

# Konzernabschluss

## New perspectives

**57 An unsere Aktionäre**

**67 Konzernlagebericht**

**167 Konzernabschluss**

170 Gesamtergebnisrechnung

172 Bilanz

173 Eigenkapitalveränderungsrechnung

174 Kapitalflussrechnung

175 Anhang

175 Grundlagen der Konzernrechnungslegung

176 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

201 Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

208 Erläuterungen zur Bilanz

232 Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

251 Segmentberichterstattung

255 Sonstige Erläuterungen

274 Bestätigungsvermerk

284 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

**287 Transparenz**

# Inhaltsverzeichnis II

## 170 Gesamtergebnisrechnung

## 172 Bilanz

## 173 Eigenkapitalveränderungsrechnung

## 174 Kapitalflussrechnung

## 175 Anhang

### 175 Grundlagen der Konzernrechnungslegung

### 176 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

176	(1) Rechnungslegungsgrundsätze
177	(2) Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
180	(3) Konsolidierung
182	(4) Währungsumrechnung
183	(5) Umsatzrealisierung
184	(6) Leasing-Verhältnisse
185	(7) Kapitalflussrechnung
186	(8) Ermittlung des Fair Value
187	(9) Ansatz und Bewertung von Finanzinstrumenten
192	(10) Barreserve
193	(11) Forderungen aus Krediten
193	(12) Geld- und Kapitalmarktforderungen
193	(13) Eigenkapitalinstrumente
193	(14) Forderungen sonstiges Geschäft
193	(15) Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten / Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten
193	(16) Positive Marktwerte sonstige Derivate / Negative Marktwerte sonstige Derivate
194	(17) Anteile an at equity bewerteten Unternehmen
194	(18) Immaterielle Vermögenswerte
195	(19) Sachanlagen
196	(20) Ertragsteueransprüche / Ertragsteuerverpflichtungen

196	(21) Aktive latente Steuern / Passive latente Steuern
196	(22) Sonstige Aktiva
197	(23) Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten
197	(24) Wohnungswirtschaftliche Einlagen
197	(25) Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft
197	(26) Nachrangige Verbindlichkeiten
197	(27) Rückstellungen
199	(28) Sonstige Passiva
199	(29) Eigenkapital
200	(30) Finanzgarantien

### 201 Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

201	(31) Zinsüberschuss
202	(32) Risikovorsorge
203	(33) Provisionsüberschuss
204	(34) Abgangsergebnis
204	(35) Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl
205	(36) Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen
205	(37) Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen
205	(38) Verwaltungsaufwand
206	(39) Sonstiges betriebliches Ergebnis
207	(40) Ertragsteuern
207	(41) Ergebnis je Aktie

**208 Erläuterungen zur Bilanz**

208	(42) Finanzielle Vermögenswerte ac
208	(43) Risikovorsorgebestand ac
209	(44) Finanzielle Vermögenswerte fvoci
210	(45) Finanzielle Vermögenswerte fvpl
210	(46) Anteile an at equity bewerteten Unternehmen
210	(47) Immaterielle Vermögenswerte
212	(48) Sachanlagen
213	(49) Ertragsteueransprüche
213	(50) Aktive latente Steuern
214	(51) Sonstige Aktiva
215	(52) Finanzielle Verbindlichkeiten ac
215	(53) Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl
216	(54) Rückstellungen
226	(55) Ertragsteuerverpflichtungen
226	(56) Passive latente Steuern
226	(57) Sonstige Passiva
227	(58) Eigenkapital

**232 Erläuterungen zu Finanzinstrumenten**

232	(59) Nettoergebnisse der Finanzinstrumente nach Kategorien
232	(60) Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 13
235	(61) Vergleich von Buchwerten und Fair Values der Finanzinstrumente
236	(62) Angaben zum Kreditrisiko
238	(63) Überleitung der Bruttobuchwerte der finanziellen Vermögenswerte
240	(64) Modifikationseffekte
240	(65) Saldierung von Finanzinstrumenten
243	(66) Als Sicherheit übertragene und erhaltene Vermögenswerte
243	(67) Übertragung von finanziellen Vermögenswerten ohne Ausbuchung
244	(68) Derivative Finanzinstrumente
246	(69) Angaben zu Sicherungsbeziehungen
249	(70) Restlaufzeiten von finanziellen Verbindlichkeiten

**251 Segmentberichterstattung**

251	(71) Geschäftssegmente der Aareal Bank
253	(72) Segmentergebnisse
254	(73) Erträge nach geografischen Märkten

**255 Sonstige Erläuterungen**

255	(74) Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in Fremdwährung
255	(75) Nachrangige Vermögenswerte
256	(76) Leasing-Verhältnisse
257	(77) Eventualverbindlichkeiten und Kreditzusagen
258	(78) Eigenmittel und Kapitalmanagement
260	(79) Zusätzliche Angaben zum Vergütungsbericht
262	(80) Angaben zu Geschäften mit nahe stehenden Personen und Unternehmen gemäß IAS 24
262	(81) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag (Nachtragsbericht)
262	(82) Haftungsverhältnisse
262	(83) Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG
263	(84) Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG
263	(85) Beschäftigte
264	(86) Art und Umfang der Beziehungen mit nicht konsolidierten strukturierten Einheiten
265	(87) Angaben zu wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen
265	(88) Country-by-Country-Reporting
268	(89) Liste des Anteilsbesitzes
270	(90) Organe der Aareal Bank AG

**274 Bestätigungsvermerk****284 Versicherung der gesetzlichen Vertreter**

# Konzernabschluss

## Gesamtergebnisrechnung

### Gewinn- und Verlustrechnung

Mio. €	Anhang	01.01.–31.12.2020	01.01.–31.12.2019
Zinserträge aus Finanzinstrumenten ac und fvoci		720	889
Zinserträge aus Finanzinstrumenten fvpl		34	44
Marktinduzierte Modifikationserträge		0	0
Zinsaufwendungen für Finanzinstrumente ac		75	111
Zinsaufwendungen für Finanzinstrumente fvpl		166	289
Marktinduzierte Modifikationsaufwendungen		1	0
<b>Zinsüberschuss</b>	31	<b>512</b>	<b>533</b>
Risikovorsorge ohne bonitätsbedingtes Modifikationsergebnis		343	85
Bonitätsbedingtes Modifikationsergebnis		1	5
<b>Risikovorsorge</b>	32	<b>344</b>	<b>90</b>
Provisionserträge		283	279
Provisionsaufwendungen		49	50
<b>Provisionsüberschuss</b>	33	<b>234</b>	<b>229</b>
Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten ac		19	31
Abgangsergebnis aus finanziellen Verbindlichkeiten ac		7	3
Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvoci		2	30
<b>Abgangsergebnis</b>	34	<b>28</b>	<b>64</b>
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	35	-32	1
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	36	6	-4
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	37	1	1
Verwaltungsaufwand	38	469	488
Sonstiges betriebliches Ergebnis	39	-11	2
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>-75</b>	<b>248</b>
Ertragsteuern	40	-6	85
<b>Konzernergebnis</b>		<b>-69</b>	<b>163</b>
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis		5	2
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis		-74	161
<b>Ergebnis je Aktie (EpS)</b>			
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis <sup>1)</sup>		-74	161
davon Stammaktionären zugeordnet		-90	145
davon AT1-Investoren zugeordnet		16	16
Ergebnis je Stammaktie (€)	41	-1,50	2,42
Ergebnis je AT1-Anteil (€)	41	0,16	0,16

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

# Gesamtergebnisrechnung

## Überleitung vom Konzernergebnis zum Gesamtergebnis

Mio. €	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-69</b>	<b>163</b>
In künftigen Perioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliederbar		
<b>Veränderung der Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen</b>	<b>-29</b>	<b>-43</b>
Neubewertung (Remeasurements) von leistungsorientierten Plänen	-43	-62
Steuern auf Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	14	19
<b>Veränderung der Rücklage aus der Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten fvoci</b>	<b>0</b>	<b>-4</b>
Gewinne und Verluste aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci	0	-4
Umgliederungen in die Gewinnrücklagen aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci	-	-
Steuern auf Gewinne und Verluste aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci	0	0
In künftigen Perioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliederbar		
<b>Veränderung der Rücklage aus der Bewertung von Fremdkapitalinstrumenten fvoci</b>	<b>5</b>	<b>-32</b>
Gewinne und Verluste aus Fremdkapitalinstrumenten fvoci	9	-16
Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung aus Fremdkapitalinstrumenten fvoci	-2	-30
Steuern auf Gewinne und Verluste aus Fremdkapitalinstrumenten fvoci	-2	14
<b>Veränderung der Rücklage aus Währungsbasis-Spreads</b>	<b>-11</b>	<b>-6</b>
Gewinne und Verluste aus Währungsbasis-Spreads	-16	-9
Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung aus Währungsbasis-Spreads	-	-
Steuern auf Gewinne und Verluste aus Währungsbasis-Spreads	5	3
<b>Veränderung der Rücklage aus Währungsumrechnung</b>	<b>-13</b>	<b>3</b>
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung des Abschlusses eines ausländischen Geschäftsbetriebs	-5	2
Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung aus der Umrechnung eines ausländischen Abschlusses	-	-
Steuern auf Gewinne und Verluste aus der Umrechnung eines ausländischen Abschlusses	-8	1
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>-48</b>	<b>-82</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-117</b>	<b>81</b>
Nicht beherrschenden Anteilen zugerechnetes Gesamtergebnis	5	2
Eigentümern der Aareal Bank AG zugerechnetes Gesamtergebnis	-122	79

## Bilanz

Mio. €	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
<b>Aktiva</b>			
<b>Finanzielle Vermögenswerte ac</b>	42	37.999	33.972
Barreserve ac	10	4.744	1.494
Forderungen aus Krediten ac	11	27.277	25.783
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	12	5.884	6.618
Forderungen sonstiges Geschäft ac	14	94	77
Risikovorsorgebestand ac	43	-592	-386
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvoci</b>	44	3.672	3.420
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	12	3.667	3.415
Eigenkapitalinstrumente fvoci	13	5	5
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvpl</b>	45	3.167	2.979
Forderungen aus Krediten fvpl	11	856	1.050
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	12	93	135
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	15	1.431	1.380
Positive Marktwerte sonstige Derivate fvpl	16	787	414
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	17, 46	13	8
Immaterielle Vermögenswerte	18, 47	207	175
Sachanlagen	19, 48	289	311
Ertragsteueransprüche	20, 49	116	30
Aktive latente Steuern	21, 50	176	168
Sonstige Aktiva	22, 51	431	460
<b>Gesamt</b>		<b>45.478</b>	<b>41.137</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten ac</b>	52	39.823	35.332
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	23	28.206	24.526
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	24	10.592	9.744
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	25	86	94
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	26	939	968
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl</b>	53	1.906	2.165
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	15	1.298	1.341
Negative Marktwerte sonstige Derivate fvpl	16	608	824
Rückstellungen	27, 54	583	581
Ertragsteuerpflichtungen	55	20	44
Passive latente Steuern	21, 56	36	19
Sonstige Passiva	28, 57	143	135
<b>Eigenkapital</b>	29, 58	<b>2.967</b>	<b>2.861</b>
Gezeichnetes Kapital		180	180
Kapitalrücklage		721	721
Gewinnrücklage		1.902	1.812
AT1-Anleihe		300	300
Andere Rücklagen		-197	-154
Nicht beherrschende Anteile		61	2
<b>Gesamt</b>		<b>45.478</b>	<b>41.137</b>

## Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	AT1-Anleihe	Andere Rücklagen					Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
					Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	Rücklage aus Bewertung Eigenkapitalinstrumente fvoci	Rücklage aus Bewertung Fremdkapitalinstrumente fvoci	Rücklage aus Wertänderungen des Währungsbasis-Spreads	Rücklage aus Währungsumrechnung			
Mio. €												
<b>Eigenkapital zum 01.01.2020</b>	<b>180</b>	<b>721</b>	<b>1.812</b>	<b>300</b>	<b>-141</b>	<b>-4</b>	<b>7</b>	<b>-15</b>	<b>-1</b>	<b>2.859</b>	<b>2</b>	<b>2.861</b>
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-74	-	-29	0	5	-11	-13	<b>-122</b>	5	<b>-117</b>
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteile	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2	<b>-2</b>
Dividende	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>-</b>
AT1-Kupon	-	-	-16	-	-	-	-	-	-	<b>-16</b>	-	<b>-16</b>
Veränderung Eigentumsanteile an Tochterunternehmen	-	-	180	-	4	-	-	-	1	<b>185</b>	56	<b>241</b>
<b>Eigenkapital zum 31.12.2020</b>	<b>180</b>	<b>721</b>	<b>1.902</b>	<b>300</b>	<b>-166</b>	<b>-4</b>	<b>12</b>	<b>-26</b>	<b>-13</b>	<b>2.906</b>	<b>61</b>	<b>2.967</b>

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	AT1-Anleihe	Andere Rücklagen					Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
					Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	Rücklage aus Bewertung Eigenkapitalinstrumente fvoci	Rücklage aus Bewertung Fremdkapitalinstrumente fvoci	Rücklage aus Wertänderungen des Währungsbasis-Spreads	Rücklage aus Währungsumrechnung			
Mio. €												
<b>Eigenkapital zum 01.01.2019</b>	<b>180</b>	<b>721</b>	<b>1.793</b>	<b>300</b>	<b>-98</b>	<b>-</b>	<b>39</b>	<b>-9</b>	<b>-4</b>	<b>2.922</b>	<b>2</b>	<b>2.924</b>
Gesamtergebnis der Periode	-	-	161	-	-43	-4	-32	-6	3	<b>79</b>	2	<b>81</b>
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteile	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2	<b>-2</b>
Dividende	-	-	-126	-	-	-	-	-	-	<b>-126</b>	-	<b>-126</b>
AT1-Kupon	-	-	-16	-	-	-	-	-	-	<b>-16</b>	-	<b>-16</b>
Veränderung Eigentumsanteile an Tochterunternehmen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>-</b>
<b>Eigenkapital zum 31.12.2019</b>	<b>180</b>	<b>721</b>	<b>1.812</b>	<b>300</b>	<b>-141</b>	<b>-4</b>	<b>7</b>	<b>-15</b>	<b>-1</b>	<b>2.859</b>	<b>2</b>	<b>2.861</b>

# Kapitalflussrechnung

Mio. €	<b>Cashflow</b> 01.01.–31.12.2020	<b>Cashflow</b> 01.01.–31.12.2019
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-69</b>	<b>163</b>
Zuführungen (Auflösungen) von Risikovorsorge	348	94
Abschreibungen (Zuschreibungen) auf Anlagevermögen	45	46
Andere zahlungsunwirksame Veränderungen	-117	170
Gewinne (Verluste) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-8	-3
Sonstige Anpassungen	-569	-530
<b>Angepasstes Konzernergebnis</b>	<b>-370</b>	<b>-60</b>
Veränderungen aus finanziellen Vermögenswerten ac (ohne Barreserve)	-641	1.119
Veränderungen aus finanziellen Vermögenswerten fvoci	-151	927
Veränderungen aus finanziellen Vermögenswerten fvpl	-104	36
Veränderungen aus sonstigen Aktiva	-46	-142
Veränderungen aus finanziellen Verbindlichkeiten ac (ohne Nachrangkapital)	4.297	-1.795
Veränderungen aus finanziellen Verbindlichkeiten fvpl	-435	34
Veränderungen aus Rückstellungen	-70	-74
Veränderungen aus sonstigen Passiva	-4	2
Gezahlte (erhaltene) Ertragsteuern	16	-72
Erhaltene Zinsen	790	778
Gezahlte Zinsen	-273	-268
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.009</b>	<b>485</b>
Einzahlungen aus Veräußerungen von Eigenkapitalinstrumenten und at equity bewerteten Unternehmen	0	0
Auszahlungen aus dem Erwerb von Eigenkapitalinstrumenten und at equity bewerteten Unternehmen	-4	1
Einzahlungen aus Veräußerungen von Sachanlagen und Immateriellen Vermögenswerten	40	21
Auszahlungen aus dem Erwerb von Sachanlagen und Immateriellen Vermögenswerten	-41	-33
Effekte aus Veränderungen des Konsolidierungskreises	0	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-5</b>	<b>-11</b>
Auszahlungen von Dividenden und AT1-Kupon	-16	-141
Veränderungen aus Nachrangige Verbindlichkeiten	24	-102
Veränderungen aus sonstiger Finanzierungstätigkeit	238	-2
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>246</b>	<b>-245</b>
<b>Zahlungsmittelbestand zum 01.01.</b>	<b>1.494</b>	<b>1.265</b>
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	3.009	485
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5	-11
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	246	-245
<b>Zahlungsmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>4.744</b>	<b>1.494</b>

## Anhang

# Grundlagen der Konzernrechnungslegung

---

Die Aareal Bank AG ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in der Paulinenstrasse 15, 65189 Wiesbaden, Deutschland. Die Aareal Bank AG ist Muttergesellschaft eines international agierenden Immobilienfinanzierungs- und Dienstleistungskonzerns und ist beim Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden, Deutschland unter der Nummer HRB 13 184 registriert.

Die Aareal Bank AG hat als börsennotierte Aktiengesellschaft für das am 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr ihren Konzernabschluss nach den am Abschlussstichtag in der Europäischen Union (EU) geltenden International Financial Reporting Standards (IFRS) in Verbindung mit den handelsrechtlichen Vorschriften des § 315e HGB aufgestellt. Die Berichtswährung ist Euro (€). Der Konzernabschluss wurde zudem nach dem einheitlichen elektronischen Berichtsformat (European Single Electronic Format) nach Maßgabe der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der jeweils geltenden Fassung (d.h. im XHTML-Format) erstellt und mit Auszeichnungen (sogenannten Tags) mit Inline XBRL-Technologie versehen.

Der Konzernabschluss ist am 2. März 2021 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben worden und wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

# Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

## (1) Rechnungslegungsgrundsätze

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

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

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

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

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

Zinserträge und -aufwendungen werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst. Bei wertgeminderten Forderungen werden sie lediglich auf Grundlage des Nettobuchwerts vereinnahmt. Zinsen aus Derivaten im Hedge Accounting und wirtschaftlichen Sicherungsbeziehungen werden im Zinsergebnis ausgewiesen. Die Zinsen aus Sicherungsderivaten weisen wir bei den Zinsen aus Finanzinstrumenten *ac* und *fvoci* aus, die Zinsen aus wirtschaftlichen Sicherungsbeziehungen bei den Zinsen aus Finanzinstrumenten *fvpl*. Negative Zinsen aus finanziellen Vermögenswerten und positive Zinsen aus finanziellen Verbindlichkeiten stellen wir im Anhang beim Zinsüberschuss gesondert dar. Dabei handelt es sich um Geldanlagen, Geldmarkt- und Wertpapierpensionsgeschäfte. Der Zinsbonus aus längerfristigen Zinsgeschäften der EZB (TLTRO) wird erfasst, wenn eine angemessene Sicherheit über seine Gewährung besteht.

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

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

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

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

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

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

## (2) Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

- IAS 1 Definition of Material (IAS 8)**  
 Die Änderungen wurden herausgegeben, um die Definition von „wesentlich“ zu schärfen und um die verschiedenen Definitionen im Rahmenkonzept und in den Standards selbst zu vereinheitlichen.
- IFRS 3 Definition of a Business**  
 Die Änderungen zielen darauf ab, die Zweifelsfragen zu lösen, die aufkommen, wenn ein Unternehmen bestimmt, ob es einen Geschäftsbetrieb oder eine Gruppe von Vermögenswerten erworben hat. Die Probleme resultieren daraus, dass die Bilanzierungsvorschriften für Geschäfts- oder Firmenwerte, Erwerbskosten und latente Steuern beim Erwerb eines Geschäftsbetriebs anders sind als beim Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten.

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

Bis zum 31. Dezember 2020 wurden die folgenden in zukünftigen Geschäftsjahren anzuwendenden Bilanzierungsstandards (IAS/IFRS) und Interpretationen (IFRICs) von dem International Accounting Standards Board (IASB) herausgegeben bzw. in EU-Recht übernommen (endorsement):

Neue International Financial Reporting Standards / Interpretationen	herausgegeben	endorsement	Datum des Inkrafttretens
IFRS 17 Insurance Contracts	Mai 2017		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen
ED/2019/7 General Presentation and Disclosures	Dezember 2019		offen

Überarbeitete International Financial Reporting Standards		herausgegeben	endorsement	Datum des Inkrafttretens
IFRS 16	Covid-19-Related Rent Concessions	Mai 2020	Oktober 2020	Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juni 2020 beginnen
IFRS 9, IFRS 7	Interest Rate Benchmark Reform (Phase 2)	August 2020	Januar 2021	Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnen
IFRS 3	Reference to the Conceptual Framework	Mai 2020		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen
IAS 37	Onerous Contracts – Costs of Fulfilling a contract	Mai 2020		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen
IAS 16	Property, Plant & Equipment	Mai 2020		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen
	Annual Improvements 2018-2020	Mai 2020		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen
IAS 1	Classifications of Liabilities as Current or Non-Current	Mai 2020		Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen
ED/2020/4	Lease Liability in a Sale and Leaseback	November 2020		offen

- **IFRS 17 Insurance Contracts**

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

- **Covid-19-bezogene Mietkonzessionen**

Die Änderungen gewähren Leasingnehmern eine Befreiung von der Beurteilung, ob aufgrund der Covid-19-Pandemie eingeräumte Mietkonzessionen (z. B. mietfreie Zeiten oder vorübergehende Mietsenkungen) eine Leasingmodifikation darstellen. Bei Inanspruchnahme der Befreiung sind die Mietkonzessionen so zu bilanzieren, als würde es sich um keine Modifikation des Leasingvertrags handeln. Die Änderungen gelten für Mietkonzessionen, die die am oder vor dem 30. Juni 2021 fälligen Mietzahlungen reduzieren. Der Aareal Bank Konzern hat von der Möglichkeit der vorzeitigen Anwendung im Geschäftsjahr 2020 Gebrauch gemacht.

- **IFRS 9/IFRS 7 Interest Rate Benchmark Reform (Phase 2)**

Der zweite Teil der Standardänderungen der Auswirkungen der IBOR-Reform bezieht sich auf den Zeitraum der Ablösung der bestehenden Referenzzinssätze. Neben Hedge Accounting-Anforderungen geht es um Erleichterungen bei der bilanziellen Abbildung von Modifikation von Finanzinstrumenten und weitere Anhangabepflichten.

Die Auswirkungen der IBOR-Reform werden in einem eigenen Projekt analysiert, überwacht und entsprechende Neuanforderungen umgesetzt. Im Juli bzw. Oktober 2020 (EUR bzw. USD) wurden die Umstellung der Besicherung für zentral abgewickelte Derivate sowie die Umstellung der Derivatediskontierung auf die neuen Referenzzinssätze vorgenommen. Bei OTC-Derivaten erfolgt die Umstellung der Besicherungsverträge und Derivatediskontierung individuell entsprechend den bilateralen Verein-

barungen zwischen den Kontrahenten sukzessive ab dem 2. Halbjahr 2020. Bestehende Sicherungsbeziehungen mussten nicht aufgelöst werden.

Notwendige Anpassungen für das Neugeschäft auf neue Referenzzinssätze werden derzeit vorgenommen, sodass je nach Umsetzungsstand bereits erste Geschäfte auf die neuen Referenzzinssätze getätigt werden können. Das Bestandsgeschäft wird je nach Währung sukzessive ab 2021 umgestellt werden. Daher gab es bisher keine Änderungen der vertraglichen Cash-Flows aufgrund der Änderungen auf neue Referenzzinssätze und somit auch keine Modifikationen. Wir erwarten insgesamt keine wesentlichen Umstellungseffekte. Soweit Geschäfte auf neue Referenzzinssätze abgeschlossen werden und/oder Bestandsgeschäft umgestellt wird, wird dies in der Risikomanagementstrategie berücksichtigt.

- **IFRS 3 Reference to the Conceptual Framework**

Die Änderungen aktualisieren IFRS 3 dahingehend, dass sich der Standard nunmehr auf das Rahmenkonzept 2018 und nicht mehr auf das Rahmenkonzept 1989 bezieht. Daneben wurden zwei Ergänzungen aufgenommen. Ein Erwerber hat bei der Identifizierung von Schulden, die er bei einem Unternehmenszusammenschluss übernommen hat, auf Geschäftsvorfälle und ähnliche Ereignisse im Anwendungsbereich von IAS 37 oder IFRIC 21 ebendiese Vorschriften (anstelle des Rahmenkonzepts) anzuwenden. Außerdem erfolgte die Aufnahme der ausdrücklichen Aussage, dass bei einem Unternehmenszusammenschluss erworbene Eventualforderungen nicht anzusetzen sind.

- **IAS 37 Onerous Contracts – Costs of Fulfilling a Contract**

Mit den Änderungen wird festgelegt, dass die „Kosten der Vertragserfüllung“ sich aus den „Kosten, die sich direkt auf den Vertrag beziehen“ zusammensetzen. Dabei kann es sich entweder um zusätzliche Kosten für die Erfüllung dieses Vertrags handeln (z.B. direkte Arbeitskosten, Materialien) oder um eine Zuweisung anderer Kosten, die sich direkt auf die Erfüllung von Verträgen beziehen (z.B. die Zuweisung der Abschreibungen für einen Posten des Sachanlagevermögens, der bei der Erfüllung des Vertrags verwendet wird).

- **IAS 16 Property, Plant & Equipment: Proceeds before Intended Use**

Durch die Änderungen wird es unzulässig, von den Kosten einer Sachanlage die Erträge abzuziehen, die aus der Veräußerung von Gütern entstehen, die produziert werden, während eine Sachanlage an den vom Management beabsichtigten Standort sowie in den beabsichtigten betriebsbereiten Zustand gebracht wird. Stattdessen erfasst ein Unternehmen die Erträge aus derartigen Veräußerungen und die Kosten für die Produktion dieser Güter im Betriebsergebnis. Kosten für Testläufe, mit denen überprüft wird, ob die Sachanlage ordnungsgemäß funktioniert, stellen weiterhin ein Beispiel für direkt zurechenbare Kosten dar.

- **Annual Improvements 2018 – 2020**

Verbesserungen an IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 und IAS 41

- **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.

Von der Möglichkeit einer vorzeitigen Anwendung dieser in zukünftigen Geschäftsjahren anzuwendenden Standards hat der Aareal Bank Konzern im Geschäftsjahr 2020 bis auf die Standardänderungen zu Covid-19-bezogenen Mietkonzessionen keinen Gebrauch gemacht.

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

### **(3) Konsolidierung**

#### **Konsolidierungsgrundsätze**

In den Konzernabschluss der Aareal Bank Gruppe werden alle Tochterunternehmen einbezogen, die von der Aareal Bank AG direkt oder indirekt beherrscht werden. Die Aareal Bank beherrscht ein Beteiligungsunternehmen, wenn sie die Verfügungsgewalt über die maßgeblichen Tätigkeiten des Unternehmens innehat, sie aufgrund ihres Engagements bei dem Unternehmen variablen wirtschaftlichen Erfolgen ausgesetzt ist oder Rechte daran hat und die Möglichkeit besitzt, diese wirtschaftlichen Erfolge durch ihre Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen zu beeinflussen. Wird die Beherrschung über Stimmrechte ausgeübt, dann geht die Aareal Bank bei einer direkten oder indirekten Beteiligung an mehr als der Hälfte der Stimmrechte in der Regel von einem Mutter-Tochter-Verhältnis aus. In den Fällen, in denen Stimmrechte nicht der maßgebliche Faktor zur Bestimmung der Beherrschung sind, wird anhand anderer Faktoren überprüft, ob die Aareal Bank Gruppe die Verfügungsgewalt über das Unternehmen besitzt. Dazu werden der Zweck und die Ausgestaltung des Beteiligungsunternehmens untersucht, welches die maßgeblichen Tätigkeiten des Unternehmens sind, wie die Entscheidungen über diese maßgeblichen Tätigkeiten getroffen werden und ob die Aareal Bank aufgrund ihrer Rechte gegenwärtig die Möglichkeit hat, diese maßgeblichen Tätigkeiten zu bestimmen. Weiterhin ist zu prüfen, ob die Aareal Bank Gruppe ihre Verfügungsgewalt als Prinzipal oder als Agent ausübt bzw. ob eine andere Partei als Agent für den Konzern agiert. Ergibt sich aus der Prüfung, dass die Aareal Bank die alleinige Verfügungsgewalt über ein Beteiligungsunternehmen innehat und weiterhin die Möglichkeit besitzt, durch die Ausübung dieser Verfügungsgewalt die Höhe ihrer eigenen wirtschaftlichen Erfolge zu beeinflussen, so wird das Beteiligungsunternehmen konsolidiert.

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

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

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

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

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

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

Bei der Equity-Methode wird der Anteil des Konzerns an Gewinnen und Verlusten von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen vom Zeitpunkt des Anteilserwerbs an in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung erfasst. Der (Equity-)Beteiligungsbuchwert wird unter Berücksichtigung von zwischenzeitlichen Ausschüttungen um diesen fortgeschrieben. Weitere Informationen zu at equity bewerteten Beteiligungen werden in der Anhangangabe (46) bereitgestellt.

Die Bewertung nach der Equity-Methode von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen endet zu dem Zeitpunkt, an dem die Aareal Bank den maßgeblichen Einfluss auf das Unternehmen verliert bzw. wenn die gemeinschaftliche Beherrschung endet.

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

### Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis zum 31. Dezember 2020 setzt sich aus 68 Gesellschaften zusammen (Vorjahr: 65). Neben der Aareal Bank AG gehören zum Konsolidierungskreis 59 (Vorjahr: 59) Tochterunternehmen, eine Gemeinsame Vereinbarung (Vorjahr: 1) sowie sieben Assoziierte Unternehmen (Vorjahr: 4). Den Neuzugängen standen Verschmelzungen/Anwachungen bestehender Tochtergesellschaften gegenüber, sodass die Gesamtzahl der Tochterunternehmen im Vergleich zum Vorjahr unverändert ist.

Im Berichtszeitraum gingen die CalCon-Gruppe und die Tintoretto Rome S.r.l. aus einem italienischen Kreditengagement zu. Darüber hinaus wurde eine Beteiligung am Start-up objego – einem Joint Venture zusammen mit der ista Deutschland GmbH – erworben, das privaten Vermietern mit bis zu 250 Einheiten eine Software zur effizienten und einfachen Verwaltung von Mietwohnungen anbietet. Weitere wesentliche Veränderungen im Konsolidierungskreis gab es nicht.

Die Aareon hatte den Geschäftsbetrieb der CalCon Holding GmbH zum 1. Januar 2020 im Rahmen eines Asset-Deals und deren Tochtergesellschaften in Deutschland und Österreich zu 100 % bzw. in Rumänien zu 83,33 % übernommen. Die CalCon ist ein Anbieter von digitalen Lösungen zur Bauzustandserfassung, Bedarfsermittlung und Instandhaltungsplanung in Deutschland und Österreich. Der Kaufpreis setzt sich aus einem bereits bezahlten Festpreis von 20 Mio. € und einem bedingten Kaufpreis zusammen. Der bedingte Kaufpreis bemisst sich am Vergleich des realisierten und geplanten EBIT in den Jahren 2020 und 2021. Der Fair Value des bedingten Kaufpreises betrug zum Erwerbszeitpunkt 4 Mio. € und wurde mit einer unterstellten Zielerreichung von 100 % bewertet. Der maximale Betrag des bedingten Kaufpreises beträgt 6 Mio. €. Der beizulegende Zeitwert der Vermögenswerte und Schulden betrug 11 Mio. €. Aus der Übernahme resultierte ein Goodwill von 13 Mio. €. Dieser beinhaltet Markt- sowie Synergiepotenziale. Mit der Übernahme ergänzt die Aareon das Produktportfolio der Aareon Smart World und verschafft sich weitere Geschäftspotenziale sowohl im öffentlichen Sektor als auch im gewerblichen Immobiliengeschäft in Deutschland und Österreich.

Am 23. Dezember 2020 hat die Aareon einen Vertrag zum Erwerb von 100 % der Anteile an der Arthur Online Ltd., unterzeichnet. Der Erwerb fand mit Wirkung zum 29. Januar 2021 statt. Der Kaufpreis setzte sich ausschließlich aus einem Festpreis von 19 Mio. € zusammen, der mit 17 Mio. € in bar und mit 2 Mio. € durch eine Sacheinlage gegen Gewährung von Anteilen an der Aareon AG im Rahmen einer Kapitalerhöhung erbracht wurde. Der vorläufige beizulegende Zeitwert der Vermögenswerte und Schulden beträgt 5 Mio. €. Aus der Übernahme resultiert ein vorläufiger Geschäfts- oder Firmenwert von 14 Mio. €. Die Aareon tritt bei dieser Akquisition in das Geschäftsfeld mit kleineren und mittleren Immobilienverwaltern in Großbritannien ein. Dies eröffnet der Aareon weitere Wachstumspotenziale.

Die Übersicht der Konzerngesellschaften ist in Anhangangabe (89) „Liste des Anteilsbesitzes“ dargestellt.

#### **(4) Währungsumrechnung**

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

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

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

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

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

## (5) Umsatzrealisierung

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

Im Bereich Consulting/Dienstleistungen erzielt die Aareal Bank Gruppe ihre Umsätze im Wesentlichen aus länderspezifischem ERP-Geschäft im Bereich der Immobilienwirtschaft, aus der Vermarktung von digitalen Lösungen und weiteren Zusatzprodukten und -services wie Versicherungsmanagement, IT-Outsourcing, Lösungen für die Energiewirtschaft und Integriertem Zahlungsverkehr. Dabei werden Dienstleistungen aus Lizenzverträgen, Wartungsverträgen, Beratungs- und Schulungsprojekten sowie Hosting aus der exklusiven Aareon Cloud erbracht.

Lizenzumsätze gelten als realisiert, wenn ein beidseitig unterschriebener Vertrag ohne Rücktrittsrecht vorliegt, das Produkt vollständig ausgeliefert ist (z. B. über Lizenzschlüssel), die Lizenzgebühr feststeht und deren Zahlung wahrscheinlich ist. Der Kunde erhält damit die Verfügungsmacht über das ihm übergebene Nutzungsrecht. Die Zahlung erfolgt im Wesentlichen nach Abschluss des Lizenzvertrags oder nach erfolgreicher Implementierung der Software mit einem Zahlungsziel von mehreren Tagen. Bis zur Fertigstellung der Implementierung wird der Umsatz als Vertragsvermögenswert aktivisch abgegrenzt. Danach erfolgt die Erfassung als Forderung aus Lieferungen und Leistungen.

Die Realisierung von Wartungs- sowie Hosting- und Outsourcing-Leistungen erfolgt anteilig über den vertraglichen Leistungszeitraum. Hosting-Lösungen werden monatlich berechnet und als Umsatzerlöse erfasst. Ein Großteil der Kunden zahlt seine Wartungs- und Hosting-Gebühren für einen bestimmten Zeitraum (maximal ein Jahr) im Voraus. Die Vorauszahlungen werden für den Teil der noch nicht erfüllten Leistungsverpflichtung unter den Vertragsverbindlichkeiten abgegrenzt und entsprechend den künftigen Leistungserbringungen rätierlich aufgelöst. Dem Kunden fließt der Nutzen aus der Leistung zu und er nutzt gleichzeitig die Leistung, während sie erbracht wird.

Beratungs- und Schulungsleistungen werden nach erbrachter Leistung erfolgswirksam realisiert. Weiterhin erbringt der Konzern Implementierungsleistungen im Rahmen von Projekten. Für die Kunden werden dabei Vermögenswerte, über die sie die Verfügungsmacht erhalten, erstellt oder verbessert. Die Umsatzrealisierung sowie die Bildung des Vertragsvermögenswerts erfolgen in diesen Fällen nach dem Leistungsfortschritt, dem in der Regel eine inputorientierte Methode zugrunde liegt. Der Leistungsfortschritt der Projekte wird anhand des Vergleichs der bereits angefallenen Auftragskosten zu den insgesamt erwarteten Auftragskosten des Projekts ermittelt. Kunden leisten Vorauszahlungen auf die von der Aareal erbrachten langfristigen Leistungen. Diese werden mit den zugehörigen Vertragsvermögenswerten saldiert oder unter den Vertragsverbindlichkeiten ausgewiesen, sofern die erhaltene Anzahlung den Vertragsvermögenswert überschreitet. Für drohende Verluste aus derartigen Leistungen werden Rückstellungen in der Periode gebildet, in der sie verursacht werden, sofern kein Aktivposten vorhanden ist.

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

## **(6) Leasing-Verhältnisse**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **(7) Kapitalflussrechnung**

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

Schuldtiteln öffentlicher Stellen und Wechseln, die zur Refinanzierung bei Zentralnotenbanken zugelassen sind (sog. „Zahlungsmitteläquivalente“), zusammensetzt.

Die Definition des Begriffs „operative Geschäftstätigkeit“ folgt der Zusammensetzung des Betriebsergebnisses in der Gesamtergebnisrechnung. Die Cashflows aus Investitionstätigkeit umfassen Ein- und Auszahlungen aus Sachanlagen und Immateriellen Vermögenswerten sowie Eigenkapitalinstrumenten und Beteiligungen. In den Cashflows aus Finanzierungstätigkeit sind Zahlungsströme aus Transaktionen mit Eigenkapital- und Nachrangkapitalgebern enthalten.

## **(8) Ermittlung des Fair Value**

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

### **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.

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

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

## **(9) Ansatz und Bewertung von Finanzinstrumenten**

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

### **Ansatz**

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

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

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

### **Modifikation**

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

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

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

Bei nicht-substanziellen Modifikationen bestimmt sich die Höhe des Modifikationsergebnisses als Differenz der Bruttobuchwerte vor und nach Modifikation und wird bei marktinduzierten Modifikationen im Zinsergebnis, bei bonitätsbedingten Modifikationen in der Risikovorsorge ausgewiesen. Die Veränderung beim Forderungsbuchwert wird im Anschluss über die Restlaufzeit der Forderung ins Zinsergebnis amortisiert.

Bei einer substanziellen Modifikation ist der alte Vermögenswert auszubuchen und ein neuer einzubuchen. Die Differenz der Bruttobuchwerte vor und nach Modifikation wird bei marktinduzierten Modifikationen nach Inanspruchnahme des bestehenden Risikovorsorgebestands als Abgangsergebnis ausgewiesen. Darunter fallen auch Laufzeitverlängerungen von Darlehen, die keine eingeschränkte Bonität aufweisen. Der Ab- und Neuzugang des Darlehens führt zur Festlegung einer neuen Signifikanzschwelle für eine spätere Migration in Stage 2. Bei bonitätsbedingten Modifikationen wird vor Abgang eine Risikovorsorge derart gebildet, dass diese den gesamten Differenzbetrag zwischen dem alten Buchwert und dem Zugangs-Fair Value umfasst.

## Bewertung

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

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

Finanzielle Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

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

## Klassifizierung

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

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

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

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

## Risikovorsorge

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

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

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

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

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

Für die Ermittlung des Expected Credit-Loss wendet die Aareal Bank grundsätzlich ein modellbasiertes Verfahren an, bei dem je nach Stufe ein- oder mehrjährige Parameter genutzt werden. Die Berechnung des EL in Stage 1 und des LEL in Stage 2 erfolgt auf Basis der Ein-Jahres- bzw. der Lifetime-Ausfallwahrscheinlichkeit (Probability of Default, PD), der prognostizierten Verlustschwere zum Zeitpunkt des Ausfalls (Loss Given Default, LGD), der erwarteten Höhe der Forderung zum Zeitpunkt des Ausfalls (Exposure at Default, EAD), eines Diskontfaktors (DF) und der erwarteten vertraglichen Laufzeit. In den LGD fließen über eine szenariogewichtete Marktwertprognose aktuelle und erwartete wirtschaftliche länderspezifische Rahmenbedingungen wie BIP, langfristige Zinsen und Arbeitslosenquote ein. Dieser wahrscheinlichkeitsgewichtete Szenariomix reflektiert die Unsicherheiten der weiteren Entwicklung der Covid-19-Pandemie und ergänzt unser Basisszenario („swoosh“) um abweichende Entwicklungen über

einen Betrachtungszeitraum von drei Jahren. Bei der bilanziellen Abbildung Covid-19-bedingter Anpassungen an kreditvertragliche Regelungen haben wir uns an den Empfehlungen des IASB und maßgeblicher Aufsichtsbehörden wie der EBA, der EZB und der ESMA mit dem Ziel orientiert, eine realistische Einschätzung zu den erwarteten Verlusten abzugeben. Aufgrund der pandemischen Entwicklungen gehen wir im Vergleich zum dritten Quartal 2020 zum 31. Dezember 2020 von einer verzögert einsetzenden Erholung aus. Diese prospektive Schätzungsänderung führt dazu, dass die Covid-19-bedingten Liquiditätsmaßnahmen nicht mehr nur temporär sind, sondern im Grundsatz zu einer signifikanten Kreditverschlechterung führen. Nur in Ausnahmefällen, wenn dies belastbare Fakten rechtfertigen, wird keine signifikante Kreditverschlechterung angenommen.

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

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

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

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

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

### Sicherungsbeziehungen

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

beziehungen erforderlich. Die Ergebnisse wirtschaftlicher Sicherungsbeziehungen kompensieren sich im Ergebnis aus zum Fair Value bewerteten Geschäften.

Hedge Accounting nach IFRS 9 unterscheidet verschiedene Formen von Sicherungsbeziehungen.

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

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

Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehungen wird durch eine Sensitivitätsanalyse im Hinblick auf die gesicherten Risiken prospektiv überprüft. Gründe für eine Unwirksamkeit können unter anderem Unterschiede in der Laufzeit der Geschäfte oder Zahlungstermine sowie unterschiedliche Marktkonventionen für Grund- und Sicherungsgeschäfte sein, die sich in den relevanten Bewertungsparametern niederschlagen (z. B. OIS-Diskontierung). Fremdwährungsbasis spreads werden als Kosten der Absicherung bilanziert. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts dieser Komponente werden erfolgsneutral im OCI erfasst. Soweit sich im Rahmen der Risikosteuerung Änderungen bei den Sicherungsbeziehungen ergeben, wird die Sicherungsquote bestehender Sicherungs- und oder Grundgeschäfte angepasst.

## **(10) Barreserve**

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

### **(11) Forderungen aus Krediten**

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

### **(12) Geld- und Kapitalmarktforderungen**

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

### **(13) Eigenkapitalinstrumente**

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

### **(14) Forderungen sonstiges Geschäft**

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

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

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

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

In den positiven bzw. negativen Marktwerten sonstige Derivate weist der Aareal Bank Konzern die derivativen Finanzinstrumente aus, die nicht in bilanziellen Sicherungsbeziehungen stehen. Sie dienen überwiegend der wirtschaftlichen Absicherung von Marktpreisrisiken. Die Derivate werden ausschließlich der

Bewertungskategorie fvpl zugeordnet. Ergebnisse aus der Bewertung und der Kündigung der Derivate werden im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl ausgewiesen. Die im Zusammenhang mit diesen Derivaten erhaltenen bzw. gezahlten Zinsen werden grundsätzlich ebenfalls im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl ausgewiesen. Bei Derivaten, die zu Sicherungszwecken abgeschlossen wurden, bei denen jedoch kein Hedge Accounting möglich ist, erfolgt der Ausweis der erhaltenen bzw. gezahlten Zinsen im Zinsergebnis. Effekte aus der Bewertung dieser Derivate werden gemeinsam mit den Effekten aus der Bewertung der Geschäfte im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl ausgewiesen.

### **(17) Anteile an at equity bewerteten Unternehmen**

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

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

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

### **(18) Immaterielle Vermögenswerte**

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

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

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

Der Geschäfts- oder Firmenwert stellt den Überschuss der Anschaffungskosten über den Fair Value der erworbenen Anteile an den Nettovermögenswerten eines erworbenen Unternehmens zum Erwerbszeitpunkt dar (positiver Unterschiedsbetrag). Der Geschäfts- oder Firmenwert wird mit seinen ursprünglichen Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungen bilanziert. Ein eventuell beim Unternehmenserwerb entstehender negativer Unterschiedsbetrag (negativer Goodwill) wird sofort ertragswirksam vereinnahmt.

Sind bei dem mindestens jährlich durchzuführenden Impairment-Test Anzeichen für eine Wertminderung eines immateriellen Vermögenswerts im Sinne des IAS 36 erkennbar und liegt der erzielbare Betrag unter

dem Buchwert dieses Vermögenswerts, so wird eine erfolgswirksame außerplanmäßige Abschreibung auf den geschätzten erzielbaren Betrag vorgenommen.

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

## (19) Sachanlagen

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

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

	Abschreibungszeitraum
<b>Übrige Sachanlagen</b>	
EDV-Anlagen	3-7 Jahre
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	5-13 Jahre

Mietereinbauten werden nach den für Gebäude geltenden Grundsätzen abgeschrieben.

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

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

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

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

## **(20) Ertragsteueransprüche / Ertragsteuerverpflichtungen**

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

## **(21) Aktive latente Steuern / Passive latente Steuern**

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

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

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

## **(22) Sonstige Aktiva**

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

### **(23) Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten**

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

### **(24) Wohnungswirtschaftliche Einlagen**

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

### **(25) Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft**

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

### **(26) Nachrangige Verbindlichkeiten**

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

### **(27) Rückstellungen**

In dem Posten Rückstellungen sind Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen, Rückstellungen für Personal- und Sachkosten, Rückstellungen für außerbilanzielle Risiken im Kreditgeschäft, Rückstellungen für Rechts- und Steuerrisiken sowie übrige Rückstellungen ausgewiesen. Rückstellungen werden gebildet, wenn zum Bilanzstichtag eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten aus einem Ereignis der Vergangenheit besteht, der Abfluss von Ressourcen zur Erfüllung dieser Verpflichtung wahrscheinlich ist und die Höhe der Verpflichtung zuverlässig geschätzt werden kann. Die Bewertung der Rückstellungen erfolgt in Höhe der bestmöglichen Schätzung des Erfüllungsbetrags (wahrscheinlichster Wert). Im Rahmen von Unternehmenserwerben wurden nach IFRS 3 auch Eventualverbindlichkeiten mit ihrem Fair Value (Erwartungswert) angesetzt. Diese werden erst beim Entfallen des Grunds aufgelöst.

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

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

### **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen**

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

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

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

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

Die Rückstellungshöhe für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen aus leistungsorientierten Plänen wird nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) gemäß IAS 19 auf Basis versicherungsmathematischer Gutachten ermittelt, wobei die unterschiedlichen Pensionspläne gesondert bewertet werden. Vom Barwert der Pensionsverpflichtung wird der Zeitwert des Planvermögens, ggf. unter Berücksichtigung der Regelungen zur Wertobergrenze eines Überhangs des Planvermögens über die Verpflichtung (sog. Asset Ceiling), abgezogen. Hieraus ergibt sich die Nettoverpflichtung (Rückstellung) bzw. der Vermögenswert aus den leistungsorientierten Plänen. Der Nettozinsaufwand des Geschäftsjahres wird ermittelt, indem der zu Beginn des Geschäftsjahres ermittelte Abzinsungsfaktor auf die zu diesem Zeitpunkt ermittelte Nettoverpflichtung und die erwartete Entwicklung angewandt wird. Der herangezogene Rechnungszins orientiert sich am Kapitalmarktzins von hochrangigen Industrieanleihen mit vergleichbarer Laufzeit zum Bilanzstichtag. Die Ermittlung erfolgt nach dem Willis Towers Watson „GlobalRate:Link“-Verfahren. Als Datengrundlage dienen die von Bloomberg erfassten Unternehmensanleihen, die zumindest ein „AA“-Rating aufweisen und zudem auf die gleiche Währung lauten wie die zugrunde liegende Pensionsverpflichtung. Aufgrund von Marktverwerfungen passte Bloomberg die Zusammensetzung der Anleihen im Berichtsjahr an. Diese Anpassung wurde auch von Willis Towers Watson bei der Ableitung der Zinsen im „GlobalRate:Link“-Verfahren übernommen. Ohne die Umstellung hätte sich zum Jahresende eine um rund 37 Mio. € höhere Verpflichtung und ein sich um diesen Betrag schlechteres sonstiges Ergebnis

ergeben. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste (Neubewertungen), die sich bezüglich des Verpflichtungsumfangs aus der Erwartungsänderung hinsichtlich der Lebenserwartung, Rententrends, Gehaltsentwicklungen und Rechnungszins gegenüber der Einschätzung zum Periodenbeginn bzw. gegenüber dem tatsächlichen Verlauf während der Periode ergeben, werden erfolgsneutral direkt im Sonstigen Ergebnis in dem Posten Veränderung der Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen erfasst. Eine erfolgswirksame Erfassung der im Sonstigen Ergebnis ausgewiesenen versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste (Neubewertungen) in nachfolgenden Perioden (sog. Recycling) ist nicht gestattet. Ebenfalls erfolgsneutral im Sonstigen Ergebnis auszuweisen sind Differenzen zwischen dem am Periodenanfang auf Basis des dann gültigen Rechnungszinses ermittelten Ertrags aus Planvermögen und dem am Ende der Periode tatsächlich erzielten Ertrag aus Planvermögen (Neubewertung). Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste sowie die Differenz zwischen dem erwarteten und tatsächlichen Ergebnis aus dem Planvermögen sind Bestandteil der Anderen Rücklagen. Sie werden in der Eigenkapitalveränderungsrechnung separat ausgewiesen. Somit beruht auch die Bilanzierung von Pensionsverpflichtungen auf Schätzungen, die mit Unsicherheit behaftet sind.

### Anteilsbasierte Vergütung

Im Aareal Bank Konzern bestehen anteilsbasierte Vergütungspläne mit Barausgleich im Sinne des IFRS 2. Zur detaillierten Beschreibung und dem Umfang der Vergütungspläne sowie zum angewandten Bewertungsmodell und den Auswirkungen der anteilsbasierten Vergütung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns verweisen wir auf unsere Ausführungen in der Anhangangabe (79).

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

### (28) Sonstige Passiva

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

### (29) Eigenkapital

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

---

### **(30) Finanzgarantien**

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

## Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

### (31) Zinsüberschuss

Mio. €	01.01.–31.12.2020	01.01.–31.12.2019
Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten ac und fvoci	674	875
Forderungen aus Krediten	677	865
Geld- und Kapitalmarktforderungen	-3	10
Zinserträge aus finanziellen Verbindlichkeiten ac	46	14
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten	31	6
Wohnungswirtschaftliche Einlagen	15	8
Zinserträge aus Finanzinstrumenten fvpl	34	44
Forderungen aus Krediten	18	26
Geld- und Kapitalmarktforderungen	4	6
Sonstige Derivate	12	12
Marktinduzierte Modifikationserträge	0	0
<b>Gesamte Zinserträge und ähnliche Erträge</b>	<b>754</b>	<b>933</b>
Zinsaufwendungen für finanzielle Verbindlichkeiten ac	57	99
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten	33	73
Wohnungswirtschaftliche Einlagen	1	1
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft	1	2
Nachrangige Verbindlichkeiten	22	23
Zinsaufwendungen für finanzielle Vermögenswerte ac	18	12
Barreserve	15	9
Geld- und Kapitalmarktforderungen	3	3
Zinsaufwendungen für Finanzinstrumente fvpl	166	289
Sonstige Derivate	166	289
Marktinduzierte Modifikationaufwendungen	1	0
<b>Gesamte Zinsaufwendungen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>242</b>	<b>400</b>
<b>Gesamt</b>	<b>512</b>	<b>533</b>

Der Zinsüberschuss lag mit 512 Mio. € im Wesentlichen aufgrund des im Jahresverlauf niedrigeren Kredit- und Wertpapierportfolios unter dem Vorjahreswert (533 Mio. €). Dies ist auf das beschleunigte De-Risking des Vorjahres von ausgefallenen Krediten, einem größeren Einzelkreditnehmer-Engagement und Wertpapieren in Italien sowie das Covid-19-bedingt geringere Neugeschäft zurückzuführen. Zum Jahresende stieg der Zinsüberschuss parallel zum Portfoliowachstum wieder an und enthält außerdem einen anteiligen Zinsbonus des TLTROs.

Die Aareal Bank hat im Rahmen von längerfristigen Refinanzierungsgeschäften der EZB (TLTROs) im Geschäftsjahr 4,3 Mrd. € aufgenommen. Neben dem günstigen Refinanzierungszinssatz gewährt die EZB als geldpolitische Maßnahme einen Zinsbonus, wenn die Nettokreditvergabe der Aareal Bank im Euro-Raum zwischen dem 31. März 2020 und dem 31. März 2021 gestiegen ist. Die Aareal Bank geht auf Basis ihrer Neugeschäfts- und Portfolioplanung davon aus, den Zinsbonus zu erhalten. Bilanziell wird der Zinsbonus aufgrund seiner Ausgestaltung linear über seinen Bezugszeitraum erfasst. Die Aareal Bank weist den anteiligen Zinsertrag von 11 Mio. € innerhalb der Zinserträge aus Geldmarktverbindlichkeiten aus und erwartet für 2021 einen Zinsbonus in gleicher Höhe. Die negative Grundverzinsung des Refinanzierungsgeschäfts wird durch den Zinsbonus ausgeglichen.

**(32) Risikovorsorge**

	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Mio. €		
Zuführungen	380	206
Auflösungen	33	118
Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	4	3
Sonstige Risikovorsorge	-	0
Bonitätsbedingtes Modifikationsergebnis	1	5
<b>Gesamt</b>	<b>344</b>	<b>90</b>

Die Risikovorsorge belief sich im Wesentlichen aufgrund der nachteiligen wirtschaftlichen Auswirkungen in Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie auf 344 Mio. € (Vorjahr: 90 Mio. €).

Aufgrund der weltweit verlängerten und verschärften Lockdown-Maßnahmen hat die Bank grundsätzlich alle Kredite, in denen Liquiditätsmaßnahmen (Zahlungsaufschübe und Liquiditätslinien) gewährt wurden, zum 31. Dezember 2020 in Stage 2 klassifiziert und Risikovorsorge in Höhe der erwarteten Verluste auf die gesamte Restlaufzeit gebildet. Nur in Ausnahmefällen, wenn dies belastbare Fakten rechtfertigen, wird keine signifikante Kreditverschlechterung angenommen. Die Stage 3-Risikovorsorge erhöhte sich durch Kreditneuausfälle und bei Bestandsfällen u. a. durch Marktwertverschlechterungen insbesondere bei Einkaufszentren in Großbritannien und Einzelfällen in den USA. Der Umfang aktueller Wertüberprüfungen innerhalb des von der Covid-19-Pandemie besonders betroffenen Portfolios wie Einzelhandel, Hotel und Studentenwohnheime deckte dieses Portfolio für die Bewertung zum Jahresende nahezu vollständig ab. Der Anteil der externen Gutachten lag bei rund 85 % des Kreditvolumens. Im Durchschnitt deckten sich die Wertüberprüfungen bis auf einzelne NPL-Fälle mit unseren Erwartungen aus dem dritten Quartal 2020. Zum Jahresende war kein Management Overlay mehr erforderlich. Darüber hinaus führte das beschleunigte De-Risking zu einer Belastung der Risikovorsorge von 9 Mio. € im zweiten Quartal.

Die Risikovorsorgebildung und die verwendeten Sicherheitenwerte beruhen auf der erwarteten Erholung unseres „swoosh“-Szenarios. Diesem Szenario liegen die folgenden makroökonomischen Einflussfaktoren zugrunde:

	2020	2021	2022	2023
in %				
<b>„swoosh“-Szenario</b>				
Bruttoinlandsprodukt (Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	-7,1	4,2	4,9	2,2
USA	-3,5	4,2	3,4	2,0
Großbritannien	-10,3	4,5	6,4	2,3
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	8,0	9,1	8,4	7,9
USA	8,1	6,2	5,2	4,7
Großbritannien	6,1	7,4	5,5	4,6
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2020 = 100 %)		104,2	107,5	108,2

Bei Gewerbeimmobilien erwarten wir über die nächsten Jahre stabile bis steigende Marktwerte. Insgesamt dürften die Gewerbeimmobilien den Tiefpunkt bei der Wertentwicklung erreicht oder durchschritten haben. Mit der unterstellten wirtschaftlichen Erholung sollten die meisten Gewerbeimmobilien ihren Vorkrisenwert in den kommenden Jahren wieder erreichen. Bei Einzelhandelsimmobilien erwarten wir eine langsamere Entspannung, da sich der strukturelle Wandel eines veränderten Einkaufsverhaltens standort- und segmentabhängig dämpfend auf den Ausblick der werttreibenden Mietumsätze auswirkt. Für Hotelimmobilien unterstellen wir, ebenso standort- und segmentabhängig, in den nächsten Jahren eine Erholung auf mindestens das Vorkrisenniveau, bei einer graduell steigenden Reisetätigkeit. Eine ähnliche Entwicklung erwarten wir bei Student Housing, wo sich die Nachfrage durch internationale Studenten erholen sollte. Für Büroimmobilien gehen wir aufgrund der Covid-19-Pandemie im Vorjahresvergleich von langsamer steigenden Werten aus. Logistikimmobilien sind weiterhin positiv zu bewerten. Wir erwarten, dass sich bei diesen der Trend steigender Marktwerte fortsetzt. Generell können einzelne Immobilien von dieser Einschätzung abweichen, dies ist abhängig von den regional unterschiedlichen wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie.

Die Risikovorsorge in Stage 1 und 2 wird mithilfe der Ausfallwahrscheinlichkeit (PD) und der Verlustschwere zum Zeitpunkt des Ausfalls (LGD) modellbasiert berechnet und ist ganz erheblich vom Marktwert der Immobilien abhängig. Bei einer Erhöhung/Verringerung des Marktwerts um 5 % zum Jahresende hätte sich eine Verringerung/Erhöhung der Risikovorsorge im niedrigen zweistelligen Millionenbereich ergeben. Diese Kalkulation beinhaltet den sog. quantitativen Stufentransfer in Stage 2 auf Basis des sog. Expected downgrade-Modells, nicht aber qualitative Kriterien für eine signifikante Erhöhung des Kreditrisikos.

Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen in der Anhangangabe (62).

### (33) Provisionsüberschuss

Mio. €	01.01.–31.12.2020	01.01.–31.12.2019
Provisionserträge aus		
ERP-Produkten (inkl. Zusatzprodukten)	179	183
Digitalen Lösungen	61	51
Bankgeschäft und sonstige Tätigkeiten	43	45
<b>Gesamte Provisionserträge</b>	<b>283</b>	<b>279</b>
Provisionsaufwendungen für		
bezogene Leistungen	45	44
Bankgeschäft und sonstige Tätigkeiten	4	6
<b>Gesamte Provisionsaufwendungen</b>	<b>49</b>	<b>50</b>
<b>Gesamt</b>	<b>234</b>	<b>229</b>

Der Provisionsüberschuss konnte trotz Covid-19 durch das Umsatzwachstum der Aareon und im Segment Consulting/Dienstleistungen Bank auf 234 Mio. € (Vorjahr: 229 Mio. €) gesteigert werden.

Bei den Provisionserträgen aus ERP-Produkten und digitalen Lösungen entfallen 21 Mio. € auf Lizenz-erlöse (Vorjahr: 22 Mio. €), die zeitpunktbezogen vereinnahmt werden. In der Berichtsperiode wurden Erlöse von 1 Mio. € (Vorjahr: 1 Mio. €) erfasst, die Leistungsverpflichtungen früherer Perioden betreffen.

Die Summe der Provisionserträge und -aufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht als erfolgswirksam zum Fair Value bewertet werden, beträgt 10 Mio. € (Vorjahr: 13 Mio. €).

### (34) Abgangsergebnis

Mio. €	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
<b>Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten ac</b>		
Forderungen aus Krediten	22	32
Geld- und Kapitalmarktforderungen	-3	-1
<b>Abgangsergebnis aus finanziellen Verbindlichkeiten ac</b>		
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten	7	3
<b>Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvoci</b>		
Geld- und Kapitalmarktforderungen	2	30
<b>Gesamt</b>	<b>28</b>	<b>64</b>

Das Abgangsergebnis von 28 Mio. € (Vorjahr: 64 Mio. €) resultierte aus marktbedingten Effekten aus vorzeitigen Kreditrückzahlungen und Rückkäufen im Treasury-Geschäft im Rahmen der Marktpflege. Das Vorjahresergebnis war durch strukturelle Anpassungen an unserem Wertpapierportfolio nach der Übernahme der ehemaligen Düsseldorfer Hypothekenbank AG (Düsselhyp) höher ausgefallen.

### (35) Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl

Mio. €	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Ergebnis aus Forderungen aus Krediten	-35	-14
Ergebnis aus Geld- und Kapitalmarktforderungen	-3	4
Ergebnis aus sonstigen Derivaten	4	13
Währungsergebnis	2	-2
<b>Gesamt</b>	<b>-32</b>	<b>1</b>

Das Ergebnis aus Finanzinstrumenten war ebenfalls Covid-19-bedingt belastet. Es lag bei -32 Mio. € (Vorjahr: 1 Mio. €). Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus kreditrisikoinduzierten Bewertungsverlusten von ausgefallenen Immobiliendarlehen, die aufgrund ihrer sogenannten SPPI-Schädlichkeit im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl ausgewiesen werden.

**(36) Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen**

	01.01.–31.12.2020	01.01.–31.12.2019
Mio. €		
Ineffektivitäten aus Fair Value-Hedges	6	-4
Ineffektivitäten aus Absicherung Nettoinvestitionen	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>6</b>	<b>-4</b>

**(37) Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen**

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

**(38) Verwaltungsaufwand**

	01.01.–31.12.2020	01.01.–31.12.2019
Mio. €		
Personalaufwand	286	295
Löhne und Gehälter	224	237
Soziale Abgaben	37	35
Altersversorgung	25	23
Anderer Verwaltungsaufwand	142	152
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	41	41
<b>Gesamt</b>	<b>469</b>	<b>488</b>

Der Verwaltungsaufwand ging trotz gestiegener Kosten im Zusammenhang mit dem Wachstum der Aareon u. a. durch Kostenersparnisse im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie auf 469 Mio. € zurück (Vorjahr: 488 Mio. €). Im Vorjahreswert waren noch laufende Kosten und Integrationsaufwendungen im Zusammenhang mit der Integration der Düsselhyp von 11 Mio. € enthalten.

Im Personalaufwand sind Einzahlungen in beitragsorientierte Pensionspläne in Höhe von 16 Mio. € (Vorjahr: 15 Mio. €) enthalten.

In den anderen Verwaltungsaufwendungen sind nicht aktivierbare Verwaltungskosten für Forschung und Entwicklung bestehender und neuer Funktionen und Produkte in Höhe von 34 Mio. € (Vorjahr: 29 Mio. €) enthalten.

Das durch den Konzernabschlussprüfer im Geschäftsjahr 2020 berechnete Gesamthonorar wird ebenfalls im Posten andere Verwaltungsaufwendungen ausgewiesen und setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Abschlussprüfungsleistungen	4.056	3.987
Andere Bestätigungsleistungen	173	144
Steuerberatungsleistungen	2	3
Sonstige Leistungen	102	356
<b>Gesamt</b>	<b>4.333</b>	<b>4.490</b>

Andere Bestätigungsleistungen beziehen sich u.a. auf die Prüfung nach dem Wertpapierhandelsgesetz, die Bankenabgabe, Software-Bestätigungen, Comfort Letter und die prüferische Durchsicht des zusammengefassten gesonderten nichtfinanziellen Berichts. Steuerberatungsleistungen beziehen sich auf allgemeine steuerliche Beratung. Sonstige Leistungen beinhalten insbesondere aufsichtsrechtliche Beratung.

### (39) Sonstiges betriebliches Ergebnis

Mio. €	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Erträge aus Immobilien	20	43
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	11	2
Erträge aus Lieferungen und Leistungen	0	0
Andere sonstige betriebliche Erträge	32	23
<b>Gesamte sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>63</b>	<b>68</b>
Aufwendungen für Immobilien	57	40
Aufwendungen für sonstige Steuern	6	4
Andere sonstige betriebliche Aufwendungen	11	22
<b>Gesamte sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>74</b>	<b>66</b>
<b>Gesamt</b>	<b>-11</b>	<b>2</b>

Die Erträge aus Immobilien gingen im Wesentlichen aufgrund unseres wegen der Covid-19-Pandemie geschlossenen Hotelbetriebs zurück. Darüber hinaus konnte eine Rückstellung aus einem Immobilienverkauf aufgelöst werden. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind weitere Einmaleffekte von 20 Mio. € enthalten (Vorjahr: 5 Mio. €). Diese entfallen auf den Verkauf der Betriebsimmobilie der Filiale Rom, die Übertragung des Depotbankgeschäfts und eine Auflösung einer Garantieverpflichtung aus einer Immobilie im Eigenbestand. Die Aufwendungen für Immobilien erhöhten sich Covid-19-bedingt mit Abwertungen auf Immobilien im Eigenbestand von -33 Mio. €.

**(40) Ertragsteuern**

	01.01.–31.12.2020	01.01.–31.12.2019
Mio. €		
Tatsächliche Ertragsteuern	-15	76
Latente Steuern	9	9
<b>Gesamt</b>	<b>-6</b>	<b>85</b>

Die Ertragsteuern wurden durch die Aktivierung von latenten Steuern positiv beeinflusst.

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

	01.01.–31.12.2020	01.01.–31.12.2019
Mio. €		
Ergebnis vor Ertragsteuern	-75	248
Erwarteter Steuersatz	31,7 %	31,7 %
<b>Errechnete Ertragsteuern</b>	<b>-24</b>	<b>79</b>
Überleitung auf ausgewiesene Ertragsteuern		
Abweichende ausländische Steuerbelastung	-1	-2
Steueranteil aus steuerfreien Erträgen	-3	-
Steueranteil auf nicht abzugsfähige Aufwendungen	19	24
Wertberichtigungen auf latente Steuern	-7	-
Steuern für Vorjahre	9	-16
Sonstige Steuereffekte	1	-
<b>Ausgewiesene Ertragsteuern</b>	<b>-6</b>	<b>85</b>
Effektive Steuerquote	8 %	34 %

**(41) Ergebnis je Aktie**

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

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

## Erläuterungen zur Bilanz

### (42) Finanzielle Vermögenswerte ac

	31.12.2020	31.12.2019
Mio. €		
<b>Barreserve ac</b>	<b>4.744</b>	<b>1.494</b>
Kassenbestand	0	0
Guthaben bei Zentralnotenbanken	4.744	1.494
<b>Forderungen aus Krediten ac</b>	<b>27.277</b>	<b>25.783</b>
Immobilienkredite	26.852	25.333
Kommunalanleihen	360	398
Sonstige Forderungen aus Krediten	65	52
<b>Geld- und Kapitalmarktforderungen ac</b>	<b>5.884</b>	<b>6.618</b>
Geldmarktforderungen	1.029	1.363
Schuldscheindarlehen	1.714	1.823
Schuldverschreibungen	3.141	3.432
<b>Forderungen sonstiges Geschäft ac</b>	<b>94</b>	<b>77</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	40	37
Sonstige finanzielle Forderungen	54	40
<b>Gesamt</b>	<b>37.999</b>	<b>33.972</b>

### (43) Risikovorsorgebestand ac

31. Dezember 2020

	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Forderungen sonstiges Geschäft ac	Gesamt Risikovorsorge- bestand ac
Mio. €					
<b>Bestand zum 01.01.</b>	<b>22</b>	<b>16</b>	<b>345</b>	<b>3</b>	<b>386</b>
Zuführungen	23	72	279	3	377
Inanspruchnahmen	0	–	129	1	130
Auflösungen	12	9	11	–	32
Transfer in Stage 1	0	0	–	–	–
Transfer in Stage 2	-14	16	-2	–	–
Transfer in Stage 3	0	-17	17	–	–
Zinseffekt	–	–	5	–	5
Währungsanpassungen	0	-1	-7	-1	-9
Veränderung Konsolidierungskreis	–	–	-5	–	-5
<b>Bestand zum 31.12.</b>	<b>19</b>	<b>77</b>	<b>492</b>	<b>4</b>	<b>592</b>

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

Eine detaillierte Aufgliederung des Risikovorsorgebestands auf die Klassen von finanziellen Vermögenswerten wird im Kapitel „Erläuterungen zu Finanzinstrumenten“ Anhangangabe (62) offengelegt.

### 31. Dezember 2019

	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Forderungen sonstiges Geschäft ac	Gesamt Risikovorsorge- bestand ac
Mio. €					
<b>Bestand zum 01.01.</b>	<b>34</b>	<b>22</b>	<b>519</b>	<b>2</b>	<b>577</b>
Zuführungen	13	7	184	2	206
Inanspruchnahmen	–	–	237	1	238
Auflösungen	25	15	74	0	114
Transfer in Stage 1	1	-1	–	–	–
Transfer in Stage 2	-2	7	-5	–	–
Transfer in Stage 3	0	-4	4	–	–
Zinseffekt	–	–	21	–	21
Währungsanpassungen	1	0	3	0	4
Veränderung Konsolidierungskreis	–	–	-70	–	-70
<b>Bestand zum 31.12.</b>	<b>22</b>	<b>16</b>	<b>345</b>	<b>3</b>	<b>386</b>

### (44) Finanzielle Vermögenswerte fvoci

	31.12.2020	31.12.2019
Mio. €		
<b>Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci</b>	<b>3.667</b>	<b>3.415</b>
Schuldverschreibungen	3.667	3.415
<b>Eigenkapitalinstrumente fvoci</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
Aktien u. a. nicht festverzinsliche Wertpapiere	0	0
Sonstige Beteiligungen	5	5
<b>Gesamt</b>	<b>3.672</b>	<b>3.420</b>

**(45) Finanzielle Vermögenswerte fvpl**

Mio. €	31.12.2020	31.12.2019
<b>Forderungen aus Krediten fvpl</b>	<b>856</b>	<b>1.050</b>
Immobilendarlehen	852	1.050
Sonstige Forderungen aus Krediten	4	–
<b>Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl</b>	<b>93</b>	<b>135</b>
Schuldscheindarlehen	89	94
Schuldverschreibungen	–	38
Fondsanteile	4	3
<b>Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl</b>	<b>1.431</b>	<b>1.380</b>
Positive Marktwerte aus Fair Value-Hedges	1.343	1.374
Positive Marktwerte aus Absicherung Nettoinvestitionen	88	6
<b>Positive Marktwerte sonstige Derivate fvpl</b>	<b>787</b>	<b>414</b>
Positive Marktwerte aus wirtschaftlichen Sicherungsderivaten	578	238
Positive Marktwerte aus übrigen Derivaten	209	176
<b>Gesamt</b>	<b>3.167</b>	<b>2.979</b>

**(46) Anteile an at equity bewerteten Unternehmen**

Die Aareal Bank hält Anteile an sieben assoziierten Unternehmen (Vorjahr: 4 Unternehmen) und an einem Gemeinschaftsunternehmen (Vorjahr: 1 Unternehmen), die nach der Equity-Methode bilanziert werden. Die Summe der Beteiligungsbuchwerte betrug 13 Mio. € (Vorjahr: 8 Mio. €).

**(47) Immaterielle Vermögenswerte**

Mio. €	31.12.2020	31.12.2019
Geschäfts- oder Firmenwerte	102	89
Selbsterstellte Software	55	37
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	50	49
<b>Gesamt</b>	<b>207</b>	<b>175</b>

Sämtliche Geschäfts- oder Firmenwerte (Goodwill) entfallen auf die Segmente Consulting/Dienstleistungen Bank und Aareon. Sie werden den folgenden Geschäftsbereichen zugeordnet:

	31.12.2020 Goodwill	31.12.2019 Goodwill
Mio. €		
<b>Consulting/Dienstleistungen Bank</b>		
Deutschland	4	4
<b>Aareon</b>		
DACH	48	35
Internationales Geschäft	50	50
<b>Gesamt</b>	<b>102</b>	<b>89</b>

Die Erhöhung der Geschäfts- oder Firmenwerte geht auf den Erwerb der CalCon-Gruppe zurück.

Der Goodwill wird grundsätzlich jährlich im vierten Quartal im Rahmen eines Impairmenttests auf Werthaltigkeit hin überprüft. Basis für die Wertermittlung sind die Barwerte zukünftiger Zahlungsströme (Value in Use), die anhand mittelfristiger Planungen bestimmt werden. Dabei werden die geplanten Vor-Steuer-Cashflows aus der Drei-Jahres-Planung verwendet. Innerhalb der ersten drei Jahre erfolgt somit eine individuelle Planung der Erlös- und Aufwandspositionen. Die den wesentlichen Annahmen zugewiesenen Werte basieren auf internen und externen Faktoren sowie vergangenen Erfahrungen, wobei eine wesentliche Basis die Vorjahresplanung bildet. Der Umsatzplanung unterliegen im Wesentlichen Annahmen zu Migrationsvorhaben, Neukundengeschäft sowie Vertragsverlängerungen und Zusatzgeschäft von Bestandskunden. Diese stellen zugleich auch die wesentlichen Quellen von Schätzungsunsicherheiten dar. Regelmäßige Umsatzerlöse wie Wartung und Gebühren aus dem Bestandskundengeschäft unterliegen in der Regel keinen größeren Schätzungsunsicherheiten. Die Planung des Materialaufwands wird abgeleitet aus der Umsatzplanung. Die Personalaufwandsplanung berücksichtigt im Wesentlichen Mitarbeiterzahlen sowie Lohnentwicklung. Die sonstigen Kosten werden unter der Berücksichtigung bekannter Sondereffekte in der Regel basierend auf dem Vorjahr fortentwickelt. Schätzungsunsicherheiten auf der Aufwandseite ergeben sich durch nicht geplante Preiserhöhungen oder nicht planbare Sondereffekte. Grundsätzlich erhöht sich die Schätzungsunsicherheit, je weiter in der Zukunft die Annahmen liegen. Für die über den Zeithorizont von vier Jahren hinausgehenden Cashflows erfolgt die Bewertung unter Berücksichtigung der ewigen Rente.

Der Ermittlung der Barwerte zukünftiger Zahlungsströme wurde ein risikoadäquater Abzinsungsfaktor für das Segment Aareon von 7,62 % und für das Segment Consulting/Dienstleistungen Bank von 5,82 % nach Steuern zugrunde gelegt. Der Abzinsungsfaktor ergibt sich aus einem risikolosen Basiszins von -0,03 % zuzüglich eines unternehmensspezifischen Risikozuschlags von 7,5 % multipliziert mit einem Beta-Faktor von 1,02 für das Segment Aareon und von 0,78 für das Segment Consulting/Dienstleistungen Bank. Aufgrund der Planungsunsicherheiten über das dritte Jahr hinaus und einer vorsichtigen Betrachtung des Marktumfelds wird eine Wachstumsrate auf 2 % begrenzt. Die erzielbaren Beträge weisen eine Überdeckung der Buchwerte auf. Bei einer Änderung einer der oben beschriebenen wesentlichen Annahmen wie der Erhöhung des risikoadäquaten Abzinsungsfaktors um 1,0 %, der Reduzierung des in den Cash-flow einbezogenen EBIT um 5,0 % oder der Verringerung der Wachstumsrate auf 1 % kommt es einzeln betrachtet zu keiner Wertminderung. Im Berichtszeitraum ergab sich kein Wertminderungsbedarf.

Der Bestand an immateriellen Vermögenswerten entwickelte sich wie folgt:

	2020				2019			
	Geschäfts- oder Firmenwert	Selbst- erstellte Software	Sonstige immaterielle Anlagewerte	Gesamt	Geschäfts- oder Firmenwert	Selbst- erstellte Software	Sonstige immaterielle Anlagewerte	Gesamt
Mio. €								
<b>Anschaffungs- oder Herstellungskosten</b>								
<b>Stand 01.01.</b>	<b>142</b>	<b>111</b>	<b>119</b>	<b>372</b>	<b>138</b>	<b>106</b>	<b>103</b>	<b>347</b>
Zugänge	–	22	12	<b>34</b>	–	11	13	<b>24</b>
Umbuchungen	–	2	-8	<b>-6</b>	–	–	–	<b>–</b>
Abgänge	15	1	3	<b>19</b>	0	6	2	<b>8</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	13	–	13	<b>26</b>	4	–	5	<b>9</b>
Wechselkursveränderungen	0	0	–	<b>–</b>	0	0	0	<b>0</b>
<b>Stand 31.12.</b>	<b>140</b>	<b>134</b>	<b>133</b>	<b>407</b>	<b>142</b>	<b>111</b>	<b>119</b>	<b>372</b>
<b>Abschreibungen</b>								
<b>Stand 01.01.</b>	<b>53</b>	<b>74</b>	<b>70</b>	<b>197</b>	<b>53</b>	<b>74</b>	<b>62</b>	<b>189</b>
Abschreibungen	–	9	18	<b>27</b>	–	6	9	<b>15</b>
davon: außerplanmäßige Abschreibungen	–	–	–	<b>–</b>	–	–	–	<b>–</b>
Umbuchungen	–	-3	-2	<b>-5</b>	–	–	–	<b>–</b>
Abgänge	15	1	3	<b>19</b>	–	6	1	<b>7</b>
Wechselkursveränderungen	0	0	0	<b>0</b>	–	0	0	<b>0</b>
<b>Stand 31.12.</b>	<b>38</b>	<b>79</b>	<b>83</b>	<b>200</b>	<b>53</b>	<b>74</b>	<b>70</b>	<b>197</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>89</b>	<b>37</b>	<b>49</b>	<b>175</b>	<b>85</b>	<b>32</b>	<b>41</b>	<b>158</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>102</b>	<b>55</b>	<b>50</b>	<b>207</b>	<b>89</b>	<b>37</b>	<b>49</b>	<b>175</b>

#### (48) Sachanlagen

	31.12.2020	31.12.2019
Mio. €		
Grundstücke, Gebäude und Anlagen im Bau	260	277
Betriebs- und Geschäftsausstattung	29	34
<b>Gesamt</b>	<b>289</b>	<b>311</b>

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie erforderten bei unserem Hotelbetrieb eine Wertüberprüfung. Neben planmäßigen Abschreibungen ergab sich kein außerplanmäßiger Abschreibungsbedarf.

Der Bestand an Sachanlagen entwickelte sich wie folgt:

	2020			2019		
	Grundstücke, Gebäude und Anlagen im Bau	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt	Grundstücke, Gebäude und Anlagen im Bau	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
Mio. €						
<b>Anschaffungs- oder Herstellungskosten</b>						
<b>Stand 01.01.</b>	<b>371</b>	<b>87</b>	<b>458</b>	<b>389</b>	<b>82</b>	<b>471</b>
Zugänge	5	10	15	20	11	31
Umbuchungen	-3	-1	-4	-1	-	-1
Abgänge	15	6	21	37	6	43
Veränderung Konsolidierungskreis	4	0	4	-	0	0
Wechselkursveränderungen	-2	0	-2	0	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>360</b>	<b>90</b>	<b>450</b>	<b>371</b>	<b>87</b>	<b>458</b>
<b>Abschreibungen</b>						
<b>Stand 01.01.</b>	<b>94</b>	<b>53</b>	<b>147</b>	<b>95</b>	<b>46</b>	<b>141</b>
Abschreibungen	17	13	30	19	12	31
davon: außerplanmäßige Abschreibungen	-	-	-	-	-	-
Zuschreibungen	1	-	1	-	-	-
Umbuchungen	-2	0	-2	1	-	1
Abgänge	7	5	12	21	5	26
Veränderung Konsolidierungskreis	-	-	-	-	0	0
Wechselkursveränderungen	-1	0	-1	0	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>100</b>	<b>61</b>	<b>161</b>	<b>94</b>	<b>53</b>	<b>147</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>277</b>	<b>34</b>	<b>311</b>	<b>230</b>	<b>30</b>	<b>260</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>260</b>	<b>29</b>	<b>289</b>	<b>277</b>	<b>34</b>	<b>311</b>

#### (49) Ertragsteueransprüche

Von den Ertragsteueransprüchen zum 31. Dezember 2020 von 116 Mio. € (Vorjahr: 30 Mio. €) wird erwartet, dass ein Teilbetrag von 20 Mio. € (Vorjahr: 17 Mio. €) nach mehr als zwölf Monaten realisiert wird.

#### (50) Aktive latente Steuern

Bei der Bilanzierung von latenten Steuern wurden Ansprüche und Schulden, die gegenüber der gleichen Steuerbehörde entstehen und saldiert beglichen werden können, in Höhe von 405 Mio. € (Vorjahr: 495 Mio. €) miteinander saldiert.

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

Mio. €	31.12.2020	31.12.2019
Finanzielle Vermögenswerte ac	4	53
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	–	1
Sachanlagen	0	2
Sonstige Aktiva	0	0
Finanzielle Verbindlichkeiten ac	451	466
Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl	5	27
Rückstellungen	113	105
Sonstige Passiva	0	0
Steuerliche Verlustvorträge	8	9
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>581</b>	<b>663</b>

Die latenten Steuern auf Verlustvorträge entfallen in Höhe von 2 Mio. € (Vorjahr: 2 Mio. €) auf ausländische Betriebsstätten. Die vorhandenen Verlustvorträge sind unverfallbar. Latente Steuern auf Verlustvorträge wurden bilanziert, soweit diese innerhalb der nächsten fünf Jahre voraussichtlich nutzbar sind.

Die nicht angesetzten oder wertberichtigten aktiven latenten Steuern belaufen sich auf 80 Mio. € (Vorjahr: 82 Mio. €).

Aktive latente Steuern in Höhe von 76 Mio. € (Vorjahr: 70 Mio. €) wurden über die Anderen Rücklagen gebildet.

### (51) Sonstige Aktiva

Mio. €	31.12.2020	31.12.2019
Immobilien	326	337
Vertragsvermögenswerte	19	25
Übrige	86	98
<b>Gesamt</b>	<b>431</b>	<b>460</b>

Der Immobilienbestand erhöhte sich durch die Übernahme einer Immobilienobjektgesellschaft aus einem italienischen Kreditengagement.

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie erforderten bei unseren Immobilien im Eigenbestand eine Wertüberprüfung. Es wurden Abwertungen von 33 Mio. € vorgenommen. Außerdem wurden Kosten für wertsteigernde Maßnahmen aktiviert.

**(52) Finanzielle Verbindlichkeiten ac**

Mio. €	31.12.2020	31.12.2019
<b>Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac</b>	<b>28.206</b>	<b>24.526</b>
Geldmarktverbindlichkeiten	8.717	3.566
Schuldscheindarlehen	4.077	4.797
Hypotheken-Pfandbriefe	9.755	10.820
Öffentliche Pfandbriefe	1.971	2.585
Sonstige Schuldverschreibungen	3.686	2.758
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	0
<b>Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac</b>	<b>10.592</b>	<b>9.744</b>
Täglich fällige Einlagen	8.426	7.694
Termineinlagen	2.166	2.050
<b>Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac</b>	<b>86</b>	<b>94</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13	20
Sonstige Verbindlichkeiten	73	74
<b>Nachrangige Verbindlichkeiten ac</b>	<b>939</b>	<b>968</b>
<b>Gesamt</b>	<b>39.823</b>	<b>35.332</b>

Die Geldmarktverbindlichkeiten erhöhten sich aufgrund der Aufnahme gezielter längerfristiger Refinanzierungsgeschäfte (TLTROs).

Die Bestandsveränderung der nachrangigen Verbindlichkeiten in Höhe von -29 Mio. € (Vorjahr: -76 Mio. €) setzt sich aus -23 Mio. € (Vorjahr: -77 Mio. €) Cashflow-relevanten Kapitalzahlungen und -6 Mio. € (Vorjahr: 1 Mio. €) nicht-Cashflow-relevanten Fair Value-Änderungen und Veränderungen aus Zinsabgrenzungen zusammen.

**(53) Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl**

Mio. €	31.12.2020	31.12.2019
<b>Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl</b>	<b>1.298</b>	<b>1.341</b>
Negative Marktwerte aus Fair Value-Hedges	1.298	1.327
Negative Marktwerte aus Absicherung Nettoinvestitionen	-	14
<b>Negative Marktwerte sonstige Derivate fvpl</b>	<b>608</b>	<b>824</b>
Negative Marktwerte aus wirtschaftlichen Sicherungsderivaten	128	422
Negative Marktwerte aus übrigen Derivaten	480	402
<b>Gesamt</b>	<b>1.906</b>	<b>2.165</b>

**(54) Rückstellungen**

Mio. €	31.12.2020	31.12.2019
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	474	428
Rückstellungen für außerbilanzielles Kreditgeschäft	4	2
Sonstige Rückstellungen und Eventualschulden	105	151
<b>Gesamt</b>	<b>583</b>	<b>581</b>

Eine detaillierte Aufgliederung der Rückstellungen für außerbilanzielles Kreditgeschäft auf die Klassen von finanziellen Vermögenswerten wird im Kapitel „Erläuterungen zu Finanzinstrumenten“ Anhang-angabe (62) offengelegt.

**Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen**

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

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

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

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

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

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

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

#### Kurzbeschreibung der wesentlichen Pensionspläne

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

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

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

Als versorgungsfähige Dienstzeit gilt die Zeit ab der Vollendung des 20. Lebensjahres bis zur Vollendung des 65. Lebensjahres. Das versorgungsfähige Einkommen ist das innerhalb eines Jahres bezogene Bruttoarbeitsentgelt.

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

#### **Vorstand**

Die sechs Vorstandsmitglieder erhalten ihre Versorgungsleistungen aufgrund jeweiliger Einzelzusagen (insgesamt acht Einzelzusagen).

Zwei Einzelzusagen orientieren sich an festen jährlichen Arbeitgeberbeiträgen, die auf das jeweilige Versorgungskonto eingezahlt und jährlich mit 4 % verzinst werden. Im Falle des Bezugs von vorgezogener Altersrente, der Invalidity oder des Todes erfolgt eine unmittelbare und einmalige Beitrags- sowie Zinszuführung, durch die jene Leistungshöhe erreicht wird, welche bei Fortlauf des Anstellungsverhältnisses bis zum Zusageendalter vorliegen würde. Das Versorgungskapital wird im Versorgungsfall versicherungsmathematisch in eine lebenslänglich laufende Alters- bzw. Invalidenrente umgerechnet. Der Verrentungsfaktor wurde auf den Zeitpunkt des Zusageendalters festgeschrieben. Die Verrentung erfolgt auf der Grundlage der biometrischen Rechnungsgrundlagen und eines Rechnungszinssatzes von 4 % jährlich

und berücksichtigt eine Rentenanpassung von 2 % p. a. Die Witwenpension beträgt 60 % des Pensionsanspruchs des Versorgungsnehmers. Die laufenden Ruhegeldzahlungen werden gemäß der Tarifentwicklung des privaten Bankgewerbes angepasst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**AHB-Betriebsvereinbarung über Zusatzversorgungsleistungen (RGO) der ehemaligen Corealcredit**

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

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

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

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

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

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

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

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

Für Mitarbeiter mit Dienstbeginn vor dem 1. Oktober 1978 betragen die monatlichen Versorgungsleistungen nach zehn Dienstjahren 5 % der pensionsfähigen Bezüge (letztes tarifliches oder vertragliches Monatsgehalt) und erhöhen sich jeweils um 0,5 % der pensionsfähigen Bezüge je weiteres Dienstjahr auf 14 %

der pensionsfähigen Bezüge nach 15 Dienstjahren. Für jedes weitere Dienstjahr erhöht sich der monatliche Versorgungsanspruch um 0,3 % der pensionsfähigen Bezüge, jedoch insgesamt höchstens auf 20 %. Hierauf werden die Leistungen des BVV angerechnet, soweit diese auf Arbeitgeberbeiträgen beruhen.

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

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

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

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

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

#### **Westlimmo – Versorgungsordnung vom 1. Oktober 1995**

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

Die Höhe der Altersrente, vorgezogenen Altersrente sowie der Berufs- bzw. Erwerbsunfähigkeitsrente berechnet sich aus der Summe der während der rentenfähigen Dienstzeit erworbenen Rentenbausteine. Übersteigt die rentenfähige Dienstzeit 40 Jahre, so berechnet sich die monatliche Rente aus der Summe der 40 höchsten während der rentenfähigen Dienstzeit erworbenen Rentenbausteine. Die Höhe eines Rentenbausteins wiederum ergibt sich durch Multiplikation des Beitragseckwerts (ab 2020: 302 €), der persönlichen Verdienstrelation (Verhältnis aus rentenfähigem Einkommen und der Beitragsbemessungsgrenze in der Deutschen Rentenversicherung, wobei Einkommensbestandteile oberhalb der Beitragsbemessungsgrenze 3,75-fach gewichtet werden) und dem Verrentungsfaktor im jeweiligen Alter gemäß der Verrentungstabelle. Die Höhe der vorgezogenen Altersrente wird für jeden Monat des Rentenbezugs vor Vollendung des 65. Lebensjahres um 0,5 % gekürzt. Die Witwen-/Witwerrentenanwartschaft beträgt 60 %.

Der Ermittlung der Höhe der Pensionsverpflichtungen liegen soweit erforderlich die folgenden konzern-einheitlichen versicherungsmathematischen Annahmen zugrunde:

	31.12.2020	31.12.2019
Berechnungsmethode	Projected Unit Credit	Projected Unit Credit
Rechnungsgrundlage	Richttafeln 2018 G von K. Heubeck	Richttafeln 2018 G von K. Heubeck
Versicherungsmathematische Annahmen (in %)		
Rechnungszinssatz	0,74	1,09
Gehaltstrend	2,00	2,00
Rententrend	1,49	1,53
Inflationsrate	1,75	1,75
Fluktuationsrate	3,00	3,00

Entwicklung der Nettopensionsverpflichtungen:

	Barwert der Pension- verpflichtungen	Zeitwert des Planvermögens	Nettopensions- verpflichtung
Mio. €			
<b>Stand zum 01.01.2020</b>	<b>526</b>	<b>-98</b>	<b>428</b>
<b>Pensionsaufwand</b>	<b>19</b>	<b>-1</b>	<b>18</b>
laufender Dienstzeitaufwand	14	-	14
Nettozinsaufwand	5	-1	4
<b>Zahlungen</b>	<b>-9</b>	<b>-6</b>	<b>-15</b>
geleistete Versorgungsleistungen	-13	1	-12
Beiträge des Arbeitgebers	-	-3	-3
Beiträge der Begünstigten von leistungsorientierten Plänen	4	-4	0
<b>Neubewertung (Remeasurements)</b>	<b>44</b>	<b>-1</b>	<b>43</b>
aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	4	-	4
aufgrund von Änderungen finanzieller Annahmen	40	-	40
aufgrund von Änderungen demografischer Annahmen	0	-	0
Differenz aus tatsächlichem Ertrag und mit dem Rechnungszins kalkuliertem Ertrag (Planvermögen)	-	-1	-1
<b>Stand zum 31.12.2020</b>	<b>580</b>	<b>-106</b>	<b>474</b>

	Barwert der Pensions- verpflichtungen	Zeitwert des Planvermögens	Nettopensions- verpflichtung
Mio. €			
<b>Stand zum 01.01.2019</b>	<b>448</b>	<b>-86</b>	<b>362</b>
<b>Pensionsaufwand</b>	<b>20</b>	<b>-1</b>	<b>19</b>
laufender Dienstzeitaufwand	12	-	12
Nettozinsaufwand	8	-1	7
<b>Zahlungen</b>	<b>-8</b>	<b>-7</b>	<b>-15</b>
geleistete Versorgungsleistungen	-12	1	-11
Beiträge des Arbeitgebers	-	-4	-4
Beiträge der Begünstigten von leistungsorientierten Plänen	4	-4	0
<b>Neubewertung (Remeasurements)</b>	<b>66</b>	<b>-4</b>	<b>62</b>
aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	0	-	0
aufgrund von Änderungen finanzieller Annahmen	66	-	66
aufgrund von Änderungen demografischer Annahmen	0	-	0
Differenz aus tatsächlichem Ertrag und mit dem Rechnungszins kalkuliertem Ertrag (Planvermögen)	-	-4	-4
<b>Stand zum 31.12.2019</b>	<b>526</b>	<b>-98</b>	<b>428</b>

Die gewichtete Duration der Pensionsverpflichtungen beträgt zum 31. Dezember 2020 20,1 Jahre (Vorjahr: 19,8 Jahre).

Erwartete Fälligkeiten der Verpflichtung (DBO):

	31.12.2020	31.12.2019
Mio. €		
Bis 1 Jahr	14	13
Mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	60	58
Mehr als 5 Jahre bis 10 Jahre	86	83
<b>Gesamt</b>	<b>160</b>	<b>154</b>

Im Geschäftsjahr 2021 werden voraussichtlich 16 Mio. € (Vorjahr: 14 Mio. €) in Pläne eingezahlt.

### Sensitivität der Pensionsverpflichtung (DBO) gegenüber zentralen versicherungsmathematischen Annahmen

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

		Leistungsorientierte Verpflichtung 2020		Leistungsorientierte Verpflichtung 2019	
		Mio. €	Veränderung %	Mio. €	Veränderung %
<b>Barwert der Verpflichtungen</b>		<b>580</b>		<b>526</b>	
Rechnungszinssatz	Erhöhung um 1,0 Prozentpunkte	478	-17	436	-17
	Verringerung um 1,0 Prozentpunkte	714	23	644	23
Gehaltstrend	Erhöhung um 0,5 Prozentpunkte	591	2	536	2
	Verringerung um 0,5 Prozentpunkte	569	-2	515	-2
Rententrend	Erhöhung um 0,25 Prozentpunkte	588	2	533	2
	Verringerung um 0,25 Prozentpunkte	571	-1	517	-2
Lebenserwartung	Erhöhung um 1 Jahr	611	6	553	5
	Verringerung um 1 Jahr	547	-6	497	-5

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

Das Planvermögen setzt sich wie folgt zusammen:

Mio. €	31.12.2020	31.12.2019
Barmittel	0	0
Wertpapierfonds	73	68
Rückdeckungsversicherungen	33	30
<b>Gesamt</b>	<b>106</b>	<b>98</b>

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

## Sonstige Rückstellungen

Die Entwicklung der Sonstigen Rückstellungen stellt sich wie folgt dar:

	Rückstellungen für Personal- und Sachkosten	Rückstellungen für Rechts- und Steuerrisiken	Übrige Rückstellungen	Gesamt
Mio. €				
<b>Buchwert zum 01.01.2020</b>	<b>118</b>	<b>9</b>	<b>24</b>	<b>151</b>
Zuführung	42	0	3	45
Verbrauch	47	0	9	56
Auflösung	21	6	4	31
Verzinsung	0	-	0	0
Umgliederung	-1	-1	0	-2
Veränderung Konsolidierungskreis	-	-	0	0
Wechselkursänderungen	-2	-	0	-2
<b>Buchwert zum 31.12.2020</b>	<b>89</b>	<b>2</b>	<b>14</b>	<b>105</b>

	Rückstellungen für Personal- und Sachkosten	Rückstellungen für Rechts- und Steuerrisiken	Übrige Rückstellungen	Gesamt
Mio. €				
<b>Buchwert zum 01.01.2019</b>	<b>128</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>152</b>
Zuführung	54	1	14	69
Verbrauch	52	1	6	59
Auflösung	8	1	5	14
Verzinsung	0	0	0	0
Umgliederung	-4	-	0	-4
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	7	7
Wechselkursänderungen	0	-	0	0
<b>Buchwert zum 31.12.2019</b>	<b>118</b>	<b>9</b>	<b>24</b>	<b>151</b>

Von den Sonstigen Rückstellungen in Höhe von 105 Mio. € wird erwartet, dass der Betrag in Höhe von 21 Mio. € eine Laufzeit von über einem Jahr hat (Vorjahr: 27 Mio. €).

Die Rückstellungen für Personal- und Sachkosten entfallen mit 65 Mio. € auf Personalrückstellungen (Vorjahr: 94 Mio. €) und mit 24 Mio. € auf Sachkostenrückstellungen (Vorjahr: 24 Mio. €). Personalrückstellungen setzen sich u. a. aus Rückstellungen für Tantiemen (bar und anteilsbasiert), Altersteilzeit, Abfindungen und bestehenden Arbeitszeitkonten zusammen. In den Personalrückstellungen sind 8 Mio. € Rückstellungen für Abfindungen und Altersteilzeit enthalten (Vorjahr: 20 Mio. €). Unter Sachkostenrückstellungen fallen insbesondere Rückstellungen für Fach- und Rechtsberatung.

**(55) Ertragsteuerverpflichtungen**

Von den Ertragsteuerverpflichtungen zum 31. Dezember 2020 in Höhe von 20 Mio. € (Vorjahr: 44 Mio. €) wird erwartet, dass ein Teilbetrag in Höhe von 7 Mio. € (Vorjahr: 12 Mio. €) nach mehr als zwölf Monaten realisiert wird.

**(56) Passive latente Steuern**

Bei der Bilanzierung von latenten Steuern wurden Ansprüche und Verpflichtungen, die gegenüber der gleichen Steuerbehörde entstehen und saldiert beglichen werden können, in Höhe von 405 Mio. € (Vorjahr: 495 Mio. €) miteinander saldiert.

Passive latente Steuern wurden im Zusammenhang mit folgenden Bilanzposten gebildet:

	31.12.2020	31.12.2019
Mio. €		
Finanzielle Vermögenswerte ac	368	429
Finanzielle Vermögenswerte fvoci	43	54
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	7	9
Immaterielle Vermögenswerte	12	12
Sachanlagen	8	6
Sonstige Aktiva	2	4
Rückstellungen	–	0
Sonstige Passiva	0	0
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>441</b>	<b>514</b>

**(57) Sonstige Passiva**

	31.12.2020	31.12.2019
Mio. €		
Leasingverbindlichkeiten	82	84
Rechnungsabgrenzungsposten	1	1
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	35	35
Vertragsverbindlichkeiten	20	15
Übrige	5	0
<b>Gesamt</b>	<b>143</b>	<b>135</b>

Von den Vertragsverbindlichkeiten wurden 14 Mio. € (Vorjahr: 10 Mio. €) in der laufenden Berichtsperiode erfolgswirksam erfasst.

**(58) Eigenkapital**

Mio. €	31.12.2020	31.12.2019
Gezeichnetes Kapital	180	180
Kapitalrücklage	721	721
Gewinnrücklage	1.902	1.812
AT1-Anleihe	300	300
Andere Rücklagen		
Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	-166	-141
Rücklage aus der Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten fvoci	-4	-4
Rücklage aus der Bewertung von Fremdkapitalinstrumenten fvoci	12	7
Rücklage aus Währungsbasis-Spreads	-26	-15
Rücklage aus Währungsumrechnung	-13	-1
Nicht beherrschende Anteile	61	2
<b>Gesamt</b>	<b>2.967</b>	<b>2.861</b>

Am 31. Oktober 2020 wurde die Veräußerung einer Minderheitsbeteiligung von 30 % der Anteile an der Aareon an Advent vollzogen. Die finanziellen Konditionen des Verkaufs basieren auf einem Unternehmenswert der Aareon von rund 960 Mio. €. Dies entspricht einem Eigenkapitalwert von rund 860 Mio. €, aus dem sich ein Kaufpreis für den 30-%-Anteil von 258 Mio. € ergab, der in bar bezahlt wurde. Die Gewinnrücklagen erhöhten sich erfolgsneutral um die Veräußerungserlöse abzüglich Transaktionskosten und -steuern und die nicht beherrschende Anteile um die Anteile von Advent. Die Gewinnrücklagen erhöhten sich auch durch die nicht ausgeschüttete Dividende des Vorjahres.

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

**Gezeichnetes Kapital**

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

**Eigene Aktien**

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

Darüber hinaus wurde der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Mai 2020 gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG ermächtigt, bis zum 26. Mai 2025 eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des Grundkapitals zu jedem zulässigen Zweck zu erwerben. Der Erwerb darf über die Börse oder mittels eines

an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots zu den im Beschluss näher festgelegten Erwerbspreisen, die sich am Börsenkurs der Aktie der Gesellschaft orientieren, erfolgen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmalig oder mehrmals und auch durch die unmittelbaren oder mittelbaren Tochtergesellschaften der Aareal Bank AG ausgeübt werden.

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

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

#### **Genehmigtes Kapital**

Es besteht ein genehmigtes Kapital, das die Hauptversammlung am 31. Mai 2017 geschaffen hat. Danach ist der Vorstand ermächtigt, in der Zeit bis zum 30. Mai 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage, einmalig oder mehrmals, jedoch insgesamt um einen Nennbetrag von höchstens bis zu 89.785.830 € zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2017). Im Fall einer Barkapitalerhöhung ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen, sofern der Vorstand nicht von seiner Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss Gebrauch macht. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats in folgenden Fällen über den Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu entscheiden:

- a) bei einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen, wenn der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien der Gesellschaft zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrags nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung gilt jedoch nur mit der Maßgabe, dass die unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 203 Abs. 1 und 2, § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegebenen Aktien insgesamt 10% des Grundkapitals weder zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch – wenn dieser Betrag geringer ist – zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung überschreiten dürfen. Auf diese Begrenzung von 10% des Grundkapitals sind Aktien anzurechnen, die in direkter oder entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG während der Laufzeit dieser Ermächtigung bis zum Zeitpunkt ihrer Ausnutzung ausgegeben oder veräußert wurden. Ebenfalls anzurechnen sind Aktien, die aufgrund von während der Laufzeit dieser Ermächtigung entsprechend § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrechten auf Aktien ausgegeben wurden bzw. noch ausgegeben werden können;

- b) für Spitzenbeträge, soweit sie bei der Festlegung des jeweiligen Bezugsverhältnisses entstehen;
- c) soweit es zum Verwässerungsschutz erforderlich ist, um Inhabern von Optionsschuldverschreibungen oder Gläubigern von Wandelschuldverschreibungen, die von der Gesellschaft oder einem mit ihr verbundenen Unternehmen ausgegeben wurden oder werden, ein Bezugsrecht in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung der Wandel- oder Optionsrechte bzw. nach Erfüllung von Wandlungspflichten zustünde;
- d) für einen Betrag von bis zu 4.000.000 €, um hierfür Mitarbeitern der Gesellschaft oder mit ihr verbundener Unternehmen Aktien zum Bezug anzubieten;
- e) im Fall einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder von Beteiligungen an Unternehmen oder von sonstigen Vermögensgegenständen.

Die vorstehende Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss bei Kapitalerhöhungen gegen Bar- und/oder Sacheinlagen ist insgesamt auf einen Betrag von 20 % des Grundkapitals beschränkt, der weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieser Ermächtigung noch im Zeitpunkt der Ausnutzung dieser Ermächtigung überschritten werden darf. Auf die vorgenannte 20-%-Grenze sind darüber hinaus auch eigene Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts veräußert werden, sowie diejenigen Aktien, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen ausgegeben werden, sofern die Schuldverschreibungen während der Laufzeit dieser Ermächtigung aufgrund der Ermächtigung unter Tagesordnungspunkt 6 der Hauptversammlung vom 21. Mai 2014 unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre ausgegeben wurden. Die nach den vorstehenden Vorgaben verminderte Höchstgrenze wird mit Wirksamwerden einer nach der Verminderung von der Hauptversammlung beschlossenen neuen Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre wieder erhöht, soweit die neue Ermächtigung reicht, höchstens aber bis zu 20 % des Grundkapitals nach den vorstehenden Vorgaben.

Das genehmigte Kapital ist noch nicht ausgenutzt worden.

### Bedingtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 22. Mai 2019 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 21. Mai 2024 einmalig oder mehrmals Genussscheine mit oder ohne Laufzeitbegrenzung gegen Bar- oder Sachleistung von bis zu insgesamt 900.000.000 € auszugeben. Die Genussscheine müssen so ausgestaltet sein, dass die auf sie bei Ausgabe eingezahlten Mittel nach Maßgabe der zum Zeitpunkt ihrer Ausgabe geltenden Rechtsvorschriften als bankaufsichtsrechtliche Eigenmittel anerkannt werden können. Die unter dieser Ermächtigung auszugebenden Genussscheine und anderen hybriden Schuldverschreibungen sind mit Wandlungsrechten für den Inhaber zu verbinden, die nach näherer Maßgabe ihrer jeweiligen Bedingungen dazu berechtigen bzw. verpflichten, Aktien der Gesellschaft zu beziehen. Wandlungsrechte bzw. -pflichten dürfen nur auf Stückaktien der Gesellschaft, die auf den Inhaber lauten, mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von bis zu 71.828.664,00 € ausgegeben bzw. begründet werden. Die Summe der Aktien, die auszugeben sind, um Wandlungs- oder Optionsrechte bzw. Wandlungspflichten aus Genussscheinen bzw. hybriden Schuldverschreibungen zu bedienen, welche nach dieser Ermächtigung ausgegeben werden, darf unter Anrechnung der Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung aus einer anderen Ermächtigung ausgegeben werden (insb. aus dem Genehmigten Kapital 2017), einen Betrag des Grundkapitals von 71.828.664,00 € (entspricht ca. 40 % des derzeitigen Grundkapitals) nicht überschreiten. Der Vorstand kann das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Genussrechte mit Zustimmung des Aufsichtsrats in bestimmten Fällen ausschließen.

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

Das bedingte Kapital ist bislang noch nicht ausgenutzt worden.

#### **Kapitalrücklage**

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

#### **Gewinnrücklage**

Die Gewinnrücklage setzt sich in Höhe von 5 Mio. € (Vorjahr: 5 Mio. €) aus gesetzlichen Rücklagen nach § 150 AktG und in Höhe von 1.897 Mio. € (Vorjahr: 1.807 Mio. €) aus sonstigen Gewinnrücklagen zusammen.

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

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

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

Die Schuldverschreibungen begründen nicht besicherte nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin.

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

Reduzierung nachfolgenden Geschäftsjahr der Emittentin bis zur vollständigen Höhe des ursprünglichen Nennbetrags unter bestimmten Bedingungen wieder hochgeschrieben werden.

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

### Ausschüttung

Die Aareal Bank plant eine Dividendenzahlung von insgesamt 1,50 € je Aktie im Jahr 2021 für das Geschäftsjahr 2020. Dies steht unter dem Vorbehalt der jeweils gültigen aufsichtlichen und regulatorischen Vorgaben und müsste in zwei Schritten erfolgen.

Unter Einhaltung der am 15. Dezember 2020 durch die Europäische Zentralbank (EZB) veröffentlichten Vorgaben schlägt der Vorstand der Hauptversammlung am 18. Mai 2021 vor, den sich nach handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) ergebenden Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von 89.785.831,50 € zur Ausschüttung einer Dividende von 0,40 € je Aktie vorzusehen (Gesamtbetrag 23.942.888,40 €) und den verbleibenden Betrag (65.842.943,10 €) in den Gewinnvortrag einzustellen. Abhängig von der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung, den regulatorischen Anforderungen, der Kapitalposition sowie der Risikosituation der Bank könnte dann eine außerordentliche Hauptversammlung, die möglicherweise im vierten Quartal 2021 stattfinden würde, die Ausschüttung des zunächst vorgetragenen Gewinns in Höhe von 1,10 € je Aktie beschließen.

In 2020 wurde keine Dividende ausgeschüttet. Die ordentliche Hauptversammlung der Aareal Bank AG beschloss am 27. Mai 2020, den sich nach handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) ergebenden Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von 119.714.442,00 € vollständig in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Zuvor hatten Vorstand und Aufsichtsrat nach einer Aufforderung der Europäischen Zentralbank vom 27. März 2020, wegen der Covid-19-Pandemie mindestens bis zum 1. Oktober 2020 keine Dividenden zu zahlen, abweichend von ihrem dem Jahresabschluss 2019 zugrunde liegenden Gewinnverwendungsvorschlag nach intensiver Abwägung entschieden, zur Stärkung der Kapitalausstattung der Hauptversammlung ausnahmsweise vorzuschlagen zu beschließen, für das Geschäftsjahr 2019 keine Dividende auszuschütten, sondern den Bilanzgewinn vollständig in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen. Am 28. Juli 2020 verlängerte die EZB ihre Aufforderung bis zum 1. Januar 2021.

Darüber hinaus wird der Vorstand in Übereinstimmung mit den Anleihebedingungen am 30. April 2021 über eine Ausschüttung auf die AT I-Instrumente entscheiden.

## Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

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

### (59) Nettoergebnisse der Finanzinstrumente nach Kategorien

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

Mio. €	01.01.–31.12.2020	01.01.–31.12.2019
Ergebnis aus finanziellen Vermögenswerten ac	-322	-63
Ergebnis aus finanziellen Verbindlichkeiten ac	7	4
Ergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvoci im OCI erfasst	9	-16
Ergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvoci in GuV umgegliedert	2	30
Ergebnis aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci	0	-4
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-32	1
Ergebnis aus Finanzgarantien und Kreditzusagen	-2	3

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

Das Hedge-Ergebnis aus gesicherten Grundgeschäften wird mit dem Hedge-Ergebnis aus den Sicherungsderivaten zu einem Posten zusammengefasst und betrug im aktuellen Geschäftsjahr 6 Mio. € (Vorjahr: -4 Mio. €). Darüber hinaus betrug die Veränderung der Rücklage aus Währungsbasis-Spreads -16 Mio. € (Vorjahr: -9 Mio. €).

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

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

## 31. Dezember 2020

	Fair Value Gesamt	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3
Mio. €				
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvoci</b>	<b>3.672</b>	<b>3.667</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	3.667	3.667	–	–
Eigenkapitalinstrumente fvoci	5	–	3	2
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvpl</b>	<b>3.167</b>	<b>0</b>	<b>2.307</b>	<b>860</b>
Forderungen aus Krediten fvpl	856	–	–	856
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	93	0	89	4
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	1.431	–	1.431	–
Positive Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	787	–	787	–
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl</b>	<b>1.906</b>	<b>–</b>	<b>1.906</b>	<b>–</b>
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	1.298	–	1.298	–
Negative Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	608	–	608	–

## 31. Dezember 2019

	Fair Value Gesamt	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3
Mio. €				
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvoci</b>	<b>3.420</b>	<b>3.415</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	3.415	3.415	–	–
Eigenkapitalinstrumente fvoci	5	–	3	2
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvpl</b>	<b>2.979</b>	<b>0</b>	<b>1.926</b>	<b>1.053</b>
Forderungen aus Krediten fvpl	1.050	–	–	1.050
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	135	0	132	3
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	1.380	–	1.380	–
Positive Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	414	–	414	–
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl</b>	<b>2.165</b>	<b>0</b>	<b>2.165</b>	<b>–</b>
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	1.341	–	1.341	–
Negative Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	824	0	824	–

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

	2020	2019
Mio. €		
<b>Fair Value zum 01.01.</b>	<b>1.050</b>	<b>711</b>
<b>Bewertungsveränderung</b>	<b>-36</b>	<b>-18</b>
<b>Bestandsänderungen</b>		
Zugang	175	924
Abgang	333	567
Zinsabgrenzung	0	0
<b>Fair Value zum 31.12.</b>	<b>856</b>	<b>1.050</b>

Von dem Ergebnis der Forderungen aus Krediten fvpl entfallen -21 Mio. € auf im Bestand befindliche Forderungen (Vorjahr: -18 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 22 Mio. € (Vorjahr: rund 31 Mio. €) führen.

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

#### 31. Dezember 2020

	Fair Value Gesamt	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3
Mio. €				
<b>Finanzielle Vermögenswerte ac</b>	<b>37.655</b>	<b>2.827</b>	<b>7.813</b>	<b>27.015</b>
Barreserve ac	4.744	–	4.744	–
Forderungen aus Krediten ac	26.952	–	1	26.951
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	5.869	2.827	3.041	1
Forderungen sonstiges Geschäft ac	90	–	27	63
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten ac</b>	<b>40.033</b>	<b>1.855</b>	<b>38.064</b>	<b>114</b>
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	28.371	1.545	26.798	28
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	10.592	–	10.592	–
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	86	–	0	86
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	984	310	674	–

## 31. Dezember 2019

	Fair Value Gesamt	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3
Mio. €				
<b>Finanzielle Vermögenswerte ac</b>	<b>33.899</b>	<b>3.059</b>	<b>4.951</b>	<b>25.889</b>
Barreserve ac	1.494	–	1.494	–
Forderungen aus Krediten ac	25.850	–	2	25.848
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	6.481	3.059	3.422	–
Forderungen sonstiges Geschäft ac	74	–	33	41
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten ac</b>	<b>35.477</b>	<b>1.854</b>	<b>33.486</b>	<b>137</b>
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	24.610	1.533	23.034	43
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	9.744	–	9.744	–
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	94	–	0	94
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	1.029	321	708	–

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

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

	31.12.2020 Buchwert	31.12.2020 Fair Value	31.12.2019 Buchwert	31.12.2019 Fair Value
Mio. €				
<b>Finanzielle Vermögenswerte ac</b>	<b>37.407</b>	<b>37.655</b>	<b>33.586</b>	<b>33.899</b>
Barreserve ac	4.744	4.744	1.494	1.494
Forderungen aus Krediten ac	26.695	26.952	25.403	25.850
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	5.879	5.869	6.615	6.481
Forderungen sonstiges Geschäft ac	89	90	74	74
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvoci</b>	<b>3.672</b>	<b>3.672</b>	<b>3.420</b>	<b>3.420</b>
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	3.667	3.667	3.415	3.415
Eigenkapitalinstrumente fvoci	5	5	5	5
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvpl</b>	<b>3.167</b>	<b>3.167</b>	<b>2.979</b>	<b>2.979</b>
Forderungen aus Krediten fvpl	856	856	1.050	1.050
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	93	93	135	135
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	1.431	1.431	1.380	1.380
Positive Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	787	787	414	414

&gt;

	31.12.2020 Buchwert	31.12.2020 Fair Value	31.12.2019 Buchwert	31.12.2019 Fair Value
Mio. €				
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten ac</b>	<b>39.823</b>	<b>40.033</b>	<b>35.332</b>	<b>35.477</b>
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	28.206	28.371	24.526	24.610
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	10.592	10.592	9.744	9.744
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	86	86	94	94
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	939	984	968	1.029
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl</b>	<b>1.906</b>	<b>1.906</b>	<b>2.165</b>	<b>2.165</b>
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	1.298	1.298	1.341	1.341
Negative Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	608	608	824	824

## (62) Angaben zum Kreditrisiko

Zu den Risikomanagementpraktiken und Inputfaktoren verweisen wir auf das Kapitel Kreditausfallrisiken im Risikobericht des Konzernlageberichts.

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

### Risikovorsorgebestand ac

2020

	Bestand zum 01.01.	Zufüh- rungen	Inan- spruch- nahmen	Auf- lösungen	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Zins- effekt	Währungs- anpassung	Verände- rung Kon- solidie- rungskreis	Bestand zum 31.12.
Mio. €											
<b>Stage 1</b>	<b>22</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>-14</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>19</b>
Forderungen aus Krediten ac	21	23	0	12	0	-14	0	-	0	-	18
Geld- und Kapitalmarkt- forderungen ac	1	0	-	0	0	0	-	-	0	-	1
<b>Stage 2</b>	<b>16</b>	<b>72</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>-17</b>	<b>-</b>	<b>-1</b>	<b>-</b>	<b>77</b>
Forderungen aus Krediten ac	14	69	-	9	0	15	-17	-	-1	-	71
Geld- und Kapitalmarkt- forderungen ac	2	3	-	0	0	1	-	-	-	-	6
<b>Stage 3</b>	<b>345</b>	<b>279</b>	<b>129</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>-2</b>	<b>17</b>	<b>5</b>	<b>-7</b>	<b>-5</b>	<b>492</b>
Forderungen aus Krediten ac	345	279	129	11	-	-2	17	5	-7	-5	492
<b>Forderungen sonstiges Geschäft</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1</b>	<b>-</b>	<b>4</b>
<b>Gesamt</b>	<b>386</b>	<b>377</b>	<b>130</b>	<b>32</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>-9</b>	<b>-5</b>	<b>592</b>

## 2019

	Bestand zum 01.01.	Zufüh- rungen	Inan- spruch- nahmen	Auf- lösungen	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Zins- effekt	Währungs- anpassung	Verände- rung Kon- solidie- rungskreis	Bestand zum 31.12.
Mio. €											
<b>Stage 1</b>	<b>34</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>25</b>	<b>1</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>22</b>
Forderungen aus Krediten ac	33	12	-	24	1	-2	0	-	1	-	21
Geld- und Kapitalmarkt- forderungen ac	1	1	-	1	0	-	-	-	0	-	1
<b>Stage 2</b>	<b>22</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>15</b>	<b>-1</b>	<b>7</b>	<b>-4</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>16</b>
Forderungen aus Krediten ac	12	7	-	7	-1	7	-4	-	0	-	14
Geld- und Kapitalmarkt- forderungen ac	10	-	-	8	0	-	-	-	-	-	2
<b>Stage 3</b>	<b>519</b>	<b>184</b>	<b>237</b>	<b>74</b>	<b>0</b>	<b>-5</b>	<b>4</b>	<b>21</b>	<b>3</b>	<b>-70</b>	<b>345</b>
Forderungen aus Krediten ac	519	184	237	74	0	-5	4	21	3	-70	345
<b>Forderungen sonstiges Geschäft</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>3</b>
<b>Gesamt</b>	<b>577</b>	<b>206</b>	<b>238</b>	<b>114</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21</b>	<b>4</b>	<b>-70</b>	<b>386</b>

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

#### Risikovorsorgebestand in der Rücklage aus Bewertung von Fremdkapitalinstrumenten fvoci

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

#### Rückstellungen für außerbilanzielles Kreditgeschäft

## 2020

	Rück- stellung zum 01.01.	Zufüh- rungen	Inan- spruch- nahmen	Auf- lösungen	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Zinseffekt	Währungs- anpassung	Rück- stellung zum 31.12.
Mio. €										
Stage 1	2	1	-	1	0	0	-	-	0	2
Stage 2	0	2	-	0	0	0	-	-	0	2
Stage 3	0	-	0	0	-	-	-	-	-	0
<b>Gesamt</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

## 2019

Mio. €	Rückstellung zum 01.01.	Zuführungen	Inanspruchnahmen	Auflösungen	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Zinseffekt	Währungsanpassung	Rückstellung zum 31.12.
Stage 1	2	1	-	1	0	-	-	-	0	2
Stage 2	0	0	-	0	0	-	-	-	0	0
Stage 3	3	-	-	3	-	-	-	-	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

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

Im Geschäftsjahr 2020 wurden weder wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte erstmalig angesetzt noch Vermögenswerte im Rahmen der Verwertung von Sicherheiten erworben.

**Kreditqualität von finanziellen Forderungen sonstiges Geschäft**

Auch finanzielle Forderungen aus sonstigem Geschäft unterliegen Kreditrisiken. Von den 94 Mio. € (Vorjahr: 77 Mio. €) Forderungen aus sonstigem Geschäft waren 86 Mio. € (Vorjahr: 66 Mio. €) weder überfällig noch wertgemindert, 2 Mio. € (Vorjahr: 5 Mio. €) überfällig, aber nicht wertgemindert und 6 Mio. € (Vorjahr: 6 Mio. €) wertgemindert.

**(63) Überleitung der Bruttobuchwerte der finanziellen Vermögenswerte**

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

**Finanzielle Vermögenswerte ac 2020**

Mio. €	Bruttobuchwert zum 01.01.	Zugänge	Abgänge	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Ab- und Zuschreibungen	Modifikationsergebnis	Währung und weitere Veränderungen	Bruttobuchwert zum 31.12.
<b>Forderungen aus Krediten ac</b>	<b>25.783</b>	<b>9.881</b>	<b>7.745</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-118</b>	<b>-1</b>	<b>-523</b>	<b>27.277</b>
Stage 1	23.923	9.709	7.071	163	-6.704	-90	-	0	-612	19.318
Stage 2	916	172	459	-163	6.704	-750	-	0	-10	6.410
Stage 3	944	0	215	-	0	840	-118	-1	99	1.549
POCI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Geld- und Kapitalmarktforderungen ac</b>	<b>6.618</b>	<b>633</b>	<b>1.347</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-20</b>	<b>5.884</b>
Stage 1	6.493	633	1.278	-	-494	-	-	-	-26	5.328
Stage 2	125	-	69	-	494	-	-	-	6	556
<b>Forderungen sonstiges Geschäft ac</b>	<b>77</b>	<b>57</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>94</b>
<b>Gesamt</b>	<b>32.478</b>	<b>10.571</b>	<b>9.132</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-118</b>	<b>-1</b>	<b>-543</b>	<b>33.255</b>

## Finanzielle Vermögenswerte ac 2019

	Brutto- buchwert zum 01.01.	Zugänge	Abgänge	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Ab- und Zuschrei- bungen	Modifika- tions- ergebnis	Währung und weitere Verände- rungen	Brutto- buchwert zum 31.12.
Mio. €										
<b>Forderungen aus Krediten ac</b>	<b>26.795</b>	<b>10.567</b>	<b>12.082</b>	-	-	-	<b>-229</b>	<b>-5</b>	<b>737</b>	<b>25.783</b>
Stage 1	24.422	10.476	10.997	86	-726	-57	-	-	719	23.923
Stage 2	786	78	287	-86	728	-307	-	-5	9	916
Stage 3	1.587	13	798	-	-2	364	-229	-	9	944
POCI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Geld- und Kapitalmarkt- forderungen ac</b>	<b>6.578</b>	<b>1.360</b>	<b>1.440</b>	-	-	-	-	-	<b>120</b>	<b>6.618</b>
Stage 1	5.773	1.359	1.302	548	-	-	-	-	115	6.493
Stage 2	805	1	138	-548	-	-	-	-	5	125
<b>Forderungen sonstiges Geschäft ac</b>	<b>64</b>	<b>58</b>	<b>44</b>	-	-	-	-	-	<b>-1</b>	<b>77</b>
<b>Gesamt</b>	<b>33.437</b>	<b>11.985</b>	<b>13.566</b>	-	-	-	<b>-229</b>	<b>-5</b>	<b>856</b>	<b>32.478</b>

## Finanzielle Vermögenswerte fvoci 2020

	Brutto- buchwert zum 01.01.	Zugänge	Abgänge	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Ab- und Zuschrei- bungen	Modifika- tions- ergebnis	Währung und weitere Verände- rungen	Brutto- buchwert zum 31.12.
Mio. €										
<b>Geld- und Kapitalmarkt- forderungen fvoci</b>	<b>3.415</b>	<b>869</b>	<b>620</b>	-	-	-	-	-	<b>3</b>	<b>3.667</b>
Stage 1	3.415	869	620	-	-	-	-	-	3	3.667
<b>Eigenkapitalinstrumente fvoci</b>	<b>5</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>0</b>	<b>5</b>
Stage 1	5	-	-	-	-	-	-	-	0	5
<b>Gesamt</b>	<b>3.420</b>	<b>869</b>	<b>620</b>	-	-	-	-	-	<b>3</b>	<b>3.672</b>

## Finanzielle Vermögenswerte fvoci 2019

	Brutto- buchwert zum 01.01.	Zugänge	Abgänge	Transfer in Stage 1	Transfer in Stage 2	Transfer in Stage 3	Ab- und Zuschrei- bungen	Modifika- tions- ergebnis	Währung und weitere Verände- rungen	Brutto- buchwert zum 31.12.
Mio. €										
<b>Geld- und Kapitalmarkt- forderungen fvoci</b>	<b>4.443</b>	<b>1.028</b>	<b>1.842</b>	-	-	-	-	-	<b>-214</b>	<b>3.415</b>
Stage 1	4.443	1.028	1.842	-	-	-	-	-	-214	3.415
<b>Eigenkapitalinstrumente fvoci</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	-	-	-	-	-	-	<b>-3</b>	<b>5</b>
Stage 1	7	1	-	-	-	-	-	-	-3	5
<b>Gesamt</b>	<b>4.450</b>	<b>1.029</b>	<b>1.842</b>	-	-	-	-	-	<b>-217</b>	<b>3.420</b>

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

Zum aktuellen Bilanzstichtag sind ebenso wie im Vorjahr keine Forderungen aus dem Kreditgeschäft, die während des Berichtsjahres abgeschrieben wurden, noch Gegenstand von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen.

#### (64) Modifikationseffekte

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

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

	2020			2019		
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Stage 1	Stage 2	Stage 3
Mio. €						
Fortgeführte Anschaffungskosten vor Modifikation	283	1.689	264	284	82	–
Nettoergebnis aus Modifikation	0	0	-1	0	-5	–
<b>Fortgeführte Anschaffungskosten nach Modifikation</b>	<b>283</b>	<b>1.689</b>	<b>263</b>	<b>284</b>	<b>77</b>	<b>–</b>

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

#### (65) Saldierung von Finanzinstrumenten

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

## Finanzielle Vermögenswerte

### 31. Dezember 2020

	Bruttobuchwerte der bilanzierten finanziellen Vermögenswerte	Bruttobuchwerte der bilanziell saldierten Beträge	In der Bilanz ausgewiesener Nettobuchwert	Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu keiner Saldierung geführt haben	Erhaltene Sicherheiten	Verbleibender Nettobetrag
Mio. €						
Derivate	2.245	–	2.245	1.058	1.280	-93
Reverse Repos	–	–	–	–	–	–
<b>Gesamt</b>	<b>2.245</b>	<b>–</b>	<b>2.245</b>	<b>1.058</b>	<b>1.280</b>	<b>-93</b>

### 31. Dezember 2019

	Bruttobuchwerte der bilanzierten finanziellen Vermögenswerte	Bruttobuchwerte der bilanziell saldierten Beträge	In der Bilanz ausgewiesener Nettobuchwert	Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu keiner Saldierung geführt haben	Erhaltene Sicherheiten	Verbleibender Nettobetrag
Mio. €						
Derivate	1.800	–	1.800	1.065	658	77
Reverse Repos	–	–	–	–	–	–
<b>Gesamt</b>	<b>1.800</b>	<b>–</b>	<b>1.800</b>	<b>1.065</b>	<b>658</b>	<b>77</b>

## Finanzielle Verbindlichkeiten

### 31. Dezember 2020

	Bruttobuchwerte der bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten	Bruttobuchwerte der bilanziell saldierten Beträge	In der Bilanz ausgewiesener Nettobuchwert	Finanzielle Vermögenswerte, die zu keiner Saldierung geführt haben	Gestellte Sicherheiten	Verbleibender Nettobetrag
Mio. €						
Derivate	1.906	–	1.906	1.058	852	-4
Repos	–	–	–	–	–	–
<b>Gesamt</b>	<b>1.906</b>	<b>–</b>	<b>1.906</b>	<b>1.058</b>	<b>852</b>	<b>-4</b>

**31. Dezember 2019**

	<b>Bruttobuchwerte der bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten</b>	<b>Bruttobuchwerte der bilanziell saldierten Beträge</b>	<b>In der Bilanz ausgewiesener Nettobuchwert</b>	<b>Finanzielle Vermögenswerte, die zu keiner Saldierung geführt haben</b>	<b>Gestellte Sicherheiten</b>	<b>Verbleibender Nettobetrag</b>
Mio. €						
Derivate	2.174	–	2.174	1.065	1.077	32
Repos	–	–	–	–	–	–
<b>Gesamt</b>	<b>2.174</b>	<b>–</b>	<b>2.174</b>	<b>1.065</b>	<b>1.077</b>	<b>32</b>

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

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

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

## (66) Als Sicherheit übertragene und erhaltene Vermögenswerte

### Übertragene Vermögenswerte

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

Mio. €	31.12.2020	31.12.2019
Geld- und Kapitalmarktforderungen (ac, fvoci und fvpl)	5.729	1.434
Forderungen sonstiges Geschäft ac	30	26
<b>Gesamt</b>	<b>5.759</b>	<b>1.460</b>

Der Sicherungsnehmer ist bei keinem der als Sicherheit verpfändeten finanziellen Vermögenswerte berechtigt, die Vermögenswerte zu verkaufen oder weiterzuverpfänden (Vorjahr: – Mio. €). Aus der Bankenabgabe und für die Entschädigungseinrichtung deutscher Banken besteht eine vollumfänglich barbesicherte unwiderrufliche Zahlungsverpflichtung in Höhe von 30 Mio. € (Vorjahr: 26 Mio. €). Diese wird innerhalb der Forderungen sonstiges Geschäft ac ausgewiesen.

### Erhaltene Vermögenswerte

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

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

## (67) Übertragung von finanziellen Vermögenswerten ohne Ausbuchung

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

Zum Bilanzstichtag wurden keine Wertpapiere in Pension gegeben (Vorjahr: – Mio. €).

**(68) Derivative Finanzinstrumente**

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

Mio. €	Fair Value 31.12.2020		Fair Value 31.12.2019	
	positiv	negativ	positiv	negativ
<b>Fair Value-Hedge-Derivate</b>	<b>1.343</b>	<b>1.298</b>	<b>1.374</b>	<b>1.327</b>
Zinsrisiko	1.343	1.267	1.374	1.294
Zins-Swaps	1.343	1.267	1.374	1.294
Zins- und Währungsrisiko	–	31	–	33
Zins-/Währungs-Swaps	–	31	–	33
<b>Absicherung Nettoinvestitionen</b>	<b>88</b>	<b>–</b>	<b>6</b>	<b>14</b>
Währungsrisiko	88	–	6	14
Zins-/Währungs-Swaps	88	–	6	14
<b>Sonstige Derivate</b>	<b>787</b>	<b>608</b>	<b>414</b>	<b>824</b>
Zinsrisiko	209	503	182	427
Zins-Swaps	208	502	181	426
Swaptions	–	–	–	–
Caps, Floors	1	1	1	1
Zins- und Währungsrisiko	578	105	232	397
Devisenkassa- und -termingeschäfte	7	7	4	21
Zins-/Währungs-Swaps	571	98	228	376
<b>Gesamt</b>	<b>2.218</b>	<b>1.906</b>	<b>1.794</b>	<b>2.165</b>

Derivate wurden mit folgenden Kontrahenten abgeschlossen:

Mio. €	Fair Value 31.12.2020		Fair Value 31.12.2019	
	positiv	negativ	positiv	negativ
OECD-Banken und Zentralregierungen	2.132	1.853	1.701	2.164
Unternehmen und Privatpersonen	86	53	93	1
<b>Gesamt</b>	<b>2.218</b>	<b>1.906</b>	<b>1.794</b>	<b>2.165</b>

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

**31. Dezember 2020**

	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Summe
Mio. €					
<b>Zinsrisiko</b>					
Zins-Swaps					
Mittelzuflüsse	107	286	745	166	<b>1.304</b>
Mittelabflüsse	119	224	676	127	<b>1.146</b>
Caps, Floors					
Mittelzuflüsse	0	0	1	0	<b>1</b>
Mittelabflüsse	0	0	1	0	<b>1</b>
<b>Zins- und Währungsrisiko</b>					
Devisenkassa- und -termingeschäfte					
Mittelzuflüsse	1.808	132	–	–	<b>1.940</b>
Mittelabflüsse	1.808	132	–	–	<b>1.940</b>
Zins-/Währungs-Swaps					
Mittelzuflüsse	200	2.101	9.298	54	<b>11.653</b>
Mittelabflüsse	212	2.033	9.118	–	<b>11.363</b>
<b>Mittelzuflüsse insgesamt</b>	<b>2.115</b>	<b>2.519</b>	<b>10.044</b>	<b>220</b>	<b>14.898</b>
<b>Mittelabflüsse insgesamt</b>	<b>2.139</b>	<b>2.389</b>	<b>9.795</b>	<b>127</b>	<b>14.450</b>

**31. Dezember 2019**

	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Summe
Mio. €					
<b>Zinsrisiko</b>					
Zins-Swaps					
Mittelzuflüsse	135	381	1.015	264	<b>1.795</b>
Mittelabflüsse	134	264	853	277	<b>1.528</b>
Caps, Floors					
Mittelzuflüsse	0	0	1	0	<b>1</b>
Mittelabflüsse	0	0	1	0	<b>1</b>
<b>Zins- und Währungsrisiko</b>					
Devisenkassa- und -termingeschäfte					
Mittelzuflüsse	2.210	274	–	–	<b>2.484</b>
Mittelabflüsse	2.226	273	–	–	<b>2.499</b>
Zins-/Währungs-Swaps					
Mittelzuflüsse	897	1.048	8.484	–	<b>10.429</b>
Mittelabflüsse	949	1.211	9.041	53	<b>11.254</b>
<b>Mittelzuflüsse insgesamt</b>	<b>3.242</b>	<b>1.703</b>	<b>9.500</b>	<b>264</b>	<b>14.709</b>
<b>Mittelabflüsse insgesamt</b>	<b>3.309</b>	<b>1.748</b>	<b>9.895</b>	<b>330</b>	<b>15.282</b>

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

**(69) Angaben zu Sicherungsbeziehungen****Angaben zu Sicherungsderivaten**

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

**Positive Marktwerte designierte Sicherungsderivate**

	<b>Buchwert 31.12.2020</b>	<b>Nominalwert 31.12.2020</b>	<b>Fair Value-Änderung 01.01.-31.12.2020</b>	<b>Buchwert 31.12.2019</b>	<b>Nominalwert 31.12.2019</b>	<b>Fair Value-Änderung 01.01.-31.12.2019</b>
Mio. €						
<b>Fair Value-Hedges</b>						
Zinsrisiko						
Zins-Swaps	1.343	16.694	181	1.374	17.915	423
<b>Absicherung Nettoinvestitionen</b>						
Währungsrisiko						
Zins- / Währungs-Swaps	88	1.027	0	6	518	0
<b>Gesamt</b>	<b>1.431</b>	<b>17.721</b>	<b>181</b>	<b>1.380</b>	<b>18.433</b>	<b>423</b>

**Negative Marktwerte designierte Sicherungsderivate**

	<b>Buchwert 31.12.2020</b>	<b>Nominalwert 31.12.2020</b>	<b>Fair Value-Änderung 01.01.-31.12.2020</b>	<b>Buchwert 31.12.2019</b>	<b>Nominalwert 31.12.2019</b>	<b>Fair Value-Änderung 01.01.-31.12.2019</b>
Mio. €						
<b>Fair Value-Hedges</b>						
Zinsrisiko						
Zins-Swaps	1.267	14.609	189	1.294	12.186	256
Zins- und Währungsrisiko						
Zins- / Währungs-Swaps	31	111	3	33	118	5
<b>Absicherung Nettoinvestitionen</b>						
Währungsrisiko						
Zins- / Währungs-Swaps	-	-	-	14	597	0
<b>Gesamt</b>	<b>1.298</b>	<b>14.720</b>	<b>192</b>	<b>1.341</b>	<b>12.901</b>	<b>261</b>

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

### 31. Dezember 2020

	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Summe
Mio. €					
<b>Fair Value-Hedges</b>					
Zinsrisiko					
Zins-Swaps	1.301	4.730	17.656	7.617	<b>31.304</b>
Zins- und Währungsrisiken					
Zins-/Währungs-Swaps	-	-	111	-	<b>111</b>
<b>Absicherung Nettoinvestitionen</b>					
Währungsrisiko					
Zins-/Währungs-Swaps	55	421	551	-	<b>1.027</b>
<b>Gesamt Nominalbeträge</b>	<b>1.356</b>	<b>5.151</b>	<b>18.318</b>	<b>7.617</b>	<b>32.442</b>

Die Aareal Bank wendet die Standardänderungen aus dem ersten Teil der Auswirkungen der Reform der Referenzzinssätze auf die Finanzberichterstattung (IBOR-Reform) im Zeitraum vor der Ablösung eines bestehenden Referenzzinssatzes an. Die Unsicherheiten beziehen sich auf die Absicherung von Fair Value-Änderungen aus Zinsänderungsrisiken. Betroffen sind die Referenzzinssätze mit Laufzeiten von ein bis sechs Monate auf der variablen Seite für die Währungen AUD, CAD, DKK, EUR, GBP, SEK und USD. Von den 32,4 Mrd. € entfallen 6,0 Mrd. € auf Referenzzinssätze außerhalb des EUR. Die Aareal Bank geht auch weiterhin davon aus, dass die Änderungen aus der IBOR-Reform (Phase 1) nicht dazu führen, dass die Sicherungsbeziehungen aufgelöst werden müssen.

### 31. Dezember 2019

	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Summe
Mio. €					
<b>Fair Value-Hedges</b>					
Zinsrisiko					
Zins-Swaps	843	3.512	17.999	7.747	<b>30.101</b>
Zins- und Währungsrisiken					
Zins-/Währungs-Swaps	-	-	118	-	<b>118</b>
<b>Absicherung Nettoinvestitionen</b>					
Währungsrisiko					
Zins-/Währungs-Swaps	184	218	713	-	<b>1.115</b>
<b>Gesamt Nominalbeträge</b>	<b>1.027</b>	<b>3.730</b>	<b>18.830</b>	<b>7.747</b>	<b>31.334</b>

## Angaben zu gesicherten Grundgeschäften

### Gesicherte Grundgeschäfte Fair Value-Hedges

In den folgenden Tabellen werden gesicherte Grundgeschäfte separat für jede Art von Sicherungsbeziehung und Risikokategorie dargestellt:

	Aktive Sicherungsbeziehungen			Aufgelöste Sicherungsbeziehungen
	Buchwert 31.12.2020	Kumuliertes Hedge Adjustment 31.12.2020	Änderung des abge- sicherten Fair Values 01.01.-31.12.2020	Bestand Hedge Adjustments 31.12.2020
Mio. €				
<b>Zinsrisiko</b>				
Forderungen aus Krediten ac	7.045	224	168	58
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	2.990	701	10	165
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	3.534	148	18	2
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	19.433	1.086	82	46
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	818	45	-6	3
<b>Zins- und Währungsrisiko</b>				
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	160	49	3	-

	Aktive Sicherungsbeziehungen			Aufgelöste Sicherungsbeziehungen
	Buchwert 31.12.2019	Kumuliertes Hedge Adjustment 31.12.2019	Änderung des abge- sicherten Fair Values 01.01.-31.12.2019	Bestand Hedge Adjustments 31.12.2019
Mio. €				
<b>Zinsrisiko</b>				
Forderungen aus Krediten ac	6.539	94	77	70
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	2.538	520	44	22
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	3.236	209	-121	48
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	18.653	1.025	176	59
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	841	51	2	4
<b>Zins- und Währungsrisiko</b>				
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	164	46	5	-

### Absicherung von Nettoinvestitionen

Die Wertänderung der währungsgesicherten Nettoinvestitionen in ausländische Geschäftsbetriebe betrug im Berichtsjahr 93 Mio. € (Vorjahr: -10 Mio. €). Der Saldo der Hedge-Rücklage (netto) betrug zum Jahresende 68 Mio. € (Vorjahr: -20 Mio. €).

## Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen

### Fair Value-Hedges

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

Mio. €	01.01.–31.12.2020	01.01.–31.12.2019
Zinsrisiken	6	-4
Zins- und Währungsrisiken	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>6</b>	<b>-4</b>

### Absicherungen von Nettoinvestitionen

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

## (70) Restlaufzeiten von finanziellen Verbindlichkeiten

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

### Restlaufzeiten zum 31. Dezember 2020

Mio. €	täglich fällig	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Summe
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	1.444	1.427	6.898	10.924	8.476	<b>29.169</b>
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	8.428	2.166	–	–	–	<b>10.594</b>
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	–	17	22	445	550	<b>1.034</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	85	–	1	–	–	<b>86</b>
Leasingverbindlichkeiten	–	3	10	34	36	<b>83</b>
Finanzielle Garantien	160	–	–	–	2	<b>162</b>
Kreditzusagen	1.258	–	–	–	–	<b>1.258</b>

**Restlaufzeiten zum 31. Dezember 2019**

	täglich fällig	bis 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre	Summe
Mio. €						
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	845	1.486	4.181	10.307	9.608	<b>26.427</b>
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	7.696	2.050	-	-	-	<b>9.746</b>
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	-	17	43	454	588	<b>1.102</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	91	0	2	0	-	<b>93</b>
Leasingverbindlichkeiten	-	3	9	33	40	<b>85</b>
Finanzielle Garantien	154	-	-	-	2	<b>156</b>
Kreditzusagen	1.205	-	-	-	-	<b>1.205</b>

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

## Segmentberichterstattung

### (71) Geschäftssegmente der Aareal Bank

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

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

Wie im Konzernlagebericht 2019 dargestellt, wurde das Steuerungssystem im Rahmen der strategischen Weiterentwicklung „Aareal Next Level“ zum Jahreswechsel 2019 überarbeitet. Um die eigenständigen Profile der einzelnen geschäftlichen Aktivitäten zu schärfen und die Transparenz zu erhöhen, wurde das bisherige Segment Consulting/Dienstleistungen in das Segment Consulting/Dienstleistungen Bank und die Aareon aufgespalten. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Das bisherige Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen blieb in seiner Zusammensetzung grundsätzlich unverändert. Im Rahmen des Strategic Review wurde die Segmentbezeichnung zum Jahreswechsel in Banking & Digital Solutions geändert.

Zwei Änderungen waren im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Steuerung notwendig. Die Überprüfung unseres Liquiditätsmodells im 4. Quartal 2019 hatte ergeben, dass ein höherer Anteil der wohnungswirtschaftlichen Einlagen uns längere Zeit als Ersatz für unbesicherte Mittelaufnahmen am Kapitalmarkt zur Verfügung steht. Dies führte zum einen zu einer Einsparung an unbesicherter Refinanzierung mit entsprechender Ergebnisentlastung und zum anderen zu einer veränderten Verrechnung zwischen den Segmenten. Vergleichbares galt für den Zinsbodensatz, der ebenfalls im Rahmen der Neumodellierung erhöht wurde. Die Belegung dieses Bodensatzes mit festverzinslichen Vermögenswerten führt im aktuellen bzw. erwarteten Zinsumfeld zu einem Zinsertrag und einer RWA-Belastung, die dem Segment Consulting/Dienstleistungen Bank ab Wirksamwerden der Änderung ab dem 1. Januar 2020 zugeordnet wurde. Im Hinblick auf die Steuerung wurde die Berechnung des allokierten Eigenkapitals für alle Segmente auf die regulatorische Sichtweise umgestellt. Das bilanzielle Eigenkapital weicht hiervon ab. In der Berechnung des allokierten Eigenkapitals des Konzerns wurden nunmehr auch die Anderen Rücklagen einbezogen. Damit änderte sich auch der RoE vor Steuern. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

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

Das **Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen** umfasst die Immobilienfinanzierungs- und Refinanzierungsaktivitäten. In diesem Segment begleitet die Aareal Bank nationale und internationale Kunden bei ihren Immobilieninvestitionen und ist in diesem Rahmen in Europa, Nordamerika und Asien/Pazifik aktiv. Sie bietet Finanzierungen von gewerblichen Immobilien, insbesondere von Bürogebäuden, Hotels, Einzelhandels-, Logistik- und Wohnimmobilien. Ihre besondere Stärke ist dabei die Kombination aus lokaler Marktexpertise und branchenspezifischem Know-how. Neben Fachleuten vor Ort verfügt die Bank über Expertenteams für Logistik-, Einzelhandels- und Hotelfinanzierungen. Dies ermöglicht es der Aareal Bank, maßgeschneiderte Finanzierungskonzepte anzubieten, die den speziellen Anforderungen ihrer nationalen und internationalen Kunden entsprechen. Die Aareal Bank zeichnet dabei insbesondere aus, dass sie über direkte und langjährige Beziehungen zu ihren Kunden verfügt.

Die Aareal Bank besitzt eine breite und solide Refinanzierungsbasis. Sie ist ein aktiver Emittent von Pfandbriefen, die einen bedeutenden Anteil an ihren langfristigen Refinanzierungsmitteln ausmachen.

Die Qualität der Deckungsmassen wird zusätzlich durch das „AAA“-Rating der Pfandbriefe bestätigt. Um einen breiten Investorenkreis anzusprechen, bedient sich die Aareal Bank einer umfangreichen Palette von weiteren Refinanzierungsinstrumenten, u. a. von Schuldscheinen und Schuldverschreibungen. Je nach Marktgegebenheit werden große öffentliche Emissionen oder Privatplatzierungen begeben. Zudem generiert die Bank Einlagen aus der Wohnungswirtschaft, die eine strategisch wichtige zusätzliche Refinanzierungsquelle darstellen. Darüber hinaus verfügt sie über Einlagen institutioneller Geldmarktinvestoren. Die erfolgreichen Kapital- und Geldmarktaktivitäten und das Geschäft mit der Wohnungswirtschaft sind die Folge einer Kombination aus nachhaltigem Geschäftsmodell, fundiertem Kapitalmarktverständnis und der Qualität der Deckungsmasse.

Im **Segment Consulting/Dienstleistungen Bank** bietet die Aareal Bank Gruppe der Wohnungs- und gewerblichen Immobilienwirtschaft Dienstleistungen, Produkte und Lösungen zur Optimierung digitaler Zahlungs-, Electronic-Banking- und Cash-Management-Prozesse an. Mit BK01 vertreibt sie das in der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft führende Verfahren zur automatisierten Abwicklung von Massenzahlungsverkehr. Das Verfahren ist in lizenzierte Buchhaltungssysteme integriert. Kunden in Deutschland können somit ihren Zahlungsverkehr und ihre Kontoführung prozessual aus der genutzten Verwaltungssoftware heraus bearbeiten. Neben der deutschen Wohnungs- und der gewerblichen Immobilienwirtschaft ist die deutsche Energie- und Entsorgungswirtschaft für die genannten Leistungen eine zweite wichtige Kundengruppe des Segments. Dies ermöglicht das Angebot weiterer Produkte, die die branchenübergreifende Zusammenarbeit der Zielgruppen erleichtern und über durchgehende digitale Prozesse Synergieeffekte erreichen lassen. Durch die Nutzung der Zahlungsverkehrsprodukte der Aareal Bank werden Einlagen generiert, die wesentlich zur Refinanzierung der Aareal Bank Gruppe beitragen.

Im **Segment Aareon** betreibt der Aareon-Teilkonzern das IT-System- und -Beratungsgeschäft für die Wohnungs- und gewerbliche Immobilienwirtschaft. Die Aareon bietet ihren Kunden wegweisende und sichere Lösungen in den Bereichen Beratung, Software und Services zur Optimierung der IT-gestützten Geschäftsprozesse im digitalen Zeitalter. Die auf die jeweiligen Marktbedürfnisse zugeschnittenen ERP (Enterprise-Resource-Planning)-Systeme können um weitere digitale Lösungen zur Prozessoptimierung ergänzt werden. Die Vielzahl dieser integriert zusammenarbeitenden Systeme bildet das digitale Ökosystem – die „Aareon Smart World“. Sie vernetzt Immobilienunternehmen mit Kunden, Mitarbeitern und Geschäftspartnern sowie technische „Geräte“ in Wohnungen und Gebäuden miteinander. Mit der Aareon Smart World können Prozesse neu gestaltet und optimiert werden. Die Anwendungen helfen, Kosten zu senken, ermöglichen durch die Verknüpfung aller Teilnehmer neue Geschäftsmodelle und bieten mehr Komfort beim Dialog zwischen Mietern und Mitarbeitern der Wohnungswirtschaft.

Sowohl in Deutschland als auch international bietet die Aareon Software-Lösungen an, die in verschiedenen Betriebsarten genutzt werden können: Inhouse, Hosting und Software-as-a-Service (SaaS) aus der exklusiven Aareon Cloud. Beim Aareon Cloud Computing befinden sich die Daten im zertifizierten Aareon Rechenzentrum in Mainz, das Datensicherheit und -schutz auf hohem Niveau gewährleistet. Der Kunde erhält nach erfolgreicher Beratung, Implementierung und Schulung in der Regel ein Wartungsmodell, das den regelmäßigen Support abdeckt.

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

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

## (72) Segmentergebnisse

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Consulting/ Dienstleistungen Bank		Aareon		Konsolidierung/ Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Mio. €										
Zinsüberschuss	474	549	39	-15	-1	-1	0	0	512	533
Risikovorsorge	344	90	0	0	0	0			344	90
Provisionsüberschuss	8	10	26	23	213	208	-13	-12	234	229
Abgangsergebnis	28	64							28	64
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-32	1	0		0	0			-32	1
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	6	-4							6	-4
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	2	1			-1	0			1	1
Verwaltungsaufwand	227	254	68	73	188	173	-14	-12	469	488
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-14	-1	0		4	3	-1	0	-11	2
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-99</b>	<b>276</b>	<b>-3</b>	<b>-65</b>	<b>27</b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-75</b>	<b>248</b>
Ertragsteuern	-14	95	-1	-21	9	11			-6	85
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-85</b>	<b>181</b>	<b>-2</b>	<b>-44</b>	<b>18</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-69</b>	<b>163</b>
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	0	0	0	0	5	2			5	2
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	-85	181	-2	-44	13	24	0	0	-74	161
Allokiertes Eigenkapital <sup>1)</sup>	1.849	1.878	199	195	32	42	442	399	2.522	2.514
RoE vor Steuern (in %) <sup>2)</sup>	-6,6	13,5	-1,7	-33,4	68,2	83,4			-4,1	8,9
<b>Beschäftigte (Durchschnitt)</b>	<b>785</b>	<b>796</b>	<b>385</b>	<b>390</b>	<b>1.745</b>	<b>1.605</b>			<b>2.915</b>	<b>2.791</b>
<b>Segmentvermögen</b>	<b>34.101</b>	<b>30.012</b>	<b>10.997</b>	<b>10.771</b>	<b>380</b>	<b>354</b>			<b>45.478</b>	<b>41.137</b>

<sup>1)</sup> Im Hinblick auf die Steuerung wurde die Berechnung des allokierten Eigenkapitals für alle Segmente auf die regulatorische Sichtweise umgestellt. Das bilanzielle Eigenkapital weicht hiervon ab. In der Berechnung des allokierten Eigenkapitals des Konzerns werden nunmehr auch die Anderen Rücklagen einbezogen. Damit ändert sich auch der RoE vor Steuern. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Der RoE vor Steuern der Aareon wurde durch den Minderheitenverkauf beeinflusst. Ab dem 2. Quartal 2020 erhöhte sich das auf Minderheitenanteile entfallende Konzernergebnis. Das bilanzielle Eigenkapital der Aareon reduzierte sich auf 140 Mio. €.

<sup>2)</sup> Die Ergebniszuordnung erfolgt unter der Annahme einer zeitanteiligen Abgrenzung der Nettoverzinsung der ATI-Anleihe.

Die erfassten Provisionserträge aus Verträgen mit Kunden gliedern sich wie folgt auf die Segmente auf:

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Consulting/ Dienstleistungen Bank		Aareon		Konsolidierung/ Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Mio. €										
ERP-Produkte (inkl. Zusatzprodukte)					197	201	-18	-18	179	183
Digitale Lösungen					61	51			61	51
Bankgeschäft und sonstige Tätigkeiten	11	13	32	32	0	0			43	45
<b>Gesamt</b>	<b>11</b>	<b>13</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>258</b>	<b>252</b>	<b>-18</b>	<b>-18</b>	<b>283</b>	<b>279</b>

### (73) Erträge nach geografischen Märkten

	2020	2019
Mio. €		
Deutschland	505	563
Sonstiges Europa	142	160
Nordamerika	90	99
Asien/Pazifik	6	5
<b>Gesamt</b>	<b>743</b>	<b>827</b>

Die Erträge beinhalten den Zinsüberschuss (ohne Risikovorsorge), den Provisionsüberschuss, das Abgangsergebnis und das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl. Die Zuordnung zu den geografischen Märkten erfolgt nach Sitz des Konzernunternehmens bzw. der Filiale.

## Sonstige Erläuterungen

### (74) Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in Fremdwährung

#### Fremdwahrungsaktiva

	31.12.2020	31.12.2019
Mio. €		
USD	11.092	11.264
GBP	4.279	4.271
CAD	1.291	1.357
SEK	862	701
CHF	313	364
DKK	59	117
Sonstige	459	256
<b>Gesamt</b>	<b>18.355</b>	<b>18.330</b>

#### Fremdwahrungspassiva

	31.12.2020	31.12.2019
Mio. €		
USD	11.106	11.230
GBP	4.359	4.262
CAD	1.289	1.349
SEK	855	701
CHF	311	365
DKK	59	119
Sonstige	452	248
<b>Gesamt</b>	<b>18.431</b>	<b>18.274</b>

### (75) Nachrangige Vermögenswerte

Nachrangige Vermögenswerte stehen im Fall der Insolvenz oder der Liquidation des Emittenten im Rang den Forderungen aller anderen Gläubiger nach. Im Geschäftsjahr 2020 bestanden 350 Mio. € nachrangige Vermögenswerte (Vorjahr: – Mio. €).

**(76) Leasing-Verhältnisse****Leasing-Nehmer-Verhältnisse**

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

	2020			2019		
	Nutzungsrechte an Grundstücken und Gebäuden	Nutzungsrechte an Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt	Nutzungsrechte an Grundstücken und Gebäuden	Nutzungsrechte an Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
Mio. €						
<b>Anschaffungskosten</b>						
<b>Stand 01.01.</b>	<b>69</b>	<b>7</b>	<b>76</b>	<b>64</b>	<b>6</b>	<b>70</b>
Zugänge	5	4	9	17	5	22
Umbuchungen	-2	0	-2	-1	-	-1
Abschreibungen	5	2	7	9	4	13
Abgänge	2	3	5	2	0	2
Veränderung Konsolidierungskreis	4	-	4	-	-	-
Wechselkursveränderungen	-2	0	-2	0	-	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>67</b>	<b>6</b>	<b>73</b>	<b>69</b>	<b>7</b>	<b>76</b>

Die Nutzungsrechte sind innerhalb der Sachanlagen bilanziert.

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

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse der aktuellen Periode aus Leasing-Nehmerverhältnissen betragen zum Bilanzstichtag 14 Mio. € (Vorjahr: 16 Mio. €).

In den Aufwendungen und Erträgen des Aareal Bank Konzerns sind für das Geschäftsjahr 2020 folgende Beträge aus Leasing-Nehmerverhältnissen enthalten:

	31.12.2020	31.12.2019
Mio. €		
Zinsaufwendungen für Leasing-Verbindlichkeiten	2	2
Aufwand für kurzfristige Leasing-Verhältnisse	2	2
Aufwand für geringwertige Leasing-Verhältnisse	1	0
Ertrag aus Unter-Leasing von Nutzungsrechten	1	0

Darüber hinaus wurde die Betriebsimmobilie der Filiale Rom, die von einer Tochtergesellschaft gehalten wird, im Rahmen einer Sale-and-Leaseback-Transaktion mit einem Gewinn von 8 Mio. € veräußert.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine wesentlichen variablen Leasing-Zahlungen vereinbart.

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

### Leasing-Geberverhältnisse

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

Die Erträge aus Operating-Leasing-Verhältnissen betragen im Berichtsjahr 9 Mio. € (Vorjahr: 12 Mio. €). Sie werden linear über die Dauer der Leasing-Verhältnisse in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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

	31.12.2020	31.12.2019
Mio. €		
bis 1 Jahr	6	8
länger als 1 Jahr und bis 5 Jahre	14	17
länger als 5 Jahre	6	4
<b>Gesamt Mindest-Leasing-Zahlungen</b>	<b>26</b>	<b>29</b>

### (77) Eventualverbindlichkeiten und Kreditzusagen

	31.12.2020	31.12.2019
Mio. €		
Eventualverbindlichkeiten	163	157
Kreditzusagen	1.258	1.205
davon unwiderruflich	896	881

Unter den Eventualverbindlichkeiten sind unwiderrufliche Zahlungsverpflichtungen aus der Bankenabgabe und gegenüber der Entschädigungseinrichtung deutscher Banken ausgewiesen. Diese und die unter Kreditzusagen angegebenen Werte stellen das maximale Ausfallrisiko dar, dem die Aareal Bank Gruppe zum Ende der Berichtsperiode ausgesetzt ist.

Darüber hinaus bestehen Rechtsstreitigkeiten, die die Bank nach rechtlicher Prüfung mit einer überwiegenden Erfolgswahrscheinlichkeit bewertet. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Rechtsstreitigkeiten mit Kreditnehmern oder ehemaligen Kreditnehmern, die Schadenersatz gegen die Bank geltend machen. Sie sind in der obigen Tabelle wahrscheinlichkeitsgewichtet mit einem Betrag von 92 Mio. € (Vorjahr: 99 Mio. €) enthalten, aber werden nicht passiviert. Das maximale Ausfallrisiko schätzen wir auf einen niedrigen dreistelligen Millionenbetrag. Die Verfahrensdauer ist abhängig von der Komplexität und den möglichen Rechtsmitteln in jedem einzelnen Prozess. Ebenso kann die endgültige Höhe im Falle einer Niederlage in Abhängigkeit von der Verfahrensdauer und den Rechtsmitteln erheblich variieren. Erstattungen

können sich aus Prozesskosten ergeben. Somit unterliegt auch die Bilanzierung von Eventualverbindlichkeiten Schätzunsicherheiten.

## (78) Eigenmittel und Kapitalmanagement

Die Aareal Bank Gruppe unterliegt in Bezug auf die Einhaltung von Mindestkapitalquoten den Eigenmittelvorschriften der Capital Requirements Regulation (CRR), der Capital Requirements Directive IV (CRD IV), dem Kreditwesengesetz und der Solvabilitätsverordnung (SolvV). Die Aareal Bank hat auf konsolidierter Basis eine SREP-Gesamtkapitalanforderung (Total SREP Capital Requirement – TSCR) in 2021 in Höhe von 10,25 % zu erfüllen (2020: 10,25 %). Dies beinhaltet eine zusätzliche Eigenmittelanforderung (Pillar 2 Requirements – P2R) in Höhe von 2,25 %, die in Form von jeweils mindestens 56,25 % hartem Kernkapital und 75 % Kernkapital vorzuhalten ist. Zuzüglich des Kapitalerhaltungspuffers von 2,5 % und des antizyklischen Kapitalpuffers von 0,0 % (2020: 0,2 %), die jeweils in Form von hartem Kernkapital vorzuhalten sind, ergibt sich für die Aareal Bank in 2021 eine Gesamtkapitalanforderung (Overall Capital Requirement – OCR) in Höhe von 12,75 % (2020: 12,9 %).

Ziele des Kapitalmanagements sind sowohl die Optimierung der Kapitalbasis als auch eine unter Risiko-/ Ertragsaspekten effiziente Kapitalallokation auf die einzelnen Geschäftsfelder. Als steuerungsrelevante Kennzahl hat die Aareal Bank vorbehaltlich weiterer regulatorischer Änderungen die harte Kernkapitalquote (CET1 – Basel IV (phase-in)) festgelegt. Die Steuerung der Kapitalquoten erfolgt durch die Erwirtschaftung von Überschüssen, eine aktive Dividendenpolitik, die Optimierung der Kapitalstruktur und ein effizientes Management von Risikoaktiva.

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

Die Eigenmittel<sup>1)2)</sup> der Aareal Bank Gruppe setzen sich wie folgt zusammen:

Mio. €	31.12.2020 <sup>2)</sup>	31.12.2019 <sup>1)</sup>
<b>Kernkapital (T1)</b>		
Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage	900	900
Anrechenbare Gewinnrücklagen	1.782	1.653
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	-180	-133
Abzugsposten vom harten Kernkapital	-216	-229
<b>Summe Hartes Kernkapital (CET 1)</b>	<b>2.286</b>	<b>2.191</b>

<sup>1)</sup> 31. Dezember 2019: exklusive Dividende 2019 aus ursprünglichem Gewinnverwendungsvorschlag und inklusive zeitanteiliger Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe

<sup>2)</sup> 31. Dezember 2020: inklusive Dividende 2019 aus ursprünglichem Gewinnverwendungsvorschlag und abzüglich einer geplanten Dividende von 1,50 € je Aktie im Jahr 2021 und zeitanteiliger Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe. Die Dividendenzahlung von 1,50 € in 2021 für 2020 müsste in zwei Schritten erfolgen. Unter Einhaltung der am 15. Dezember 2020 durch die Europäische Zentralbank (EZB) veröffentlichten Vorgaben errechnet sich ein ausschüttungsfähiger Betrag von 0,40 € je Aktie. Der Vorstand plant, der regulären Hauptversammlung im Mai 2021 einen entsprechenden Gewinnverwendungsvorschlag vorzulegen. Abhängig von der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung, den regulatorischen Anforderungen, der Kapitalposition sowie der Risikosituation der Bank könnte dann eine außerordentliche Hauptversammlung, die möglicherweise im vierten Quartal 2021 stattfinden würde, über die beabsichtigte verbleibende Ausschüttung von 1,10 € je Aktie entscheiden.

	31.12.2020 <sup>2)</sup>	31.12.2019 <sup>1)</sup>
Mio. €		
AT1-Anleihe	300	300
<b>Summe Zusätzliches Kernkapital (AT1)</b>	<b>300</b>	<b>300</b>
<b>Summe Kernkapital (T1)</b>	<b>2.586</b>	<b>2.491</b>
<b>Ergänzungskapital (T2)</b>		
Nachrangige Verbindlichkeiten	752	830
Sonstiges	57	22
<b>Summe Ergänzungskapital (T2)</b>	<b>809</b>	<b>852</b>
<b>Eigenmittel (TC)</b>	<b>3.395</b>	<b>3.343</b>

<sup>1)</sup> 31. Dezember 2019: exklusive Dividende 2019 aus ursprünglichem Gewinnverwendungsvorschlag und inklusive zeitanteiliger Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe

<sup>2)</sup> 31. Dezember 2020: inklusive Dividende 2019 aus ursprünglichem Gewinnverwendungsvorschlag und abzüglich einer geplanten Dividende von 1,50 € je Aktie im Jahr 2021 und zeitanteiliger Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe. Die Dividendenzahlung von 1,50 € in 2021 für 2020 müsste in zwei Schritten erfolgen. Unter Einhaltung der am 15. Dezember 2020 durch die Europäische Zentralbank (EZB) veröffentlichten Vorgaben errechnet sich ein ausschüttungsfähiger Betrag von 0,40 € je Aktie. Der Vorstand plant, der regulären Hauptversammlung im Mai 2021 einen entsprechenden Gewinnverwendungsvorschlag vorzulegen. Abhängig von der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung, den regulatorischen Anforderungen, der Kapitalposition sowie der Risikosituation der Bank könnte dann eine außerordentliche Hauptversammlung, die möglicherweise im vierten Quartal 2021 stattfinden würde, über die beabsichtigte verbleibende Ausschüttung von 1,10 € je Aktie entscheiden.

Die aufsichtsrechtliche Bemessung der gewichteten Risikoaktiva (RWA)<sup>3)</sup> basiert im Bereich der Kreditrisiken sowohl auf dem fortgeschrittenen Ansatz (AIRBA – Advanced Internal Ratings Based Approach) als auch auf dem Standardansatz (KSA). Die RWA zum 31. Dezember 2020 teilen sich wie folgt auf:

	Risikogewichtete Positionsbeträge (RWA) 31.12.2020	Eigenmittel- anforderungen 31.12.2020	Risikogewichtete Positionsbeträge (RWA) 31.12.2019	Eigenmittel- anforderungen 31.12.2019
Mio. €				
<b>Kreditrisiko</b>	<b>9.886</b>	<b>791</b>	<b>8.774</b>	<b>702</b>
Kreditrisikostandardansatz (KSA)	416	33	595	48
fortgeschrittener IRB-Ansatz (AIRB)	8.795	704	7.388	591
Beteiligungen im IRB-Ansatz nach dem einfachen Risikogewichtungsansatz	675	54	791	63
<b>Gegenparteiausfallrisiko</b>	<b>517</b>	<b>41</b>	<b>486</b>	<b>39</b>
Marktbewertungsmethode	288	23	283	23
risikogewichteter Forderungsbetrag für Beiträge an den Ausfallfonds einer zentralen Gegenpartei	5	0	0	0
Credit Valuation Adjustment	224	18	203	16
<b>Markttrisiko</b>	<b>87</b>	<b>7</b>	<b>61</b>	<b>5</b>
<b>Operationelles Risiko</b>	<b>1.236</b>	<b>99</b>	<b>1.489</b>	<b>119</b>
Basisindikatoransatz	29	2	44	4
Standardansatz	1.207	97	1.445	116
<b>Sonstige Forderungen (z. B. aktive latente Steuern)</b>	<b>412</b>	<b>33</b>	<b>385</b>	<b>31</b>
<b>Gesamt</b>	<b>12.138</b>	<b>971</b>	<b>11.195</b>	<b>896</b>

<sup>3)</sup> Ab 30. September 2020 wurde auch der sogenannte CRR Quick fix berücksichtigt.

## (79) Zusätzliche Angaben zum Vergütungsbericht

### Vorstand

Im Geschäftsjahr 2020 beliefen sich die Gesamtbezüge des Vorstands auf 10 Mio. € (Vorjahr: 11 Mio. €), davon entfielen 4 Mio. € (Vorjahr: 5 Mio. €) auf variable Vergütungsbestandteile.

An ehemalige Mitglieder des Vorstands bzw. deren Hinterbliebene wurden im Jahr 2020 2 Mio. € (Vorjahr: 2 Mio. €) gezahlt.

Die Pensionsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Vorstands bzw. deren Hinterbliebenen betragen am 31. Dezember 2020 insgesamt 37 Mio. € (Vorjahr: 35 Mio. €).

### Aufsichtsrat

Die Gesamtvergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2020 betrug 2 Mio. € (Vorjahr: 2 Mio. €). Die Vergütung für ein Geschäftsjahr wird einen Monat nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres fällig.

### Bezüge der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen

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

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

	31.12.2020	31.12.2019
Tsd. €		
Kurzfristig fällige Leistungen	8.193	8.600
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	7.125	7.704
Andere langfristig fällige Leistungen	967	1.548
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	–	–
Anteilsbasierte Vergütung	1.985	2.580
<b>Gesamt</b>	<b>18.270</b>	<b>20.432</b>

Die Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen für Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen betragen zum 31. Dezember 2020 insgesamt 34 Mio. € (Vorjahr: 26 Mio. €).

### Angaben zur anteilsbasierten Vergütung

#### Bewertungsmodell und Bewertungsannahmen

Die sich aus anteilsbasierten Vergütungsvereinbarungen zum Bilanzstichtag ergebenden Verpflichtungen entsprechen der gewährten Vergütung jeweils abgezinst auf den Bilanzstichtag. Der Abzinsungszeitraum entspricht dem Zeitraum vom Bilanzstichtag bis zum jeweils frühestmöglichen Ausübungs- bzw. Auszahlungszeitpunkt pro Plan und pro Tranche. Die Abzinsung erfolgt mit dem zum Bilanzstichtag je nach Laufzeit gültigen Euribor-Swap-Satz.

### Umfang der anteilsbasierten Vergütungstransaktionen mit Barausgleich

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

	2020	2019
Anzahl (Stück)		
<b>Bestand (ausstehend) per 01.01.</b>	<b>699.743</b>	<b>656.900</b>
in der Berichtsperiode gewährt	313.908	276.782
in der Berichtsperiode verfallen	–	–
in der Berichtsperiode ausgeübt	310.090	233.939
<b>Bestand (ausstehend) per 31.12.</b>	<b>703.561</b>	<b>699.743</b>
davon: ausübbar	–	–

Der beizulegende Zeitwert der in der Berichtsperiode gewährten virtuellen Aktien beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 6 Mio. € (Vorjahr: 8 Mio. €).

Die in der Berichtsperiode ausgeübten virtuellen Aktien wurden zu einem gewichteten durchschnittlichen Kurs der Aktie der Aareal Bank AG in Höhe von 25,38 € (Vorjahr: 28,70 €) umgetauscht.

### Auswirkungen auf die Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 ergab sich ein Gesamtertrag aus anteilsbasierten Vergütungstransaktionen in Höhe von 2 Mio. € (Vorjahr: Gesamtaufwand in Höhe von 10 Mio. €). Der auf die Mitglieder des Vorstands entfallende Anteil am Gesamtertrag beläuft sich auf 1 Mio. € (Vorjahr: Gesamtaufwand in Höhe von 3 Mio. €) und gliedert sich auf die einzelnen Vorstandsmitglieder wie folgt auf:

	2020	2019
€ <sup>1)</sup>		
Hermann J. Merkens	-448.770	820.318
Marc Heß	192.192	395.408
Dagmar Knopek	-223.382	564.712
Christiane Kunisch-Wolff	-61.132	466.764
Thomas Ortmanns	-223.978	574.412
Christof Winkelmann	-31.042	435.043

<sup>1)</sup> Bei negativen Beträgen handelt es sich um Ertrag, bei positiven Beträgen handelt es sich um Aufwand.

Daneben sind an frühere Mitglieder des Vorstands 0 Mio. € (Vorjahr: 0 Mio. €) aufgewendet worden.

Der innere Wert der am Bilanzstichtag ausübaren virtuellen Aktien belief sich auf 0 Mio. € (Vorjahr: 0 Mio. €), da zu diesem Zeitpunkt keine ausübaren virtuellen Aktien bestanden. Die Verpflichtung aus anteilsbasierten Vergütungstransaktionen beläuft sich zum 31. Dezember 2020 auf 19 Mio. € (Vorjahr: 30 Mio. €). Sie wird in der Bilanz unter dem Posten Rückstellungen ausgewiesen.

### (80) Angaben zu Geschäften mit nahe stehenden Personen und Unternehmen gemäß IAS 24

Zu dem Kreis der dem Aareal Bank Konzern nahe stehenden Personen zählen die Mitglieder der Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane der Aareal Bank AG (siehe vorherige Anhangangabe) und die diesen Personen jeweils zuordenbaren nahen Familienangehörigen. Der Kreis der dem Aareal Bank Konzern nahe stehenden Unternehmen setzt sich aus den in Anhangangabe 89 „Liste des Anteilsbesitzes“ genannten Unternehmen zusammen. Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Aufwendungen und Erträge, die konsolidiert werden, werden hier nicht dargestellt.

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

Mio. €	31.12.2020	31.12.2019
Vorstand	–	–
Aufsichtsrat	–	–
Sonstige nahe stehende Personen und Unternehmen	20	16
<b>Gesamt</b>	<b>20</b>	<b>16</b>

Der Posten sonstige nahe stehende Personen und Unternehmen beinhaltet ein Darlehen von 16 Mio. €, das unserer Beteiligung Mount Street Group Limited zu marktüblichen Konditionen zur Verfügung gestellt wurde und 4 Mio. € Darlehen an Equitygesellschaften der Aareon, die ebenfalls zu marktüblichen Konditionen zur Verfügung gestellt wurden. Darüber hinaus bestehen 0,5 Mio. € Forderung gegenüber dem Konsortium BauGrund/TREUREAL.

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

### (81) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag (Nachtragsbericht)

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

### (82) Haftungsverhältnisse

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

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

Nach dem Wertpapierhandelsgesetz muss jeder Anleger, der durch Erwerb, Veräußerung oder auf sonstige Weise bestimmte Anteile an Stimmrechten erreicht, überschreitet oder unterschreitet, dies der Gesellschaft und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht anzeigen. Der niedrigste Schwellenwert für diese Anzeigepflicht beträgt 3 %. Die Aktien der Aareal Bank AG befinden sich zu 100 % in Streubesitz.

Zum 31. Dezember 2020 waren uns folgende Aktionäre bekannt, die gemäß § 33 Abs. I WpHG einen Stimmrechtsanteil von mindestens 3 % halten:

	Ort	Gesamt <sup>1)</sup>	Schwellenberührung laut Meldung am
<b>Meldepflichtiger</b>			
Deka	Frankfurt	9,60 %	22. Mai 2018
Morgan Stanley <sup>1)</sup>	Wilmington	7,53 %	25. September 2020
VBL <sup>2)</sup>	Karlsruhe	6,50 %	3. Februar 2015
Igor Kuzniar	Zug	5,06 %	23. April 2020
Teleios Global Opportunities Master Fund Ltd <sup>3)</sup>	George Town		
Allianz Global Investors	Frankfurt	4,99 %	2. Oktober 2019
Dimensional Fund	Austin	4,93 %	7. April 2020
Klaus Urnek (Petrus Advisers Ltd.)	London	4,21 %	31. Juli 2020
JPMorgan Investment Management Inc. <sup>4)</sup>	Wilmington	3,07 %	13. November 2018
JPMorgan Chase Bank <sup>4)</sup>	Columbus		
JPMorgan Asset Management (UK) <sup>4)</sup>	London		
Janus Henderson Group plc	Saint Helier	3,00 %	4. September 2020

<sup>1)</sup> Aktien werden von Morgan Stanley verwahrt bzw. befinden sich im Handelsbuch. Wegen Überschreitung der 5-%-Grenze mussten Aktien dennoch gemeldet werden.

<sup>2)</sup> Anteile werden von der Deka verwaltet und sind im Anteil der Deka enthalten.

<sup>3)</sup> Anteile werden auch Igor Kuzniar zugerechnet und entsprechen daher seinem Anteil.

<sup>4)</sup> Anteile dieser drei Gesellschaften werden gegenseitig zugerechnet.

## (84) Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG

Die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG wurde seitens des Vorstands und des Aufsichtsrats der Aareal Bank AG abgegeben und den Aktionären zugänglich gemacht. Sie ist auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.aareal-bank.com/ueber-uns/corporate-governance/entsprechenserklaerung-gemaess-161-aktg/](http://www.aareal-bank.com/ueber-uns/corporate-governance/entsprechenserklaerung-gemaess-161-aktg/) öffentlich zugänglich.

## (85) Beschäftigte

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

	31.12.2020 <sup>1)</sup>	Durchschnitt 01.01. - 31.12.2020 <sup>2)</sup>	31.12.2019 <sup>1)</sup>	Durchschnitt 01.01. - 31.12.2019 <sup>2)</sup>
Angestellte	2.817	2.751	2.640	2.641
Leitende Angestellte	165	164	148	150
<b>Gesamt</b>	<b>2.982</b>	<b>2.915</b>	<b>2.788</b>	<b>2.791</b>
davon: Teilzeitbeschäftigte	584	567	556	564

<sup>1)</sup> Darin nicht enthalten sind 35 Beschäftigte des Hotelbetriebs (31.12.2019: 45 Beschäftigte).

<sup>2)</sup> Darin nicht enthalten sind 52 Beschäftigte des Hotelbetriebs (01.01. - 31.12.2019: 180 Beschäftigte).

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

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

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

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

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

### 31. Dezember 2020

	Offene Immobilienfonds	Leasing-Objekt- gesellschaften	Sonstige	Summe
Mio. €				
<b>Vermögenswerte</b>				
Forderungen aus Krediten	31	17	4	<b>52</b>
<b>Außerbilanzielle Risikopositionen</b>				
Kreditzusagen und Garantien (nominal)	–	–	2	<b>2</b>
<b>Bandbreite der Größe von strukturierten Einheiten</b>	<b>267 Mio. € - 1.053 Mio. €</b>	<b>4 Mio. € - 47 Mio. €</b>	<b>1 Mio. € - 18 Mio. €</b>	

**31. Dezember 2019**

	Offene Immobilienfonds	Leasing-Objekt- gesellschaften	Sonstige	Summe
Mio. €				
<b>Vermögenswerte</b>				
Forderungen aus Krediten	31	17	3	<b>51</b>
<b>Außerbilanzielle Risikopositionen</b>				
Kreditzusagen und Garantien (nominal)	–	–	2	<b>2</b>
<b>Bandbreite der Größe von strukturierten Einheiten</b>	<b>167 Mio. € – 896 Mio. €</b>	<b>5 Mio. € – 47 Mio. €</b>	<b>1 Mio. € – 11 Mio. €</b>	

**(87) Angaben zu wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen**

Die im Rahmen der strategischen Initiativen und Maßnahmen von „Aareal Next Level“ angekündigte Veräußerung einer Minderheitsbeteiligung von 30 % der Anteile an der Aareon AG an Advent International wurde am 31. Oktober 2020 vollzogen. Die Anteile sind stimmberechtigt. Das auf den Minderheitenanteil entfallende Konzernergebnis betrug 5 Mio. €. Das Segmentvermögen der Aareon vor Konsolidierung beträgt 380 Mio. €. Es entfällt mit 173 Mio. € auf immaterielle Vermögenswerte, mit 72 Mio. € auf Sachanlagen und mit 92 Mio. € auf finanzielle Vermögenswerte und ist mit 201 Mio. € eigenkapitalfinanziert. Daneben bestehen noch 62 Mio. € Leasingverbindlichkeiten und 54 Mio. € Rückstellungen. Für weitere Details verweisen wir auf die Segmentdarstellungen zur Aareon.

**(88) Country-by-Country-Reporting**

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

Dabei werden die Niederlassungen, zu denen wir neben den Tochtergesellschaften auch die Auslandsfilialen der Aareal Bank AG zählen, unseren drei Geschäftssegmenten „Strukturierte Immobilienfinanzierungen“, „Consulting/Dienstleistungen Bank“ und „Aareon“ zugeordnet.

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

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

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

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

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

2020

	Umsatz	Gewinn oder Verlust vor Steuern	Steuern auf Gewinn oder Verlust	Anzahl der Lohn- und Gehaltsempfänger
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Vollzeitäquivalente
<b>Geschäftssegment</b>				
<b>Strukturierte Immobilienfinanzierungen</b>	<b>466</b>	<b>-99</b>	<b>-14</b>	<b>752</b>
Belgien	0	0	-	-
Deutschland	330	-40	1	660
Frankreich	8	5	1	7
Großbritannien	46	-32	-23	6
Irland	2	0	0	1
Italien	-12	-13	5	28
Polen	8	5	0	5
Schweden	2	0	1	3
Singapur	5	3	0	6
USA	83	-27	1	36
Konsolidierungen	-6	-	-	-
<b>Geschäftssegment</b>				
<b>Consulting/Dienstleistungen Bank</b>	<b>57</b>	<b>-3</b>	<b>-1</b>	<b>265</b>
Deutschland	65	-3	-1	265
Konsolidierungen	-8	-	-	-
<b>Geschäftssegment Aareon</b>	<b>215</b>	<b>27</b>	<b>9</b>	<b>1.595</b>
Deutschland	132	16	6	871
Finnland	1	0	-	3
Frankreich	28	7	2	206
Großbritannien	11	0	-	121
Niederlande	31	4	1	275
Norwegen	2	1	-	7
Rumänien	-	-	-	18
Schweden	10	-1	0	94
Konsolidierungen	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>738</b>	<b>-75</b>	<b>-6</b>	<b>2.612</b>

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine öffentlichen Beihilfen in Anspruch genommen.

Die Kapitalrendite der Aareal Bank Gruppe, berechnet als Quotient aus Nettogewinn und Bilanzsumme, beträgt zum betrachteten Stichtag -0,16 %.

Das bisherige Segment Consulting/Dienstleistungen wurde im Geschäftsjahr 2020 in die Segmente Consulting/Dienstleistungen Bank und Aareon aufgespalten. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

## 2019

	Umsatz	Gewinn oder Verlust vor Steuern	Steuern auf Gewinn oder Verlust	Anzahl der Lohn- und Gehaltsempfänger
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Vollzeitäquivalente
<b>Geschäftssegment</b>				
<b>Strukturierte Immobilienfinanzierungen</b>	<b>612</b>	<b>276</b>	<b>95</b>	<b>804</b>
Belgien	1	1	-	-
Deutschland	419	223	70	710
Frankreich	6	1	1	7
Großbritannien	8	5	-	7
Irland	1	2	0	1
Italien	50	-62	0	31
Polen	9	5	2	5
Schweden	4	2	1	3
Singapur	4	3	0	5
Spanien	-	0	-	-
USA	118	96	21	35
Konsolidierungen	-8	-	-	-
<b>Geschäftssegment</b>				
<b>Consulting/Dienstleistungen Bank</b>	<b>4</b>	<b>-65</b>	<b>-21</b>	<b>268</b>
Deutschland	8	-65	-21	268
Konsolidierungen	-4	-	-	-
<b>Geschäftssegment Aareon</b>	<b>210</b>	<b>37</b>	<b>11</b>	<b>1.488</b>
Deutschland	129	23	8	819
Finnland	-	0	-	3
Frankreich	28	7	3	193
Großbritannien	11	0	0	124
Niederlande	32	6	-	266
Norwegen	3	3	0	5
Schweden	7	-2	0	78
Konsolidierungen	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>826</b>	<b>248</b>	<b>85</b>	<b>2.560</b>

**(89) Liste des Anteilsbesitzes**

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

31. Dezember 2020

lfd. Nr.	Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis
			in %	in Mio. €	in Mio. €
1	Aareal Bank AG	Wiesbaden			
<b>I. Vollkonsolidierte Tochterunternehmen</b>					
2	Aareal Bank Asia Ltd.	Singapur	100,0	28,3 Mio. SGD	6,4 Mio. SGD <sup>1)</sup>
3	Aareal Beteiligungen AG	Frankfurt	100,0	167,0	0,0 <sup>3)</sup>
4	Aareal Capital Corporation	Wilmington	100,0	993,8 Mio. USD	2,1 Mio. USD <sup>4)</sup>
5	Aareal Estate AG	Wiesbaden	100,0	2,9	0,0 <sup>3)</sup>
6	Aareal First Financial Solutions AG	Mainz	100,0	6,4	0,7 <sup>3)</sup>
7	Aareal Gesellschaft für Beteiligungen und Grundbesitz Erste mbH & Co. KG	Wiesbaden	94,9	2,8	0,1 <sup>1)</sup>
8	Aareal Holding Realty LP	Wilmington	100,0	240,2 Mio. USD	-0,2 Mio. USD <sup>4)</sup>
9	Aareal Immobilien Beteiligungen GmbH	Wiesbaden	100,0	437,1	0,0 <sup>3)</sup>
10	Aareon AG	Mainz	70,0	170,7	11,2 <sup>1)</sup>
11	Aareon Deutschland GmbH	Mainz	100,0	34,7	0,0 <sup>3)</sup>
12	Aareon Finland Oy	Helsinki	100,0	0,2	-0,3 <sup>2)</sup>
13	Aareon France S.A.S.	Meudon-la Forêt	100,0	10,5	4,5 <sup>2)</sup>
14	Aareon Nederland B.V.	Emmen	100,0	28,4	2,2 <sup>2)</sup>
15	Aareon Norge AS	Oslo	100,0	10,6 Mio. NOK	4,9 Mio. NOK <sup>2)</sup>
16	Aareon Planungs- und Bestandsentwicklungs GmbH	Mainz	100,0	-0,3	-0,3 <sup>1)</sup>
17	Aareon RELion GmbH	Augsburg	100,0	1,4	0,3 <sup>1)</sup>
18	Aareon Sverige AB	Mölnådal	100,0	57,8 Mio. SEK	0,7 Mio. SEK <sup>2)</sup>
19	Aareon UK Ltd.	Coventry	100,0	4,8 Mio. GBP	0,4 Mio. GBP <sup>2)</sup>
20	AV Management GmbH	Mainz	100,0	0,4	0,0 <sup>3)</sup>
21	BauContact Immobilien GmbH	Wiesbaden	100,0	14,1	1,0 <sup>1)</sup>
22	BauGrund Immobilien-Management GmbH	Bonn	100,0	0,5	0,0 <sup>3)</sup>
23	BauGrund Solida Immobilien GmbH	Frankfurt	100,0	0,1	0,0 <sup>1)</sup>
24	BauGrund TVG GmbH	München	100,0	0,1	0,0 <sup>1)</sup>
25	BauSecura Versicherungsmakler GmbH	Hamburg	51,0	4,3	4,1 <sup>1)</sup>
26	BVG – Grundstücks- und Verwertungsgesellschaft mit beschränkter Haftung	Frankfurt	100,0	152,3	0,0 <sup>3)</sup>
27	CalCon Austria GmbH	Wien	100,0	0,4	0,2 <sup>1)</sup>
28	CalCon Deutschland GmbH	München	100,0	1,9	-0,4 <sup>1)</sup>
29	CalCrom S.R.L.	Iasi	83,3	0,1	0,0 <sup>1)</sup>
30	Cave Nuove S.p.A.	Rom	100,0	-36,6	-5,1 <sup>1)</sup>
31	DBB Inka	Düsseldorf	100,0	100,2	0,1
32	Deutsche Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft	Berlin	100,0	1,0	-0,9 <sup>1)</sup>
33	Deutsche Structured Finance GmbH	Wiesbaden	100,0	2,5	-0,5 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Vorläufige Angaben per 31. Dezember 2020; <sup>2)</sup> Eigenkapital und Ergebnis per 31. Dezember 2019;

<sup>3)</sup> Ergebnisabführungsvertrag/Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag; <sup>4)</sup> Angaben nach IFRS

lfd. Nr.	Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis
			in %	in Mio. €	in Mio. €
34	DSF Flugzeugportfolio GmbH	Wiesbaden	100,0	0,0	0,0 <sup>3)</sup>
35	DHB Verwaltungs AG	Wiesbaden	100,0	5,1	0,0 <sup>3)</sup>
36	FIRE B.V.	Utrecht	60,0	0,0	0,0 <sup>2)</sup>
37	GEV Besitzgesellschaft mbH	Wiesbaden	100,0	3,0	0,0 <sup>3)</sup>
38	GEV Beteiligungsgesellschaft mbH	Wiesbaden	100,0	0,1	0,0 <sup>1)</sup>
39	GVN-Grundstücks- und Vermögensverwaltungs-gesellschaft mit beschränkter Haftung	Frankfurt	100,0	0,2	0,0 <sup>3)</sup>
40	IV Beteiligungsgesellschaft für Immobilieninvestitionen mbH	Wiesbaden	100,0	2,5	0,0 <sup>1)</sup>
41	Izalco Spain S.L.	Madrid	100,0	10,3	-1,2 <sup>1)</sup>
42	Jomo S.p.r.l.	Brüssel	100,0	26,6	0,2 <sup>1)</sup>
43	La Sessola Holding GmbH	Wiesbaden	100,0	86,6	0,0 <sup>1)</sup>
44	La Sessola S.r.l.	Rom	100,0	90,7	-10,0 <sup>1)</sup>
45	La Sessola Service S.r.l.	Rom	100,0	4,1	-4,4 <sup>1)</sup>
46	Manager Realty LLC	Wilmington	100,0	0,0 Mio. USD	0,0 Mio. USD <sup>4)</sup>
47	Mercadea S.r.l.	Rom	100,0	7,3	8,0 <sup>1)</sup>
48	Mirante S.r.l.	Rom	100,0	4,6	-0,2 <sup>1)</sup>
49	Northpark Realty LP	Wilmington	100,0	93,8 Mio. USD	-32,8 Mio. USD <sup>4)</sup>
50	Participation Achte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	3,3	0,0 <sup>3)</sup>
51	Participation Elfte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	0,0	0,0 <sup>3)</sup>
52	Participation Zehnte Beteiligungs GmbH	Wiesbaden	100,0	0,0	0,0 <sup>3)</sup>
53	phi-Consulting GmbH	Bochum	100,0	0,2	0,0 <sup>3)</sup>
54	Pisana S.p.A.	Rom	100,0	-6,0	-0,8 <sup>1)</sup>
55	plusForta GmbH	Düsseldorf	100,0	0,2	0,0 <sup>3)</sup>
56	Terrain-Aktiengesellschaft Herzogpark	Wiesbaden	100,0	4,7	0,0 <sup>3)</sup>
57	Terrain Beteiligungen GmbH	Wiesbaden	94,0	59,0	1,4 <sup>1)</sup>
58	Tintoretto Rome S.r.l.	Rom	100,0	2,5	-0,3 <sup>1)</sup>
59	Westdeutsche Immobilien Servicing AG	Mainz	100,0	50,1	0,0 <sup>3)</sup>
60	WP Galleria Realty LP	Wilmington	100,0	136,3 Mio. USD	-1,8 Mio. USD <sup>4)</sup>
<b>II. Gemeinsame Vereinbarungen</b>					
61	Konsortium BauGrund/TREUREAL <sup>5)</sup>	Bonn	50,0	0,0	-0,1 <sup>1)</sup>
<b>III. Assoziierte Unternehmen</b>					
62	DSF PP Justizzentrum Thüringen GmbH & Co. KG	Bremen	48,4	0,3	0,0 <sup>2)</sup>
63	Ecaria GmbH	Berlin	20,0	0,0	-0,1 <sup>1)</sup>
64	Mount Street Group Limited	London	20,0	-4,5 Mio. GBP	-6,2 Mio. GBP <sup>1)</sup>
65	objego GmbH	Essen	40,0	3,6	-2,5 <sup>1)</sup>
66	OFI Group GmbH	Frankfurt	35,8	0,0	-1,3 <sup>1)</sup>
67	Refurbio GmbH	Berlin	18,4	0,0	-0,1 <sup>1)</sup>
68	Westhafen Haus GmbH & Co. Projektentwicklungs KG	Frankfurt	25,0	0,0	0,0 <sup>2)</sup>
<b>IV. Sonstige Unternehmen</b>					
69	blackprint Booster Fonds International GmbH & Co. KG	Frankfurt	49,9	0,8	0,0 <sup>2)</sup>
70	PropTech1 Fund I GmbH & Co. KG	Berlin	18,6	25,8	-0,9 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Vorläufige Angaben per 31. Dezember 2020; <sup>2)</sup> Eigenkapital und Ergebnis per 31. Dezember 2019;

<sup>3)</sup> Ergebnisabführungsvertrag/Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag; <sup>4)</sup> Angaben nach IFRS; <sup>5)</sup> Gemeinschaftliche Tätigkeit

## (90) Organe der Aareal Bank AG

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats legen ihre Mandate nachfolgend gemäß den Vorgaben des § 285 HGB und des Art. 435 Abs. 2 der EU-Verordnung 575/2013 in Verbindung mit den EBA-Leitlinien zu den Offenlegungspflichten gemäß Teil 8 der CRR (EBA/GL/2016/11) und den EBA-Leitlinien über die Beurteilung der Eignung von Mitgliedern des Leitungsorgans und Inhabern von Schlüsselfunktionen (EBA/GL/2017/12) offen.

### Besetzung der Ausschüsse des Aufsichtsrats

<b>Präsidial- und Nominierungsausschuss</b>		<b>Vergütungskontrollausschuss</b>		<b>Risikoausschuss</b>	
Marija Korsch	Vorsitzende	Marija Korsch	Vorsitzende	Sylvia Seignette	Vorsitzende
Richard Peters	Stellv. Vorsitzender	Christof von Dryander	Stellv. Vorsitzender	Elisabeth Stheeman	Stellv. Vorsitzende
Christof von Dryander		Klaus Novatius		Jana Brendel	
Klaus Novatius		Richard Peters		Petra Heinemann-Specht	
Prof. Dr. Hermann Wagner		Hans-Dietrich Voigtländer		Marija Korsch	
				Prof. Dr. Hermann Wagner	
<b>Prüfungsausschuss</b>		<b>Technologie- und Innovationsausschuss</b>			
Prof. Dr. Hermann Wagner	Vorsitzender	Hans-Dietrich Voigtländer	Vorsitzender		
Hans-Dietrich Voigtländer	Stellv. Vorsitzender	Jana Brendel	Stellv. Vorsitzende		
Christof von Dryander		Thomas Hawel			
Petra Heinemann-Specht		Marija Korsch			
Marija Korsch		Jan Lehmann			
Richard Peters		Elisabeth Stheeman			

### Aufsichtsrat

#### **Marija Korsch, Vorsitzende des Aufsichtsrats**

##### **Ehem. Partnerin Bankhaus Metzler seel. Sohn & Co. Holding AG**

Aareal Bank AG	Vorsitzende des Aufsichtsrats
Just Software AG	Mitglied des Aufsichtsrats
Nomura Financial Products Europe GmbH	Mitglied des Aufsichtsrats

##### **(Mandate bei anderen börsennotierten Gesellschaften)**

Instone Real Estate Group N.V.	Mitglied des Aufsichtsrats
--------------------------------	----------------------------

##### **(nicht kommerzielle Mandate)**

FAZIT – Stiftung Gemeinnützige Verlagsgesellschaft mbH	Gesellschafter und Mitglied des Kuratoriums
Städelsches Kunstinstitut und Städtische Galerie	Mitglied der Administration
Gesellschaft der Freunde der Alten Oper Frankfurt e.V.	Stellv. Vorsitzende des Vorstands
Stiftung Centrale für private Fürsorge	Vorsitzende des Stiftungsvorstands
Institut für Bank- und Finanzgeschichte	Mitglied des Kuratoriums

#### **Richard Peters, stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats**

##### **Präsident und Vorsitzender des Vorstands der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder**

Aareal Bank AG	Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
----------------	--

##### **(nicht kommerzielle Mandate)**

VBLV e.V.	Vorsitzender des Vorstands
-----------	----------------------------

**Klaus Novatius\*, stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats****Aareal Bank AG**

Aareal Bank AG	Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
----------------	--

**Jana Brendel****Chief Information Officer 1&1 Telecommunication SE**

Aareal Bank AG	Mitglied des Aufsichtsrats	seit 27. Mai 2020
----------------	----------------------------	-------------------

**Christof von Dryander****Senior Counsel (Retired Partner), Cleary Gottlieb Steen & Hamilton LLP**

Aareal Bank AG	Mitglied des Aufsichtsrats	seit 27. Mai 2020
----------------	----------------------------	-------------------

DWS Investment GmbH	Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
---------------------	--

**(nicht kommerzielle Mandate)**

Deutsche Bank Stiftung	Mitglied des Vorstands
------------------------	------------------------

Die Steinhausen-Stiftung	Mitglied des Vorstands
--------------------------	------------------------

Frankfurter Bachkonzerte e.V.	Mitglied des Vorstands
-------------------------------	------------------------

Rotary Club Bad Homburg v.d.H.	Mitglied des Vorstands
--------------------------------	------------------------

**Thomas Hawel\*****Aareon Deutschland GmbH**

Aareal Bank AG	Mitglied des Aufsichtsrats
----------------	----------------------------

Aareon Deutschland GmbH (Mandat innerhalb der Aareal Bank Gruppe)	Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
---	--

**Petra Heinemann-Specht\*****Aareal Bank AG**

Aareal Bank AG	Mitglied des Aufsichtsrats
----------------	----------------------------

**Jan Lehmann\*****Aareon Deutschland GmbH**

Aareal Bank AG	Mitglied des Aufsichtsrats	seit 27. Mai 2020
----------------	----------------------------	-------------------

Aareon Deutschland GmbH (Mandat innerhalb der Aareal Bank Gruppe)	Mitglied des Aufsichtsrats
---	----------------------------

**Sylvia Seignette, Vorsitzende des Risikoausschusses****Ehem. CEO Deutschland/Österreich Crédit Agricole CIB (ehem. Calyon)**

Aareal Bank AG	Mitglied des Aufsichtsrats
----------------	----------------------------

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

Aareal Bank AG	Mitglied des Aufsichtsrats
----------------	----------------------------

**(Mandate bei anderen börsennotierten Gesellschaften)**

Edinburgh Investment Trust Plc	Mitglied des Board of Directors
--------------------------------	---------------------------------

**Hans-Dietrich Voigtländer, Vorsitzender des Technologie- und Innovationsausschusses****Associate Partner, BDG Innovation + Transformation GmbH & Co. KG**

Aareal Bank AG	Mitglied des Aufsichtsrats
----------------	----------------------------

\* Arbeitnehmersvertreter im Aufsichtsrat der Aareal Bank AG

---

**Prof. Dr. Hermann Wagner, Vorsitzender des Prüfungsausschusses**  
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Aareal Bank AG	Mitglied des Aufsichtsrats	
btu beraterpartner Holding AG	Mitglied des Aufsichtsrats	bis 6. April 2020
Squadra Immobilien GmbH & Co. KGaA	Vorsitzender des Aufsichtsrats	

**(Mandate bei anderen börsennotierten Gesellschaften)**

PEH Wertpapier AG	Mitglied des Aufsichtsrats	
Capsensixx AG (Tochtergesellschaft der PEH Wertpapier AG)	Mitglied des Aufsichtsrats	seit 13. Oktober 2020
Corestate Capital Holding S.A.	Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats	seit 30. November 2020
Consus Real Estate AG (Freiverkehr „Scale“)	Mitglied des Aufsichtsrats	bis 31. Dezember 2020

**Ausgeschiedene Mitglieder**

**Prof. Dr. Stephan Schüller**  
Kaufmann/ehem. Sprecher der persönlich haftenden Gesellschafter der Bankhaus Lampe KG

Aareal Bank AG		bis 27. Mai 2020
----------------	--	------------------

**Dr. Hans-Werner Rhein**  
Rechtsanwalt

Aareal Bank AG	Mitglied des Aufsichtsrats	bis 27. Mai 2020
----------------	----------------------------	------------------

**Beate Wollmann\***  
Aareon Deutschland GmbH

Aareal Bank AG	Mitglied des Aufsichtsrats	bis 27. Mai 2020
----------------	----------------------------	------------------

\* Arbeitnehmersvertreter im Aufsichtsrat der Aareal Bank AG

## Vorstand

---

**Hermann Josef Merkens, Vorsitzender des Vorstands (CEO)**  
Group Strategy, Group Communication & Governmental Affairs, Group Human Resources & Infrastructure, Investor Relations  
(inkl. Nachhaltigkeit), Group Audit, Corporate Affairs (Recht, Vorstandsstab und Organisation Management)

Familienstiftung Becker & Kries	Mitglied des Kuratoriums	
---------------------------------	--------------------------	--

**(Mandate bei Gesellschaften der Aareal Bank Gruppe)**

Aareal Estate AG	Vorsitzender des Aufsichtsrats	
Aareal Capital Corporation	Chairman of the Board of Directors	
Aareon AG	Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats	
Aareal Beteiligungen AG	Vorsitzender des Aufsichtsrats	

**Marc Heß, Vorstandsmitglied (CFO)**  
Finance & Controlling, Treasury

**(Mandate bei Gesellschaften der Aareal Bank Gruppe)**

Aareon AG	Mitglied des Aufsichtsrats	
Aareal Beteiligungen AG	Mitglied des Aufsichtsrats	seit 12. November 2020

**Dagmar Knopek, Vorstandsmitglied (CLO)**

Group Chief Lending Office (Credit Management, Workout, Valuation &amp; Research)

HypZert GmbH

Vorsitzende des Aufsichtsrats

**Christiane Kunisch-Wolff, Vorstandsmitglied (CRO)**

Group Chief Risk Office (Risikocontrolling, NFR, Compliance, Information Security &amp; Data Protection, Regulatory Affairs)

**Thomas Ortmanns, Vorstandsmitglied (CDO)**

Group Business Consulting Services, Aareon, Group Technology

**(Mandate bei Gesellschaften der Aareal Bank Gruppe)**

Aareon AG

Vorsitzender des Aufsichtsrats

**Christof Winkelmann, Vorstandsmitglied (CMO)**

Group Real Estate Structured Finance

**(Mandate bei Gesellschaften der Aareal Bank Gruppe)**

Aareal Bank Asia Limited

Chairman of the Board of Directors

Aareal Capital Corporation

Member of the Board of Directors

La Sessola Service S.r.l.

Member of the Management Board

La Sessola S.r.l.

Member of the Management Board

Aareal Estate AG

Mitglied des Aufsichtsrats

seit 3. Dezember 2020

Wiesbaden, den 2. März 2021

**Der Vorstand****Hermann J. Merkens**

(krankheitsbedingt abwesend)


**Marc Heß**

**Dagmar Knopek**

**Christiane Kunisch-Wolff**

**Thomas Ortmanns**

**Christof Winkelmann**

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

---

Der nachfolgend wiedergegebene Bestätigungsvermerk umfasst auch einen „Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Abschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3b HGB“ („ESEF-Vermerk“). Der dem ESEF-Vermerk zugrunde liegende Prüfungsgegenstand (zu prüfende ESEF-Unterlagen) ist nicht beigefügt. Die geprüften ESEF-Unterlagen können im Bundesanzeiger eingesehen bzw. aus diesem abgerufen werden.

### An die Aareal Bank AG, Wiesbaden

### Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Aareal Bank AG, Wiesbaden, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gesamtergebnisrechnung, der Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Aareal Bank AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Die Prüfung des Konzernabschlusses haben wir unter ergänzender Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften, Grundsätzen und Standards ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

## Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Aus unserer Sicht waren folgende Sachverhalte am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

- ① Bewertung der ausgefallenen Immobilienkredite
- ② Werthaltigkeit der unter den Bilanzposten Sachanlagen und sonstige Aktiva ausgewiesenen übernommenen Immobilien aus ehemaligen Kreditengagements

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir jeweils wie folgt strukturiert:

- ① Sachverhalt und Problemstellung
- ② Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
- ③ Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

### ① Bewertung der ausgefallenen Immobilienkredite

- ① Im Konzernabschluss der Aareal Bank AG werden zum 31. Dezember 2020 Forderungen aus durch Immobilien besicherten Krediten in Höhe von 1,5 Mrd. € ausgewiesen, die die von der Bank verwendete Ausfalldefinition gem. Art. 178 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 (Capital Requirements Regulation, CRR) erfüllen (im Folgenden „ausgefallene Immobilienkredite“). Die ausgefallenen Kreditengagements sind nach IFRS 9 der Stage 3 zugeordnet. Für sie besteht zum 31. Dezember 2020

eine bilanzielle Risikovorsorge von insgesamt 492 Mio. €. Die schwierige gesamtwirtschaftliche Lage infolge der weltweiten Covid-19 Pandemie hat die Kreditnehmer und die von der Aareal Bank AG meist regresslos finanzierten Immobilien in unterschiedlicher Weise betroffen. Infolgedessen kam es bei bestimmten Objektarten (insbesondere Hotels, Einkaufszentren und Studentenwohnheime) in bestimmten Ländern zu erheblichen Wertrückgängen der finanzierten Objekte. Sofern es ergänzend zu länger anhaltenden Zahlungsschwierigkeiten der jeweiligen Kreditnehmer kam, hatte dies einen Ausfall im Sinne von Art. 178 CRR zur Folge. Die Aareal Bank AG analysiert die wirtschaftlichen Verhältnisse der Kreditnehmer unter anderem anhand von vorgelegten Finanzübersichten, Geschäfts- und Liquiditätsplanungen sowie Vermietungsübersichten und überprüft grundsätzlich mindestens jährlich die Marktwerte der zugehörigen Sicherheiten. Um den volatilen pandemischen Entwicklungen Rechnung zu tragen, wurden die Analysen und Überprüfungen schwerpunktmäßig in den letzten Monaten des Geschäftsjahres 2020 durchgeführt. Zur Bestimmung der Marktwerte der als Sicherheit dienenden Immobilien holt die Aareal Bank AG überwiegend externe Wertgutachten ein. Die Marktwerte der Immobilien werden von den Gutachtern jeweils als Barwerte der künftigen Zahlungsströme mittels Discounted Cashflow-Verfahren, bei denen die Gutachter anhand der von den Kreditnehmern erteilten Auskünfte und vorgelegten Geschäftspläne sowie basierend auf ihrer Markteinschätzung Annahmen über die zukünftigen, durch die Immobilie generierbaren Zahlungsströme ableiten, oder auf Basis von flächenbezogenen Vergleichswerten ermittelt. Ergänzend beurteilen die Gutachter die Rahmenbedingungen des Objekts, bestehende Chancen und Risiken sowie die Situation des lage- und objektartenspezifischen Immobilienmarktes, um angemessene Abzinsungssätze bzw. Vergleichsrenditen festzulegen. Anhand der Gesamtumstände des jeweiligen Kreditengagements beurteilt die Aareal Bank AG anschließend, ob die verwendete Ausfalldefinition gemäß Art. 178 CRR erfüllt ist. Für ausgefallene Kredite wird eine Einzelwertberichtigung vorgenommen. Bei der Ermittlung von Einzelwertberichtigungen für ausgefallene Immobilienkredite werden von den gesetzlichen Vertretern unter Berücksichtigung der externen Wertgutachten Zahlungsstrom-, Fertigstellungs- und Verwertungsannahmen sowie Einschätzungen über Eintrittswahrscheinlichkeiten von Szenarien getroffen. Da bereits kleinere Veränderungen dieser Prämissen einen bedeutsamen Einfluss auf den zugehörigen Sicherheitenwert haben und die Bewertungen der Forderungen insofern mit Unsicherheiten behaftet sind, war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

- ② Im Rahmen unserer Prüfung haben wir unter anderem in einer risikoorientierten Stichprobe von Kreditengagements die Ausführungen in den vorliegenden Unterlagen bezüglich der wirtschaftlichen Verhältnisse der Kreditnehmer, der Werthaltigkeit der zugehörigen Sicherheiten sowie der Anwendung der von der Bank verwendeten Ausfalldefinition nachvollzogen. Die von den Gutachtern durchgeführten Bewertungen und deren Plausibilisierung durch die Aareal Bank AG haben wir in Bezug auf deren Eignung, Aktualität, Methodik sowie die Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung gewürdigt. Damit einhergehend haben wir uns ein Verständnis über die den Wertgutachten und deren Plausibilisierung durch die Aareal Bank AG zugrundeliegenden Ausgangsdaten, Wertparameter und getroffenen Annahmen verschafft, diese kritisch gewürdigt und beurteilt, ob sie innerhalb einer vertretbaren Bandbreite liegen. In Einzelfällen haben wir zu einzelnen bewertungsrelevanten Aspekten Rücksprache mit den Gutachtern gehalten. Ergänzend dazu haben wir uns bei unserer Einschätzung der von den gesetzlichen Vertretern getroffenen Zahlungsstrom-, Fertigstellungs- und Verwertungsannahmen auf allgemeine und branchenspezifische Markterwartungen sowie Unterlagen und Erläuterungen der gesetzlichen Vertreter zu den erwarteten Zahlungsmittelzuflüssen und -abflüssen und den Eintrittswahrscheinlichkeiten von Szenarien gestützt. Wir haben darüber hinaus die relevanten Kreditprozesse im internen Kontrollsystem der Aareal Bank AG auf die Angemessenheit der Ausgestaltung untersucht und ihre Funktion getestet. Die von den gesetzlichen Vertretern getroffenen Annahmen bei der Überprüfung der Werthaltigkeit der ausgefallenen Immobilienkredite sowie das verwendete Verfahren

sind unter Berücksichtigung der verfügbaren Informationen und der besonderen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen infolge der Covid-19 Pandemie nach dem Ergebnis unserer Prüfung vertretbar.

- ③ Zur Risikovorsorge verweisen wir in diesem Zusammenhang auf die Angaben 9, 32, 43 und 62 des Anhangs.

## ② Werthaltigkeit der unter den Bilanzposten Sachanlagen und sonstige Aktiva ausgewiesenen übernommenen Immobilien aus ehemaligen Kreditengagements

- ① Im Konzernabschluss der Aareal Bank AG werden zum 31. Dezember 2020 übernommene Immobilien aus ehemaligen Kreditengagements in Höhe von 124 Mio. € unter dem Bilanzposten „Sachanlagen“ und in Höhe von 326 Mio. € unter dem Bilanzposten „sonstige Aktiva“ ausgewiesen. Die Immobilien wurden von der Aareal Bank AG durch vollkonsolidierte Immobilienobjektgesellschaften übernommen. Die Aareal Bank AG überprüft mittels externer Wertgutachten mindestens jährlich die Werthaltigkeit der übernommenen Immobilien aus ehemaligen Kreditengagements. Die Marktwerte der Immobilien werden jeweils als Barwerte der künftigen Zahlungsströme mittels Discounted Cash-flow-Verfahren, bei denen die Gutachter anhand der von den gesetzlichen Vertretern erteilten Auskünfte und vorgelegten Planungsrechnungen sowie basierend auf ihrer Markteinschätzung Annahmen über die zukünftigen Zahlungsströme ableiten, oder auf Basis von flächenbezogenen Vergleichswerten ermittelt. Zusätzlich beurteilen die Gutachter die Rahmenbedingungen des Objekts, bestehende Chancen und Risiken sowie die Situation des lage- und objektartenspezifischen Immobilienmarktes, um angemessene Abzinsungssätze bzw. Vergleichsrenditen festzulegen. Ergänzend werden von den gesetzlichen Vertretern unter Berücksichtigung der externen Wertgutachten Fertigstellungs-, Vermietungs- und Vermarktungsannahmen getroffen. Da bereits kleinere Veränderungen dieser Prämissen einen bedeutsamen Einfluss auf den Marktwert der Immobilien haben und die Bewertungen mit Schätzunsicherheiten behaftet sind, war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.
- ② Im Rahmen unserer Prüfung haben wir insbesondere die von den externen Gutachtern durchgeführten Bewertungen in Bezug auf ihre Aktualität, Methodik sowie die Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung gewürdigt. Damit einhergehend haben wir uns ein Verständnis über die den Wertgutachten zugrundeliegenden bedeutsamen Ausgangsdaten, Wertparameter und getroffenen Annahmen verschafft, diese kritisch gewürdigt und beurteilt, ob sie innerhalb einer vertretbaren Bandbreite liegen. In diesem Zusammenhang haben wir eigene Immobilienexperten eingebunden. Ergänzend haben wir uns bei unserer Einschätzung der von den gesetzlichen Vertretern getroffenen Zahlungsstrom-, Fertigstellungs-, Vermietungs- und Vermarktungsannahmen unter anderem auf einen Abgleich mit allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen sowie Unterlagen und Erläuterungen der gesetzlichen Vertreter zu den erwarteten Zahlungsströmen gestützt. Darüber hinaus haben wir die Klassifizierung der Immobilien und damit einhergehend die jeweils nach IAS 2 und IAS 16 anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gewürdigt. Die von den gesetzlichen Vertretern getroffenen bedeutsamen Annahmen bei der Überprüfung der Werthaltigkeit der übernommenen Immobilien aus ehemaligen Kreditengagements sowie die vorgenommenen Klassifizierungen sind unter Berücksichtigung der verfügbaren Informationen und der besonderen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen infolge der Covid-19 Pandemie nach dem Ergebnis unserer Prüfung vertretbar.
- ③ Zu den Sachanlagen und sonstigen Aktiva verweisen wir auf die Angaben 19, 22, 48 und 51 des Anhangs.

## Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts:

- die im Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ des Konzernlageberichts enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB
- den gesonderten nichtfinanziellen Bericht nach § 289b Abs. 3 HGB und § 315b Abs. 3 HGB

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses, des geprüften Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht

die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung sowie unter ergänzender Beachtung der ISA durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- 
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
  - beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
  - ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
  - beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
  - holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
  - beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
  - führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

### Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3b HGB

#### Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der beigefügten Datei Aareal Bank\_AG\_KA+KLB\_ESEF\_2020-12-31.zip enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3b HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten

elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3b HGB (IDW EPS 410) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

#### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen**

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Konzernabschluss und geprüften Konzernlagebericht sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

#### **Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.

- 
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.
  - beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

### Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 27. Mai 2020 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 2. Juni 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 1976 als Konzernabschlussprüfer der Aareal Bank AG, Wiesbaden, bzw. ihrer Vorgängergesellschaften tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

### Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Christian F. Rabeling.

Frankfurt am Main, den 3. März 2021

**PricewaterhouseCoopers GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

<b>Ralf Schmitz</b>	<b>Christian F. Rabeling</b>
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

---

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

Wiesbaden, den 2. März 2021

### Der Vorstand

Hermann J. Merkens  
(krankheitsbedingt abwesend)



Marc Heß



Dagmar Knopek



Christiane Kunisch-Wolff



Thomas Ortmanns



Christof Winkelmann

