbsterstellte Software	29	107
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	6	127
Gesamt	44	720

Die starke Reduktion des Geschäfts- oder Firmenwerts geht nahezu ausschließlich auf die Umgliederung der Aareon mit den dort anfallenden Geschäfts- oder Firmenwerten zurück.

(16) Sachanlagen

	30.06.2024	31.12.2023
Mio. €		
Grundstücke, Gebäude und Anlagen im Bau	71	96
Betriebs- und Geschäftsausstattung	8	23
Gesamt	79	119

(17) Sonstige Aktiva

	30.06.2024	31.12.2023
Mio. €		
Immobilien	506	417
Vertragsvermögenswerte	-	23
Übrige	87	102
Gesamt	593	542

Der Immobilienbestand erhöhte sich durch die Übernahme einer Immobilienobjektgesellschaft aus einem US-amerikanischen Kreditengagement.

(18) Finanzielle Verbindlichkeiten ac

	30.06.2024	31.12.2023
Mio. €		
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	25.690	26.675
Geldmarktverbindlichkeiten	5.493	6.134
Schuldscheindarlehen	2.606	2.662
Hypotheken-Pfandbriefe	11.550	11.759
Öffentliche Pfandbriefe	1.079	1.119
Sonstige Schuldverschreibungen	4.902	5.001
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	60	-
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	12.912	12.669
Täglich fällige Einlagen	8.948	8.816
Termineinlagen	3.964	3.853
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	68	649
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16	22
Sonstige Verbindlichkeiten	52	627
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	267	357
Gesamt	38.937	40.350

(19) Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl

	30.06.2024	31.12.2023
Mio. €		
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	1.298	1.321
Negative Marktwerte aus Fair Value-Hedges	1.288	1.305
Negative Marktwerte aus Absicherung Nettoinvestitionen	10	16
Negative Marktwerte sonstige Derivate fvpl	1.385	1.362
Negative Marktwerte aus wirtschaftlichen Sicherungsderivaten	467	298
Negative Marktwerte aus übrigen Derivaten	918	1.064
Gesamt	2.683	2.683

(20) Rückstellungen

	30.06.2024	31.12.2023
Mio. €		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	26	76
Rückstellungen für außerbilanzielles Kreditgeschäft	10	5
Sonstige Rückstellungen	94	134
Gesamt	130	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. Der Rechnungszins zum 30. Juni 2024 stieg auf 3,59 % (31. Dezember 2023: 3,15 %). Außerdem hat die Umgliederung der Aareon mit den dort anfallenden Beständen zu der starken Reduktion der Rückstellungen, insbesondere für Pensionen, geführt.

(21) Sonstige Passiva

	30.06.2024	31.12.2023
Mio. €		
Leasing-Verbindlichkeiten	11	37
Rechnungsabgrenzungsposten	2	0
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	7	34
Vertragsverbindlichkeiten	-	31
Übrige	1	4
Gesamt	21	106

(22) Eigenkapital

	30.06.2024	31.12.2023
Mio. €		
Gezeichnetes Kapital	180	180
Kapitalrücklage	721	721
Gewinnrücklage	2.112	2.128
AT1-Anleihe	300	300
Andere Rücklagen		
Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	-73	-86
Rücklage aus der Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten fvoci	-4	-4
Rücklage aus der Bewertung von Fremdkapitalinstrumenten fvoci	-11	-18
Rücklage aus Währungsbasis-Spreads	-16	-22
Rücklage aus Währungsumrechnung	-4	-4
Nicht beherrschende Anteile	76	105
Gesamt	3.281	3.300

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

Eigene Aktien

In der Berichtsperiode befanden sich keine eigenen Aktien im Bestand.

Ausschüttung

In der Hauptversammlung am 3. Mai 2024 wurde beschlossen, den sich nach handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) ergebenden Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von insgesamt 452.310.000,00 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Darüber hinaus hat der Vorstand in Übereinstimmung mit den Anleihebedingungen am 30. April 2024 eine Ausschüttung auf die ATI-Instrumente beschlossen.

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

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

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

(23) Ermittlung des Fair Value

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

Fair Value-Hierarchie

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

Bewertungsmethoden

Die in den Forderungen aus Krediten enthaltenen Immobilien- und Kommunaldarlehen werden für Zwecke der Fair Value-Ermittlung unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Die Abzinsung der zukünftigen Cashflows eines Geschäfts erfolgt mit geschäftsspezifischen risikoadjustierten Zinssätzen. Diese werden ausgehend von einem quasi-risikolosen laufzeitabhängigen

Marktzinssatz je Währung unter Berücksichtigung von Aufschlägen für kontrahentenspezifische Risiken sowie Kosten eines Kredits ermittelt. Bei festverzinslichen Darlehen werden die vertraglich vereinbarten Zahlungsströme als zukünftige Cashflows angesetzt. Die zukünftigen Cashflows für variabel verzinsliche Darlehen werden mit Verwendung der zukünftigen Forward-Zinssätze unter Berücksichtigung des jeweiligen Kundenkonditions-Spreads erzeugt. Bei ausgefallenen Darlehen werden die zukünftigen Cashflows um die erwarteten Verluste reduziert.

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

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

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

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

(24) Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 13

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

30. Juni 2024

	Fair Value Gesamt	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3
Mio. €				
Finanzielle Vermögenswerte fvoci	4.835	4.693	140	2
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	4.833	4.693	140	-
Eigenkapitalinstrumente fvoci	2	-	0	2
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	1.830	0	1.274	556
Forderungen aus Krediten fvpl	552	-	-	552
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	4	0	-	4
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	769	-	769	-
Positive Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	505	-	505	-
Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl	2.683	-	2.683	-
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	1.298	-	1.298	-
Negative Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	1.385	-	1.385	-

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	-

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2024 wechselten 14 Mio. € finanzielle Vermögenswerte fvoci aus Stufe 1 in Stufe 2 und 9 Mio. € aus Stufe 2 in Stufe 1.

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

Forderungen aus Krediten fvpl

	2024	2023
Mio. €		
Fair Value zum 01.01.	255	427
Bewertungsveränderung	-4	-36
Bestandsänderungen		
Zugang	301	66
Abgang	1	173
Zinsabgrenzung	1	-1
Fair Value zum 30.06.	552	283

Von dem Ergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvpl entfallen -12 Mio. € auf im Bestand befindliche Finanzinstrumente (Vorjahr: -40 Mio. €).

Wesentlicher nicht am Markt beobachtbarer Input-Parameter dieser Forderungen aus Krediten fvpl sind die Aufschläge für kontrahentenspezifische Risiken. Eine Erhöhung/Verringerung um 1 % würde bei den nicht ausgefallenen Krediten zu einer Verringerung/Erhöhung des Fair Value von rund 5 Mio. € (Vorjahr: rund 4 Mio. €) führen.

(25) Vergleich von Buchwerten und Fair Values der Finanzinstrumente

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

	30.06.2024 Buchwert	30.06.2024 Fair Value	31.12.2023 Buchwert	31.12.2023 Fair Value
Mio. €				
Finanzielle Vermögenswerte ac	37.419	37.355	38.753	38.635
Barreserve ac	1.658	1.658	977	977
Forderungen aus Krediten ac	31.116	31.213	31.795	31.847
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	4.571	4.420	5.867	5.708
Forderungen sonstiges Geschäft ac	74	64	114	103
Finanzielle Vermögenswerte fvoci	4.833	4.835	4.402	4.403
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	4.831	4.833	4.400	4.401
Eigenkapitalinstrumente fvoci	2	2	2	2
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	1.830	1.830	1.799	1.799
Forderungen aus Krediten fvpl	552	552	255	255
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	4	4	6	6
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	769	769	831	831
Positive Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	505	505	707	707
Finanzielle Verbindlichkeiten ac	38.937	38.712	40.350	40.062
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	25.690	25.461	26.675	26.381
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	12.912	12.912	12.669	12.669
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	68	68	649	649
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	267	271	357	363
Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl	2.683	2.683	2.683	2.683
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	1.298	1.298	1.321	1.321
Negative Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	1.385	1.385	1.362	1.362

Segmentberichterstattung

(26) Segmentergebnisse¹⁾

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Banking & Digital Solutions		Konsolidierung / Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	01.01.- 30.06. 2024	01.01.- 30.06. 2023	01.01.- 30.06. 2024	01.01.- 30.06. 2023	01.01.- 30.06. 2024	01.01.- 30.06. 2023	01.01.- 30.06. 2024	01.01.- 30.06. 2023
Mio. €								
Zinsüberschuss	395	365	135	111	0	0	530	476
Risikovorsorge	163	160	0	0	0		163	160
Provisionsüberschuss	1	1	-3	16	0	0	-2	17
Abgangsergebnis	9	12					9	12
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-28	-41	-1	0			-29	-41
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	8	0					8	0
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen								
Verwaltungsaufwand	132	120	48	52	0	0	180	172
Sonstiges betriebliches Ergebnis	9	7	-1	-1	0	0	8	6
Betriebsergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	99	64	82	74	0	0	181	138
Ertragsteuern	27	25	26	23			53	48
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	72	39	56	51	0	0	128	90
Ergebnis aus zur Veräußerung bestimmten Geschäftsbereichen					-136	-32	-136	-32
Konzernergebnis	72	39	56	51	-136	-32	-8	58
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	0	0	0	0	-30	-9	-30	-9
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	72	39	56	51	-106	-23	22	67
Allokiertes Eigenkapital ²⁾	1.632	1.508	415	405	830	985	2.877	2.898
RoE nach Steuern aus fortgeführten Geschäftsbereichen (%) ^{3) 4)}	7,0	4,1	26,9	25,1			9,9	6,2
Beschäftigte (Durchschnitt)	816	747	385	475	2.257	2.118	3.458	3.340
Segmentvermögen	31.128	34.757	13.843	13.534	1.318	738	46.289	49.029

¹⁾ Darstellung unterliegt der IFRS 5-Systematik. Die Angaben der Beschäftigten und des Segmentvermögens auf Konzernebene enthalten die Zahlen der Aareon.

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⁾ Auf das Jahr hochgerechnet

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

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

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Banking & Digital Solutions		Konsolidierung / Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Mio. €								
Wiederkehrende Leistungen		2	5	5			5	7
Nicht-wiederkehrende Leistungen								
Bankgeschäft und sonstige Tätigkeiten	6	2	12	14			18	16
Gesamt	6	4	17	19			23	23

Sonstige Erläuterungen

(27) Eventualverbindlichkeiten und Kreditzusagen

	30.06.2024	31.12.2023
Mio. €		
Eventualverbindlichkeiten	147	141
Kreditzusagen	1.361	1.430
davon unwiderruflich	1.120	1.185

(28) Beschäftigte

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

	30.06.2024 ¹⁾	Durchschnitt 01.01.-30.06.2024 ²⁾	31.12.2023 ¹⁾	Durchschnitt 01.01.-31.12.2023 ²⁾
Angestellte	3.281	3.277	3.281	3.168
Leitende Angestellte	181	181	182	178
Gesamt	3.462	3.458	3.463	3.346
davon: Teilzeitbeschäftigte	635	628	728	700

¹⁾ Darin nicht enthalten sind 301 Beschäftigte des Hotelbetriebs (31. Dezember 2023: 37 Beschäftigte).

²⁾ Darin nicht enthalten sind 200 Beschäftigte des Hotelbetriebs (01.01.-31.12.2023: 186 Beschäftigte).

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

Im Berichtszeitraum gab es Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen. Es wurden von einem Vorstandsmitglied, einem Aufsichtsratsmitglied und einem nahestehenden Unternehmen eines Aufsichtsratsmitglieds der Aareal Bank AG Schuldtitel in Höhe von insgesamt 1,2 Mio. € marktüblich gekauft.

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

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

(31) Organe der Aareal Bank AG

Aufsichtsrat

Jean Pierre Mustier ^{1) 2)}

(seit 10. August 2023)
Vorsitzender des Aufsichtsrats
(seit 15. Januar 2024)

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

Sylwia Bach ^{5) 6)}

Aareon Deutschland GmbH

Henning Giesecke ^{2) 3) 4)}

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

Denis Hall ^{3) 4) 5)}

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

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

Aareal Bank AG

Barbara Knoflach ^{1) 4) 5)}

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

Jan Lehmann ^{3) 5) 6)}

Aareon Deutschland GmbH

Hans-Hermann Lotter ^{1) 2) 3)}

Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
Selbstständiger Berater für Private-Equity-Beteiligungen,
Fusionen, Übernahmen und Umstrukturierungen sowie
Geschäftsführer der Atlantic BidCo GmbH

Marika Lulay ^{1) 5)}

Vorsitzende des Technologie- und Innovationsausschusses
Chief Executive Officer und geschäftsführende Direktorin der
GFT Technologies SE

Klaus Novatius ^{1) 2) 6)}

Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
Aareal Bank AG

José Sevilla Álvarez ^{1) 3) 4) 5)}

Vorsitzender des Risikoausschusses
Ehem. Chief Executive Officer der Bankia S.A.

Maximilian Rinke ^{2) 3) 4)}

(seit 3. Mai 2024)
Senior Managing Director Centerbridge Partners
Geschäftsführer der MR Ventures UG

Prof. Dr. Hermann Wagner ^{1) 2) 3) 4)}

(bis 3. Mai 2024)
Vorsitzender des Aufsichtsrats
(bis 23. Januar 2024)
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Vorstand

Jochen Klösges

Vorsitzender des Vorstands
(bis 31. Juli 2024)

Dr. Christian Ricken

Vorsitzender des Vorstands
(ab 1. August 2024)

Nina Babic

Vorstandsmitglied

Marc Heß

Vorstandsmitglied

Christof Winkelmann

Vorstandsmitglied

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

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Wiesbaden, den 31. Juli 2024

Der Vorstand



Jochen Klösger



Nina Babic



Marc Heß



Christof Winkelmann

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2024 – bestehend aus Bilanz zum 30. Juni 2024, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung – verkürzt – sowie dem Anhang – verkürzt – – und den Konzernzwischenlagebericht für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2024 der Aareal Bank AG, Wiesbaden, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses entsprechend IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ und des Konzernzwischenlageberichts entsprechend den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

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

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

Diese Bescheinigung ist zu Informationszwecken an die Aareal Bank AG gerichtet. Die Aareal Bank AG darf darauf hinweisen, dass wir den verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2024 einer prüferischen Durchsicht nach IDW PS 900 unterzogen haben und diese Bescheinigung für Zwecke der Kommunikation anstelle der nicht durchgeführten prüferischen Durchsicht nach § 115 WpHG verwenden. Eine anderweitige Verwendung dieser Bescheinigung gegenüber Dritten oder ihre Verwendung in Verkaufsprospekten oder anderen gleichartigen öffentlichen Dokumenten oder Medien ist ausgeschlossen.

Dem Auftrag, in dessen Erfüllung wir vorstehend benannte Leistungen für die Aareal Bank AG erbracht haben, lagen die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2024 zugrunde. Durch Kenntnisnahme und Nutzung der in dieser Bescheinigung enthaltenen Informationen bestätigt der Empfänger, die dort getroffenen Regelungen (einschließlich der Haftungsregelung unter Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen) zur Kenntnis genommen zu haben, und erkennt deren Geltung im Verhältnis zu uns an.

Frankfurt am Main, den 2. August 2024

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Wiechens	Winner
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Adressen

Zentrale Wiesbaden

Aareal Bank AG

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

Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Dublin

Office 14 · Fitzwilliam House
3/4 Pembroke Street
Upper Dublin
Dublin 2, D02 VN24, Irland
Telefon: +353 1 6369220
Fax: +353 1 6702785

Istanbul

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

London

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

New York

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

Paris

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

Rom

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

Singapur

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

Stockholm

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

Warschau

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

Wiesbaden

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

Aareal Estate AG

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

Banking & Digital Solutions

Aareal Bank AG

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

Banking & Digital Solutions

Filiale Berlin

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

Banking & Digital Solutions

Filiale Essen

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

Banking & Digital Solutions

Filiale Rhein-Main

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

collect Artificial Intelligence GmbH

Willy-Brandt-Straße 59-65
20457 Hamburg
Telefon: +49 40 609412950

Deutsche Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft

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

plusForta GmbH

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

Finanzkalender

7. November 2024

Veröffentlichung zum 30. September 2024

Impressum

Inhalt:

Aareal Bank AG, Group Communications

Layout/Design:

S/COMPANY · Die Markenagentur GmbH, Fulda

Dieser Bericht ist auch in englischer Sprache erhältlich.



**Aareal Bank
Group**

Aareal
YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.