

# Konzernlagebericht

## New perspectives

### 57 An unsere Aktionäre

### 67 Konzernlagebericht

68 Grundlagen des Konzerns

71 Wirtschaftsbericht

90 Unsere Mitarbeiter

92 Risikobericht

117 Rechnungslegungsbezogenes Internes  
Kontroll- und Risikomanagementsystem

120 Prognose- und Chancenbericht

128 Vergütungsbericht

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

164 Zusammengefasster gesonderter  
nichtfinanzieller Bericht

164 Erklärung zur Unternehmensführung

### 167 Konzernabschluss

### 287 Transparenz

# Konzernlagebericht

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

## Grundlagen des Konzerns

### Geschäftsmodell

Die Aareal Bank AG mit Sitz in Wiesbaden ist die Obergesellschaft des Konzerns. Ihre Aktien sind am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen.

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

### Strukturierte Immobilienfinanzierungen

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

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

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

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

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

### Refinanzierung

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

## Consulting/Dienstleistungen Bank

Im Segment Consulting/Dienstleistungen Bank (vormals Bankbereich Wohnungswirtschaft, ab 1. Januar 2021 Banking & Digital Solutions) bietet die Aareal Bank Gruppe ihren Kunden aus der institutionellen Wohnungswirtschaft, gewerblichen Immobilienfirmen sowie der Energie- und Versorgungswirtschaft unter anderem Dienstleistungen für die Verwaltung von wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien und die integrierte Abwicklung von Zahlungsverkehrsströmen an. Mit BK01 vertreibt sie ein Verfahren zur automatisierten Abwicklung von Massenzahlungsverkehr in der deutschen Immobilienwirtschaft. Das Verfahren ist in lizenzierte Buchhaltungssysteme integriert. Im Zusammenhang mit dem über die Systeme der Aareal Bank laufenden Zahlungsverkehr werden Einlagen generiert, die wesentlich zur Refinanzierung der Aareal Bank Gruppe beitragen. Neben der deutschen Immobilienwirtschaft ist die deutsche Energiewirtschaft für die genannten Leistungen eine zweite wichtige Kundengruppe des Segments. Dies ermöglicht das Angebot weiterer Produkte, die die branchenübergreifende Zusammenarbeit der Kundengruppen erleichtern, indem über durchgehende digitale Prozesse Synergien erreicht werden. Mit ihrem wachsenden Produktangebot an digitalen Produkten und Abrechnungslösungen innerhalb dieses Segments stärkt die Aareal Bank Gruppe ihre Marktposition weiter. Dazu zählen sowohl eine mobile Lösung zum Erfassen und Weiterverarbeiten von Zählerständen, eine Plattformlösung zum Management von B2B-Zahlungsprozessen und Services als auch eine Lösung zur Erleichterung des Abrechnungsmanagements komplexer Zahlungsströme, die eine erste Anwendung im Bereich der E-Mobilität findet.

## Aareon

Im Segment Aareon bietet der Aareon Teilkonzern seinen Kunden Lösungen in den Bereichen Beratung, Software und Services zur Optimierung von IT-gestützten Geschäftsprozessen und zum Ausbau der Geschäftsmodelle im digitalen Zeitalter. Die Aareon ist an 39 Standorten in Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, den Niederlanden, Norwegen, Österreich, Rumänien (Entwick-

lungsgesellschaft), Schweden und der Schweiz vertreten. Das Angebotsportfolio Aareon Smart World, bestehend aus ERP (Enterprise-Ressource-Planning-Systemen) und digitalen Lösungen, vernetzt Immobilienunternehmen und ihre Mitarbeiter mit Kunden, Geschäftspartnern sowie technischen Geräten in Wohnungen und Gebäuden. Die ERP-Systeme sorgen für wiederkehrende Umsatzerlöse und sind Ansatzpunkt für Cross-Selling-Aktivitäten für die digitalen Lösungen. Das Portfolio von digitalen Lösungen wird von den internationalen Forschungs- und Entwicklungsteams und durch Kooperationen mit PropTech-Unternehmen stetig ausgebaut. Die Aareon profitiert von einem länderübergreifenden Know-how-Transfer und nutzt die jeweiligen länderspezifischen Schwerpunkte der Digitalisierung für den Ausbau ihres Angebotsportfolios. Sowohl in der DACH-Region 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.

## Steuerungssystem

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

Die folgenden im Rahmen der Geschäfts- und Ertragsteuerung verwendeten Kennzahlen stellen wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren für den Aareal Bank Konzern dar. Im Rahmen des Strategic Review wurden sie zum Jahreswechsel überarbeitet ebenso die Bezeichnung für das Segment Consulting/Dienstleistungen Bank. Bei der harten Kernkapitalquote wird aufgrund der Steuerungsrelevanz auf die sogenannte phase-in-Quote nach Basel IV abgestellt:

- **Konzern**
  - Zinsüberschuss (nach IFRS)
  - Provisionsüberschuss (nach IFRS)
  - Risikovorsorge (nach IFRS)
  - Verwaltungsaufwand (nach IFRS)
  - Betriebsergebnis (nach IFRS)
  - Return on Equity (RoE)
    - vor Steuern<sup>1)</sup> (bis 31. Dezember 2020)
    - RoE nach Steuern<sup>2)</sup> (ab 1. Januar 2021)
  - Den Stammaktionären der Aareal Bank zugeordnetes Konzernergebnis<sup>3)</sup> (bis 31. Dezember 2020)
  - Ergebnis je Stammaktie (EpS)<sup>4)</sup>
  - Harte Kernkapitalquote (CET I-Quote)
    - Basel IV (geschätzt) –
    - (ab 1. Januar 2021 phase-in)
- **Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen**
  - Neugeschäft<sup>5)</sup>
  - Kreditportfolio der Aareal Bank Gruppe
- **Segment Consulting/Dienstleistungen Bank (ab 1. Januar 2021 Banking & Digital Solutions)**
  - Durchschnittliches wohnungswirtschaftliches Einlagenvolumen
  - Provisionsüberschuss (nach IFRS)
- **Segment Aareon**
  - Umsatzerlöse (nach IFRS)
  - Adjusted EBITDA<sup>6)</sup>

Im Rahmen des bestehenden Risikomanagementsystems werden die einzelnen Risikopositionen der dem Aareal Bank Konzern angehörenden Gesellschaften zentral gesteuert und überwacht. Alle steuerungsrelevanten Informationen werden methodisch gesammelt und analysiert, um ge-

eignete Strategien zur Risikosteuerung und -überwachung zu entwickeln. Ergänzend dazu setzen wir Vorschaumodelle zur Bilanzstruktur, Liquidität und Portfolioentwicklung für die strategische Geschäfts- und Ertragsplanung ein. Neben den geschäftsbezogenen Steuerungsinstrumenten nutzen wir verschiedene weitere Instrumente zur Optimierung unserer Organisation und der Arbeitsprozesse. Hierzu zählen z. B. ein umfassendes Kostenmanagement, eine zentrale Steuerung von Projektaktivitäten und das Personalcontrolling.

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

In den Segmenten Consulting/Dienstleistungen Bank und Aareon gibt es ebenfalls spezifische Steuerungsgrößen für das jeweilige Geschäft. Das wohnungswirtschaftliche Einlagenvolumen und der

<sup>1)</sup> RoE vor Steuern =  $\frac{\text{Betriebsergebnis} \cdot \text{Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis} \cdot \text{AT1-Kupon}}{\text{Durchschnittliches IFRS-Eigenkapital ohne Nicht beherrschende Anteile, AT1-Anleihe und Dividenden}}$

<sup>2)</sup> RoE nach Steuern =  $\frac{\text{Konzernergebnis} \cdot \text{Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis} \cdot \text{AT1-Kupon (netto)}}{\text{Durchschnittliches IFRS-Eigenkapital ohne Nicht beherrschende Anteile, Andere Rücklagen, AT1-Anleihe und Dividenden}}$

<sup>3)</sup> Die Ergebniszuordnung erfolgt unter der Annahme einer zeitanteiligen Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe

<sup>4)</sup> EpS =  $\frac{\text{Betriebsergebnis} \cdot \text{Ertragsteuern} \cdot \text{Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis} \cdot \text{AT1-Kupon (netto)}}{\text{Anzahl der Stammaktien}}$

<sup>5)</sup> Neugeschäft = Erstkreditvergabe zuzüglich Prolongationen

<sup>6)</sup> „Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization“ vor strategischen Investitionen (Venture- und M&A-Aktivitäten) und ohne Einmaleffekte

Provisionsüberschuss sind wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren für das Segment Consulting/Dienstleistungen Bank. Die Aareon wird auf Basis von für Software-Unternehmen häufig verwendeten Zielgrößen wie den Umsatzerlösen und dem Adjusted EBITDA<sup>1)</sup> gesteuert.

## Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Covid-19-Pandemie, die sich im ersten Quartal 2020 weltweit ausbreitete, und die in diesem Zusammenhang ergriffenen Maßnahmen führten in einer sehr kurzen Frist zu einem dramatischen Einbruch der Wirtschaftsleistung. Zahlreiche Volkswirtschaften wurden in der ersten Jahreshälfte vor enorme Belastungen gestellt, wie sie teilweise seit dem 2. Weltkrieg noch nicht zu beobachten waren. Als Folge der Infektionsschutzmaßnahmen, die das öffentliche Leben in zahlreichen Ländern komplett zum Erliegen brachten und verschiedene Dienstleistungen zeitweise untersagten sowie auch durch den Zusammenbruch verschiedener Lieferketten stürzte die Weltwirtschaft ab März in eine tiefe Rezession. Das zweite Halbjahr zeigte eine deutliche Erholung, die sich im Zeitverlauf verlangsamte und durch erneute Lockdowns in vielen Ländern am Ende des Jahres zum Erliegen kam. Staatliche Hilfsmaßnahmen und die sehr lockere Geldpolitik milderten die negativen Effekte auf die Wirtschaftsteilnehmer in Teilen ab.

### Konjunktur

In der Eurozone ging die Wirtschaftsleistung infolge der Covid-19-Pandemie in 2020 um 7,1 % gegenüber 2019 zurück. Im ersten Halbjahr 2020 lag der Rückgang noch bei 15,0 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Im dritten Quartal 2020 erholte sich die Wirtschaft mit 12,5 % gegenüber dem zweiten Quartal 2020. Durch erneute Lockdowns im vierten Quartal 2020 zeigte sich in einzelnen Euroländern ein erneuter Rückgang. Dabei wurde der Dienstleistungssektor am stärksten getroffen, die Industrie-

produktion zeigte sich dabei stabiler. Zur Abmilderung der Folgen setzten die Staaten verschiedene Hilfs- und Unterstützungsmaßnahmen ein, welche von Zahlungsmoratorien bis hin zu direkten Hilfszahlungen reichten. Die Maßnahmen unterschieden sich dabei in den jeweiligen Ländern, insgesamt beliefen sich die Hilfsmaßnahmen auf 4,5 % des Bruttoinlandsprodukts der Eurozone. Infolge stiegen die Staatsschuldenquoten in der Eurozone an.

Länder, welche nicht der Eurozone angehören, zeigten teilweise einen etwas milderen Abschwung. Insbesondere in Schweden war der Rückgang der Wirtschaftsleistung milder als im Rest der EU. In Polen lag die Wirtschaftsleistung 2,9 % unter dem Wert des Vorjahres. In der Tschechischen Republik war der Rückgang mit 6,8 % in 2020 dahingegen durch die Pandemie stärker belastet als in Polen oder Schweden.

Im Vereinigten Königreich machte sich neben der Pandemie auch der Brexit weiter bemerkbar. Zum Ende des Jahres 2020 endete die Übergangsphase nach dem Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU am 31. Januar 2020. Dabei konnte mit der EU Ende Dezember 2020 ein Handelsabkommen getroffen werden, sodass ein harter Brexit mit vielen Handelsbeschränkungen abgewendet wurde. Das Handelsabkommen sichert dabei u. a. Zollfreiheit und unbegrenzten Warenverkehr, allerdings mit erhöhten bürokratischen Hürden. Zudem endete auch im Vereinigten Königreich das Jahr 2020 mit einem harten Lockdown, was belastend wirkte. Insgesamt ging das Bruttoinlandsprodukt im Jahresverlauf 2020 um 10,3 % gegenüber dem Jahr 2019 zurück.

In den USA fiel die Wirtschaftsleistung infolge der Covid-19-Pandemie in 2020 um 3,5 %, dabei war die Erholung insbesondere im dritten Quartal 2020 ausgeprägt. Im Laufe des Jahres 2020 wurden mehrere staatliche Hilfsprogramme aufgelegt, das letzte davon gegen Ende Dezember. Unsicherheiten rund um die Präsidentschaftswahl hatten zusätz-

<sup>1)</sup> „Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization“ vor strategischen Investitionen (Venture- und M&A-Aktivitäten) und ohne Einmaleffekte

lich negativ gewirkt, zum Jahresende 2020 zeigte sich dabei eine Entspannung. In Kanada lag das Bruttoinlandsprodukt zum Ende des Jahres 2020 um 5,5 % niedriger als im Vorjahr.

Die Pandemie fing in China bereits Ende 2019 an und wurde deutlich früher als im Rest der Welt unter Kontrolle gebracht. Somit griffen Lockerungsmaßnahmen früher, was sich positiv auf die Wirtschaftsleistung auswirkte. Dadurch zeigte sich im Gesamtjahr kein Rückgang der Wirtschaftsleistung. Die für das Land wichtigen Exporte legten in der zweiten Jahreshälfte 2020 wieder zu.

In Australien lag die Wirtschaftsleistung durch den gesunkenen Inlandskonsum infolge der Covid-19-Pandemie insgesamt in 2020 um 2,8 % unter dem Vorjahr.

Infolge der Rezession kam es weltweit zu einem erheblichen Beschäftigungsabbau. In vielen fortgeschrittenen Volkswirtschaften wurde zwar der Anstieg der Arbeitslosigkeit durch Kurzarbeitsprogramme oder andere staatliche Maßnahmen abgemildert. Dort, wo es solche Programme nicht gab, kam es aber in großem Umfang zu Entlassungen. Gerade in den USA stieg die Zahl der neu arbeitslos gemeldeten Personen innerhalb kurzer Zeit dramatisch an, beispielsweise lag die Arbeitslosenquote im April 2020 bei 14,7 % im Vergleich zu 3,5 % zum Ende des Jahres 2019. Bis zum Jahresende 2020 fiel sie dann jedoch wieder auf unter 7,0 %.

### Jährliche Veränderung des realen Bruttoinlandsprodukts

	2020 <sup>1)</sup>	2019 <sup>2)</sup>
in %		
<b>Europa</b>		
Eurozone	-7,1	1,3
Belgien	-7,1	1,7
Deutschland	-5,3	0,6
Finnland	-3,2	1,1
Frankreich	-9,1	1,5
Italien	-9,0	0,3
Niederlande	-3,9	1,6
Österreich	-7,5	1,4
Spanien	-11,1	2,0
weitere europäische Länder		
Großbritannien	-10,3	1,4
Polen	-2,9	4,6
Russland	-3,8	1,3
Schweden	-3,0	1,4
Schweiz	-3,1	1,1
<b>Nordamerika</b>		
Kanada	-5,5	1,9
USA	-3,5	2,2
<b>Asien/Pazifik</b>		
Australien	-2,8	1,9
China	2,1	6,0

<sup>1)</sup> Vorläufige Zahlen; <sup>2)</sup> Angepasst an finale Zahlen

### Finanz- und Kapitalmärkte, Geldpolitik und Inflation

Auch an den Finanzmärkten war die Covid-19-Pandemie das dominierende Thema. Kurzfristig sorgte die Krise für eine höhere Volatilität und höhere Zinsen. Schnelle und umfangreiche Reaktionen der Zentralbanken auf die Krise beruhigten die Märkte jedoch zunehmend.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im Jahr 2020 ihre Geldpolitik mehrfach angepasst, um in Zeiten erhöhter Unsicherheit günstige Finanzierungsbedingungen für die Realwirtschaft zu fördern. Während der Leitzins im Jahresverlauf unverändert bei null Prozent blieb, wurde im März das seit September 2019 existierende und unbefristete Anleihenankaufprogramm APP um 120 Mrd. € bis zum Jahresende 2020 aufgestockt und wird ab 2021 auf dem Basisniveau von 20 Mrd. € monatlich weiterlaufen. Zusätzlich wurde im März ein Pandemic Emergency Purchase Programme (PEPP) für Anleihen öffentlicher und privater Schuldner hinzugefügt. Im Laufe des Jahres wurde das Volumen dieses Programms in mehreren Schritten von ursprünglich 750 Mrd. € 2020 auf 1,85 Bill. € aufgestockt und seine Laufzeit bis mindestens März 2022 verlängert, zuletzt im Dezember. Rückzahlungen aus fällig werdenden Anleihen, die im

Rahmen des PEPP gekauft wurden, wird die EZB mindestens bis Ende 2023 wieder anlegen. Zusätzlich dazu wurden die Bedingungen für gezielte längerfristige Refinanzierungsgeschäfte (TLTRO 3 – Targeted Long-term Refinancing Operations 3) im März 2020 gelockert und im Dezember verlängert, wodurch Banken Anreize gesetzt werden, die Kreditvergabe aufrechtzuerhalten. Gelingt es den Banken, die sich an dieser Refinanzierung beteiligen, in einer Referenzperiode eine positive Nettokreditvergabe an Nicht-Finanz-Unternehmen und Privatpersonen in der Eurozone zu realisieren, so stellt dies eine attraktive Refinanzierungsmöglichkeit dar, mit einem negativen Zinssatz, der über den Einlagesatz der EZB hinausgeht. Daneben gibt es noch eine Reihe weiterer Konditionalitäten dieses Programms.

Auch die US-amerikanische Zentralbank FED ergriff im Jahr 2020 umfangreiche Maßnahmen, um die Kreditvergabe an Haushalte und Unternehmen zu unterstützen und Liquidität im Bankensystem freizusetzen. Durch zwei Zinssenkungen am 3. und 15. März wurde der Leitzins um insgesamt 150 Basispunkte auf einen Korridor von 0-0,25 % gesenkt. Als weiteren Stimulus hatte die FED am 15. März beschlossen, ihr Ankaufprogramm für Staatsanleihen und hypothekengesicherte Wertpapiere auf unbegrenztes Volumen zu erhöhen. Darüber hinaus wurden im ersten Halbjahr zahlreiche Kreditprogramme gestartet, um private und öffentliche Schuldner mit Liquidität zu versorgen und die Funktionsfähigkeit der Kreditmärkte weiter zu fördern. Ein Teil dieser Programme gilt nur für das Jahr 2020 und wird anschließend nicht weiter fortgesetzt. Am 27. August kam es außerdem zu einer Änderung der Forward-Guidance, wodurch die aktuelle Niedrigzinspolitik mittelfristig bestehen bleiben dürfte. Demnach gibt es eine Neuauslegung des Inflationsziels auf eine Erreichung von 2 % im Durchschnitt. Aus der Umstellung auf die Durchschnittssicht folgt, dass auch ein gewisses Überschreiten des 2%-Ziels tolerierbar wird. Auch sollen bei der Festlegung des geldpolitischen Kurses nicht mehr die Abweichungen vom maximalen Beschäftigungslevel berücksichtigt werden, sondern nur noch eine Unterschreitung.

Die Bank of England hat mit zwei Zinssenkungen im März 2020 den Leitzins auf 0,1 % gesenkt. Zusätzlich wurde in mehreren Schritten das Kaufprogramm für Staats- und Unternehmensanleihen auf einen Zielwert von 895 Mrd. GBP ausgeweitet.

Die kurzfristigen Zinsen<sup>1)</sup> lagen zum Jahresende 2020 im Vergleich zum Jahresende 2019 im Euroraum um 15 Basispunkte und in Schwedischen Kronen um 25 Basispunkte niedriger. In US-Dollar und Kanadischen Dollar gingen sie um etwa 160 Basispunkte zurück. In Britischen Pfund und in Australischen Dollar belief sich der Rückgang auf rund 75 Basispunkte respektive rund 90 Basispunkte.

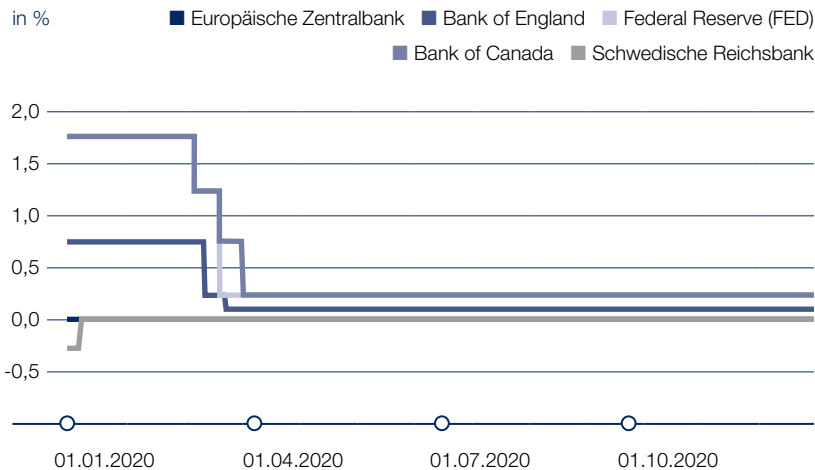
Die langfristigen Zinsen<sup>2)</sup> gingen in allen Währungsräumen, die für die Aareal Bank relevant sind, am Jahresanfang zunächst zurück. Als direkte Folge der Pandemie stiegen sie im April 2020 in allen relevanten Währungen um etwa 40 bis 50 Basispunkte an. Gemessen in EUR fielen sie dann kontinuierlich bis zum Jahresende 2020 und lagen im Vergleich zum Jahresanfang etwa 50 Basispunkte niedriger. In USD gemessen fielen sie bis zur Jahresmitte 2020, um dann bis zum Jahresende 2020 wieder anzusteigen. Am Ende des Jahres 2020 lagen sie rund 90 Basispunkte unter dem Jahresendwert von 2019. Ähnlich entwickelten sich die langfristigen Zinsen gemessen in Britischen Pfund, am Ende des Jahres 2020 lagen sie weiter rund 60 Basispunkte unter dem Vorjahresendwert. In Schwedischen Kronen zeigte sich am Ende des Jahres 2020 ein geringerer Rückgang mit etwa 30 Basispunkten im Vergleich zum Vorjahr.

Staatsanleihen mit zehnjähriger Laufzeit zeigten ein uneinheitliches Bild im Gesamtjahr 2020. Während die Renditen in den als „safe Haven“ geltenden Ländern im Zuge der Covid-19-Pandemie zurückgingen, stiegen sie in Italien und Spanien zunächst an. In den USA, in Schweden und im Vereinigten Königreich stiegen die Renditen in der zweiten Jahreshälfte 2020 wieder an, während sie in Italien

<sup>1)</sup> Gemessen an den 3-Monats-Zinsen Euribor, Libor oder vergleichbar in jeweiliger Währung

<sup>2)</sup> Gemessen an Swaps in jeweiliger Währung

### Leitzinsentwicklung im Jahr 2020<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Bei den Leitzinsen der FED wurde der obere Wert des Korridors dargestellt.

und Spanien wieder zurückgingen. Am Jahresende 2020 lagen die Renditen in allen betrachteten Ländern unter dem Niveau des Jahresendes 2019.

Der Primärmarkt im Covered-Bond-Segment in der Eurozone war im Jahr 2020 trotz der aktuellen Covid-19-Pandemie aufgrund der expansiven Geldpolitik der EZB von rückläufigen Renditen gekennzeichnet. Auch Senior-preferred-Anleihen vieler europäischer Banken wurden mit einer negativen Rendite gehandelt. Die geldpolitischen Maßnahmen wie der TLTRO der EZB führten auch zu einem deutlich geringeren Volumen an Pfandbriefneuemissionen gegenüber 2019.

### Regulatorisches Umfeld

Das Umfeld für Kreditinstitute ist weiterhin durch eine hohe Dynamik der regulatorischen Anforderungen und Änderungen in der Bankenaufsicht geprägt. Hierzu zählt insbesondere die Umsetzung der durch die Group of Governors and Heads of Supervision (GHOS) des Baseler Ausschusses beschlossenen Finalisierung von Basel III im EU-Recht (sog. Basel IV). Darüber hinaus führten die Überarbeitung aufsichtlicher Regelungen (CRR II, CRD V, BRRD II und SRMR II) auf EU-Ebene sowie die EBA-Papiere (PD- und LGD-Schätzung,

Behandlung ausgefallener Risikopositionen und Bestimmung der Downturn-LGD in einer Ab-schwungperiode) zu weiteren regulatorischen Veränderungen. Daneben sind auch die Vorgaben durch die EZB, EBA und EU-Kommission zur Behandlung von Non-Performing Loans zu berücksichtigen. Im Hinblick auf Covid-19 haben das IASB und maßgebliche Aufsichtsbehörden wie die EBA, die EZB und die ESMA Empfehlungen zur Umsetzung in den Prozessen und bei der Risikoquantifizierung formuliert, die wir entsprechend berücksichtigt haben. Daneben wurden neue Meldevorgaben wie das Covid-19-Reporting eingeführt und Erleichterungen wie der sogenannte CRR Quick Fix, in dem ausgewählte Sachverhalte wie z. B. der KMU-Faktor in ihrem Anwendungszeitpunkt vorgezogen werden.

Zudem gibt es verschiedene neue Anforderungen sowohl von nationalen wie europäischen Regulatorien u. a. im Zusammenhang mit IT-/Informationssicherheitsrisiken oder bei der Prävention von Geldwäsche und Steuerhinterziehung/Terrorismusfinanzierung. Darüber hinaus sehen Politik und Bankenaufsicht die Notwendigkeit, den Nachhaltigkeitsgedanken stärker in der Gesellschaft und darüber hinaus als regulatorische Anforderung in der Wirtschaft zu verankern. So haben z. B. die EU Technical Expert Group on Sustainable Finance den „Taxonomy Technical Report“ und die BaFin Ende 2019 das „Merkblatt zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken“ herausgegeben. Zudem hat die EZB ihren Leitfaden für die Behandlung von klimabezogenen Risiken veröffentlicht, in dem sie ihre Erwartungshaltung in Bezug auf Risikomanagement und Offenlegungen vorgibt.

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



Jahr führte die EZB einen pragmatischen SREP-Ansatz durch, welcher sich im Wesentlichen auf die Beurteilung Covid-19-bedingter Risiken konzentrierte und zur Folge hatte, dass die Score-Werte und die Vorgaben für zusätzliche Eigenkapital- und Liquiditätspuffer außer in begründeten Einzelfällen unverändert bleiben konnten. Die Beurteilung der Aareal Bank ist unverändert im Vergleich zum Vorjahr.

## Branchen- und Geschäftsentwicklung

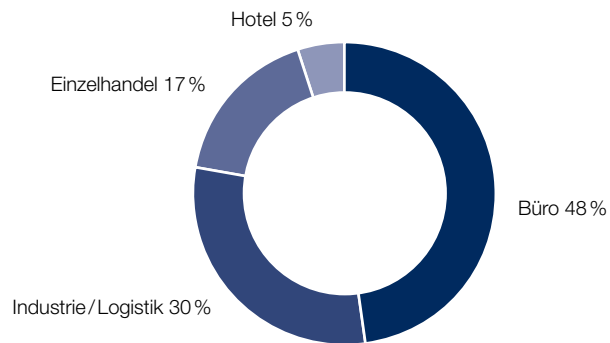
### Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Das Transaktionsvolumen ging im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr deutlich zurück. Dabei gab es in den Regionen merkbare Unterschiede. Während es in Nordamerika um rund 40 % zurückging, war der Rückgang in Europa und im asiatisch-pazifischen Raum mit rund 30 % geringer. Die Transaktionen wurden insbesondere durch Infektionsschutzmaßnahmen verzögert, die Nachfrage der Investoren blieb dagegen bestehen. Letzteres kann durch nahezu unveränderte Kauf- und Verkaufssituationen der Investoren angenommen werden. Bei den Objektarten gab es Unterschiede, insbesondere Logistikimmobilien blieben verstärkt gefragt, während Hotel- und Einzelhandelsimmobilien – da sie direkt von den staatlichen Beschränkungen infolge der Infektionsschutzmaßnahmen betroffen waren – weniger transferiert wurden. Bei Einzelhandelsimmobilien machten sich zudem der längerfristige Trend und die Umbrüche durch den Online-Handel bemerkbar.

Mit Bezug zur Covid-19-Pandemie schränkten behördliche Infektionsschutzmaßnahmen in vielen Märkten über einen längeren Zeitraum im Jahr 2020 den Betrieb von Einzelhandels- und Hotelimmobilien sowie Studentenwohnheimen ein, sodass in der Folge Umsätze und Mieteinnahmen verringert wurden. Büroimmobilien wurden durch die Maßnahmen eher indirekt betroffen, indem die zukünftige Mietnachfrage unsicherer erscheint. Logistikimmobilien verzeichneten dahingegen eher eine höhere Mietnachfrage.

### Anteil am betrachteten weltweiten Transaktionsvolumen 2020

in %



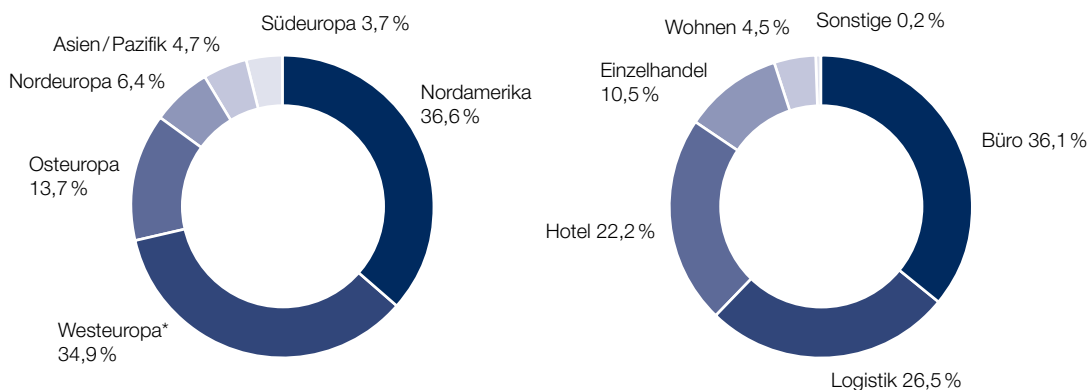
Die Finanzierungsbereitschaft der Marktteilnehmer war in 2020 trotz der Covid-19-Pandemie für die meisten Objektarten und Lagen gegeben. Einschränkungen gab es nur partiell, beispielsweise bei Einzelhandelsimmobilien in Nebenlagen oder einigen Hotelimmobilien. Der Wettbewerb in der Gewerbeimmobilienfinanzierung war damit bei einer rückläufigen Anzahl an Transaktionen weiterhin intensiv. Die Margen stiegen im Verlauf der Covid-19-Pandemie mit steigenden Refinanzierungssätzen an. Mit einer Beruhigung im weiteren Verlauf des Jahres kehrte sich diese Tendenz jedoch wieder um. Refinanzierungskosten als auch Kundenmargen sanken wieder, wenngleich nicht ganz auf das Vorkrisenniveau. Die Beleihungsausläufe für Neugeschäfte gingen zurück.

In einem durch die Pandemie beeinflussten Umfeld mit starken Unsicherheiten hat die Aareal Bank ein Neugeschäft<sup>1)</sup> von 7,2 Mrd. € (Vorjahr: 7,7 Mrd. €) getätigt, was damit – trotz der widrigen Umstände im Zusammenhang mit der Pandemie – in dem ursprünglichen Zielkorridor von 7 bis 8 Mrd. € lag. Der Anteil der Erstkreditvergabe bezifferte sich auf 75,6 % (Vorjahr: 80,1 %) bzw. 5,5 Mrd. € (Vorjahr: 6,2 Mrd. €). Die Prolongationen betragen 1,7 Mrd. € (Vorjahr: 1,5 Mrd. €).

<sup>1)</sup> Neugeschäft ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

**Neugeschäft<sup>1)</sup> 2020**

nach Regionen | nach Objektarten, in %



\* Inkl. Deutschland

<sup>1)</sup> Neugeschäft ohne Privatkunden- sowie Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

Der größte Teil der Finanzierungen wurde mit 58,7 % in Europa getätigt (Vorjahr: 60,1 %), gefolgt von Nordamerika mit 36,6 % (Vorjahr: 35,1 %) und dem asiatisch-pazifischen Raum mit 4,7 % (Vorjahr: 4,8 %).

Auf die Objektarten bezogen, entfiel der größte Neugeschäftsanteil mit 36,1 % (Vorjahr: 49,5 %) auf Büroimmobilien. Danach folgten Logistikimmobilien mit 26,5 %, deren Neugeschäftsanteil gegenüber dem Vorjahr spürbar wuchs, (Vorjahr: 9,9 %) vor Hotelimmobilien mit 22,2 % (Vorjahr: 24,0 %) und Einzelhandelsimmobilien mit 10,5 % (Vorjahr: 13,3 %). Der Anteil der Wohnimmobilien lag bei 4,5 % (Vorjahr: 2,8 %), sonstige Immobilien und Finanzierungen betragen 0,2 % (Vorjahr: 0,5 %). Ein besonderes Augenmerk lag im Jahr 2020 auf der Finanzierung von modernen und hochwertigen Logistikimmobilien.

**Europa**

Das Transaktionsvolumen fiel in Europa um rund 30 %, in Großbritannien und Polen war der Rückgang niedriger. In Schweden stieg das Volumen sogar gegenüber dem Vorjahr. Die Investorenpositionen veränderten sich im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich. Auf der Käuferseite standen mehrheitlich grenzüberschreitende institutionelle

Investoren, während REIT-Strukturen und private Investoren eher auf der Verkäuferseite standen.

Die Spitzenrenditen<sup>1)</sup> für Büroimmobilien veränderten sich im Jahresvergleich nur gering und verblieben damit auf niedrigem Niveau. Bei Logistikimmobilien gingen die Spitzenrenditen im Jahresverlauf um 25 bis 50 Basispunkte zurück. Einzelhandelsimmobilien und Hotelimmobilien zeigten dagegen einen Anstieg der Spitzenrenditen zwischen 50 und 125 Basispunkten, insbesondere im Vereinigten Königreich. Bei Einzelhandelsimmobilien unterschied sich die Entwicklung zwischen Shoppingcentern und Fachmarktzentren, letztere zeigten einen im Schnitt geringeren Anstieg von 25 bis 50 Basispunkten. In einigen Märkten wie beispielsweise Deutschland und Schweden blieben sie für Fachmarktzentren unverändert.

Bei den Spitzenmieten war das Bild im Jahresverlauf ähnlich. Während sie bei Logistikimmobilien eher stabil blieben, fielen sie bei Einzelhandelsimmobilien zwischen 10 % und 20 %. Dabei gab es Unterschiede zwischen Shoppingcentern und Fachmarkt-

<sup>1)</sup> Sinkende Renditen gehen bei gleichbleibenden Bedingungen in der Regel mit steigenden Immobilienwerten einher.

zentren. Letztere waren im geringeren Maße von den Infektionsschutzmaßnahmen betroffen und verblieben im größeren Maße geöffnet. Büroimmobilien verzeichneten einen Rückgang der Spitzenmieten um wenige Prozentpunkte. Die durchschnittlichen Umsätze pro verfügbarem Zimmer bei Hotelimmobilien gingen in der Folge der Lockdowns naturgemäß im Gesamtjahr um rund 50 % zurück, zeitweise kamen die Erträge gänzlich zum Erliegen. Lockerungen beim Infektionsschutz zeigten dagegen, dass sich die Auslastungen teils deutlich erholten. Zum Ende des Jahres machten sich dagegen die erhöhten Neuinfektionen und erneuten Lockdown-Maßnahmen wieder negativ bemerkbar.

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

### Nordamerika

In Nordamerika ging das Transaktionsvolumen im Jahr 2020 um rund 40 % gegenüber dem Vorjahr zurück, nachdem es im ersten Quartal noch angestiegen war. Die Folgen der Covid-19-Pandemie waren auch zum Jahresende noch klar bemerkbar. Insbesondere bei Einzelhandels- und Hotelimmobilien wurden gemessen in Stückzahlen nur noch halb so viele Objekte transferiert wie im Vorjahr. Private Investoren standen dabei im Gegensatz zu den Vorjahren deutlich auf der Verkäuferseite, während grenzüberschreitende Investoren fast ausgeglichene Positionen hatten. Institutionelle Investoren standen mehrheitlich auf der Käuferseite.

Die Angebotsmieten für erstklassige Büros in US-Metropolen lagen im Schnitt im Jahr 2020 1,2 % unter dem Ende des Vorjahres. Dabei war die Entwicklung in den jeweiligen Märkten unterschiedlich. So ging die Miete in San Francisco um nahezu 9 % zurück, während sie beispielsweise in New York um 4 % fiel und in Philadelphia dagegen stabil

blieb. Bei erstklassigen Einzelhandelsimmobilien unterschied sich die Mietentwicklung nach Untertyp. Shoppingmalls, welche schon vor der Pandemie unter hohem Konkurrenzdruck standen, verzeichneten bis zum Jahresende weitere Miet- und Umsatzrückgänge, die aber auch durch die Covid-19-Pandemie beeinflusst waren. Nahversorger und Einzelhändler mit Waren des täglichen Bedarfs zeigten sich jedoch robust.

Die Renditen für erstklassige Büros in den USA zeigten sich durch die Pandemie im Gesamtjahr in geringerem Maße beeinflusst, was auf die hohe Liquidität und Finanzierungsbereitschaft zurückzuführen ist. Dennoch stiegen die Renditen um knapp 20 Basispunkte. Bei Malls zeigten sich die Renditen im Vergleich zum Jahresanfang im Schnitt ebenfalls um rund 20 Basispunkte erhöht.

Auch in Nordamerika führten behördliche Vorgaben ab Mitte März zu einer Schließung fast sämtlicher Hotels. Lockerungen wurden im Anschluss erst langsam vorgenommen. Bis zum Jahresende waren zwar Verbesserungen in Auslastung und durchschnittlichem Umsatz pro verfügbarem Zimmer zu erkennen, erhöhte Covid-19-Neuinfektionen dämpften aber die Entwicklung im späten Jahresverlauf wieder.

In Nordamerika konnte in 2020 ein Neugeschäft von 2,7 Mrd. € (Vorjahr: 2,7 Mrd. €) generiert werden, welches fast vollständig auf die USA entfiel.

### Asiatisch-pazifischer Raum

Im asiatisch-pazifischen Raum lag das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien infolge der Covid-19-Pandemie um rund ein Drittel niedriger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Auch im asiatisch-pazifischen Raum wurden insbesondere weniger Einzelhandels- und Hotelimmobilien transferiert, Logistikimmobilien dahingegen mehr als im Vorjahr. Die Investorenpositionen waren im Vergleich zum Vorjahr ähnlich, grenzüberschreitende und institutionelle Investoren standen eher auf der Käuferseite, während REIT-Strukturen und private Investoren eher verkauften.

Die Entwicklung der Büro-Spitzenmieten zeigte sich in Australien, in China und Singapur rückläufig.

Bei Logistikkimmobilien konnten die Mieten in Australien und China zulegen. Die Mieten für Einzelhandelsobjekte gingen dagegen in allen Märkten zurück, was u. a. auf die Infektionsschutzmaßnahmen zurückzuführen war. Logistikkimmobilien verzeichneten steigende Mieten.

Die Renditen für Spitzen-Büroimmobilien stiegen im asiatisch pazifischen Raum im Schnitt um zehn Basispunkte. Bei Shoppingcentern stieg die Rendite um bis zu 30 Basispunkte an. Bei Logistikkimmobilien ging die Rendite um durchschnittlich 30 Basispunkte zurück.

Da China den Ausgangspunkt der Pandemie darstellte, waren dort und auch in anderen asiatischen Ländern die Hotels bereits früh im Jahr von den fast vollständigen Schließungen durch die Infektionsschutzmaßnahmen betroffen. Dementsprechend eher kam es aber auch zu den ersten Lockerungen. In China zeigten sich dabei durchaus steigende Belegungsquoten, die auf die inländische Nachfrage zurückgeführt werden konnten, aber nach wie vor spürbar unter dem Vorjahresniveau lagen. Die durchschnittlichen Belegungsquoten erreichten im asiatisch-pazifischen Raum insgesamt im Jahr 2020 nahezu 50%.

Im asiatisch-pazifischen Raum hat die Bank im Jahr 2020 ein Neugeschäft in Höhe von 0,3 Mrd. € (Vorjahr: 0,4 Mrd. €) abgeschlossen.

#### **Segment Consulting/Dienstleistungen Bank**

Die Wohnungs- und die gewerbliche Immobilienwirtschaft in Deutschland erweisen sich auch in Anbetracht der Covid-19-Pandemie als stabile Marktsegmente. Grundsätzlich garantieren die aus dem hohen Vermietungsstand resultierenden beständigen Mieterträge weiterhin ein sicheres Fundament. Neubaumieten sind im Vergleich zum Vorjahr (Vergleichswert ist das dritte Quartal) um 3,7% gestiegen. Trotz vereinzelter Mietstundungen ist ein deutlicher Rückgang bei den Mieteinkünften am Wohnungsmarkt somit bisher ausgeblieben.

Der Trend der Wohnungsknappheit als primärer Treiber der Mietpreise schwächt sich ab. Insbeson-

dere in den Schwarmstädten ist das Bauaufkommen mittlerweile annähernd ausreichend, zumal sich der Zuzugstrend verringert hat. Aufgrund des hohen Mietniveaus in den Innenstädten weichen Wohnungssuchende vermehrt auf das Umland aus, sodass dort die Mietpreise stärker steigen. Diesen Trend hat die Covid-19-Pandemie verstärkt, da bei vermehrter Homeoffice-Tätigkeit der Weg zur Arbeit an Bedeutung verliert.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 hat das Segment Consulting/Dienstleistungen Bank seine Marktposition durch die Akquisition von Neukunden erneut gestärkt. Auch die branchenübergreifende Zusammenarbeit mit unseren Kunden aus der Energie- und Entsorgungswirtschaft konnten wir kontinuierlich intensivieren. Dies gelingt insbesondere durch Schnittstellenprodukte wie BK 01 eConnect und BK 01 immoconnect, welche Branchengrenzen überschreiten und an wohnungswirtschaftliche Produkte wie die BK 01 Rechnungsdatenverarbeitung anschließen, um beispielsweise die buchhalterische Dokumentation und die Abrechnung der Energielieferung zu erleichtern. So konnten für den Zahlungsverkehr und das Einlagengeschäft weitere wohnungswirtschaftliche Kunden akquiriert werden, die zusammen über 200.000 Einheiten verwalten.

Auch in diesem Jahr haben wir unser immobilienwirtschaftliches Leistungsspektrum gestärkt und zugleich das Angebot an digitalen Lösungen für die Wohnungswirtschaft und deren Kunden ausgebaut.

Mit der Aareal Exchange & Payment Platform (AEPP) bieten wir eine Lösung, um alternative Bezahlverfahren in die automatischen Verwaltungsprozesse integrieren zu können. Zugleich eröffnet die AEPP die Möglichkeit, neue Kundenservices zu implementieren und effizient abzurechnen.

Mit Aareal Meter haben wir zusammen mit der pixelolus GmbH ein Produkt entwickelt, das ausgehend vom mobilen Scan von Energiezählern die Prozesse der Kunden im Rahmen der Zählerablesung automatisiert und beschleunigt.

Aareal Connected Payments fungiert als neue Abrechnungslösung zur Unterstützung der E-Mobilität. Die Aareal Bank kooperiert hier mit dem Plattformanbieter smartlab.

In Zusammenarbeit mit dem Konzernunternehmen plusForta GmbH haben wir unser Gesamtangebot im Bereich der Mietsicherheiten um die Alternative der Mietbürgschaft erweitert. Sämtliche Varianten zur Verwaltung von Mietsicherheiten sind in unseren Verfahren digital und integriert.

In Zusammenhang mit den digitalen Lösungen steht auch die Beteiligung am Start-up objego GmbH, einem Joint Venture zusammen mit der ista Deutschland GmbH, das privaten Vermietern mit bis zu 250 Einheiten eine Software zur effizienten und einfachen Verwaltung von Mietwohnungen anbietet.

Derzeit nutzen deutschlandweit rund 4.000 Firmenkunden unsere prozessoptimierenden Produkte und Bankdienstleistungen. Das durchschnittliche Einlagenvolumen des Segments lag im Geschäftsjahr 2020 bei 11,0 Mrd. € (Vorjahr: 10,7 Mrd. €) im Rahmen unserer Erwartung. Insgesamt kommt darin das große Vertrauen unserer Kunden in die Aareal Bank zum Ausdruck. Zudem konnten wir den Provisionsüberschuss des Segments Consulting/Dienstleistungen Bank trotz der schwierigen Umfeldbedingungen wie geplant auf 26 Mio. € steigern (Vorjahr: 23 Mio. €).

### Segment Aareon

Die Aareon ist ein Anbieter von ERP-Software und digitalen Lösungen für die Immobilienwirtschaft und deren Partner in Europa. Sie verfolgt eine Wachstumsstrategie. Zentrale Erfolgsfaktoren sind Kundenorientierung, Wachstum der digitalen Lösungen, weitere Stärkung der ERP-Systeme sowie Erschließung neuer relevanter Märkte und angrenzender Branchen, die mit der Immobilienwirtschaft verbunden sind. Im Zuge der zukunftsorientierten Ausrichtung der Aareon und der weiteren Intensivierung von Forschung und Entwicklung wird ein Schwerpunkt auf digitale Lösungen gesetzt.

Das Geschäftsjahr 2020 – insbesondere das zweite Quartal – war von der Covid-19-Pandemie geprägt. Die Aareon unterstützte – auch mit speziellen Produkt- und Serviceangeboten sowie zahlreichen Webinaren – ihre Kunden in der Krise dabei, ihren Geschäftsbetrieb digital fortsetzen zu können. Kunden mit einem höheren Digitalisierungsgrad waren hier bereits im Vorteil. Kundenveranstaltungen wurden soweit möglich online durchgeführt, größere Veranstaltungen, wie insbesondere der Aareon Kongress als deutscher Branchenevent, wurden abgesagt und in digitale Formate überführt. Im September veranstaltete die Aareon in Deutschland das Online-Branchenevent Aareon Live mit mehr als 1.600 registrierten Teilnehmern.

Trotz Covid-19-Pandemie konnte der Umsatz inklusive der CalCon-Gruppe auf 258 Mio. € (Vorjahr: 252 Mio. €) gesteigert und mit 62 Mio. € in Adjusted EBITDA<sup>1)</sup> annähernd auf Vorjahresniveau (64 Mio. €) erreicht werden. Die ursprünglichen Prognosen ohne Covid-19-Effekte und CalCon-Gruppe lagen bei einem Umsatz von 272 bis 276 Mio. € und einem Adjusted EBITDA von 68 bis 71 Mio. €. Gegenüber der ursprünglichen Prognose ging Covid-19-bedingt insbesondere das Consulting-Geschäft zurück und konnte durch die Umsätze der übernommenen CalCon-Gruppe nur teilweise kompensiert werden. Wesentlicher Treiber des Umsatzwachstums war das Wartungs- und Software-as-a-Service (SaaS)-Geschäft. Bei den digitalen Lösungen insgesamt belief sich das Umsatzwachstum auf 19 % im Vorjahresvergleich. Diese deutliche Steigerung ist u. a. auf die weitere Marktdurchdringung sowie auf die zum 1. Januar 2020 übernommene CalCon-Gruppe zurückzuführen.

In der DACH-Region konnten weitere Kunden für die ERP-Lösung Wodis Sigma sowie für die im September eingeführte neue Produktgeneration Aareon Wodis Yuneo gewonnen werden. Dies führte zu einem Anstieg der Lizenzerlöse, auch wenn weiterhin die Variante, Wodis Sigma und Wodis Yuneo als Service aus der exklusiven Aareon Cloud

<sup>1)</sup> „Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization“ vor strategischen Investitionen (Venture- und M&A-Aktivitäten) und ohne Einmaleffekte

zu nutzen, bevorzugt wird. Zudem führten Nachlizenzierungen im Bereich von SAP®-Lösungen und Blue Eagle zu hohen Lizenzumsätzen. Die Migrationsprojekte wurden während der Covid-19-Pandemie auch remote fortgesetzt. Letzte Migrationsprojekte von GES auf andere ERP-Lösungen wurden zum 1. Juli 2020 abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2020 stellte die Aareon den Betrieb von GES im Aareon Rechenzentrum planmäßig ein. Im gewerblichen Immobilienbereich konnten weitere Kunden für die ERP-Lösung RELion gewonnen werden, sodass hier Lizenz- und Consulting-Erlöse anstiegen. Die positive Entwicklung des Geschäfts mit Aareon Cloud Services setzte sich weiter deutlich fort. Das Versicherungsgeschäft von BauSecura bewegte sich über Vorjahresniveau. Im internationalen ERP-Geschäft konnten insbesondere die wiederkehrenden Erlöse wie Wartungs- und Software-as-a-Service (SaaS)-Erlöse aufgrund der Produktivsetzung von Kunden gesteigert werden. Dies zeigt sich besonders in den Niederlanden, wo die Transformation des Geschäftsmodells zu einem SaaS-Betrieb Fahrt aufgenommen hat. Die niederländische ERP-Lösung REMS für den gewerblichen Immobilienbereich hat sich umsatzseitig stabil entwickelt und ein bedeutender Neukunde wurde planmäßig produktiv gesetzt. In Frankreich wurde das neue Release von Prem'Habitat am Markt eingeführt, für das sich bereits Kunden – darunter auch ein Großkunde – entschieden haben. In Großbritannien wurden viele Vertriebsfolge mit Neu- sowie Bestandskunden verzeichnet – darunter ebenfalls ein bedeutender Großkunde. In den nordischen Ländern führte eine Intensivierung der Vertriebsaktivitäten zur Gewinnung von Neukunden. Der Consulting-Umsatz war im Vorjahresvergleich aufgrund der Covid-19-Pandemie rückläufig, auch wenn „Green Consulting“ – das Online-Consulting-Angebot – verstärkt nachgefragt wurde.

Die Digitalisierung gewinnt für die Immobilienwirtschaft weiter an Bedeutung. Die Covid-19-Pandemie wirkt dabei wie ein Katalysator. Immer mehr Kunden ergänzen ihr ERP-System um integrierte digitale Lösungen und entwickeln damit ihr eigenes digitales Ökosystem, sodass das Geschäftsvolumen mit den digitalen Lösungen im Jahr 2020 weiter gesteigert werden konnte.

In der Region DACH und im Internationalen Geschäft sind weiterhin die Lösungen aus den Bereichen WRM (Workforce Relationship Management), CRM (Customer Relationship Management) und SRM (Supplier Relationship Management) stark gefragt. Die im vierten Quartal 2019 eingeführte Aareon Smart Platform wurde weiter vermarktet. Im zweiten Quartal 2020 kündigte die Aareon in Deutschland den KI-basierten Virtual Assistant Neela (CRM-Lösung) an und startete die Vermarktung in den Niederlanden, in Großbritannien und in den Nordics. In einer ersten Stufe wurde Neela als Chatbot eingeführt. Mit Neela wird die Kundenbeziehung von Immobilienunternehmen noch komfortabler. Im November 2019 hatte die Aareon den Vertrag zur Übernahme von CalCon mit Wirkung zum 1. Januar 2020 unterzeichnet. Das Projekt zur Integration der CalCon-Gruppe wurde im ersten Halbjahr 2020 abgeschlossen.

Mit Blick auf potenzielles anorganisches Wachstum hat das Management der Aareon ein umfassendes Screening über mögliche Akquisitionsziele durchgeführt und Opportunitäten identifiziert, die systematisch innerhalb des Wertschöpfungsprogramms (Value Creation Programme) weiterverfolgt werden. Am 23. Dezember 2020 hat die Aareon die Akquisition von 100 % der Anteile an der Arthur Online Ltd., London (Arthur) bekannt gegeben. Arthur bietet eine cloudbasierte Software-Lösung für die Immobilienverwaltung schwerpunktmäßig in Großbritannien an, die Immobilienverwalter, Eigentümer, Mieter und Auftragnehmer auf einer einzigen Plattform zusammenbringt. Der Erwerb fand mit Wirkung zum 29. Januar 2021 statt.

## Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### Ertragslage

#### Konzern

Das Konzernbetriebsergebnis des Geschäftsjahres 2020 belief sich aufgrund der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf -75 Mio. € und lag deutlich unter unserer ursprünglichen Prognose und dem Vorjahresergebnis von 248 Mio. €.

Der Zinsüberschuss lag mit 512 Mio. € im Wesentlichen aufgrund des im Jahresverlauf niedrigeren Kredit- und Wertpapierportfolios unter dem Vorjahreswert (533 Mio. €) und unserer ursprünglichen Planung eines leicht sinkenden Zinsüberschusses. 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 im ersten Halbjahr zurückzuführen. Zum Jahresende stieg der Zinsüberschuss parallel zum Portfoliowachstum wieder an und enthält außerdem einen anteiligen Zinsbonus des TLTROs von 11 Mio. €.

Die Risikovorsorge belief sich im Wesentlichen aufgrund der nachteiligen wirtschaftlichen Auswirkungen in Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie auf 344 Mio. € und lag deutlich über dem Vorjahr (90 Mio. €) und unserer ursprünglichen Prognose einer leicht sinkenden Risikovorsorge. 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 klassi-

fiziert und Risikovorsorge in Höhe der erwarteten Verluste auf die gesamte Restlaufzeit gebildet. Nur in Ausnahmefällen, wenn dies belastbare Fakten rechtfertigen, wird keine signifikante Kreditverschlechterung im Sinne des IFRS 9 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 (Non Performing Loans) 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.

Der Provisionsüberschuss konnte zwar durch das Umsatzwachstum der Aareon und im Segment

## Konzernergebnis der Aareal Bank Gruppe

Mio. €	01.01. - 31.12.2020	01.01. - 31.12.2019
Zinsüberschuss	512	533
Risikovorsorge	344	90
Provisionsüberschuss	234	229
Abgangsergebnis	28	64
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-32	1
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	6	-4
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	1	1
Verwaltungsaufwand	469	488
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-11	2
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-75</b>	<b>248</b>
Ertragsteuern	-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

Consulting/Dienstleistungen Bank auf 234 Mio. € (Vorjahr: 229 Mio. €) gesteigert werden, die Steigerung lag aber Covid-19-bedingt unter unseren ursprünglichen Erwartungen.

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.

Das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl und aus Sicherungszusammenhängen war ebenfalls Covid-19-bedingt belastet. Es lag bei insgesamt -26 Mio. € (Vorjahr: -3 Mio. €). Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus kreditrisikoinduzierten Bewertungsverlusten von ausgefallenen Immobiliendarlehen, die im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl ausgewiesen werden.

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. €) und lag damit unter unseren ursprünglichen Erwartungen eines leicht steigenden Verwaltungsaufwands. Im Vorjahreswert waren noch laufende Kosten und Integrationsaufwendungen im Zusammenhang mit der Integration der Düsselhyp von 11 Mio. € enthalten.

Das sonstige betriebliche Ergebnis von -11 Mio. € (Vorjahr: 2 Mio. €) wurde Covid-19-bedingt mit Abwertungen auf Immobilien im Eigenbestand von -33 Mio. € belastet.

Insgesamt ergab sich für das Geschäftsjahr 2020 ein Konzernbetriebsergebnis in Höhe von -75 Mio. € (Vorjahr: 248 Mio. €). Unter Berücksichtigung von Erträgen aus Ertragsteuern von -6 Mio. €, die durch die Aktivierung von latenten Steuern positiv beeinflusst wurden, und des den nicht beherrschenden Anteilen zurechenbaren Ergebnisses (5 Mio. €) betrug das auf die Eigentümer der Aareal Bank AG entfallende Konzernergebnis -74 Mio. € (Vorjahr:

161 Mio. €). Unter der Annahme einer zeitanteiligen Abgrenzung der Nettoverzinsung der ATI-Anleihe ergibt sich ein den Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis von -90 Mio. € (Vorjahr: 145 Mio. €). Das Ergebnis je Stammaktie (EpS) betrug -1,50 € (Vorjahr: 2,42 €) und der RoE vor Steuern -4,1 % (Vorjahr: 8,9 %). In der ursprünglichen Prognose waren wir von einem stabilen den Stammaktionären zugeordneten Konzernergebnis und EpS sowie von einem RoE vor Steuern in einer ähnlichen Größenordnung wie im Vorjahr ausgegangen.

#### Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Das Betriebsergebnis im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen belief sich aufgrund der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf -99 Mio. € (Vorjahr: 276 Mio. €).

Der Zinsüberschuss im Segment lag mit 474 Mio. € im Wesentlichen aufgrund des im Jahresverlauf niedrigeren Kredit- und Wertpapierportfolios unter dem Vorjahreswert (Vorjahr: 549 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 im ersten Halbjahr zurückzuführen. Zum Jahresende stieg der Zinsüberschuss parallel zum Portfoliowachstum wieder an und enthält außerdem einen anteiligen Zinsbonus des TLTROs von 11 Mio. €. Zudem führten die Anpassung der Verrechnungspreise und der erhöhte Zinsbodensatz des Segments Consulting/Dienstleistungen Bank ab dem 1. Januar 2020 zu einem Rückgang des Zinsüberschusses des Segments Strukturierte Immobilienfinanzierungen (siehe Anhangangabe (71) des Konzernabschlusses).

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 im Sinne des IFRS 9 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.

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.

Das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl und aus Sicherungszusammenhängen war ebenfalls Covid-19-bedingt belastet. Es lag bei insgesamt -26 Mio. € (Vorjahr: -3 Mio. €). Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus kreditrisikoinduzierten Bewertungsverlusten von ausgefallenen Immobiliendarlehen, die im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl ausgewiesen werden.

Der Verwaltungsaufwand ging durch Kostenersparnisse im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie auf 227 Mio. € zurück (Vorjahr: 254 Mio. €). Im Vorjahreswert waren noch laufende Kosten und Integrationsaufwendungen im Zusammenhang mit der Integration der Düsselhyp von 11 Mio. € enthalten.

Das sonstige betriebliche Ergebnis von -14 Mio. € (Vorjahr: -1 Mio. €) wurde Covid-19-bedingt mit Abwertungen auf Immobilien im Eigenbestand von -33 Mio. € belastet.

Insgesamt ergab sich für das Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen ein Betriebsergebnis in Höhe von -99 Mio. € (Vorjahr: 276 Mio. €).

## Segmentergebnis Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Mio. €	01.01. - 31.12.2020	01.01. - 31.12.2019
Zinsüberschuss	474	549
Risikovorsorge	344	90
Provisionsüberschuss	8	10
Abgangsergebnis	28	64
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-32	1
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	6	-4
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	2	1
Verwaltungsaufwand	227	254
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-14	-1
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-99</b>	<b>276</b>
Ertragsteuern	-14	95
<b>Segmentergebnis</b>	<b>-85</b>	<b>181</b>

Unter Berücksichtigung von Erträgen aus Ertragsteuern von -14 Mio. € (Vorjahr: 95 Mio. €), die durch die Aktivierung von latenten Steuern positiv beeinflusst wurden, lag das Segmentergebnis bei -85 Mio. € (Vorjahr: 181 Mio. €).

#### Segment Consulting/Dienstleistungen Bank

Die Verbesserung des Zinsüberschusses im Segment Consulting/Dienstleistungen Bank auf 39 Mio. € (Vorjahr: -15 Mio. €) geht im Wesentlichen auf die Anpassung der Verrechnungspreise und den erhöhten Zinsbodensatz ab dem 1. Januar 2020 zurück (siehe Anhangangabe (71) des Konzernabschlusses). Negative Margen im Einlagengeschäft aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus wirken weiterhin belastend.

Der Provisionsüberschuss von 26 Mio. € hat sich wie geplant positiv entwickelt (Vorjahr: 23 Mio. €).

Der Verwaltungsaufwand reduzierte sich Covid-19-bedingt leicht auf 68 Mio. € (Vorjahr: 73 Mio. €).

Zusammenfassend ergab sich ein Betriebsergebnis im Segment von -3 Mio. € (Vorjahr: -65 Mio. €). Nach Berücksichtigung von Ertragsteuern belief sich das Segmentergebnis auf -2 Mio. € (Vorjahr: -44 Mio. €).

#### Segment Aareon

Der Provisionsüberschuss im Segment Aareon betrug 213 Mio. € und konnte trotz Covid-19-Pandemie inklusive CalCon-Gruppe leicht gesteigert werden (Vorjahr: 208 Mio. €).

#### Segmentergebnis Consulting/Dienstleistungen Bank

Mio. €	01.01. - 31.12.2020	01.01. - 31.12.2019
Zinsüberschuss	39	-15
Risikovorsorge	0	0
Provisionsüberschuss	26	23
Verwaltungsaufwand	68	73
Sonstiges betriebliches Ergebnis	0	0
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-3</b>	<b>-65</b>
Ertragsteuern	-1	-21
<b>Segmentergebnis</b>	<b>-2</b>	<b>-44</b>

#### Segmentergebnis Aareon

Mio. €	01.01. - 31.12.2020	01.01. - 31.12.2019
Zinsüberschuss	-1	-1
Risikovorsorge	0	0
Provisionsüberschuss	213	208
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	0	0
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-1	0
Verwaltungsaufwand	188	173
Sonstiges betriebliches Ergebnis	4	3
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>27</b>	<b>37</b>
Ertragsteuern	9	11
<b>Segmentergebnis</b>	<b>18</b>	<b>26</b>

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich aufgrund der Geschäftsausweitung (inklusive CalCon-Gruppe) und strategischer Investitionen auf 188 Mio. € (Vorjahr: 173 Mio. €).

Zusammenfassend ergab sich ein Betriebsergebnis im Segment von 27 Mio. € (Vorjahr: 37 Mio. €). Nach Berücksichtigung von Ertragsteuern belief sich das Segmentergebnis auf 18 Mio. € (Vorjahr: 26 Mio. €).

**Vermögenslage**

Die Bilanzsumme der Aareal Bank Gruppe erhöhte sich insbesondere aufgrund der Aufnahme gezielter längerfristiger Refinanzierungsgeschäfte (TLTROs) zum 31. Dezember 2020 auf 45,5 Mrd. € (31. Dezember 2019: 41,1 Mrd. €). Dies führte zu einer Erhöhung der Barreserve und der Geldmarktverbindlichkeiten.

**Barreserve und Geldmarktforderungen**

Die Position Barreserve und Geldmarktforderungen umfasst kurzfristig angelegte Liquiditätsüberschüsse. Sie bestand zum 31. Dezember 2020 im Wesentlichen aus Zentralbankguthaben und Geldmarktforderungen an Kreditinstitute.

**Immobilienfinanzierungsportfolio**

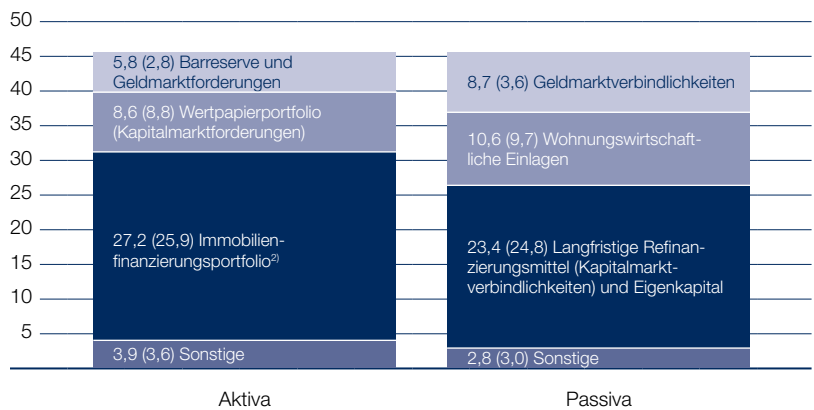
Zum 31. Dezember 2020 lag das Volumen des Immobilienfinanzierungsportfolios<sup>1)</sup> der Aareal Bank

Gruppe bei 27,2 Mrd. € (25,9 Mrd. €). Zusammen mit dem Privatkundengeschäft und Kommunkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo betrug es 27,8 Mrd. € und lag damit nach einer deutlichen Ausweitung im zweiten Halbjahr am oberen Rand unserer Zielspanne von 26 bis 28 Mrd. €.

Die Verteilung im Portfolio nach Regionen und Kontinenten hat sich gegenüber dem Vorjahresende nicht signifikant geändert. Während der Portfolioanteil in Osteuropa um rund 1,9 Prozentpunkte stieg,

**Bilanzstruktur per 31. Dezember 2020 (31. Dezember 2019)**

Mrd. €

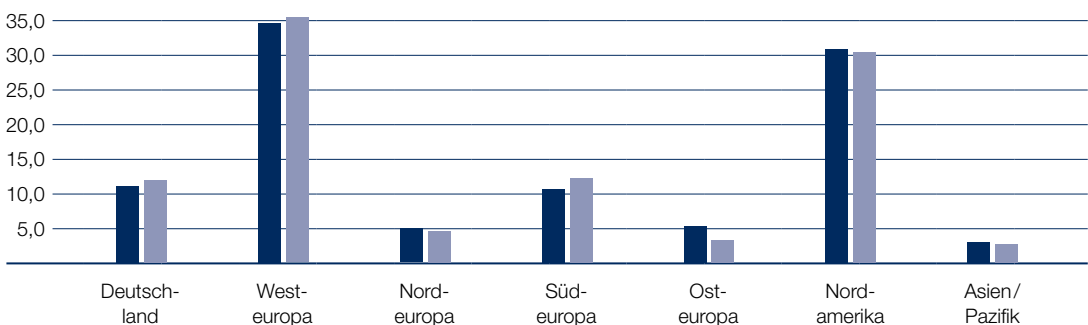


<sup>2)</sup> Ohne Privatkundengeschäft von 0,3 Mrd. € (31. Dezember 2019: 0,4 Mrd. €) und Kommunkreditgeschäft der ehemaligen Westdeutsche ImmobilienBank AG (ehemalige WestImmo) von 0,3 Mrd. € (31. Dezember 2019: 0,4 Mrd. €) sowie ohne Risikovorsorge

**Immobilienfinanzierungsvolumen<sup>1)</sup> (Inanspruchnahme)**

nach Regionen, in %

■ 31.12.2020 (100% = 27,2 Mrd. €) ■ 31.12.2019 (100% = 25,9 Mrd. €)

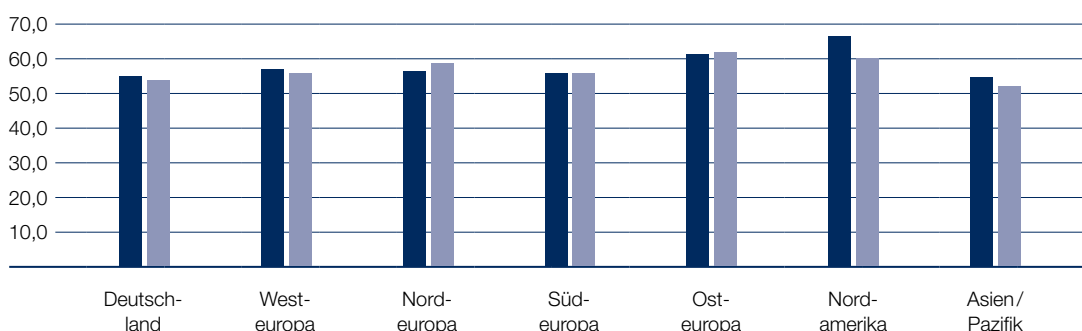


<sup>1)</sup> Ohne Privatkundengeschäft und Kommunkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

### Durchschnittlicher LtV der Immobilienfinanzierungen<sup>1)</sup>

nach Regionen, in %

■ 31.12.2020 ■ 31.12.2019

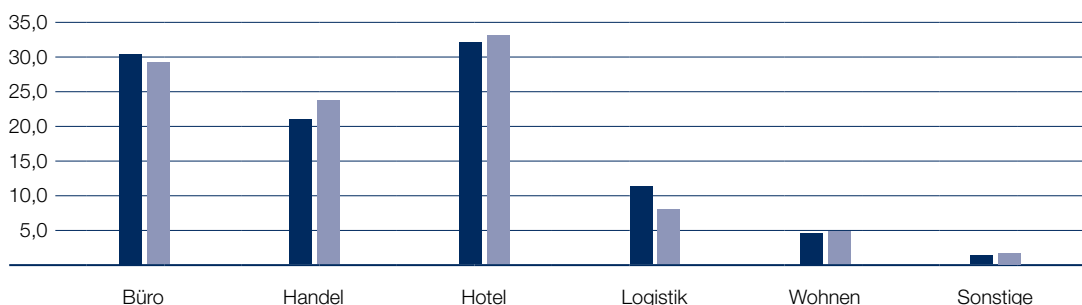


Anmerkung: Auslaufberechnung auf Basis der Inanspruchnahme und Verkehrswerte inklusive werthaltiger Zusatzsicherheiten ohne ausgefallene Immobilienfinanzierungen

### Immobilienfinanzierungsvolumen<sup>1)</sup> (Inanspruchnahme)

nach Objektarten, in %

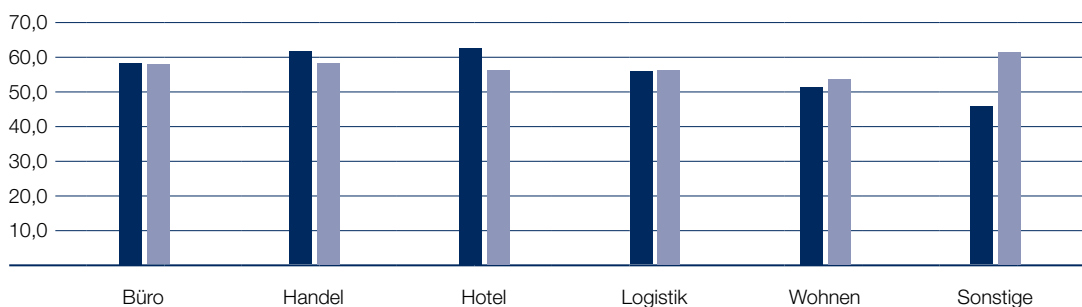
■ 31.12.2020 (100 % = 27,2 Mrd. €) ■ 31.12.2019 (100 % = 25,9 Mrd. €)



### Durchschnittlicher LtV der Immobilienfinanzierungen<sup>1)</sup>

nach Objektarten, in %

■ 31.12.2020 ■ 31.12.2019



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

<sup>1)</sup> Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

sank er für Südeuropa durch das beschleunigte De-Risking in Italien um rund 1,6 Prozentpunkte. Für alle anderen Regionen blieb der Portfolioanteil relativ stabil. Die Covid-19-Pandemie führte in den meisten Regionen insbesondere in Nordamerika zu gestiegenen LtVs.

Die Verteilung im Portfolio nach Objektarten hat sich im Berichtszeitraum nicht signifikant geändert. Der Anteil von Logistikimmobilien stieg im Vergleich zum Jahresultimo um 3,3 Prozentpunkte an, während der Anteil an Handelsimmobilien um 2,7 Prozentpunkte sank. Der Anteil von Büro-, Hotel- und Wohnimmobilien sowie den sonstigen Finanzierungen am Gesamtportfolio blieb im Vergleich zum Jahresultimo 2019 nahezu gleich. Die Covid-19-Pandemie führte insbesondere bei Hotel- und Handelsimmobilien zu gestiegenen LtVs.

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

### Treasury-Portfolio

Die Aareal Bank hält – wie im Folgenden erläutert wird – ein qualitativ hochwertiges Treasury-Portfolio. Im Rahmen der Gesamtbanksteuerung erfüllt es zwei Hauptaufgaben. Zum einen wird der Großteil der Wertpapiere für das Liquiditätsportfolio gehalten, das den wesentlichen Teil der Liquiditätsreserve in der ökonomischen sowie normativen Sicht der Risikotragfähigkeitsrechnung repräsentiert. Zum anderen dient neben dem Liquiditätsportfolio ein Teil des Treasury-Portfolios als Collateral-Portfolio. Hierunter verstehen wir im Wesentlichen die Wertpapiere und Schuldscheindarlehen, die als Sicherheiten (Collateral) für die beiden Pfandbriefprogramme verwendet werden.

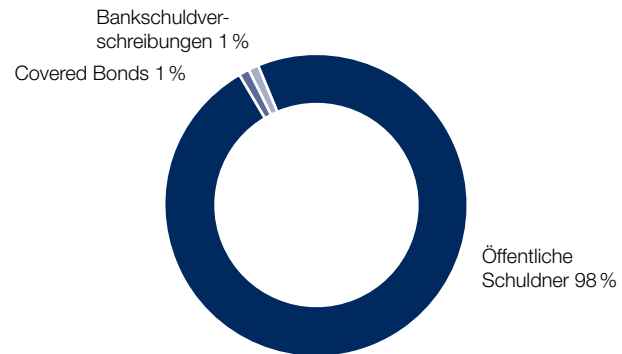
Bei der Portfoliosteuerung spielen eine gute Bonität und eine damit verbundene Wertstabilität sowie abhängig von der geplanten Verwendung eine hohe Liquidität eine entscheidende Rolle.

Das gesamte Treasury-Portfolio<sup>1)</sup> umfasste zum 31. Dezember 2020 ein Volumen von nominal 7,2 Mrd. € (31. Dezember 2019: 7,3 Mrd. €).

### Treasury-Portfolio zum 31. Dezember 2020

in %

Gesamtvolumen (Nominal): 7,2 Mrd. €



Das Portfolio besteht aus den Asset-Klassen Öffentliche Schuldner (Public Sector), Covered-Bonds und Bankschuldverschreibungen (Financials). Hierbei macht die Asset-Klasse Public Sector mit einem aktuellen Anteil von rund 98 % den größten Teil des Portfolios aus.

Die hohen Bonitätsanforderungen spiegeln sich auch in der Rating-Verteilung im Portfolio wider. So haben 99,9 % des Portfolios ein Investment-grade-Rating.<sup>2)</sup> Allein 83 % der Positionen sind mit AAA bis AA- geratet (Vorjahr: 78 %).

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

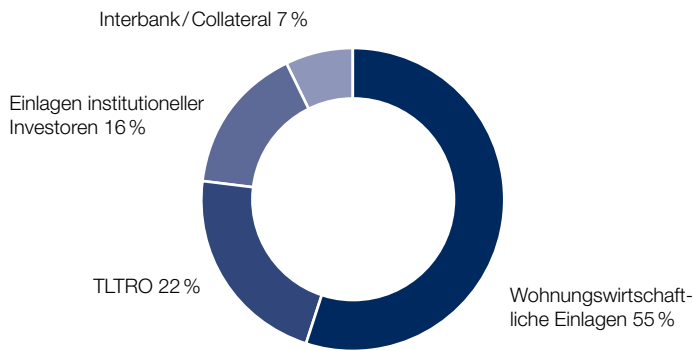
Aufgrund der hohen Anforderungen an die Liquidität der Positionen im Rahmen der Verwendung für das Liquiditätsportfolio können 94 % des Portfolios als Sicherheit bei der EZB hinterlegt werden und 79 % erfüllen die Kriterien zur Anrechnung in der Liquidity Coverage Ratio (LCR) als „High Quality Liquid Assets“.

<sup>1)</sup> Das bilanzielle Volumen des Wertpapierportfolios belief sich zum 31. Dezember 2020 auf 8,6 Mrd. € (zum 31. Dezember 2019: 8,8 Mrd. €).

<sup>2)</sup> Die Rating-Angabe bezieht sich auf Composite Ratings.

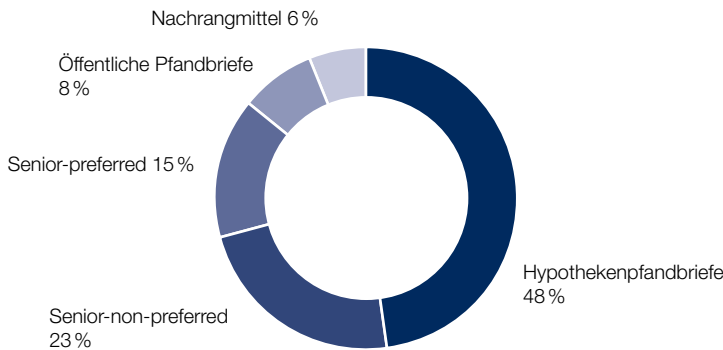
**Refinanzierungsmix Geldmarkt zum 31. Dezember 2020**

in % Gesamtvolumen: 19,3 Mrd. €



**Refinanzierungsmix Kapitalmarkt zum 31. Dezember 2020**

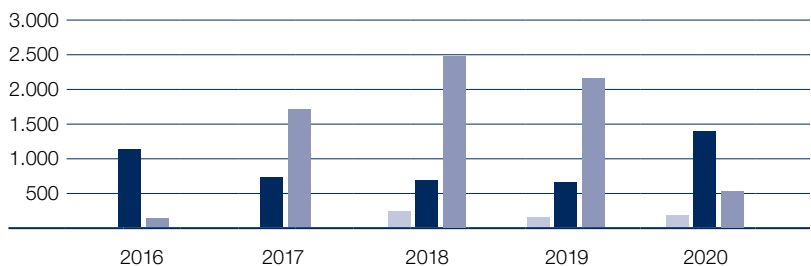
in % Gesamtvolumen: 19,1 Mrd. €



**Entwicklung der Emissionsaktivitäten 2016 bis 2020**

Emissionsvolumen, Mio. €

Legend: Senior-non-preferred (light blue), Senior-preferred (dark blue), Hypothekendarlehen (medium blue)



**Finanzlage**

**Geldmarktverbindlichkeiten und Einlagen der Wohnungswirtschaft**

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

Der Aareal Bank stand zum 31. Dezember 2020 ein Einlagenvolumen aus dem Geschäft mit der Wohnungswirtschaft von 10,6 Mrd. € (31. Dezember 2019: 9,7 Mrd. €) zur Verfügung. Die Geldmarktverbindlichkeiten einschließlich gezielter längerfristiger Refinanzierungsgeschäfte (TLTROs) der Deutschen Bundesbank beliefen sich auf 8,7 Mrd. € (31. Dezember 2019: 3,6 Mrd. €).

**Langfristige Refinanzierungsmittel und Eigenkapital**

**Refinanzierungsstruktur**

Die Aareal Bank Gruppe ist weiterhin solide refinanziert, erkennbar an ihrem hohen Anteil an langfristigen Refinanzierungsmitteln. Darunter fallen Namens- und Inhaberpfandbriefe, Schuldscheindarlehen, Medium Term Notes, sonstige Schuldverschreibungen und Nachrangmittel. Letztere umfassen nachrangige Verbindlichkeiten und die Additional-Tier-1-Anleihe (AT1-Anleihe).

Das langfristige Refinanzierungsportfolio umfasste zum 31. Dezember 2020 ein Volumen von nominal 19,1 Mrd. €. Die Buchwerte des langfristigen Refinanzierungsportfolios betragen 20,7 Mrd. €.

**Refinanzierungsaktivitäten**

Im gesamten Geschäftsjahr 2020 konnte die Aareal Bank Gruppe 2,1 Mrd. € am Kapitalmarkt platzieren. Dabei handelt es sich um 0,5 Mrd. € Pfandbriefe, 1,4 Mrd. € Senior-preferred und 0,2 Mrd. € Senior-non-preferred-Papiere. Darüber hinaus wurden 0,9 Mrd. € Pfandbriefe für den Eigenbestand emittiert. Im Rahmen des TLTRO 3 hat die Aareal Bank Gruppe 4,3 Mrd. € aufgenommen.

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

### Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital der Aareal Bank Gruppe betrug zum 31. Dezember 2020 2.967 Mio. € (31. Dezember 2019: 2.861 Mio. €). Davon entfielen 300 Mio. € auf die Additional-Tier-I-Anleihe (AT I-Anleihe). Die Gewinnrücklagen erhöhten

sich insbesondere durch den Minderheitenverkauf an der Aareon und die nicht ausgeschüttete Dividende des Vorjahres. Wir verweisen auch auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung und unsere Ausführungen in der Anhangangabe (58) des Konzernabschlusses.

Die harte Kernkapitalquote (CET 1-Quote) – Basel IV (geschätzt) lag im Berichtszeitraum weiterhin über der Zielquote von rund 12,5 %.

### Aufsichtsrechtliche Kennziffern<sup>1)</sup>

Mio. €	31.12.2020 <sup>2)</sup>	31.12.2019
Hartes Kernkapital (CET 1)	2.286	2.191
Kernkapital (T1)	2.586	2.491
Eigenmittel (TC)	3.395	3.343
in %		
Harte Kernkapitalquote (CET 1-Quote)	18,8	19,6
Kernkapitalquote (T1-Quote)	21,3	22,3
Gesamtkapitalquote (TC-Quote)	28,0	29,9
Harte Kernkapitalquote (CET 1-Quote) – Basel IV (fully phased) – <sup>3)</sup>	13,1	13,5
Harte Kernkapitalquote (CET 1-Quote) – Basel IV (phased-in) – <sup>3)</sup>	17,3	17,1

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

<sup>2)</sup> 31. Dezember 2019: exklusive Dividende 2019 aus ursprünglichem Gewinnverwendungsvorschlag und inklusive zeitanteiliger Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe

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 SREP-Empfehlungen zum NPL-Bestand und die NPL-Guidelines der EZB für neue NPLs sowie ab 30. September 2020 auch der sog. CRR Quick Fix wurden berücksichtigt.

<sup>3)</sup> Zugrunde liegende RWA-Schätzung auf Basis des höheren Werts zwischen dem revised AIRBA und dem revised KSA phase-in basierend auf dem finalen Rahmenwerk des Baseler Ausschusses vom 7. Dezember 2017; Kalkulation der für die Aareal Bank wesentlichen Auswirkungen vorbehaltlich der ausstehenden EU-Implementierung ebenso wie der Umsetzung weiterer regulatorischer Anforderungen (CRR II, EBA Requirements etc.)

## Unsere Mitarbeiter

Das Berichtsjahr brachte auch für unsere Mitarbeiter starke Veränderungen mit sich. Als Teil des Business Continuity Managements wurde aufgrund der Covid-19-Pandemie im März 2020 an allen deutschen Standorten im Rahmen der Notfallplanung eine verpflichtende Homeoffice-Anordnung ausgesprochen. Nach einer ersten Homeoffice-Testphase Mitte März 2020 konnten nahezu alle Mitarbeiter ihre Arbeit ohne Unterbrechungen im Homeoffice weiter ausführen und somit den Geschäftsbetrieb über den gesamten Lockdown hinweg aus dem Homeoffice heraus aufrechterhalten. Seit Ende des ersten Lockdowns wurde ein rollierendes Verfahren zur Anwesenheitsplanung eingeführt, das zusammen mit einem strikten Hygienekonzept das teilweise Arbeiten vor Ort wieder möglich machte. Die Notfallplanung wurde für unsere Auslandsstandorte, soweit anwendbar und mit lokalen Regelungen vereinbar, analog umgesetzt. Mit Beginn des ersten Lockdowns organisierten sich unsere Mitarbeiter zügig z. B. mit digitalen Tools zur Zusammenarbeit. Diese Erfahrungen stimmen uns positiv, dass wir erfolgreich und mit neuen Wegen der Zusammenarbeit durch die Krise kommen.

## Qualifizierung und Weiterbildung

Qualifizierte und motivierte Mitarbeiter tragen entscheidend zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit unseres Unternehmens bei und sind damit ein wichtiger Erfolgsfaktor auch gegenüber Wettbe-

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

Im Berichtsjahr wurde die Aus- und Weiterbildung der Bank neu aufgesetzt. Das Ergebnis dieses Neuaufsatzes ist Learning@Aareal – ein Lernangebot, das zu 50 % digital verfügbar ist und somit permanentes, zeit- und ortsunabhängiges Lernen ermöglicht. Learning@Aareal fördert Mitarbeiter in ihrer jeweils aktuellen Aufgabe durch gezielte, an der Unternehmens- und Personalstrategie, dem USP (Unique Selling Point) der Aareal Bank sowie an einer konsistenten Skill-Matrix ausgerichtete Angebote. Mit Learning@Aareal wird außerdem die Vereinbarkeit von Beruf und Familie verbessert, was ein Kernanliegen der Aareal Bank ist. Learning@Aareal ist in den strategischen Entwicklungsansatz der Aareal Bank integriert, der auf der organisatorischen Ebene eine Skill-Matrix als Basis für die Talententwicklung setzt. Die Verlinkung von Skill-Matrix, Learning@Aareal, klaren Auswahlverfahren und Führungs- und Expertenlaufbahnen ermöglicht eine nachhaltige Entwicklung der Mitarbeiter. Die Vernetzung von Wissen trägt zur permanenten Entwicklung der Organisation bei und gewährleistet die Sicherung des Spezialwissens für eine nachhaltige Nachfolgeplanung. Neben dem konzeptio-

## Personaldaten per 31. Dezember 2020

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Anzahl der Mitarbeiter in der Aareal Bank Gruppe	2.982	2.788	7,0%
Betriebszugehörigkeit	10,8 Jahre	11,6 Jahre	-0,8 Jahre
Fluktuationsquote	4,5%	4,6%	-2,2%

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



nellen Neuaufsatz wurden bewährte Formate der fachlichen und überfachlichen Weiterbildung, z. B. in Qualifizierungsprogrammen zum Projektmanagement (agil und klassisch) sowie auf begleitenden Angeboten zur Organisations- und Teamentwicklung fortgeführt und ein Programm für neuernannte Führungskräfte erstmals gelauncht.

Bei der Aareon wurde die Personalentwicklung in der Covid-19-Pandemie digital fortgesetzt. Ein E-Learning-Management-System wurde eingeführt. Hierüber wurden Trainings zu wohnungswirtschaftlichen Themen von der EBZ Bochum und zu Führung, agilem Projektmanagement, Softskills, Kommunikation und Gesundheit angeboten. Zu weiteren Trainingsmaßnahmen zählten ein IT Security Boot Camp sowie spezielle Consulting-Schulungen.

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

Bei der Aareal Bank und der Aareon startete das vierte Cross-Mentoring-Programm. Cross-Mentoring ist der gezielte Austausch von Mitarbeitern aus unterschiedlichen Unternehmen und eine Maßnahme der Personalentwicklung, um den Wissenstransfer zu fördern.

## Nachwuchsförderung

Die qualifizierte Nachwuchsförderung ist ein zentraler Punkt der Personalarbeit des Aareal Bank Konzerns. So macht es das in unseren Geschäftsfeldern nötige Spezialwissen erforderlich, kontinuierlich und gezielt in die Qualifikation von Nachwuchskräften zu investieren.

Das Nachwuchsförderungsprogramm der Aareal Bank umfasst neben Trainee-Programmen die Dualen Studiengänge Wirtschaftsinformatik und BWL in Kooperation mit der DHBW Mannheim und der Hochschule Rhein Main sowie den berufs-

integrierten Studiengang BWL in Kooperation mit der Hochschule Mainz. Erstmals in 2020 bietet auch die Aareal Bank eine Ausbildung zum Fachinformatiker in Kooperation mit anderen Unternehmen in der Region an. Es besteht eine enge Zusammenarbeit mit Universitäten in der Region in Form von verschiedenen Initiativen. Neben der erfolgreichen Weitergabe von Spezialwissen und dem Einholen neuer Perspektiven führten die dezidierten Maßnahmen der Nachwuchskräfteförderung in der Aareal Bank bereits zu einer Verringerung des Durchschnittsalters.

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

Im Zuge der Nachwuchsförderung unterstützte die Aareon die Initiative JOBLINGE für junge Menschen mit schwierigen Startbedingungen. Zwischenzeitlich gehen bereits drei ehemalige Joblinge der Aareon ihrer Ausbildung nach. Zudem führte Aareon zwei Bewerbertrainings für Teilnehmer der Initiative JOBLINGE durch. Zur Förderung von Nachwuchs und Wissenschaft kooperiert die Aareon mit mehreren Hochschulen, bietet Praktika an und unterstützt Studenten im Rahmen des Deutschlandstipendiums an der Johannes Gutenberg-Universität Mainz.

## Vergütungssystem

Neben einer festen Vergütung erhalten alle unbefristet angestellten Mitarbeiter eine erfolgsorientierte variable Vergütung. Zur Sicherstellung der Angemessenheit der individuellen Vergütungen werden diese im jährlichen Turnus überprüft. Ziel ist es, den Mitarbeitern im Konzern eine sowohl angemessene als auch attraktive Vergütung zu zahlen.

## Work-Life-Balance

Im Aareal Bank Konzern wird der Unterstützung der Mitarbeiter bei der Vereinbarkeit von Beruf und

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

Als innovatives Unternehmen, das den digitalen Transformationsprozess ganzheitlich vorantreibt und den damit verbundenen Veränderungsprozess für die Mitarbeiter steuert, hat Aareon bereits in der Vergangenheit im Rahmen des 2020 abgeschlossenen Projekts „work4future“ zahlreiche Maßnahmen durchgeführt. 2019 wurde die Betriebsvereinbarung für mobiles Arbeiten umgesetzt, die die Arbeitsflexibilität für die Mitarbeiter weiter steigert. Für die interne Kommunikation wurde ein digitales Kollaborationstool eingeführt, das insbesondere auch in der Covid-19-Pandemie trotz sozialer Distanz die Mitarbeiter noch näher zusammengebracht hat. Unterstützt wurde dies von verschiedenen Aktionen und regelmäßigen Vorstands-Posts. Die Raumkonzepte wurden entsprechend den Anforderungen in der täglichen Zusammenarbeit weiterentwickelt, um hier noch innovativer und erfolgreicher sein zu können.

## Gesundheit

Zur Überprüfung der Wirksamkeit und kontinuierlichen Verbesserung des Arbeitsschutzmanagements treten jeweils implementierte Arbeitsschutzausschüsse (ASA) vierteljährlich zusammen, denen neben unterschiedlichen Funktionsträgern der

Unternehmen der jeweilige Betriebsarzt und die Fachkräfte für Arbeitssicherheit angehören.

Um die Gesundheit seiner Mitarbeiter gezielt zu schützen und zu fördern, bietet der Aareal Bank Konzern ein umfassendes, sich stets an den aktuellen Bedürfnissen der Mitarbeiter ausrichtendes Angebot an gesundheitsfördernden Maßnahmen aus den Bereichen Information, Prophylaxe, Bewegung und Ergonomie, Ernährung sowie psychische Gesundheit und Entspannung. Trotz der pandemiebedingten Einschränkungen im Berichtsjahr konnten erfolgreiche Formate in der Bank fortgeführt werden. Hierzu zählten präventive individuelle Gesundheitsberatungen zu verschiedenen Themenstellungen, Betriebsarztsprechstunden mit Diagnoseangebot, Gripeschutzimpfungen, Haut-Screening, Darmkrebsvorsorge sowie Ergonomieberatung am Arbeitsplatz, Massagen (bis zum Lockdown) sowie Business-Yoga, das in digitaler Form fortgeführt werden konnte. Im betrieblichen Gesundheitsmanagement wurden bei der Aareon im Jahr 2020 – gerade auch vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie – zahlreiche Maßnahmen zur Unterstützung der Mitarbeiter in einer digitalen Arbeitswelt umgesetzt.

## Risikobericht

### Risikomanagement in der Aareal Bank Gruppe

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

Die Aareal Bank überprüft regelmäßig die Angemessenheit und Wirksamkeit ihrer Corporate-Governance-Systeme inklusive der Risiko-Governance-Systeme. Aufgrund der Covid-19-Pandemie wurden

die verschiedenen betroffenen Prozesse und Systeme unmittelbar zu Beginn der Pandemie überprüft. Das Management hat insofern umfänglich auf die Covid-19-Krise reagiert: Der eingesetzte Pandemieausschuss hat fortlaufend den operativen (IT-) Betrieb inklusive notwendiger Hygiene- und Abstandsregelungen sichergestellt. Die technische Ausstattung hat sich während der Krise mit längeren Homeoffice-Zeiten bewährt. Covid-19-spezifische Szenarien wurden frühzeitig entwickelt, um mögliche Auswirkungen in verschiedenen Ausprägungen zu simulieren. Neben einer anlassbezogenen Überprüfung des Risk Appetite Frameworks und der Kreditrisikostategien wurden auch die Methoden der Szenarioannahmen für Zwecke des Risikomanagements für das Portfolio Immobilienfinanzierungen erweitert. Berichtsfrequenzen wurden bedarfsgerecht angepasst. Die aktuelle Sachlage wurde fortlaufend mit allen betroffenen Stakeholdern in den jeweiligen Gremien diskutiert.

Die Aareal Bank bezieht auch Nachhaltigkeitsrisiken, sog. ESG-Risiken (Environmental, Social and Governance), in das Risikomanagement der Bank ein. Unter Nachhaltigkeitsrisiken versteht die Aareal Bank grundsätzlich artenübergreifende Risiken bzw. Risikotreiber, die direkt oder indirekt durch die Umwelt, Soziales oder die Überwachungsprozesse beeinflusst werden. Alle wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken konnten als Ausprägung bestehender finanzieller und nicht-finanzieller Risiken zugeordnet werden. Entsprechend erfolgt eine Steuerung implizit im Rahmen der jeweils zugeordneten Risikoarten.

#### Anwendungs- und Verantwortungsbereiche für das Risikomanagement

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

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

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

Die Gesamtverantwortung für die Risikosteuerung und -überwachung obliegt dem Vorstand und in seiner Überwachungsfunktion des Vorstands auch dem Aufsichtsrat der Aareal Bank AG. In der Übersicht auf S. 93 sind die Zuständigkeiten auf Ebene der Organisationseinheiten dargestellt.

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

Die Risikoüberwachung („Second Line of Defense“) misst regelmäßig die Auslastung der Risiko-Limits und berichtet über die Risiken. Hierbei wird der Vorstand durch das Risk Executive Committee (RiskExCo) unterstützt. Das RiskExCo erarbeitet im Rahmen der delegierten Aufgaben Beschlussvorlagen und fördert die Risikokommunikation und die Risikokultur in der Bank. Das Risikomanagementsystem wird durch eine regulatorisch geforderte Sanierungsplanung ergänzt. Im Rahmen dieser werden für wesentliche Leistungskennzahlen sowohl aus ökonomischer als auch aus normativer Perspektive Schwellenwerte festgelegt. Diese stellen sicher, dass nachhaltige negative Entwicklungen an den Märkten mit Auswirkungen auf unser Geschäftsmodell frühzeitig identifiziert und entsprechende Handlungsmaßnahmen eingeleitet werden, um eine dauerhafte Fortführung des Geschäftsbetriebs

zu gewährleisten. Die Risikoüberwachung auf Portfolioebene erfolgt dabei für die finanziellen Risiken durch den Bereich Risk Controlling und für die nicht finanziellen Risiken durch den Bereich Non Financial Risk. Beide Bereiche haben eine direkte Berichtlinie an den Group Chief Risk Officer (GCRO).

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

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

## Strategien

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

in der Bank geeignete Risikosteuerungs- und -controllingprozesse eingerichtet.

Die Geschäftsstrategie, das Risk Appetite Framework und die Risikostrategien unterliegen einem laufenden Überprüfungs- und Aktualisierungsprozess. Im Jahr 2020 erfolgte aufgrund der pandemischen Entwicklung und der damit verbundenen gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen zusätzlich eine außerordentliche Überprüfung der Risikostrategien. Neben der regelmäßigen Überprüfung und ggf. Anpassung der Geschäftsstrategie und als Folge dessen auch der Konzernrisikostategie findet eine mindestens jährliche Validierung der Risikotragfähigkeit und der wesentlichen Risikomodelle statt. Hierbei wird insbesondere die Angemessenheit der Risikomessmethoden, der Prozesse und der Risikolimits untersucht. Die Strategien wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr vom Vorstand verabschiedet und vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen.

Für den Fall von Limit-Überschreitungen hat die Bank Eskalations- und Entscheidungsprozesse definiert. Das Risk Controlling erstellt zeitnahe und unabhängige Risikoberichte für das Management.

Die Aareal Bank Gruppe verfügt über ein dezentrales Internes Kontrollsystem (IKS), d. h., die jeweiligen Kontrollmaßnahmen sowie die Ergebnisse sind in der schriftlich fixierten Ordnung der einzelnen Prozesse der jeweiligen Fachbereiche, Tochtergesellschaften etc. beschrieben. Die internen Kontrollen können den Arbeitsabläufen vor-, gleich- oder nachgeschaltet sein. Dies umfasst sowohl die automatischen Kontroll- und Überwachungsfunktionen als auch entsprechende manuelle Vorgänge. Das IKS umfasst damit die Gesamtheit aller Kontrollmaßnahmen und dient zur Sicherstellung von vorgegebenen qualitativen und quantitativen Standards (Erfüllung von gesetzlichen/regulatorischen Vorgaben, Einhaltung von Limits etc.).

Eine Überprüfung der Angemessenheit und Wirksamkeit der Kontrollen findet anlassbezogen bzw. mindestens einmal jährlich statt. Die Ergebnisse werden mit den entsprechenden Einheiten der Second/Third Line of Defence (Risk Controlling,

Compliance und Revision) abgestimmt und sowohl an den Vorstand als auch an den Aufsichtsrat berichtet. Im Falle von Auffälligkeiten bzw. Verstößen ist in Abhängigkeit von der Schwere des Vergehens der Vorstand und ggf. der Aufsichtsrat umgehend in Kenntnis zu setzen, sodass geeignete Maßnahmen beziehungsweise Prüfungshandlungen frühzeitig eingeleitet werden können.

### Risikotragfähigkeit und Limitierung

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

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

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

Im Rahmen des Planungsprozesses des Aareal Bank Konzerns erfolgten auch die laufende Überwachung der Steuerungsgrößen und die Überprüfung der Einhaltung der Limits der normativen Perspektive. Dies erfolgt sowohl im eigentlichen

Planungsprozess als auch innerhalb der unterjährigen Anpassungen der Konzernplanung. Bei den überwachten und limitierten Steuerungsgrößen der normativen Perspektive handelt es sich um verschiedene aufsichtsrechtliche Quoten.

Die ökonomische Perspektive des ICAAP dient der Sicherung der wirtschaftlichen Substanz der Aareal Bank Gruppe und damit insbesondere dem Schutz der Gläubiger vor ökonomischen Verlusten. Hierzu werden größtenteils eigene mit der Aufsicht abgestimmte Verfahren und Methoden verwendet, um mögliche ökonomische Verluste zu identifizieren, zu quantifizieren und mit internem Kapital zu unterlegen.

Das interne Kapital dient im Rahmen der ökonomischen Perspektive als risikotragende Komponente. Innerhalb der Aareal Bank Gruppe dient das aktuelle regulatorische Kernkapital (Tier 1 Capital) als Ausgangsgröße für die Bestimmung der ökonomischen Risikodeckungsmasse. Das zur Verfügung stehende interne Kapital umfasst demnach das harte Kernkapital (CET1), ergänzt um das zusätzliche Kernkapital (AT1). Ergänzungskapital sowie Planergebnisse, welche im Risikobetrachtungszeitraum anfallen, werden nicht berücksichtigt.

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

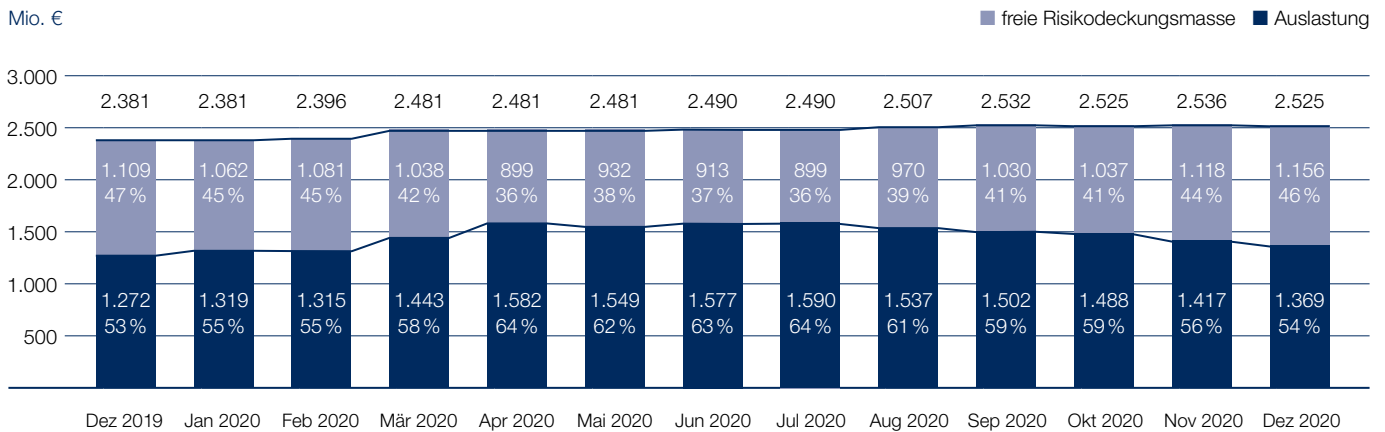
Als Risikobetrachtungshorizont bzw. als Halte-dauer für die Risikomodelle im Rahmen der ökonomischen Perspektive nimmt der Aareal Bank Konzern durchgängig 250 Handelstage an. Soweit die Risikomessung auf der Basis von quantitativen Risikomodelle erfolgt, liegt den verwendeten Risikoparametern ein einheitlicher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

In Bezug auf die Berücksichtigung von Korrelations-effekten zwischen den wesentlichen Risikoarten im Rahmen der ökonomischen Perspektive des ICAAP hat sich die Aareal Bank Gruppe vorsichtig

### Risikotragfähigkeit Aareal Bank Gruppe (ökonomische Perspektive des ICAAP)

Mio. €	31.12.2020	31.12.2019
Kernkapital (T1)	2.586	2.491
ökonomische Anpassungen	-61	-110
<b>Risikodeckungsmasse</b>	<b>2.525</b>	<b>2.381</b>
<b>Auslastung der Risikodeckungsmasse</b>		
Kreditausfallrisiken	637	525
Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch (IRRBB)	68	93
Marktrisiken	415	360
Operationelle Risiken	102	123
Beteiligungsrisiken	35	30
Immobilienrisiken	76	60
Geschäfts- und strategische Risiken	36	81
<b>Summe Auslastung</b>	<b>1.369</b>	<b>1.272</b>
<b>Auslastung in % der Risikodeckungsmasse</b>	<b>54 %</b>	<b>53 %</b>

## Entwicklung der Auslastung der Risikodeckungsmasse im Jahresverlauf 2020



für eine additive Verknüpfung entschieden, d. h., es werden keine risikomindernden Korrelationen angesetzt. Soweit die Risikomessung im Rahmen der Risikotragfähigkeitsberechnung auf Basis quantitativer Risikomodelle erfolgt, haben wir dieser Berechnung ein Konfidenzniveau in Höhe von 99,9% zugrunde gelegt.

Die risikoartenspezifischen Limits werden so festgelegt, dass die ökonomische Risikodeckungsmasse abzüglich eines Risikopuffers nicht überschritten wird. Der Puffer soll nicht explizit limitierte Risiken (z. B. nicht sinnvoll quantifizierbare Risiken) abdecken und zur Absorption von sonstigen Schwankungen des internen Kapitals im Zeitablauf dienen. Die Festlegung der einzelnen Limits erfolgt auf Basis der bestehenden Risikopositionen sowie der historischen Ausprägungen der Risikopotenziale, soweit diese im Einklang mit der Geschäfts- und Risikostrategie stehen. Die konkrete Limit-Höhe wurde so festgelegt, dass das Limit für Inanspruchnahmen aus der geplanten Geschäftsentwicklung sowie für übliche Marktschwankungen ausreichend bemessen ist.

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

durch die Covid-19-bedingte Erhöhung der Marktvolatilitäten überschritten. Dies ist ein Indiz für die angemessene Kalibrierung des Limitsystems und dessen Steuerungswirkung im Sinne einer Reagibilität auf stark veränderte Rahmenbedingungen. Entsprechende Gegensteuerungsmaßnahmen wurden ergriffen und die Gesamtauslastung der Deckungsmassen zeigt die Angemessenheit der Kapitalausstattung.

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

Für den Bereich der Liquiditätsrisiken ist das Risikodeckungspotenzial kein geeignetes Maß zur Beurteilung der Risikotragfähigkeit. Im Rahmen des bankinternen Prozesses zur Sicherstellung einer angemessenen Liquiditätsausstattung (ILAAP) haben wir zur Steuerung und Überwachung dieser Risikoart spezielle Steuerungsinstrumente entwickelt, die im Abschnitt „Liquiditätsrisiken“ näher beschrieben werden.

### Stresstesting

Ein Kernelement unseres Risikomanagementsystems ist die Durchführung und Analyse von Szenariobetrachtungen in allen Perspektiven innerhalb des ICAAP und des ILAAP. Hierbei führen wir für alle wesentlichen Risiken sowohl historische als auch

hypothetische Stresstests durch. Um auch das Zusammenspiel einzelner Risikoarten beurteilen zu können, haben wir risikoartenübergreifende Stressszenarien (sog. globale Stresstests) definiert. Im Rahmen eines historischen Szenarios werden z. B. die Auswirkungen der ab 2007 eingetretenen Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise auf die einzelnen Risikoarten und das Gesamtrisiko untersucht. Im hypothetischen Szenario werden potenzielle aktuelle Entwicklungen, u. a. abgeleitet aus politischen Entwicklungen, kombiniert mit deutlichen makroökonomischen Verschlechterungen. Durch die implementierte Stresstestmethodik werden die Auswirkungen etwaiger Risikokonzentrationen mitberücksichtigt. Die Stressszenarien werden sowohl in der ökonomischen als auch der normativen Perspektive betrachtet und die entsprechenden Wechselwirkungen, d. h. ökonomische Risiken, die sich normativ im Betrachtungshorizont materialisieren können, werden entsprechend in der normativen Perspektive einbezogen, sollten sie hierin nicht ausreichend abgedeckt sein.

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

## Kreditgeschäft

### Funktionstrennung und Votierung

Die Aufbauorganisation und die Geschäftsprozesse der Aareal Bank Gruppe berücksichtigen die aufsichtsrechtlichen Anforderungen an die Aufbau- und Ablauforganisation im Kreditgeschäft.

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

Die Kreditentscheidungen im als risikorelevant eingestuften Kreditgeschäft bedürfen zweier zustimmender Voten der Bereiche Markt und Markt-

folge. Die entsprechenden Kompetenzen für Kreditentscheidungen innerhalb der Bereiche sind in der Kompetenzordnung der Bank eindeutig geregelt. Für den Fall, dass keine einvernehmliche Entscheidung der Kompetenzträger getroffen wird, ist der Kredit abzulehnen oder der nächsthöheren Kompetenzstufe zur Entscheidung vorzulegen.

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

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

### Anforderungen an die Prozesse

Der Kreditprozess gliedert sich in die Phasen Kreditgewährung und Kreditweiterbearbeitung, für die jeweils Kontrollprozesse existieren. Für Kredite mit erhöhten Risiken existieren ergänzende Prozesse zur Intensivbetreuung, Problemkreditbearbeitung und gegebenenfalls Risikovorsorge. Entsprechende Bearbeitungsgrundsätze sind im standardisierten Regelwerk der Bank festgelegt. Regelmäßig werden die für das Adressenausfallrisiko eines Kreditengagements bedeutsamen Aspekte herausgearbeitet und beurteilt. Branchen- und gegebenenfalls Länder Risiken werden mitberücksichtigt. Kritische Punkte eines Engagements werden hervorgehoben und gegebenenfalls unter der Annahme verschiedener Szenarien dargestellt.

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



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

### Verfahren der Früherkennung von Risiken

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

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

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

regelmäßig an den Vorstand berichtet und eng überwacht.

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

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

### Risikoklassifizierungsverfahren

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

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

### Immobilienfinanzierungsgeschäft

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

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

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

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

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

Die PD- und LGD-Verfahren werden dabei für bilanzielle Zwecke auch für die Bestimmung modellbasierter Risikovorsorge verwendet. Hinsichtlich der im Rahmen der LGD des Einzelfalls zu berücksichtigenden Szenariobetrachtungen haben wir über den üblichen Prozess auf einen aktualisierten Szenariomix abgestellt. Dieser wahrscheinlichkeitsgewichtete Szenariomix reflektiert die Unsicherheiten der weiteren Entwicklung der Covid-19-Pandemie und ergänzt unser Basisszenario („swoosh“) um abweichende Entwicklungen über einen Betrachtungszeitraum von drei Jahren.

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

#### **Finanzinstitute**

Mithilfe des internen Rating-Verfahrens für Finanzinstitute werden in der Aareal Bank Gruppe Kreditinstitute, Finanzdienstleistungsinstitute, Wertpapier-

firmen, Förderbanken und Versicherungen einer Risikoklassifizierung unterzogen. Dabei werden qualitative und quantitative Aspekte berücksichtigt. Dies schließt eine Betrachtung des Konzernhintergrunds unserer Kunden mit ein. Über die Bewertung der relevanten Kennzahlen und unter Einbeziehung von Expertenwissen erfolgt die Zuordnung der Finanzinstitute zu einer Rating-Klasse.

#### **Staaten und Kommunen**

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

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

#### **Handelsgeschäft**

##### **Funktionstrennung**

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

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

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

Im Einzelnen sind die Zuständigkeiten wie folgt zugeordnet:

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

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

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

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

#### Anforderungen an die Prozesse

Die Prozesse sind darauf ausgerichtet, ein lückenloses Risikomanagement vom Geschäftsabschluss bis zur Risikoüberwachung der Bestände sicherzustellen. Die Überwachungs- und Reportingfunktion

erstreckt sich auf die Anwendung adäquater Risikomesssysteme, die Ableitung von Limitsystemen sowie darauf, das Gesamtrisiko aus Handelsgeschäften der Aareal Bank Gruppe in seinem Umfang und seinen Strukturen transparent zu machen.

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

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

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

## Kreditausfallrisiken

### Definition

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

### Kreditrisikostategie

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

Die Kreditrisikostategie wird mindestens einmal jährlich im Hinblick auf die Risikotragfähigkeit und Kongruenz zum Geschäftsumfeld überprüft und gegebenenfalls angepasst. Dabei beziehen wir auch Nachhaltigkeitsrisiken mit ein, soweit sie für die Beurteilung relevant sind. Der dazugehörige Prozess wird von der Geschäftsleitung angestoßen und durch den Bereich Risk Controlling unterstützt. Dieser unterbreitet der Geschäftsleitung einen mit allen Bereichen abgestimmten Vorschlag. Die verabschiedete Kreditrisikostategie wird anschließend im Aufsichtsrat erörtert.

Grundsätzlich ist die Kreditrisikostategie mittelfristig angelegt. Bei wesentlichen Änderungen der Kreditrisiko- oder Geschäftspolitik des Konzerns oder des Geschäftsumfelds wird sie an die veränderten Bedingungen angepasst. So erfolgte aufgrund der geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch die Covid-19-Pandemie eine anlassbezogene Überprüfung und Aktualisierung. Darin wurden u.a. strengere Anforderungen zum Neugeschäft in den von der Covid-19-Pandemie besonders betroffenen Objektarten aufgenommen.

### Risikomessung und -überwachung

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

Der maßgebliche Grundsatz für die Ausgestaltung der Prozesse im Kredit- und Handelsgeschäft ist die klare aufbauorganisatorische Trennung der

Markt- und Marktfolgebereiche bis einschließlich der Ebene der Geschäftsleitung. Durch den unabhängigen Bereich Risk Controlling werden auf Portfolioebene alle wesentlichen Risiken identifiziert, quantifiziert, überwacht und ein zielgerichtetes Risikoreporting sichergestellt.

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

Vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie liegt im Moment ein besonderes Augenmerk auf den volkswirtschaftlichen Prognosen. Bei der fortlaufenden Überprüfung orientieren wir uns auch an den Projektionen der EZB ergänzend zu unseren üblichen Datenprovidern. Gleichwohl sind die Schätzunsicherheiten aktuell deutlich höher als üblich, da es kein vergleichbares Ereignis in der näheren Vergangenheit gab und insoweit Daten und Erfahrungswerte fehlen.

Zur Messung, Steuerung und Überwachung der Konzentrations- und Diversifikationseffekte auf Portfolioebene setzen wir u. a. zwei verschiedene Kreditrisikomodelle ein. Auf Basis dieser Modelle werden die Entscheidungsträger der Bank regelmäßig über die Entwicklung und den Risikogehalt des Immobilienfinanzierungsgeschäfts und des Geschäfts mit Finanzinstituten informiert. Durch die Nutzung entsprechender Modelle können insbesondere auch Rating-Änderungen und Korrelationseffekte in die Beurteilung der Risikokonzentrationen einbezogen werden.

Im Rahmen der prozessorientierten Einzelkreditüberwachung werden verschiedene Instrumente

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

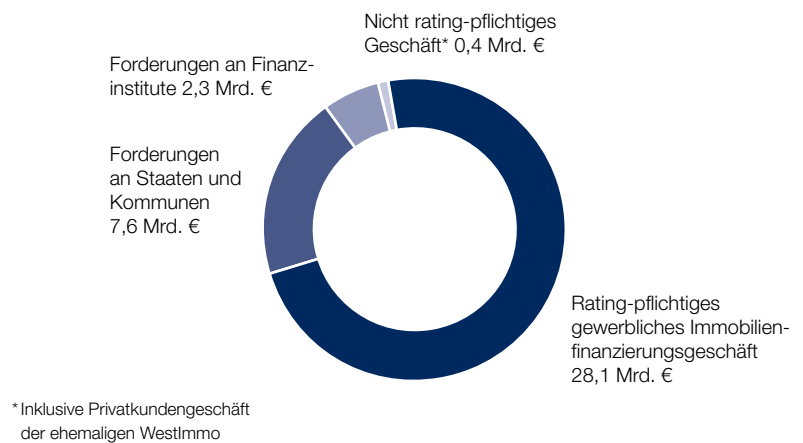
Vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie hat die Aareal Bank flächendeckend mit den Kunden des rating-pflichtigen Immobilienfinanzierungsgeschäfts in Kontakt gestanden und die vertraglichen Regelungen soweit erforderlich und möglich an die von den Kunden aktualisierten Geschäftspläne angepasst. Dies betraf bezüglich des Aussetzens bestimmter vertraglicher Vereinbarungen ohne Zahlungswirkung (sog. Covenants) aufgrund von Lockdowns in erster Linie Hotelfinanzierungen und Shoppingcenter. Einen signifikanten Teil der benötigten Liquidität stellten unsere Kunden und Sponsoren aus ihren eigenen Mitteln zur Verfügung. Daneben wurden auch Mittel aus staatlichen Hilfspaketen verwendet und einige wenige Kunden reduzierten ihre Engagements. Die Aareal Bank unterstützte Kunden mit Tilgungsaussetzungen von 120 Mio. € und Liquiditätslinien von 146 Mio. €. Der Bruttobuchwert des bilanziellen Kreditgeschäfts unter gesetzlichen Moratorien betrug 49 Mio. €. Der Bruttobuchwert des bilanziellen Kreditgeschäfts von Covid-19-bedingten Forbearance-Maßnahmen betrug 6,5 Mrd. €. Covid-19-bedingte Maßnahmen wie Tilgungsaussetzungen oder Liquiditätslinien werden regelmäßig an den Vorstand berichtet und eng überwacht.

Neben den bestehenden Prozessen wurden im Berichtsjahr für die von der Covid-19-Pandemie besonders betroffenen Portfolios wie Einzelhandel, Hotel und Studentenwohnheime zusätzliche Maßnahmen umgesetzt. Unabhängig von Liquiditätsmaßnahmen wurden die Portfolios einer besonderen Beobachtung unterzogen. Dazu gehörten Ad-hoc-Wertüberprüfungen der finanzierten Objekte, die zunehmend mit externen Wertgutachten unterlegt wurden. Der Rhythmus für das Regelmontoring und das interne Rating, die auch einen detaillierten Soll-/Ist-Abgleich des Business Plans beinhalten, wurde auf einen halbjährlichen Turnus

### Bilanzielles und außerbilanzielles Geschäft (Bruttobuchwerte)

nach Rating-Verfahren, Mrd. €

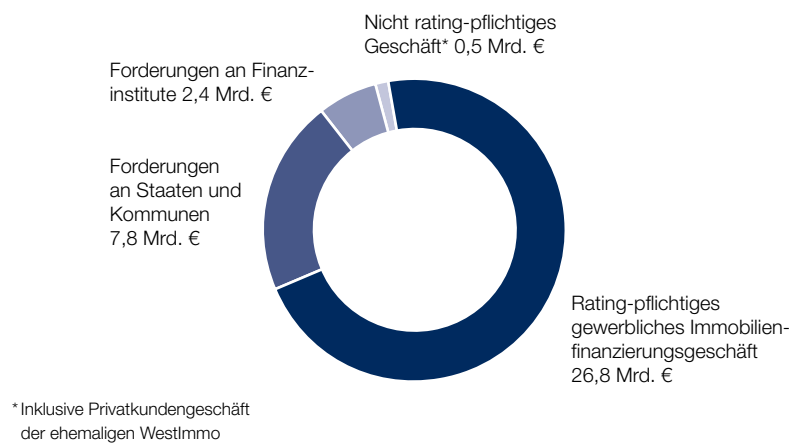
31.12.2020



### Bilanzielles und außerbilanzielles Geschäft (Bruttobuchwerte)

nach Rating-Verfahren, Mrd. €

31.12.2019



angepasst. Das CRE Credit Risk Committee wurde eng in die Beurteilung und Bewertung sämtlicher Kredit- und Monitoring-Entscheidungen eingebunden. Für die betroffenen Portfolios wurde ein separates Reporting mit Nachverfolgung auf Einzel-fallebene und den kreditrelevanten Informationen aufgebaut, um auch aus Portfoliosicht frühzeitig geeignete Maßnahmen ableiten zu können.

Bei der bilanziellen Abbildung dieser Maßnahmen haben wir uns an den Empfehlungen des IASB

und maßgeblicher Aufsichtsbehörden wie der EBA, der EZB und der ESMA mit dem Ziel orientiert, eine realistische Einschätzung zu den erwarteten Verlusten abzugeben. Eine Intensivbetreuung führt zur Risikovorsorgebildung in Höhe des erwarteten Kreditverlusts für die gesamte Restlaufzeit des Finanzinstruments (Stage 2). Gleiches gilt für Finanzierungen, für die eine Forbearance-Maßnahme gewährt wird. 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 den folgenden Tabellen werden die Bruttobuchwerte von bilanziellem und außerbilanziellem Kredit-, Geld- und Kapitalmarktgeschäft nach Rating-Klassen und Risikovorsorgestufen (Stages) in Übereinstimmung mit dem Kreditrisikomanagement auf Gruppenebene dargestellt. Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie haben zu einer Erhöhung des Stage 2-Bestands geführt. Die Darstellung erfolgt gemäß internen Ausfallrisiko-Rating-Klassen der Aareal Bank Gruppe. Die Ausfalldefinition richtet sich nach der für die Steuerung relevanten Ausfalldefinition gemäß Art. 178 CRR.

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

Handelsgeschäfte werden nur mit Kontrahenten abgeschlossen, für die entsprechende Linien eingerichtet wurden. Alle Geschäfte werden unverzüglich auf die kreditnehmerbezogenen Linien ange-

rechnet. Die Einhaltung der Limits wird real-time durch den Bereich Risk Controlling überwacht. Die Positionsverantwortlichen werden über die Limits und deren Ausnutzung regelmäßig und zeitnah informiert.

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

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

### Bilanzielles rating-pflichtiges gewerbliches Immobilienfinanzierungsgeschäft

Mio. €	31.12.2020					31.12.2019				
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl <sup>1)</sup>	Gesamt	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl <sup>1)</sup>	Gesamt
Klasse 1										
Klasse 2	73				<b>73</b>	62				<b>62</b>
Klasse 3	249	4			<b>253</b>	430			2	<b>432</b>
Klasse 4	1.142				<b>1.142</b>	1.368				<b>1.368</b>
Klasse 5	3.684	9		249	<b>3.942</b>	3.447			495	<b>3.942</b>
Klasse 6	3.920	426		184	<b>4.530</b>	4.300	20		64	<b>4.384</b>
Klasse 7	2.991	297		253	<b>3.541</b>	3.872			75	<b>3.947</b>
Klasse 8	3.140	574		38	<b>3.752</b>	6.051	35		209	<b>6.295</b>
Klasse 9	2.565	1.271		14	<b>3.850</b>	2.936			56	<b>2.992</b>
Klasse 10	707	2.961		17	<b>3.685</b>	860	344			<b>1.204</b>
Klasse 11	453	514			<b>967</b>	174				<b>174</b>
Klasse 12	1	16			<b>17</b>	1	16			<b>17</b>
Klasse 13							60			<b>60</b>
Klasse 14										
Klasse 15										
Ausgefallen			1.547	95	<b>1.642</b>			935	149	<b>1.084</b>
<b>Gesamt</b>	<b>18.925</b>	<b>6.072</b>	<b>1.547</b>	<b>850</b>	<b>27.394</b>	<b>23.501</b>	<b>475</b>	<b>935</b>	<b>1.050</b>	<b>25.961</b>

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

### Außerbilanzielles rating-pflichtiges gewerbliches Immobilienfinanzierungsgeschäft

Mio. €	31.12.2020					31.12.2019				
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl <sup>1)</sup>	Gesamt	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl <sup>1)</sup>	Gesamt
Klasse 1-2										
Klasse 3						22				<b>22</b>
Klasse 4	29				<b>29</b>	25				<b>25</b>
Klasse 5	69			10	<b>79</b>	63			17	<b>80</b>
Klasse 6	168				<b>168</b>	117				<b>117</b>
Klasse 7	87	0		14	<b>101</b>	141			25	<b>166</b>
Klasse 8	123	9			<b>132</b>	271	4			<b>275</b>
Klasse 9	158	41			<b>199</b>	101				<b>101</b>
Klasse 10	12	80			<b>92</b>	34				<b>34</b>
Klasse 11	30	11			<b>41</b>	1				<b>1</b>
Klasse 12-15										
Ausgefallen			1	5	<b>6</b>			2		<b>2</b>
<b>Gesamt</b>	<b>676</b>	<b>141</b>	<b>1</b>	<b>29</b>	<b>847</b>	<b>775</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>42</b>	<b>823</b>

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

## Bilanzielle Forderungen an Finanzinstitute

Mio. €	31.12.2020					31.12.2019				
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl <sup>1)</sup>	Gesamt	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl <sup>1)</sup>	Gesamt
Klasse 1	853				<b>853</b>	815				<b>815</b>
Klasse 2	213				<b>213</b>					
Klasse 3	26				<b>26</b>	172				<b>172</b>
Klasse 4	108				<b>108</b>	82				<b>82</b>
Klasse 5	48				<b>48</b>	49				<b>49</b>
Klasse 6	26				<b>26</b>					
Klasse 7	677				<b>677</b>	836				<b>836</b>
Klasse 8	320				<b>320</b>	417				<b>417</b>
Klasse 9						35				<b>35</b>
Klasse 10	33				<b>33</b>	26				<b>26</b>
Klasse 11-18										
Ausgefallen										
<b>Gesamt</b>	<b>2.304</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.304</b>	<b>2.432</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.432</b>

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

## Bilanzielle Forderungen an Staaten und Kommunen

Mio. €	31.12.2020					31.12.2019				
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl <sup>1)</sup>	Gesamt	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl <sup>1)</sup>	Gesamt
Klasse 1	3.622				<b>3.622</b>	2.505				<b>2.505</b>
Klasse 2	1.674			26	<b>1.700</b>	2.680			65	<b>2.745</b>
Klasse 3	778			62	<b>840</b>	739			67	<b>806</b>
Klasse 4	76				<b>76</b>	100				<b>100</b>
Klasse 5	36				<b>36</b>	176				<b>176</b>
Klasse 6	177				<b>177</b>	262				<b>262</b>
Klasse 7	151				<b>151</b>	189				<b>189</b>
Klasse 8	1				<b>1</b>	6				<b>6</b>
Klasse 9	404	556			<b>960</b>	925	125			<b>1.050</b>
Klasse 10-20										
Ausgefallen										
<b>Gesamt</b>	<b>6.919</b>	<b>556</b>	<b>-</b>	<b>88</b>	<b>7.563</b>	<b>7.582</b>	<b>125</b>	<b>-</b>	<b>132</b>	<b>7.839</b>

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



## Kreditrisikominderung

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

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

Die Festsetzung bzw. Ermittlung des Beleihungs- bzw. Verkehrswerts der Immobilie erfolgt im Rahmen der jeweiligen Kreditentscheidungskompetenz und ist als integraler Bestandteil der Kreditentscheidung zu sehen. Die Höhe des von der Bank festzusetzenden Markt- bzw. Beleihungswerts richtet sich im Regelfall nach der Wertermittlung eines Gutachters und wird intern plausibilisiert. Sollte eine abweichende Einschätzung vorgenommen werden, so muss dies schriftlich erläutert werden. Der von der Bank festgesetzte Beleihungswert darf jedoch nicht über dem vom unabhängigen internen oder externen Gutachter ermittelten Wert liegen.

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

Als weitere Standardsicherheit werden durch die Bank Gewährleistungen (Bürgschaften/Garantien) und finanzielle Sicherheiten (Wertpapiere, Auszahlungsansprüche etc.) akzeptiert. Der Sicherheitenwert einer hereingenommenen Bürgschaft/Garantie bestimmt sich nach der Bonität des Bürgen/Garanten. Die Bank differenziert an dieser Stelle zwischen „Kreditinstituten/der öffentlichen Hand“

und „Sonstigen Bürgen“. Bei finanziellen Sicherheiten wird in Abhängigkeit der Sicherheitenart ein Sicherheitenwert bestimmt. Generell werden bei der Bewertung von Gewährleistungen und finanziellen Sicherheiten Sicherheitsabschläge in Anrechnung gebracht.

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

Bei Immobilien, bei denen eine Indikation auf Wertschwankungen vorlag, kam es Covid-19-bedingt aufgrund der Lockdowns und des erhöhten Anfrageaufkommens zu Verzögerungen bei der Einholung von externen Wertgutachten. Die Aareal Bank hat diesem Umstand durch interne Wertgutachten und mithilfe von Management Overlay innerhalb des Berichtsjahres Rechnung getragen. 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.

## Kreditrisikominderung von Handelsgeschäften

Zur Reduzierung des Adressenausfallrisikos im Handelsgeschäft der Aareal Bank enthalten die von der Bank verwendeten Rahmenverträge für Finanz-

termingeschäfte<sup>1)</sup> und Rahmenverträge für Wertpapierpensionsgeschäfte (Repos) verschiedene Kreditrisikominderungstechniken in Form von gegenseitigen Aufrechnungsrahmenvereinbarungen („Netting-Vereinbarungen“).

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

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

Insbesondere das Close-out Netting ist mit (internationalen) Rechtsrisiken behaftet. Die Bank prüft diese Rechtsrisiken unter Verwendung von Rechtsgutachten zur Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit der gegenseitigen Aufrechnungsrahmenvereinbarungen im Falle der Insolvenz eines Vertragspartners. Die Gutachten werden in Bezug auf unterschiedliche Kriterien wie Produktart, Rechtsordnung am Sitz und am Ort einer Niederlassung eines Vertragspartners sowie individuelle Vertragsergänzungen unter Verwendung einer für diese Zwecke entwickelten Datenbank ausgewertet. So entscheidet die Bank für jedes Einzelgeschäft, ob es „nettingfähig“ ist. Die Bank bedient sich berücksichtigungsfähiger zweiseitiger Aufrechnungsrahmenvereinbarungen im Sinne der CRR bei allen Geschäften mit Finanzinstituten, wobei in den meisten Fällen zusätzliche Besicherungsvereinbarungen bestehen, die das jeweilige Kreditrisiko weiter mindern.

Die Bank tätigt Wertpapierpensionsgeschäfte sowohl bilateral als auch über die Eurex Clearing AG

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

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

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

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

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

### Länderrisiken

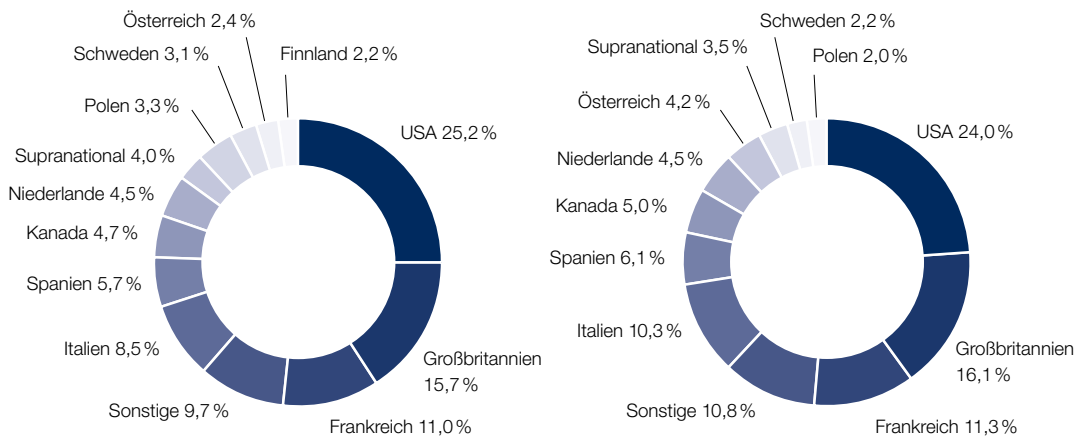
Unser ganzheitlicher Ansatz im Risikomanagement umfasst u. a. auch die Messung und Überwachung von Länderrisiken. Dabei definieren wir das Länderrisiko als das Ausfallrisiko eines Staats oder staatlicher Organe sowie als die Gefahr, dass ein zahlungswilliger und -fähiger Kontrahent infolge staatlicher Maßnahmen seinen Zahlungsverpflicht-

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

## Anteil Länder-Exposure im internationalen Geschäft

in %

31.12.2020 | 31.12.2019



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

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

## Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch

### Definition

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

Im Detail beinhaltet dies in der Aareal Bank:

- die Risiken aus der Fristentransformation bei Veränderung der Zinskurve, das sogenannte Gap Risk aufgesplittet nach:
  - Risiken aus sich mit Zinsen verändernden Cashflows bezogen auf die allgemeine Zinskurve (Zinsanpassungsrisiko bzw. Repricing Risk),
  - Risiken aus der Bewertung zukünftiger Cashflows bzgl. der allgemeinen Zinskurve (Zinsstrukturkurvenrisiko bzw. Yield Curve Risk),

- Risiken aus sich mit Zinsen verändernden Cashflows bezogen auf die Spreads zur allgemeinen Zinskurve (Basis Risk),
- Risiken resultierend aus expliziten und impliziten Optionen (Option Risk),
- Risiken basierend auf der geänderten Bewertung der Pensionsverpflichtungen (Pension Risk),
- Risiken aus den Wertschwankungen des Fondsvermögens (Fonds Risk) und
- Risiken aus der Änderung des Aareal Bank-spezifischen Refinanzierungsspreads (Funding Risk).

### Risikomessung und -überwachung

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

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

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

Die VaR-Berechnung basiert naturgemäß auf Annahmen über die zukünftige Entwicklung der Geschäfte und der damit verbundenen Cashflows.

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

### Zinssensitivität

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

### Barwertige Auswirkung gemäß Zinsschock

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

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

Darüber hinaus werden für sechs Frühwarnindikatoren, unter Anwendung der vorgegebenen Szenarien, die Barwertänderungen ermittelt und im

## Barwertveränderungen

Mio. €	31.12.2020		31.12.2019	
	bei -200 BP	bei +200 BP	bei -200 BP	bei +200 BP
EUR	9	49	5	37
GBP	19	-21	21	-20
USD	62	-39	18	-28
Sonstige	8	-18	8	-13
<b>Gesamt</b>	<b>98</b>	<b>-29</b>	<b>52</b>	<b>-24</b>
<b>Verhältnis zu regulatorischen Eigenmitteln (%)</b>	<b>2,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1,6</b>	<b>0,7</b>

Mio. €	31.12.2020	31.12.2019
Parallele Zinserhöhung	-32	-30
Zinskoeffizient bei paralleler Zinserhöhung (%)	1,2	1,2
Parallele Zinssenkung	98	52
Zinskoeffizient bei paralleler Zinssenkung (%)	3,8	2,1
Versteilung der Zinskurve	50	38
Zinskoeffizient bei Versteilung der Zinskurve (%)	1,9	1,5
Verflachung der Zinskurve	2	-44
Zinskoeffizient bei Verflachung der Zinskurve (%)	0,1	1,8
Kurzfristschock – aufwärts	-39	-40
Zinskoeffizient bei Kurzfristschock aufwärts (%)	1,5	1,6
Kurzfristschock – abwärts	92	51
Zinskoeffizient bei Kurzfristschock abwärts (%)	3,6	2,0
<b>Kernkapital (T1)</b>	<b>2.586</b>	<b>2.491</b>

Verhältnis zum Kernkapital aufgeführt. Das Verhältnis des Gesamtergebnisses zu dem Kernkapital der Aareal Bank Gruppe liegt deutlich unter der vorgesehenen Grenze von 15 %.

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

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

## Marktrisiken

### Definition

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

Im Aareal Bank Konzern besteht für die Aareal Bank AG als Handelsbuchinstitut die Möglichkeit, Handelsbuchgeschäfte im Sinne der CRR zu tätigen.

Im Berichtsjahr wurden keine derartigen Geschäfte abgeschlossen, sodass Risiken aus dem Handelsbuch im Berichtszeitraum keine Rolle spielten.

Der Bereich der Rohwaren hat für unser Geschäft keine Relevanz. Währungsrisiken werden weitestgehend durch Hedging-Vereinbarungen eliminiert.

Zusätzliche Bestandteile des Marktrisikos sind:

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

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

### Risikomessung und -überwachung

Die für Treasury und die Risikoüberwachung zuständigen Vorstandsmitglieder werden täglich durch

Risk Controlling über die Risikoposition und die Auswirkungen aus dem Eingehen von sonstigen Marktrisiken unterrichtet.

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

Die Bestimmung der VaR-Kennzahl erfolgt konzernweit einheitlich mittels des Varianz-Kovarianz-Ansatzes (Delta-Normal-Methode). Unter Berücksichtigung der Korrelation zwischen den einzelnen Risikoarten wird der VaR-Wert täglich für den Konzern bestimmt. Hierbei werden die im VaR-Modell verwendeten statistischen Parameter auf Basis eines Inhouse-Datenpools über einen Zeitraum von mindestens 250 Tagen<sup>1)</sup> ermittelt. Mit einem Konfidenzniveau von 99,9% wird das Verlustpotenzial bestimmt.

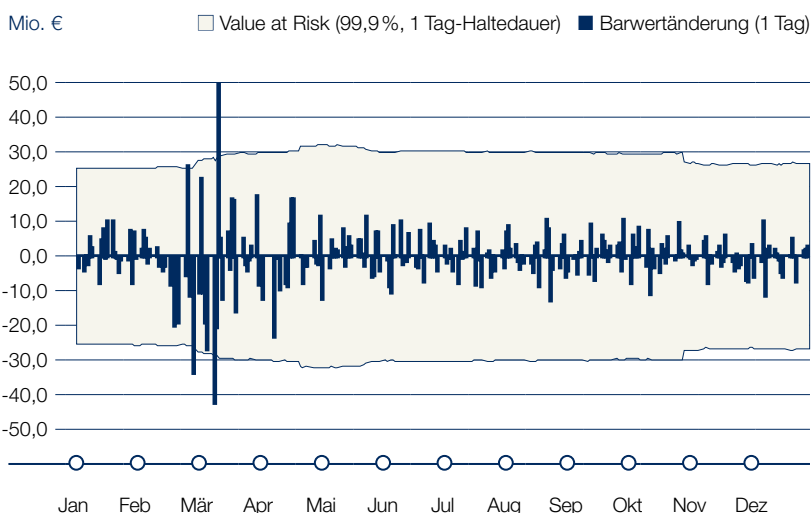
### Backtesting

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

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

Innerhalb der letzten 250 Handelstage wurden zwei negative Überschreitungen auf Konzernebene auch als Folge der Covid-19-Volatilitäten im März beobachtet. Die langfristige Prognosegüte des von uns verwendeten VaR-Modells wird damit nicht widerlegt.

### Barwertentwicklung und 1-Tages-VaR im Jahresverlauf 2020



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

## Operationelle Risiken

### Definition

Innerhalb der Aareal Bank werden Operationelle Risiken als die Gefahr von Verlusten definiert, die durch die Unangemessenheit oder das Versagen von internen Verfahren, Menschen und Systemen oder durch externe Ereignisse ausgelöst werden. In dieser Definition sind Rechtsrisiken eingeschlossen. Modell- und Reputationsrisiken werden, sofern sie ursächlich aus Operationellen Risiken hervorgehen, ebenfalls in dieser Risikoart berücksichtigt. Systemische Risiken bzw. deren Auswirkungen auf Operationelle Risiken werden hiervon nicht berührt.

### Risikomessung und -überwachung

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

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

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

Mittels des Systems von Controlling-Instrumenten werden gleichzeitig eine dezentrale Erfassung und eine zentrale zeitnahe Zusammenführung aller wesentlichen Operationellen Risiken des Konzerns sichergestellt.

Aus den dargestellten drei Controlling-Instrumenten erfolgt das regelmäßige Reporting der Risikosituation

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

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

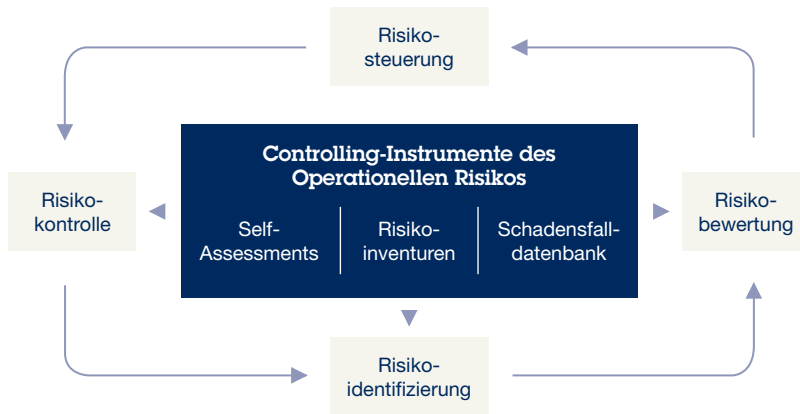
In der Rechtsabteilung der Aareal Bank werden alle gerichtlichen Rechtsstreitigkeiten, an denen die Bank beteiligt ist, sowie Rechtsfragen mit grundsätzlicher Bedeutung bearbeitet. Dies erfolgt bei Bedarf mit Unterstützung externer Anwälte.

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

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

Die Analysen auf Basis der eingesetzten Instrumente zeigen auf, dass die Bank keine unverhältnismäßig hohen Operationellen Risiken ein-

## Management Operationeller Risiken



geht. Des Weiteren haben sich keine wesentlichen Risikokonzentrationen gezeigt. Die Schadensfälle werden fortlaufend in der Schadensfalldatenbank erfasst. Die Auswirkungen dieser Schadensfälle im Berichtsjahr betragen weniger als 10 % des für Operationelle Risiken anzurechnenden regulatorischen Kapitals.

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

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

## Beteiligungsrisiken

### Definition

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

### Risikomessung und -überwachung

Im Rahmen der Risikomessung und -überwachung werden alle relevanten Konzerngesellschaften einer regelmäßigen Risikoüberprüfung und -bewertung unterzogen. Hierbei werden aufgrund des speziellen Charakters der Beteiligungsrisiken (z. B. Vermarktungsrisiken) speziell zugeschnittene Methoden und Verfahren verwendet. Auf Basis eines internen Bewertungsverfahrens erfolgt die Quantifizierung und Anrechnung des Beteiligungsrisikos im Rahmen der Risikotragfähigkeit und der Limitierung. Das für das Beteiligungsrisiko eingerichtete Limit wurde im abgelaufenen Jahr stets eingehalten.

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

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

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

## Immobilienrisiken

### Definition

Unter Immobilienrisiko fassen wir die Gefahr von unerwarteten Verlusten, die sich aus der Wertver-



änderung von Immobilien im Eigenbestand oder im Bestand von vollkonsolidierten Tochterunternehmen ergeben.

Aufgrund des speziellen Charakters von Immobilienrisiken (z. B. Vermarktungsrisiken) hat die Bank speziell hierauf zugeschnittene Methoden und Verfahren entwickelt. Sämtliche relevanten Immobilienbestände werden regelmäßig einer Risikoüberprüfung und -bewertung unterzogen. Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie erforderten bei einigen Objekten eine Wertüberprüfung. Dies führte bei Immobilien im Eigenbestand zu Abwertungen. Im Berichtszeitraum hat sich durch die Übernahme einer Immobilienobjektgesellschaft aus einem italienischen Kreditengagement eine Erhöhung des Immobilienrisikos ergeben.

### Risikomessung und -überwachung

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

### Geschäfts- und strategische Risiken

#### Definition

Geschäfts- und strategische Risiken sind Risiken von unerwarteten Verlusten in der Regel durch Gewinnrückgang verursacht durch Erträge, die niedriger sind als erwartet, und die nicht durch Kostenreduzierungen kompensiert werden können. Strategisches Risiko kann aus Änderungen des Wettbewerbsumfelds oder der regulatorischen Vorgaben entstehen oder aufgrund einer unpassenden strategischen Positionierung im makroökonomischen Umfeld.

### Risikomessung und -überwachung

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

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

### Liquiditätsrisiken

#### Definition

Liquiditätsrisiko bezeichnet im engeren Sinne das Risiko, Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig oder zeitgerecht erfüllen zu können. Das Liquiditätsrisikomanagement des Aareal Bank Konzerns stellt sicher, dass zukünftigen Zahlungsverpflichtungen jederzeit ausreichende liquide Mittel gegenüberstehen. Dabei ist das Risikomanagement so ausgestaltet, dass nicht nur das Liquiditätsrisiko im engeren Sinne, sondern auch das Refinanzierungs- und das Marktliquiditätsrisiko in die Risikosteuerung und -überwachung einbezogen werden. Alle Elemente sind in einen übergreifenden ILAAP integriert, in welchem sowohl die normativen als auch die ökonomischen Liquiditätsrisiken abgebildet sind. Im Rahmen der Konzernplanung erfolgt neben der Betrachtung der ICAAP-Risikokennzahlen im Rahmen der Kapitalplanung auch die Betrachtung der ILAAP-Risikokennzahlen auf einem Drei-Jahres-Horizont.

### Risikomessung und -überwachung

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

von uns die nachfolgend beschriebenen Instrumente eingesetzt.

### Cashflow Forecast

Zur Bereitstellung von Liquiditätsrisikoinformationen haben wir ein Cashflow-bezogenes Reporting-Instrument (Cashflow Forecast) entwickelt. Dieses verfolgt Cashflows aller bilanziellen Positionen sowie solcher von Derivaten auf täglicher Basis über eine Zeitspanne von zehn Jahren. Hiermit kann die kurzfristige Liquiditätsposition, getrennt nach Währung und Produkt, bewertet werden. Die strategische Liquidität wird auf der Basis dieses zehnjährigen Cashflow-Profiles beurteilt. Das Cashflow-Profil von Produkten ohne festgelegte vertragliche Laufzeit modellieren wir zur Erfassung ihres erwarteten Verhaltens mithilfe statistischer Methoden.

### Liquiditätsablaufbilanz

Die Angemessenheit der Liquiditätsausstattung wird auf der Basis der Liquiditätsablaufbilanz beurteilt. Hierbei stellt die Liquiditätsablaufbilanz alle möglichen kumulierten Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse über einen Zeitraum von drei Monaten dem Liquiditätsvorrat gegenüber. Diesen Liquiditätsvorrat bilden alle innerhalb kürzester Frist liquidierbaren Aktiva. Die absolute Differenz der beiden

Größen stellt den Liquiditätsüberschuss nach Befriedigung aller in der Liquiditätsablaufbilanz angenommenen Ansprüche durch den Liquiditätsvorrat dar. Im gesamten Berichtszeitraum ergaben sich keine Liquiditätsengpässe.

### Stresstests

Außerdem verwenden wir Stresstests und Szenarioanalysen zur Untersuchung des Einflusses von plötzlich auftretenden Stressereignissen auf unsere Liquiditätsposition. Die verschiedenen standardisierten Szenarien werden auf der Basis der Liquiditätsablaufbilanz ausgewertet.

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

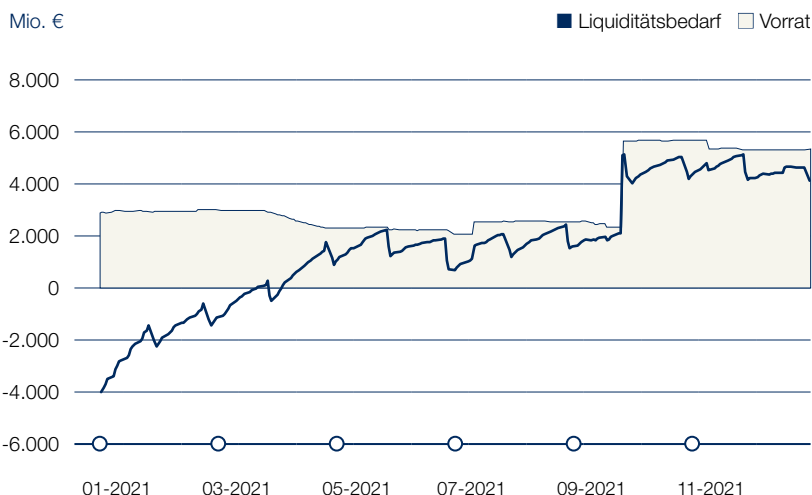
### Time to Illiquidity

Zur Sicherstellung einer angemessenen Liquiditätsausstattung über den von der Liquiditätsablaufbilanz (LAB) betrachteten Zeitraum von drei Monaten hinaus verwenden wir als Messinstrument die Time to Illiquidity. Hierfür wurde ein Liquiditätsablauf entwickelt, der den entstehenden Liquiditätsbedarf dem Liquiditätsvorrat über einen Zeitraum von einem Jahr gegenübergestellt. Die Time to Illiquidity (Tti) bezeichnet die verbleibende Zeit in Tagen, für die auch unter ungünstigen Umständen eine ausreichende Zahlungsfähigkeit der Aareal Bank Gruppe als gewährleistet erachtet werden kann. Das heißt, für diesen Zeitraum übersteigt der Liquiditätsbedarf inklusive Sicherheitsaufschlägen für adverse zukünftige Ereignisse nicht den Liquiditätsvorrat.

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

Die nebenstehende Grafik stellt die geplante Entwicklung des Liquiditätsvorrats sowie den kumulierten Liquiditätsbedarf unter Berücksichtigung der geplanten Portfolioentwicklung und inklusive der

### Liquiditätsentwicklung



Sicherheitsaufschläge für adverse zukünftige Ereignisse bis Ende 2021 dar. Aus der Darstellung ist ersichtlich, dass der Liquiditätsbedarf den Liquiditätsvorrat auch unter ungünstigen Bedingungen zu keinem Zeitpunkt übersteigt. Der Anstieg des Vorrats ab September 2021 spiegelt die Fälligkeit der gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäfte (TLTROs) und der dazugehörigen Sicherheiten wider.

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

#### Refinanzierungsprofil

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

#### Konzentrationslimits

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

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

#### LCR-Forecast

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

eventuell bestehende Liquiditätslücken bzw. Liquiditätsreserven identifiziert.

#### NSFR-Forecast

Der NSFR-Forecast ist ein weiterer wichtiger Bestandteil unseres Liquiditätsmanagements. Hierbei handelt es sich um eine Vorschau auf die Net Stable Funding Ratio über einen Zeitraum von bis zu drei Jahren. Mit diesem Messinstrument können wir die regulatorische Liquiditätskennziffer Net Stable Funding Ratio für zukünftige Zeitpunkte prognostizieren und so eventuell bestehende Liquiditätslücken bzw. Liquiditätsreserven hinsichtlich der NSFR bereits frühzeitig identifizieren.

## Rechnungslegungsbezogenes Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

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

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

Ziel des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ist es, Risiken, die der Regelkonformität des Abschlusses entgegenstehen könnten, zu identifizieren, zu bewerten und zu begrenzen. Wie jedes interne Kontrollsystem kann das rechnungslegungsbezogene IKS und RMS, unabhängig davon, wie sorgfältig es ausgestaltet ist und betrieben wird, nur eine angemessene,

jedoch keine absolute Sicherheit bezüglich des Erreichens dieses Ziels geben.

### **Organisation des rechnungslegungsbezogenen IKS und RMS**

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

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

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

Controlling in einer Konsolidierungs-Software erfasst und zum Konzernabschluss verdichtet.

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

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

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

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

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

### Komponenten des rechnungslegungsbezogenen IKS und RMS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Aareal Bank überprüft ihr Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess laufend. Als Ergebnis der Überprüfungen werden die notwendigen Anpassungen im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess vorgenommen. Anpassungsbedarf kann sich z. B. im Hinblick auf Veränderungen der Konzernstruktur, des Geschäftsmodells oder durch neue gesetzliche Anforderungen ergeben. Die Covid-19-

Pandemie erforderte keine nennenswerten Anpassungen am rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystem.

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

## **Prognose- und Chancenbericht**

### **Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die Konjunktur, Finanzmärkte und die Gewerimmobilien sind einer Reihe von Risiken ausgesetzt, wobei sich einige Abwärtsrisiken zum Ende des Jahres 2020 auflösten, wie das Risiko eines Brexits ohne Handelsabkommen oder die Unsicherheiten im Zuge des US-amerikanischen Präsidentschaftswahlkampfs. Dennoch existiert weiterhin eine Reihe von Risiken im Jahr 2021, die negativ zum Tragen kommen könnten. Hierzu zählen unter anderem eine fortlaufende Covid-19-Pandemie und die damit einhergehenden wirtschaftlichen Einschränkungen, protektionistische Tendenzen, Zweifel am Zusammenhalt der europäischen Union, gestiegene staatliche und private Verschuldung sowie andere geopolitische Risiken.

Eine fortlaufende Covid-19-Pandemie aufgrund weiterer Neuinfektionen oder ausbleibenden

Impfstoffe Erfolg könnte die Erholung der Weltwirtschaft bremsen oder stoppen. Eine Verlängerung oder Neueinführung von Infektionsschutzmaßnahmen, auch wegen neu auftretender Virusmutationen, kann auf die Nachfrage und den Dienstleistungssektor negative Folgen haben.

Ein Wiederaufleben der europäischen Staatsschuldenkrise ist ebenfalls als Risiko anzusehen. Steigende Staatsschulden sind vielerorts zu beobachten, die rechtliche Situation in der Eurozone erhöht das Risiko einer Krise jedoch erheblich. Diese könnte z. B. infolge der höheren Schulden durch die Covid-19-Pandemie oder aufgrund des Zweifels am Zusammenhalt der Eurozone erneut auftreten. In diesem Zusammenhang sind auch die politischen Unsicherheiten in Spanien zu nennen. Eine Abspaltung der autonomen Gemeinschaft Katalonien von Spanien könnte negative, aktuell schwer abschätzbare konjunkturelle Folgen mit sich bringen. Ein weiteres Risiko ist unter anderem in den Ländern Spanien und Italien durch die hohen Fallzahlen an Covid-19-Infektionen zu sehen. Zwar zielt das EU-Rettungspaket vom Juli 2020 insbesondere auf die Unterstützung dieser Länder, dennoch besteht die Gefahr, dass die Maßnahmen nicht vollständig ausreichen, um die negativen Folgen zu decken.

Der Reformstau und strukturelle Wirtschaftsprobleme in einigen Ländern der Eurozone, insbesondere nach der Regierungskrise in Italien, geopolitische Risiken (z. B. bewaffnete Konflikte, Terrorismus) stellen weitere Unsicherheiten, Risiko- und Belastungsfaktoren dar.

Die Verschuldung der nicht-finanziellen Unternehmen ist in vielen fortgeschrittenen Volkswirtschaften vor allem durch die Ausgabe von Anleihen deutlich gestiegen. Das Rating dieser Anleihen ist in vielen Fällen nur noch knapp im Investment-Grade-Bereich. Eine fortlaufende Pandemie oder andere Risiken können für die Ratings dieser Anleihen einen Abwertungsgrund darstellen. Insbesondere stellt das Auslaufen von Sonderregelungen und staatlichen Hilfen ein Risiko für höhere Insolvenzraten bei den nicht-finanziellen Unternehmen dar.

Diese Faktoren, im Zusammenhang mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, sind auch für die Finanz- und Kapitalmärkte von Bedeutung, da sie dort erneut zu Verwerfungen führen könnten, falls sie in einem bedeutenden Maße zum Tragen kommen. Die Volatilität auf diesen Märkten bleibt auch in Zukunft spürbar.

Für gewerbliche Immobilien bestehen aufgrund der Covid-19-Pandemie gleich mehrere Risiken. Kontaktverbote, Reisebeschränkungen und zunächst temporäre Geschäftsschließungen dürften den Cashflow auch in 2021 erheblich negativ beeinflussen, insbesondere bei den Objektarten Hotel und Einzelhandel. Hier besteht insbesondere das Risiko anhaltender Beschränkungen sowie daraus resultierender Folgerisiken, die den Cashflow längerfristig senken könnten. Des Weiteren kann die Bank nicht ausschließen, dass sich die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie, insbesondere aufgrund neuer Infektionsschutzmaßnahmen, weiter negativ auf Immobilienwerte auswirken.

Für die Finanzierungsmärkte von Gewerbeimmobilien geht die Bank davon aus, dass der Wettbewerb intensiv bleibt. Dabei wird der Wettbewerb insbesondere in Regionen und bei Objektarten, welche durch die Pandemie weniger negative Einflüsse hatten, hoch sein. Die Beleihungsausläufe für Neugeschäfte dürften nahezu stabil bleiben. Dennoch könnten Veränderungen im Marktumfeld zu einem unmittelbaren Margendruck oder zu Erhöhungen von Beleihungsausläufen führen.

### Konjunktur

Die schnelle Entwicklung und Zulassung von Impfstoffen gegen Covid-19 unterstützen die Annahme einer mit 5,0 % als kräftig einzustufenden Erholung der Weltwirtschaft im Jahr 2021. Dabei wird das Vorkrisenniveau aber auch zum Jahresende nicht überall erreicht werden, die Erholung erfolgt somit erwartungsgemäß im Wesentlichen graduell. Verschiedene Infektionsschutzmaßnahmen zum Ende des Jahres 2020 dürften dabei die Erholung in 2021 bremsen.

Das Bruttoinlandsprodukt der Eurozone dürfte im Jahr 2021 um 4,2 % ansteigen. Dabei wird erwartet, dass der Einzelhandelsumsatz solide bleibt, die Exporte zulegen und die Investitionen sich langsamer erholen. In der zweiten Jahreshälfte dürften zudem die Mittel aus den EU-Hilfspaketen unterstützend wirken. Da die jeweiligen Mitgliedsstaaten unterschiedliche Hilfspakete formuliert hatten, wird die Erholung mit hoher Sicherheit heterogen sein.

Mit 4,5 % Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in 2021 wird für das Vereinigte Königreich eine Erholung erwartet. Das mit der EU getroffene Handelsabkommen dürfte die Erholung unterstützen und Unsicherheit abbauen, wenn auch nicht komplett.

Für die USA erwarten wir in 2021 ein Wirtschaftswachstum von 4,2 %, insbesondere aufgrund fiskalischer Unterstützung zur Jahresmitte. Trotz hoher Infektionszahlen an Covid-19 dürfte sich die wirtschaftliche Situation graduell normalisieren. In Kanada dürfte das Wirtschaftswachstum in 2021 bei 4,4 % liegen, auch hier ist mit einem beschleunigten Wachstum ab der Jahresmitte zu rechnen.

China zeigte bereits zum Ende des Jahres 2020 eine Erholung, diese dürfte sich in 2021 fortsetzen. Die Wachstumstreiber werden sich dabei aber von Infrastrukturinvestitionen und Exporten hin zu Konsum und Unternehmensinvestitionen verändern.

Auf Basis des Konsums und einer positiven Arbeitsmarktentwicklung dürfte Australien in 2021 mit 3,1 % Wirtschaftswachstum rechnen. Das Vorkrisenniveau dürfte dabei in der zweiten Jahreshälfte erreicht werden.

### **Finanz- und Kapitalmärkte, Geldpolitik und Inflation**

Die zuvor genannten Risiken und Unsicherheiten sind ebenso für die Finanz- und Kapitalmärkte von Bedeutung und können weiterhin zu deutlichen Verwerfungen führen. Unter diesen Bedingungen ist insgesamt in 2021 mit sprunghaft steigenden oder fallenden Kursen und Werten bei Aktien und Anleihen zu rechnen.

Durch die Unsicherheiten, insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Wirtschaft, wird für 2021 mit stark expansiven Maßnahmen in der Geld- und Fiskalpolitik und weiter niedrigen Zinsen gerechnet. Durch das anhaltende Niedrigzinsumfeld könnte die traditionelle Politik der Zentralbanken jedoch in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden.

Gleich mehrere Faktoren dürften die Inflation in 2021 höher ausfallen lassen als in 2020. Zum einen sind die Energiepreise im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, zum anderen fallen teilweise Pandemie-induzierte Steuererleichterungen weg. Insgesamt dürfte die Kerninflation aber aufgrund der schwächeren Nachfrage im Dienstleistungssektor gebremst werden.

### **Regulatorisches Umfeld**

Die Covid-19-Pandemie hatte auch Auswirkungen auf das regulatorische Umfeld. So wurden diverse regulatorische Initiativen verschoben und temporäre Erleichterungen für Institute beschlossen. Dennoch ist zu erwarten, dass sich die Tendenz strengerer regulatorischer Rahmenbedingungen auch in den kommenden Jahren weiter fortsetzen wird. So führt die durch die Group of Governors and Heads of Supervision (GHOS) des Baseler Ausschusses beschlossene Finalisierung von Basel III zu umfangreichen Änderungen an den Ansätzen zur Ermittlung der risikogewichteten Eigenkapitalunterlegung (sog. Basel IV). Der Anwendungstermin wurde durch den Baseler Ausschuss im Zuge der Covid-19-Pandemie um ein Jahr auf den 1. Januar 2023 verschoben. Eine zweite Konsultation zur Basel IV-Implementierung auf europäischer Ebene unter Berücksichtigung der Erfahrungen aus der Covid-19-Pandemie wird erwartet und soll voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2021 gestartet werden.

Durch die EBA-Leitlinien zur Kreditgewährung und Kreditüberwachung werden weitere Anforderungen an die Internal Governance (u. a. in den Bereichen Risikokultur und Strategie) sowie an die Kreditprozesse (u.a. Dokumentation, Prüfung Kreditwürdigkeit) und das Monitoring Framework (z. B.



laufende Überwachung der Kreditbedingungen) einer Bank gestellt werden.

Ergänzt werden die Anforderungen auf europäischer Ebene durch eine weitere MaRisk-Novelle auf nationaler Ebene, die in 2021 in Kraft treten soll.

## Branchen- und Geschäftsentwicklung

### Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Gewerbeimmobilien werden in 2021 regional und objektartspezifisch unterschiedlich gefragt sein. Hier sind die Entwicklung rund um die Covid-19-Pandemie und die Form der wirtschaftlichen Erholung maßgeblich, insbesondere da einige Regionen und Objektarten stärker von der Pandemie betroffen sind als andere.

Darüber hinaus sind für die Gewerbeimmobilienmärkte auch die weiteren Unsicherheiten und Risiken im gesamtwirtschaftlichen Umfeld von Relevanz.

Es wird erwartet, dass verschiedene Faktoren einen Einfluss auf die Wertentwicklung von Gewerbeimmobilien in diesem Jahr haben. Während die historisch niedrigen Zinssätze die Immobilienwerte stützen können, können sich politische Unsicherheit, wirtschaftliche Abschwünge oder die Zurückhaltung der Investoren infolge eintretender Risiken nachteilig auf die Immobilienwerte auswirken.

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. Logistik ist 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.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Schätzunsicherheiten – hinsichtlich der Volkswirtschaft, der Märkte und die Auswirkungen auf die Aareal Bank – aktuell deutlich höher sind als üblich, da es kein vergleichbares Ereignis in der näheren Vergangenheit gab und insoweit Daten und Erfahrungswerte fehlen. Vor diesem Hintergrund wurden die Auswirkungen verschlechterter makroökonomischer Einflussfaktoren gegenüber dem unserer Prognose zugrunde liegenden „swoosh“-Szenario untersucht. Im sog. „bad case“-Szenario erhöht sich die Risikovorsorge auf das Gesamtportfolio um rund 20 Basispunkte gegenüber unserem „swoosh“-Szenario in 2021. Den Szenarien liegen die in der folgenden Tabelle (S. 124) dargestellten makroökonomischen Einflussfaktoren zugrunde.

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen streben wir für das Geschäftsjahr 2021 ein Neugeschäft in der Höhe von 7 bis 8 Mrd. € an, damit das Immobilienfinanzierungsportfolio der Aareal Bank Gruppe Ende 2021, vorbehaltlich von Währungskursschwankungen, bei rund 29 Mrd. € liegt. Die Portfolio- und Risikosteuerung erfolgt u. a. über Syndizierungen.

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

	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
<b>„bad case“-Szenario</b>				
Bruttoinlandsprodukt (Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	-7,1	-0,9	5,6	2,3
USA	-3,5	0,0	4,2	1,7
Großbritannien	-10,3	-1,1	6,0	2,4
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	8,0	11,0	10,2	9,4
USA	8,1	6,9	5,8	5,3
Großbritannien	6,1	10,8	9,2	7,8
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2020 = 100 %)		97,6	102,3	103,4

### Segment Banking & Digital Solutions

Im Rahmen des Strategic Review wurde die Segmentbezeichnung Consulting/Dienstleistungen Bank zum Jahreswechsel in Banking & Digital Solutions geändert.

Die Wohnungs- und gewerbliche Immobilienwirtschaft in Deutschland sollte trotz der Covid-19-Pandemie auch in 2021 ein solider Markt bleiben. Dabei gehen wir von einer hohen Wertstabilität der Immobilien und weiterhin weitgehend stabilen Mieterträgen aus. Nach einer langen Wachstumsphase dürften die Mieterträge aufgrund regulatorischer Vorgaben wie der Mietpreisbremse, aber auch vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie langfristig im Mittel eher stagnieren. Auch ist mit weiteren Mietstundungen oder Ausfällen durch steigende Arbeitslosigkeit insbesondere bei Freiberuflern und Selbstständigen zu rechnen. Wie gra-

vierend die Auswirkungen sein werden, lässt sich im Moment nicht seriös abschätzen und hängt im Wesentlichen mit der weiteren Entwicklung der Covid-19-Pandemie zusammen.

Die Unternehmen werden die nachhaltige Bestandsoptimierung und -entwicklung weiter fortsetzen, insbesondere getrieben durch gesellschaftspolitische Aspekte wie den altersgerechten Umbau, die Quartiersentwicklung oder Neubauvorhaben. Gravierende Ressourcenanforderungen ergeben sich aus den Anforderungen der Klimaschutzziele für Deutschland, für deren Erreichung dem Immobilienbereich eine entscheidende Bedeutung beigemessen wird.

Für das Geschäftsjahr 2021 sehen wir gute Chancen, trotz eines bereits hohen Marktanteils in der institutionellen Wohnungswirtschaft, basierend auf der Anzahl der Wohnungseinheiten, Neukunden zu akquirieren und die Geschäftsbeziehungen

zu unseren Bestandskunden zu intensivieren. Dies wird insbesondere durch den Ausbau des „Ökosystems Wohnungswirtschaft“, die branchenübergreifende Weiterentwicklung von Schnittstellenprodukten und die Expansion in angrenzende Ökosysteme wie die Unternehmen aus der Energie- und Entsorgungswirtschaft gelingen. Im weiteren Fokus steht weiterhin z. B. auch der funktionale Ausbau des Firmenkundenportals Aareal Portal hinsichtlich der Digitalisierung der Kundenkommunikation und Kontenbearbeitung.

Von besonderem Interesse sind nach unserer Einschätzung Leistungsangebote, die alternative, digitale Zahlungsverkehrsvorgänge an bestehende Systeme anbinden und so dabei unterstützen, Prozessbrüche auch über Branchengrenzen hinweg zu überwinden. Die Aareal Exchange & Payment Platform, die alternative Zahlungsverfahren in bestehende Buchhaltungssysteme einbindet, ist seit 2020 mit einer Schnittstelle zu barzahlen/viacash verfügbar und wird 2021 um weitere Bezahlverfahren wie PayPal und Kreditkarten ergänzt. Potenzial sehen wir zudem in technischen Lösungen zur Automatisierung der Abrechnungsvorgänge im Rahmen der Elektromobilität in E-Ladenecken. Das entsprechende Produkt Aareal Connected Payments wurde 2020 erfolgreich am Markt platziert. Weiteres Wachstum wird aus dem integrierten Mietsicherheitsprodukt Aareal Aval und aus Aareal Meter erwartet, einer Lösung, die mittels mobiler Zählerablesung eine arbeitsaufwendige analoge Prozesslücke digital schließt.

Vor diesem Hintergrund streben wir ein erneutes Wachstum des Provisionsüberschusses gegenüber dem Vorjahr an (2020: 26 Mio. €) und erwarten ein durchschnittliches wohnungswirtschaftliches Einlagenvolumen von weiterhin rund 11 Mrd. €. Das für das Ergebnis aus dem Einlagengeschäft bedeutsame, anhaltend niedrige Zinsniveau wird das Segmentergebnis nach wie vor belasten. Die Bedeutung dieses Geschäfts geht allerdings weit über die aus den Einlagen generierte, im aktuellen Marktumfeld unter Druck stehende Zinsmarge hinaus, denn die Einlagen der Wohnungswirtschaft stellen für die Aareal Bank eine strategisch wichtige, stabile und alternative Refinanzierungsquelle dar.

## Segment Aareon

Die Aareon wird im Geschäftsjahr 2021 ihre Wachstumsstrategie fortsetzen und beschleunigen. In diesem Kontext wurde im vierten Quartal 2020 der Aareon Flight Plan 2021 entwickelt und verabschiedet. Hierin integriert sind Maßnahmen aus einem Wertschöpfungsprogramm (Value Creation Programme) inklusive anorganischen Wachstumsvorhabens sowie Investitionen in bestehende und neue Produkte.

Die Covid-19-Pandemie wird auch in 2021 Auswirkungen auf die Aareon – insbesondere auf das Beratungsgeschäft – haben. Mittelfristig wird erwartet, dass die Covid-19-Pandemie zu einem höheren Digitalisierungsbedarf und somit zu einem Anstieg der Nachfrage nach digitalen Lösungen und Beratungsleistungen führen wird. So rechnet die Aareon im Geschäftsjahr 2021 mit zweistelligen Wachstumsraten der digitalen Lösungen von über 20 % (2020: 19 %). Das Wachstum der Umsätze mit ERP-Produkten sollte im unteren einstelligen Bereich liegen. Insgesamt wird von einer deutlichen Erhöhung des Konzernumsatzes für 2021 ausgegangen. Aufgrund der zuvor genannten Aufwendungen für Investitionen (u. a. Wertschöpfungsprogramm – Value Creation Programme) erwarten wir eine Erhöhung beim Adjusted EBITDA.<sup>1)</sup> Die Aareon will sich mittelfristig zu einem sogenannten „Rule of 40“-Unternehmen entwickeln. Diese Kenngröße ist im Softwarebereich verbreitet und kennzeichnet effiziente Wachstumsunternehmen, deren Summe aus Umsatzwachstum und EBITDA-Marge mindestens 40 % beträgt.

Bedeutend für das ERP-Geschäft in der Region DACH wird die Nachfrage zu der im Jahr 2020 eingeführten neuen Produktgeneration Aareon Wodis Yuneo sein. Bisher ist die Marktresonanz sehr positiv, sodass die Aareon einen weiteren Anstieg der Erlöse für 2021 erwartet. Wachstum erwartet die Aareon auch für die ERP-Lösung RELION, deren Schwerpunkt auf dem gewerblichen

<sup>1)</sup> „Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization“ vor strategischen Investitionen (Venture- und M&A-Aktivitäten) und ohne Einmaleffekte

Immobilienmarkt liegt. Das Geschäftsvolumen mit Aareon Cloud Services und dem Versicherungsmanagement mit BauSecura wird leicht über Vorjahresniveau liegen. Zum Wachstum wird außerdem die Akquisition der Arthur Online Ltd., London, die das Angebotsportfolio von Aareon ab 1. Februar 2021 ergänzt, beitragen. Arthur bietet eine cloud-basierte Softwarelösung für die Immobilienverwaltung schwerpunktmäßig in Großbritannien an, die Immobilienverwalter, Eigentümer, Mieter und Auftragnehmer auf einer einzigen Plattform zusammenbringt. Für die Lösung Tobias wird die Anzahl der Kundenprojekte zur Migration auf die neue ERP-Produktgeneration deutlich zunehmen. In Frankreich wird erwartet, dass das Umsatzniveau von 2020 wieder erreicht wird. Im britischen Markt sollten sich insbesondere die Kundengewinne des Jahres 2020 positiv auf die wiederkehrenden Erlöse im Jahr 2021 auswirken. Zusätzlich wird mit steigenden Lizenz Erlösen durch die Gewinnung von neuen ERP-Kunden gerechnet. In den nordischen Ländern geht die Aareon ebenfalls von einem Anstieg der Lizenz- und SaaS-Erlöse mit Neu- und Bestandskunden aus.

Die digitalen Lösungen werden entscheidend zur Realisierung der Wachstumspotenziale in der Region DACH und im internationalen Geschäft beitragen. Für die BRM-Lösung der zu Beginn des Berichtsjahres übernommenen Gesellschaft CalCon geht die Aareon von einem starken Lizenzgeschäft aus. Bei den WRM- und CRM-Produkten wird eine Steigerung der SaaS-Erlöse aufgrund weiterer Produktivsetzungen erwartet. Eine Umsatzsteigerung mit SRM-Produkten soll durch eine gestiegene Anzahl an Handwerkeraufträgen, die über Mareon abgewickelt werden, erreicht werden.

Für das Consulting-Geschäft geht die Aareon davon aus, dass hier vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie weiterhin insbesondere das Angebot Green Consulting nachgefragt wird. Im Jahresverlauf sollten auch wieder verstärkt klassische Consulting-Angebote genutzt werden, gleichwohl wird auch der Consulting-Umsatz in 2021 noch durch die erneuten Lockdowns belastet werden.

Die im Jahr 2019 gestartete Entwicklungsoffensive in neue Produkte und Services wird die Aareon

auch in 2021 weiterführen. Der Virtual Assistant Neela und die Lösungen Aareon Smart Platform und Smart Partner werden weiterentwickelt und um neue Funktionalitäten ergänzt. Zudem sind in 2021 weitere Produktentwicklungen im Bereich der vorausschauenden Wartung und zur Vernetzung von u. a. Kunden, Ämtern und Versorgern auf einer digitalen Plattform sowie für mobile Lösungen geplant. Daneben investiert die Aareon in die Erschließung neuer Geschäftsfelder durch die Mitgründung von Start-up-Unternehmen. Darüber hinaus wurden Kapazitäten ausgebaut, um das anorganische Wachstum von Aareon zu forcieren.

Aufgrund der vorangegangenen Erläuterungen geht die Aareon insgesamt für das Folgejahr von einer deutlichen Umsatzsteigerung auf 276 bis 280 Mio. € aus (2020: 258 Mio. €). Der Adjusted EBITDA<sup>1)</sup> dürfte sich mit 63 bis 65 Mio. € weiter erhöhen (2020: 62 Mio. €). Die Prognose beinhaltet keine Effekte aus zukünftigen M&A-Transaktionen.

### Strategische Ausrichtung

Die Geschäftsstrategie der Aareal Bank Gruppe ist auf einen nachhaltigen Geschäftserfolg ausgerichtet. Daher sind Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte zentrale Bestandteile der Geschäftsstrategie. Die mittelfristige strategische Weiterentwicklung erfolgt unter dem Leitmotiv „Aareal Next Level“. Dabei wird die grundsätzliche strategische Ausrichtung fortgeführt – mit großvolumigen, internationalen gewerblichen Immobilienfinanzierungen auf der einen Seite sowie Consulting und Dienstleistungen für die institutionelle Wohnungswirtschaft in Europa und angrenzende Industrien auf der anderen Seite. Die einzelnen geschäftlichen Aktivitäten werden dabei gezielt weiterentwickelt, um ihr jeweiliges eigenständiges Profil zu stärken, das Wachstum der Gruppe insgesamt zu beschleunigen und Wert für die Aktionäre und übrigen Stakeholder zu schaffen.

<sup>1)</sup> „Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization“ vor strategischen Investitionen (Venture- und M&A-Aktivitäten) und ohne Einmaleffekte

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen geht es um die Absicherung des Erfolgs der vergangenen Jahre und die Sicherung der bestehenden Position in einem adversen Umfeld, aber auch um die Nutzung der Wachstumschancen unter Einhaltung unserer Risikostandards. Dafür nutzt die Aareal Bank systematisch die in den vergangenen Jahren erarbeitete Flexibilität in Bezug auf Regionen, Asset-Klassen, Strukturen und Exit-Kanäle sowie die Ausweitung der Aktivitäten entlang der Wertschöpfungskette. Die Segmente Consulting/Dienstleistungen Bank und Aareon sollen in den kommenden Jahren weiter wachsen. Dabei sollen Überlappungen und Interdependenzen sukzessive verringert und im Gegenzug die Eigenständigkeit der jeweiligen Marken und Geschäftsmodelle gestärkt werden – bei gleichzeitiger Absicherung der vorhandenen Synergien.

Im Rahmen der strategischen Initiativen und Maßnahmen von „Aareal Next Level“ hat die Aareal Bank am 14. August 2020 mit dem Finanzinvestor Advent International („Advent“) eine langfristig angelegte Partnerschaft für die signifikante weitere Stärkung der Wachstumsdynamik ihrer IT-Tochter Aareon vereinbart. Die Vereinbarung wurde nach Erhalt der wettbewerbsrechtlichen Freigaben am 31. Oktober 2020 mit der 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-Prozent-Anteil von 258 Mio. € ergab, der in bar bezahlt wurde. Mit der vereinbarten neuen Partnerschaft mit Advent hat die Aareal Bank den Mitte Mai angekündigten Verkaufsprozess für eine signifikante Minderheitsbeteiligung an der Aareon zügig zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht und dabei das derzeit sehr günstige Umfeld für krisen-feste, auf Software fokussierte Unternehmen genutzt.

Die Aareal Bank überprüfte zudem in einem Strategic Review, ob das Geschäftsmodell der Aareal Bank Gruppe auch in einem nach Überwindung der Pandemie normalisierten Umfeld tragfähig ist. Innerhalb des bestehenden strategischen Rahmens

„Aareal Next Level“ werden einige Anpassungen vorgenommen, um die Chancen aus den Covid-19-induzierten Veränderungen vollständig zu nutzen und auch zukünftig erfolgreich wirtschaften zu können. Die Bank wird im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen ihre risikobewusste, organische Ausweitung des Finanzierungsgeschäfts fortsetzen. Darüber hinaus soll die Profitabilität des Geschäfts selbst weiter gestärkt werden, unter anderem durch die Optimierung der Funding- und Kapitalstruktur. Im Segment Consulting/Dienstleistungen Bank sollen die Chancen für eine Ausweitung des Produktangebots und für weitere Partnerschaften genutzt werden, insbesondere um das Provisionsgeschäft zu stärken. Durch die Umsetzung des gemeinsam mit dem Partner Advent erarbeiteten Wertschöpfungsplans für die Aareon erwarten wir eine noch höhere Ergebnisdynamik. Zudem werden weitere Maßnahmen zur Effizienzsteigerung in Organisation, Prozessen und Infrastruktur umgesetzt.

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

### Konzernziele

Im Geschäftsjahr 2021 wird für die Aareal Bank Gruppe – neben den strategischen Initiativen und Maßnahmen im Rahmen von „Aareal Next Level“ – im Vordergrund stehen, die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie gemeinsam mit ihren Kunden bestmöglich zu bewältigen. Dabei wird es entscheidend darauf ankommen, wie schnell die einsetzende realwirtschaftliche Erholung an Tempo gewinnt. Die Aareal Bank Gruppe hält an dem „swoosh“-förmigen Verlauf der volkswirtschaftlichen

Entwicklung fest und geht von einer deutlichen Erholung im laufenden Jahr und in 2022 aus.<sup>1)</sup>

Basierend auf dieser Annahme und nach heutigem Ermessen erwartet die Aareal Bank Gruppe im Gesamtjahr 2021 trotz einer hohen Risikovorsorge ein deutlich positives Betriebsergebnis in einer Spanne von 100 bis 175 Mio. € (2020: -75 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie (EpS) würde auf dieser Basis zwischen 0,70 € bis 1,50 € erwartet (2020: -1,50 €), der RoE nach Steuern zwischen 1,5 und 4 % (Vorjahr: -3,6 %). Diese Prognose ist im gegenwärtigen Umfeld naturgemäß mit erheblichen Unsicherheiten behaftet, vor allem mit Blick auf die unterstellte Dauer und Intensität der Krise, das Tempo der Erholung und die damit verbundenen Auswirkungen auf unsere Kunden sowie auf bestehende bilanzielle und regulatorische Unsicherheiten und die Möglichkeit nicht verlässlich vorhersehbarer einzelner Kreditausfälle. Ebenso sind Effekte aus der möglichen punktuellen Fortsetzung des beschleunigten De-Riskings nicht enthalten.

Gegenüber dem Vorjahr wird ein deutlicher Anstieg der Erträge erwartet. Der Zinsüberschuss sollte aufgrund des gestiegenen und weiter steigenden Kreditportfolios anziehen und in einer Spanne von 550 bis 580 Mio. € liegen (2020: 512 Mio. €). Der Provisionsüberschuss sollte insbesondere aufgrund des Wachstums der Aareon weiter steigen und in einer Spanne von 250 bis 270 Mio. € liegen (2020: 234 Mio. €). Auf Basis unseres „swoosh“-Szenarios schätzen wir die Risikovorsorge in einer Spanne von 125 bis 200 Mio. € (2020: 344 Mio. €). Die Unsicherheiten sind in diesem Posten jedoch aufgrund der Covid-19-Pandemie deutlich höher als üblich.

Der Verwaltungsaufwand sollte aufgrund des Wegfalls der Covid-19-bedingten Kostenersparnisse des Vorjahres, des geplanten Wachstums der Aareon und der Initiativen aus dem Strategic Review in einer Spanne von 520 bis 540 Mio. € liegen (2020: 469 Mio. €).

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen wird bei entsprechenden Marktbedingungen und vorbehaltlich Währungskursschwankungen eine Portfoliogröße von rund 29 Mrd. € am Jahresende

erwartet. Daraus abgeleitet plant die Aareal Bank ein Neugeschäftsvolumen von 7 bis 8 Mrd. €.

Für das Segment Banking & Digital Solutions streben wir ein weiteres leichtes Wachstum des Provisionsüberschusses an (2020: 26 Mio. €) und erwarten ein durchschnittliches wohnungswirtschaftliches Einlagenvolumen von rd. 11 Mrd. €.

Für die Aareon wird für das laufende Jahr eine deutliche Steigerung des Umsatzes auf 276 bis 280 Mio. € (2020: 258 Mio. €) erwartet. Der Adjusted EBITDA<sup>2)</sup> dürfte sich mit 63 bis 65 Mio. € weiter erhöhen (2020: 62 Mio. €). Die Prognose beinhaltet keine Effekte aus zukünftigen M&A-Transaktionen.

Die Aareal Bank strebt bereits im Jahr 2023 ein Konzernbetriebsergebnis in der Größenordnung von 300 Mio. € an. Voraussetzung ist die bis dahin vollständige Überwindung der Covid-19-Pandemie.

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

## Vergütungsbericht

### Rückblick

Das Vorstandsvergütungssystem der Aareal Bank AG konnte seine Ausgewogenheit unter dem besonderen Einfluss der Covid-19-Pandemie beweisen. Wesentlicher Bestandteil des Vorstandsvergütungssystems ist die Vorabfestlegung von quantitativen und qualitativen ambitionierten Zielen und entsprechenden robusten Messkriterien. Die Ermittlung der variablen Vergütung basiert sodann auf der festge-

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

<sup>2)</sup> „Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization“ vor strategischen Investitionen (Venture- und M&A-Aktivitäten) und ohne Einmaleffekte

stellten Zielerreichung, wodurch rein diskretionäre Entscheidungsspielräume im Einklang mit den regulatorischen Vorgaben weitgehend vermieden werden.

Nach Auffassung des Aufsichtsrats hat der Vorstand im Berichtsjahr hervorragende Leistungen vollbracht und die Aareal Bank sicher durch die Covid-19-Pandemie gesteuert. Dabei wurden nach Ansicht des Aufsichtsrats zu keinem Zeitpunkt die strategischen Ziele der Bank aus den Augen verloren, wesentliche Ziele der Bank konnten trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen erfüllt werden und mit der Veräußerung einer Minderheitsbeteiligung an der Aareon konnte zudem das Eigenkapital signifikant gestärkt werden.

Unbeschadet dieser Leistungen wirken sich die pandemiebedingten Effekte des Betriebsergebnisses angesichts der engen Verbindung von Gesamtzielerreichung und Konzernerfolg jedoch erheblich auf die variable Vergütung der Vorstandsmitglieder und Mitarbeiter aus.

So führt das unter dem starken Eindruck der Covid-19-Pandemie stehende Betriebsergebnis für 2020 daher in Bezug auf die Vorstands- und Mitarbeitervergütung dazu, dass die Zielerreichung der Konzernkomponente für 2020, die den weitaus größten Anteil an der Gesamtzielerreichung ausmacht, mit lediglich 20 % festgesetzt wurde. Dadurch beträgt die Jahreszielerreichung der einzelnen Vorstandsmitglieder, die sich zudem noch aus der Erreichung der Ressort- und Individualziele zusammensetzt, für das Geschäftsjahr 2020 jeweils ca. 50 %. Da aufgrund der 3-Jahres-Betrachtung in der Vorstandsvergütung die Vorjahre mit einwirken, führt das insgesamt pro Vorstandsmitglied zu einer Gesamtzielerreichung 2020 von rund 70 %. Was sich in Bezug auf die Gesamtzielerreichung 2020 positiv auswirkt, wirkt im Hinblick auf die Folgejahre negativ, da sich die erheblich reduzierte Jahreszielerreichung 2020 auch in etwaigen variablen Vergütungen für 2021 und 2022 negativ bemerkbar machen wird.

Darüber hinaus sind die Mitglieder des Vorstands durch den hohen Anteil der aktienbasierten Vergütung von dem während der Corona-Krise gesun-

kenen Aktienkurs betroffen. So verminderte sich entsprechend der Aktienkursentwicklung im Vorjahresvergleich der Wert der noch über 250.000 virtuellen Aktien für die Mitglieder des Vorstands, die sich zum Ende des Berichtsjahres noch in der Zurückbehaltung bzw. Haltefrist befanden.

### Ausblick

Im Jahr 2020 wurden vom Aufsichtsrat nach intensiven Diskussionen mit Aktionären der Aareal Bank verschiedene Anpassungen am Vergütungssystem beschlossen, um die Ausrichtung auf eine langfristige und nachhaltige Entwicklung der Aareal Bank Gruppe zu steigern. Für die variable Vergütung ab dem Geschäftsjahr 2021 ist insbesondere eine systematische Verankerung vorgesehen, dass künftig mindestens 15 % der Verzielung auf quantifizierbaren ESG-Kriterien beruhen.

Zudem wurde der Anteil der aktienbasierten Vergütung auf 55 % bereits für die variable Vergütung 2020 erhöht (mit Ausnahme des zum Ende des Berichtsjahres dienstbefreiten Vorstandsvorsitzenden Herrn Merkens). Eine Vereinbarung mit den Vorstandsmitgliedern zur Verpflichtung zu Eigeninvestments in Aktien der Aareal Bank wird weiterhin nicht als notwendig erachtet, da der damit verbundene Zweck bereits mit dem bestehenden System erreicht wird. Durch die Gewährung von 55 % der variablen Vergütung in virtuellen Aktien und durch den Umstand, dass die variable Vergütung bei hundertprozentiger Zielerreichung fast dem festen Jahresgehalt entspricht, haben die Vorstandsmitglieder üblicherweise nach drei Jahren die virtuellen Aktien im Wert eines festen Jahresgehalts erdient. Aufgrund der langen Zurückbehaltungszeiträume und der Haltefristen wird dieser Wert üblicherweise bis zur Beendigung der Vorstandstätigkeit nicht mehr unterschritten (siehe Abschnitt (Virtueller) Aktienbesitz des Vorstands (**Shareownership**) und anteilsbasierte Vergütung).

Das weiterentwickelte Vorstandsvergütungssystem wird zur Abstimmung in der diesjährigen Hauptversammlung vorgelegt, mit dem Ziel der Gültigkeit ab dem Berichtsjahr 2021.

## Vorstandsvergütungssystem

Vergütungselement	Beschreibung	Bezug zur Strategie und langfristigen Entwicklung
<b>Fixe Vergütungselemente</b>		
Festes Jahresgehalt + Nebenleistungen = Grundvergütung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Marktgerechte, fixe vertraglich vereinbarte Vergütung, die monatlich ausgezahlt wird</li> <li>– Marktgerechte Nebenleistungen, insbesondere Dienstwagen, der auch für private Zwecke genutzt werden darf, bzw. Pauschale, falls nicht für einen Dienstwagen optiert wird; bestimmte Kosten für Sicherheitsaufwendungen, einschließlich der darauf entfallenen Steuern, Sozialversicherungsbeiträge; Sozial- bzw. Ersatzsozialversicherungsbeitrag in Höhe von 50 % der Beiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung</li> <li>– Die sich hieraus ergebende Grundvergütung macht ca. 45 % der Ziel-Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder aus</li> </ul>	Gewährleistung eines fixen Einkommens in Form von festem Jahresgehalt und Nebenleistungen, das dem Umfang und der Komplexität des Geschäfts sowie der Rolle und Verantwortung der einzelnen Vorstandsmitglieder entspricht und am Markt wettbewerbsfähig ist.
Pensionsleistungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Beitragsorientierte Zusage mit Garantieverzinsung</li> <li>– Jährliche Beiträge i. H. v. ca. 15 % der Ziel-Gesamtvergütung der Vorstände</li> <li>– Ab einer definierten Altersschwelle haben die Mitglieder des Vorstands Anspruch auf Pensionszahlungen</li> <li>– Im Falle der dauernden Dienstunfähigkeit entsteht auch vor Erreichen der Altersschwelle ein Anspruch auf Invaliditätsversorgung</li> </ul>	Gewährung von marktgerechten Versorgungszusagen zur Absicherung im Alter und Schutz bei Tod und Invalidität.
<b>Variable Vergütungselemente</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die zielvariable Vergütung beträgt ca. 40 % der Ziel-Gesamtvergütung der Vorstände</li> <li>– Variable Vergütung wird über die Erreichung von Zielen bestimmt, die aus den Geschäfts- und Risikostrategien abgeleitet werden und im Einklang mit der Unternehmens- und Risikokultur der Aareal Bank stehen</li> <li>– Ziele auf Konzern- (70 %), Ressort- (15 %) und Individualebene (15 %)</li> <li>– Die Konzernziele entsprechen üblicherweise den finanziellen KPIs des Steuerungssystems, während die Ressort- und Individualziele finanzielle wie nicht-finanzielle KPIs umfassen können. Ab dem Geschäftsjahr 2021 werden mindestens 15 % der Zielerreichung über quantitative ESG-Ziele ermittelt.</li> <li>– Messung der Leistung anhand von Kriterien, deren Erreichung über einen Drei-Jahres-Zeitraum bestimmt wird</li> <li>– Keine diskretionäre Komponente neben den aus der Strategie abgeleiteten Zielen</li> <li>– Aufteilung der variablen Vergütung über vier Bestandteile gemäß Regulatorik</li> <li>– Mind. 55 % der variablen Vergütung sind aktienbasiert</li> <li>– Mind. 80 % der variablen Vergütung werden verzögert ausbezahlt (20 % als Aktienbonus mit einjähriger Haltefrist + 60 % Cash- und Aktien-Deferral)</li> <li>– Max. Gesamtzielerreichung ist auf 150 % des Zielwerts beschränkt</li> <li>– Max. variable Vergütung kann die fixe Vergütung nicht überschreiten</li> <li>– Über die vorstehenden Bestandteile hinausgehende Kompensationen in Form von Sonderboni werden nicht gewährt.</li> </ul>	<p>Ermittlung einer variablen Vergütung auf Basis von jährlichen finanziellen und nicht finanziellen Leistungskriterien, die die Erreichung der strategischen Ziele fördern.</p> <p>Setzt Anreize für die Vorstandsmitglieder, die Geschäftsprioritäten der Aareal Bank umzusetzen und im Sinne einer nachhaltigen und langfristigen Geschäftsentwicklung zu handeln. Mit einem Anteil des Konzern-erfolgsziels von 70 % an der Gesamtziel-erreichung steht das Gesamtunternehmens-interesse, inklusive der Aktionärs-erwartungen, im Vordergrund.</p> <p>Durch die Gewährung der variablen Vergütung werden die regulatorischen Anforderungen, denen die Aareal Bank unterliegt, umgesetzt.</p>
<b>Sonstige Regelungen</b>		
Risikotragfähigkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vor Auszahlung der variablen Vergütung überprüft der Aufsichtsrat die Vereinbarkeit mit der Risikotragfähigkeit.</li> </ul>	Die Auszahlung variabler Vergütung soll nicht zu einer Gefährdung der finanziellen Solidität der Aareal Bank führen.
Malus und Clawback	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Alle Bestandteile der variablen Vergütung unterliegen Malus- und Clawback-Bestimmungen.</li> <li>– Zulassung einer Anpassung von ausstehenden Vergütungen und/oder Rückforderung von bereits ausgezahlten Vergütungen im Falle von Rückzahlungsereignissen</li> </ul>	Im Sinne einer nachhaltigen und verantwortungsvollen Unternehmensführung sowie zur Umsetzung der regulatorischen Anforderungen sind Malus- und Clawback-Regelungen verpflichtender Teil einer guten Governance, welche wiederum in der Strategie der Aareal Bank fest verankert ist.



Vergütungselement	Beschreibung	Bezug zur Strategie und langfristigen Entwicklung
Berücksichtigung außergewöhnlicher Entwicklungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– (Modifier) Anpassung der Konzernzielerreichung um 20 Prozentpunkte bei exogenen Umständen möglich</li> <li>– Grundsätzlich keine nachträgliche Anpassung von Vergütungszielen, es sei denn, außergewöhnliche Entwicklungen führen zu einer unterjährigen Anpassung der Geschäftsstrategie</li> </ul>	Um sicherzustellen, dass das Vergütungssystem die tatsächliche Leistung des Vorstandsmitglieds im Hinblick auf die nachhaltige und langfristige Förderung der Aareal Bank Gruppe incentiviert, bestehen Adjustierungsmöglichkeiten unter vorab festgelegten und sehr restriktiven Bedingungen.
Ab Berichtsjahr 2021: Maximalvergütung von 5,5 Mio. € pro Vorstandsmitglied (im Sinne von § 87a AktG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aufwandshöchstbetrag für das Geschäftsjahr, der das feste Jahresgehalt, variable Vergütungselemente (inkl. der Entwicklung der virtuellen Aktien über die nächsten sechs Jahre), Nebenleistungen und Pensionsleistungen (Dienstzeitaufwand) beinhaltet. Abfindungszahlungen sind als nicht regulärer Vergütungsbestandteil davon ausgeschlossen.</li> <li>– Die Maximalvergütung wird für jedes Mitglied des Vorstands einzeln angegeben und ist bis zur nächsten Vorlage bei der Hauptversammlung gültig. Sie wird auf Basis der maximal möglichen Werte der genannten Vergütungsbestandteile plus einem Puffer für Wertschwankungen aus z. B. dem Aktienkurs berechnet.</li> </ul>	Um die Verhältnismäßigkeit der Höhe der Vorstandsvergütung mit absoluten Werten abzusichern, setzt die Maximalvergütung einen konkreten Rahmen nach oben. Dieser theoretische Maximalwert basiert auf einer maximal möglichen Zielerreichung über den gesamten dreijährigen Bemessungszeitraum und maximaler Aktienkursentwicklung. Die Maximalvergütung ist daher deutlich von der Ziel-Gesamtvergütung zu unterscheiden.

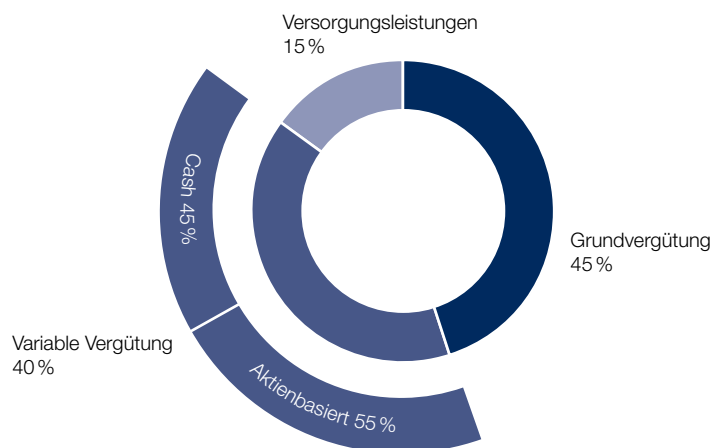
### Vergütungsstruktur

Die Ziel-Gesamtvergütung besteht aus einem fixen Vergütungsanteil (festes Jahresgehalt zzgl. Nebenleistungen (= „Grundvergütung“) und jährlichen Versorgungsleistungen) und einem variablen Vergütungsanteil, dessen Ausgestaltung vergütungsregulatorischen Vorgaben unterliegt.

Das feste Jahresgehalt zzgl. der Nebenleistungen macht einen Anteil von ca. 45 % an der Ziel-Gesamtvergütung aus, wobei das feste Jahresgehalt den weit überwiegenden Anteil bestimmt. Die Nebenleistungen betragen anteilig in der Regel ca. 1 bis 2 Prozentpunkte. Um einen möglichst stabilen Anteil der Versorgungsleistungen benennen zu können, wird in der Darstellung auf die jährlichen Beiträge zur Altersversorgung abgestellt, die sich im Gegensatz zu den IAS-19-Angaben nicht nach Alter des Mitglieds und Zugehörigkeit zum Vorstand unterscheiden. Für die Maximalvergütung wird weiterhin auf die Aufwände nach IAS 19 abgestellt, die in den entsprechenden Vergütungstabellen auch ausgewiesen werden. Die zielvariable, erfolgsabhängige Vergütung umfasst ca. 40 % der Ziel-Gesamtvergütung.

### Vergütungsstruktur Vorstand

in %



Gemäß der für Kreditinstitute grundsätzlich geltenden sog. 1:1-Regel darf die maximale variable Vergütung den fixen Vergütungsanteil nicht übersteigen. Um Zielüberfüllungen überhaupt zu erlauben, muss der Anteil der zielvariablen Vergütung an der Ziel-Gesamtvergütung unterhalb des fixen Vergütungsanteils liegen. Um gemäß der Risiko-

kultur der Aareal Bank Gruppe Vorstandsmitglieder nicht zur Eingehung unangemessener Risiken zu motivieren, wurde von der Möglichkeit zur Anpassung der 1:1-Regel über die Hauptversammlung kein Gebrauch gemacht.

Es können sich geringfügige Verschiebungen der vorgenannten relativen Anteile um wenige Prozentpunkte aufgrund schwankender Nebenleistungen ergeben.

Der Aufsichtsrat kann die Referenzwerte für die fixen und variablen Vergütungsbestandteile im Rahmen der festgelegten Maximalvergütung unter Wahrung der in diesem Vergütungssystem vorgesehenen relativen Anteile der festen und variablen Bestandteile anpassen. Bis auf Weiteres gelten allerdings die nachfolgend erläuterten Referenzwerte für den fixen und den variablen, erfolgsabhängigen Vergütungsanteil.

#### **Fixer Vergütungsanteil**

Der fixe Vergütungsanteil eines Vorstandsmitglieds besteht aus drei Komponenten – dem festen Jahresgehalt, den Nebenleistungen und den Altersvorsorgebeiträgen.

#### **Fester Jahresgehalt**

Im Corporate-Governance-System der Aareal Bank nehmen die Mitglieder des Vorstands neben ihren Leitungsaufgaben auch operative Aufgaben wahr. In Zusammenarbeit mit ihren Mitarbeitern erarbeiten sie die strategischen Ziele und setzen diese auch um. Entsprechend diesem umfassenden Aufgabenspektrum werden die Mitglieder des Vorstands vergütet.

Das feste Jahresgehalt beträgt derzeit beim Vorstandsvorsitzenden 1.425.000 € und bei den ordentlichen Vorstandsmitgliedern 900.000 €.

#### **Nebenleistungen**

Neben dem festen Jahresgehalt gewährt die Aareal Bank den Vorstandsmitgliedern marktgerechte Nebenleistungen.

So stellt die Aareal Bank den Vorstandsmitgliedern einen Dienstwagen zur Verfügung, der auch für

private Zwecke genutzt werden darf. Sofern sich Vorstandsmitglieder gegen einen Dienstwagen entscheiden, erhalten sie stattdessen eine pauschale Ausgleichszahlung.

Darüber hinaus erhalten die Vorstandsmitglieder einen Betrag, der bis zu 50 % der Beiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung entspricht.

Die Vorstandsmitglieder erhalten zudem bestimmte Versicherungsleistungen bzw. Versicherungsersatzleistungen. Daneben werden die für bestimmte Sicherheitsaufwendungen entstandenen Kosten durch die Aareal Bank übernommen.

Ferner werden den Vorstandsmitgliedern marktübliche Versicherungen, wie z. B. D&O-Versicherung (unter Wahrung des gesetzlichen Selbstbehalts), Gruppenunfallversicherung oder Auslandsreisekrankenversicherung gewährt.

Der Aufsichtsrat kann andere oder zusätzliche marktübliche Nebenleistungen, wie z. B. die Übernahme von Kosten für Familienheimfahrten gewähren.

Die Nebenleistungen stehen allen Vorstandsmitgliedern im Grundsatz in gleicher Weise zu. Sie können jedoch nach Art und Höhe in Abhängigkeit von der persönlichen Situation variieren. Zudem können sie auch von Jahr zu Jahr starken Schwankungen unterliegen sein. Dies gilt insbesondere in Bezug auf Sicherheitsaufwendungen, die üblicherweise nicht in jedem Jahr in ähnlicher Höhe anfallen.

#### **Pensionen & Versorgungsleistungen**

Für die Mitglieder des Vorstands gelten die in den Dienstverträgen vereinbarten Versorgungsregelungen. Allen Vorständen wird eine beitragsorientierte Zusage gewährt:

Für den Vorstandsvorsitzenden beträgt diese derzeit insgesamt i. H. v. 464.000 € p. a., für die ordentlichen Mitglieder des Vorstands liegt sie bei derzeit 293.000 € p. a. und macht somit ca. 15 % der Zielvergütungsstruktur der Vorstände aus. Die Beiträge sind mit einer Garantieverzinsung von 4 % verknüpft. Darüber hinaus steht den Mitgliedern des

Vorstands die Möglichkeit der Entgeltumwandlung zur Verfügung.

Mitglieder des Vorstands haben Anspruch auf Pensionszahlungen ab Erreichen einer jeweils definierten Altersschwelle. Diese liegt für Mitglieder, die vor dem 1. Januar 2013 ernannt wurden, bei Vollendung des 60. Lebensjahres und im Übrigen derzeit bei Vollendung des 62. Lebensjahres. Im Falle der dauernden Dienstunfähigkeit entsteht auch vor Erreichen der Altersschwelle ein Anspruch auf Invaliditätsversorgung.

Es findet eine Garantieanpassung von 1 % p. a. statt. Die Witwenpension beträgt jeweils 60 % der Pension des Mitglieds des Vorstands, die Halbwaisenpension 10 % und die Vollwaisenpension max. 25 %.

### Erfolgsabhängige, variable Vergütung

#### Langfristige und nachhaltige Orientierung der Verzielung

Die Ausgestaltung der variablen Vergütung wird durch die bankregulatorischen Bestimmungen detailliert vorgegeben. Die Berechnung der variablen Vergütung teilt sich grundsätzlich in zwei Phasen auf. In der ersten Phase wird die Erreichung aus der Strategie abgeleiteter Ziele über drei Jahre auf den drei Ebenen Konzern, Ressort und Individual ermittelt. Der Zielerreichungsgrad wird mit dem Referenzwert multipliziert und ergibt den ermittelten Betrag (Bsp. bei einem ordentlichen Vorstandsmitglied:  $780.000 \times 90\% = 702.000 \text{ €}$ ). Der ermittelte Betrag wird dann in der zweiten Phase in vier unterschiedlichen Bestandteilen ausbezahlt, u. a. zu 80 % verzögert und zu mindestens 55 % in virtuellen Aktien über mehrere Jahre (vgl. Kapitel „Verzögerte Auszahlung durch Zurückbehaltung variabler Vergütungsbestandteile und virtuelle Aktien (Phase 2)“).

Unter anderem über die Orientierung der Ziele an der Strategie und der späteren Adjustierung anhand der Aktienkursentwicklung über die nächsten sechs Jahre wird die nachhaltige und langfristige Unternehmensentwicklung gefördert und zugleich den Aktionärsinteressen Rechnung getragen. Ferner wird dies durch die Malus-, Clawback-, Modifizier-

Regelungen sowie die Überprüfung der Vereinbarkeit mit einer ausreichenden Risikotragfähigkeit erreicht.

#### Mehrjährige Leistungsmessung über verschiedene Zielebenen (Phase 1)

Die Ausgestaltung der variablen Vergütung der Aareal Bank ist zu einem erheblichen Teil gesetzlich vorgegeben. Neben der aus dem Aktiengesetz abgeleiteten allgemeinen Anforderung, die Vergütung auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung auszurichten, bestimmen die §§ 19 und 20 InstitutsVergV, dass die Zielerreichung auf Basis von mindestens drei Zielebenen und über einen Mindestbemessungszeitraum von drei Jahren zu ermitteln ist. Entsprechend sieht das Vorstandsvergütungssystem der Aareal Bank drei Zielebenen vor:

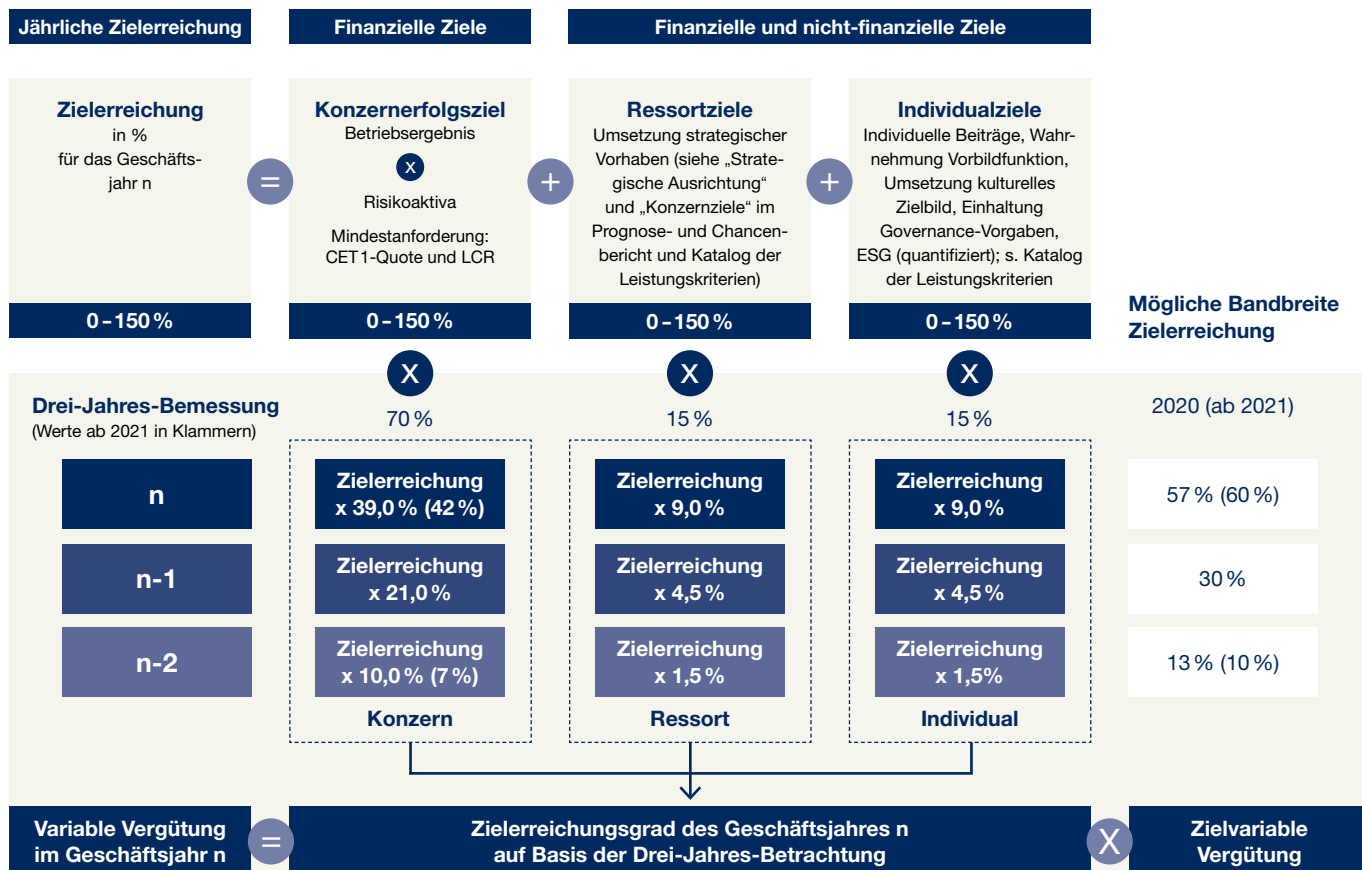
- Konzernerfolgs-,
- Ressort- und
- Individualziele.

Die jeweilige Zielerreichung pro Zielebene ermittelt sich auf Basis eines dreijährigen Bemessungszeitraums.

Die Verzielung in allen drei Ebenen ist sowohl auf nachhaltiges und langfristiges Wachstum ausgerichtet als auch prospektiv ausgestaltet. Um die Zielerreichung messen und überwachen zu können, werden für die Ziele jährlich verschiedene KPIs festgelegt und deren Erreichungsgrad am Ende des Geschäftsjahres bewertet. Der Zielerreichungsgrad pro Zielebene ergibt sich dann aus der jeweiligen KPI-Erreichung für das abgelaufene Geschäftsjahr sowie aus den KPI-Erreichungsgraden der beiden vorhergegangenen Geschäftsjahre (**dreijährige Bemessungsgrundlage**).

Die Vorstandsmitglieder verantworten und stehen für den Erfolg des Unternehmens. Dies wird auch in der **Gewichtung der Zielebenen** zueinander nachvollzogen. Entsprechend geht die Erreichung der Konzernerfolgsziele zu einem überwiegenden Teil (grundsätzlich mit 70 %) in die Zielermittlung ein. Diese Zielebene ist rein quantitativ ausgebildet, was bedeutet, dass ihre diesbezügliche Leistung anhand der Erreichung des vom Aufsichtsrat fest-

**Zielerreichung und variable Vergütung für das Geschäftsjahr n**



gelegten Zielwerts für die Komponenten Konzernbetriebsergebnis und RWA oder sonstiger vom Aufsichtsrat jährlich festgelegter finanzieller Unternehmenskennzahlen festgestellt wird. Die beiden übrigen Zielebenen, die Ressort- und die Individualzielebene, werden grundsätzlich mit jeweils 15 % berücksichtigt. Der Aufsichtsrat behält sich vor, die Gewichtung der Performanceebenen jährlich neu anzupassen.

Um ambitionierte Ziele und einen starken Anreiz für ein erfolgreiches Vorstandshandeln zu setzen, finden die Zielerreichungsgrade in zeitlicher Hinsicht unterschiedlich Berücksichtigung. Das Prinzip der Mehrjährigkeit wird zur Berechnung der Zielerreichung auf allen Zielebenen herangezogen. Das jüngste Berichtsjahr wird daher grundsätzlich

mit 60 %, das vorherige grundsätzlich mit 30 % und das älteste Jahr mit grundsätzlich 10 % gewichtet. Für das Berichtsjahr 2020 gilt noch eine Übergangsregelung, wonach das Berichtsjahr 2020 mit 57 %, das Geschäftsjahr 2019 mit 30 % und das Geschäftsjahr 2018 mit 13 % gewichtet werden.

Die Strategie ist gemäß § 25c Abs. 4a KWG auf eine nachhaltige Entwicklung des Instituts auszurichten. Bereits in ihrem Entwicklungsprozess wird die Geschäftsstrategie auf ihre Vereinbarkeit mit der Unternehmens- und Risikokultur, den Risikostrategien sowie dem Nachhaltigkeitsansatz geprüft und ggf. angepasst. Die aus der Strategie abgeleiteten Vergütungsziele und -zielgrößen (KPIs) fördern damit nicht kurzfristige Erfolge, sondern die langfristige und nachhaltige Entwicklung des

**Zielableitungsmechanik**



Verankerungen von ESG-Zielen durch Geschäftsstrategie

Unternehmens (Pay-For-Performance-Prinzip). Sie dienen damit den Interessen der Aktionäre, der Mitarbeiter und der übrigen Stakeholder der Aareal Bank Gruppe.

**Vergütungsziele (Ex-ante-Risikoadjustierung)**  
Die Ziele setzen sich zusammen aus quantitativen und qualitativen Komponenten. Für quantitative Kriterien wird ein Zielwert für eine hundertprozentige Zielerreichung, ein Minimumambitionsniveau sowie ein höchstens erreichbarer Wert festgelegt. Qualitative Werte werden anhand unterschiedlicher, je zu den entsprechenden Zielparametern passender Formate bemessen. Dies können u.a. Abgleiche mit Projektzielen, interne sowie externe Studien, ressortspezifische Berichte wie auch Statistiken zur Wahrnehmung der Bank durch etwa Mitarbeiter oder Kunden. Über die konkrete Zielerreichung wird ex post berichtet (vgl. Kapitel „Zielerreichung“).

Das Unternehmensinteresse wird u. a. dadurch berücksichtigt, dass die **Konzernerfolgsziele** an den KPIs der Unternehmenssteuerung orientiert werden. Diese KPIs werden grundsätzlich direkt aus den Steuerungsgrößen des Konzerns abgeleitet. Diese sind im Konzernlagebericht festgelegt. Um den Einfluss einmaliger Effekte zu reduzieren und den Zweck der KPIs zur Messung der tatsächlichen Leistung der Vorstandsmitglieder sicherzustellen, werden bereits bei der Zielfestlegung bestimmte Effekte aus der Zielerreichung ausgenommen, wie bspw. Änderungen wegen externer regulatorischer Vorgaben, M&A-Transaktionen oder vergleichbare

Effekte. Der Aufsichtsrat legt anhand des Konzernbetriebsergebnisses, der Risk Weighted Assets (RWA), und/oder anderer von ihm bestimmter Kennzahlen aus den Steuerungsgrößen (vgl. Kapitel „Steuerungssystem“ im Konzernlagebericht) Zielwerte für den Konzern fest und bestimmt, bei welchem Ergebnis das jeweilige Ziel erreicht ist. Das Konzernbetriebsergebnis wird als Ertragsziel gewählt. Demgegenüber wird zur Risikoadjustierung auf die Risikokennziffer RWA referenziert. Die für die Zielparameter festgelegten 100-%-Zielwerte standen in der Vergangenheit und stehen auch in der Zukunft mit den an den Kapitalmarkt kommunizierten Unternehmenszielen im Einklang.

**Katalog möglicher Leistungskriterien (finanzielle, nicht-finanzielle, quantitativ wie qualitativ)**

Kennzahlen des Konzernsteuerungssystems	Strategisches Projekt (Aareal Next Level)
Steigerung der Flexibilität	Nachhaltigkeit der Organisation
Wachstumssteigerung	Verankerung von Nachhaltigkeit im Kerngeschäft
Kapitalmarktziel	Ausbau nachhaltiger Produkte
Marktexpansion	Innovationsfähigkeit
Budgetziel	Kundenzufriedenheit
Effizienzsteigerung	Austausch mit Mitarbeitern
Liquiditätsplanung	Nachwuchskräfteförderung
Zielwerte für Risikokennziffern	Sicherung von Expertentum
Effektivität der Organisation	Transparenz
Skalierung von Kundenbeziehungen	

Das Konzernbetriebsergebnisziel kann maximal zu 150 % und das RWA-Ziel zu maximal 125 % erfüllt werden. Die Gesamtzielerreichung ergibt sich aus dem Produkt aller Zielwerte und ist insgesamt auf eine Zielerreichung von 150 % beschränkt.

Die **Ressortziele** beziehen sich auf den jeweiligen Zuständigkeitsbereich des Vorstandsmitglieds gemäß Geschäftsverteilungsplan. Der Aufsichtsrat setzt folglich Ziele, die die dem Vorstandsmitglied zugeordneten Organisationseinheiten zu erfüllen haben, um die strategischen Ziele des Gesamtunternehmens zu erreichen. Für jedes Vorstandsmitglied werden zwei bis vier Ziele festgelegt. Über die Ressortkomponente misst der Aufsichtsrat den Beitrag der vom einzelnen Vorstandsmitglied verantworten Einheiten zur Strategieumsetzung. Entlang des strategischen Rahmenprogramms (aktuell „Aareal Next Level“) wählt der Aufsichtsrat bestimmte Initiativen aus und ordnet diese einzelnen Vorstandsmitgliedern zu. Als KPIs verwendet der Aufsichtsrat typischerweise qualitative und quantitative Kriterien, wie im Katalog der Leistungskriterien dargestellt. Die Ressortziele von Markt- bzw. Vertriebsvorständen bestehen entsprechend dem Steuerungssystem des Aareal Bank Konzerns im Wachstum bzw. der Weiterentwicklung wesentlicher strategischer Geschäftsfelder und werden z. B. an der Steigerung bestimmter Immobilienportfolios oder am Umsatz digitaler Produkte gemessen.

Die **Individualziele** betreffen die individuelle Leistung der Vorstandsmitglieder, denen eine Vorbildfunktion für die Organisation zukommt („Tone from the top“). Für jedes Vorstandsmitglied werden maximal zwei Individualziele festgelegt. Wie auch bei der übrigen Verzielung werden dem einzelnen Vorstandsmitglied Ziele gesetzt, die die Umsetzung strategischer Ziele der Aareal Bank Gruppe fördern, aber vorrangig von ihm selbst erfüllt werden sollen.

**ESG-Ziele** können sowohl auf der Ressort- als auch der Individualzielebene verankert werden. Die konkreten ESG-Zielparameter werden im Rahmen der Berichterstattung (Geschäftsbericht für das jeweilige Jahr) gemeinsam mit den weiteren herangezogenen Parametern offengelegt. Um die

gestiegene Bedeutung von ESG-Aspekten in der Strategie ausreichend in der Vergütung zu reflektieren, fließen ab dem Geschäftsjahr 2021 quantifizierbare ESG-Ziele mit einer Mindestgewichtung von 15 % in die Gesamtzielberechnung ein und werden insbesondere durch die Individualkomponente abgedeckt. Die Nutzung von quantitativen ESG-Zielen ermöglicht eine hohe Transparenz über die ESG-Schwerpunkte der Aareal Bank AG und setzt gleichzeitig zielgerichtete Anreize für eine langfristig nachhaltige Strategie. Zusätzlich zur Individualebene kann auch die Ressortebene ESG-Ziele beinhalten, um ESG-Aspekten weiter Gewicht zu verleihen.

Die Aareal Bank reflektiert in ihren ESG-Zielen nicht separat die Einhaltung gesetzlicher Regelungen, da die Einhaltung interner wie externer Vorgaben als notwendige Bedingung einer vertraulichen Zusammenarbeit angesehen wird und daher eine gesonderte Verzielung im Rahmen der variablen Vergütung obsolet ist. Vorsätzliche Verstöße gegen interne wie externe Regelungen können vielmehr einen sog. **Malus-Tatbestand** begründen, der zu einem vollständigen Entfallen der variablen Vergütung bzw. zu einer nachträglichen Reduktion zurückbehaltener Vergütungsbestandteile und sogar zu einer Rückforderung bereits gewährter Vergütungsbestandteile führen kann („**Clawback**“).

#### **Verzögerte Auszahlung durch Zurückbehaltung variabler Vergütungsbestandteile und virtuelle Aktien (Phase 2)**

Zur Sicherstellung der nachhaltigen Anreizwirkung des Vergütungssystems wird der nach vorstehenden Grundsätzen ermittelte Ausgangswert für die variable Vergütung nach Ablauf des Geschäftsjahres gemäß folgenden Grundsätzen geleistet:

- 20 % der variablen Vergütung werden nach der Feststellung des Gesamtzielerreichungsgrads durch den Aufsichtsrat in bar ausgezahlt (**Cash-Bonus**).
- Weitere 20 % der variablen Vergütung werden nach der Feststellung des Gesamtzielerreichungsgrads durch den Aufsichtsrat in Form

von virtuellen Aktien gewährt (**Aktien-Bonus mit Haltefrist**) und sind Gegenstand des Aktien-Bonus-Plans.

- 25 % der variablen Vergütung werden zurückbehalten und zeitratierlich über einen fünfjährigen Zurückbehaltungszeitraum in bar ausgezahlt (**Cash-Deferral**).
- Die verbliebenen 35 % der variablen Vergütung sind Gegenstand des Aktien-Deferral-Plans (**Aktien-Deferral mit Haltefrist**).

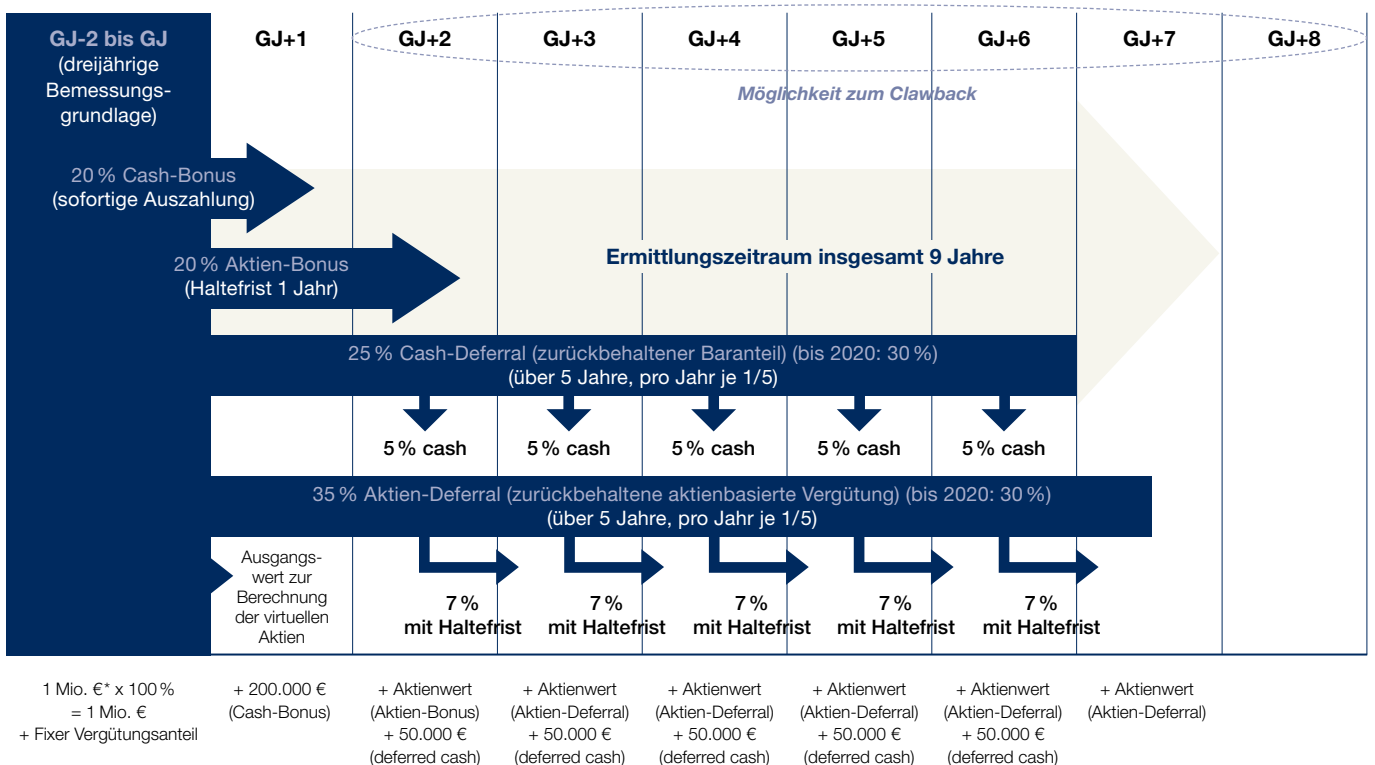
60 % der variablen Vergütung sind folglich als Deferral gewährt, was die langfristige Ausrichtung der variablen Vergütung unterstützt. Insgesamt

kommen 80 % der festgestellten variablen Vergütung damit bis zu sechs Jahre verzögert zur Auszahlung. Die variable Vergütung wird zu 55 % aktienbasiert gewährt und mit einer Haltefrist von einem Jahr versehen, wobei dies sowohl auf den Aktien-Bonus als auch auf die einzelnen Tranchen des Aktien-Deferrals zutrifft. Durch die überwiegende aktienbasierte Vergütung des variablen Bestandteils wird die Nachhaltigkeit wie auch die langfristige Ausrichtung der Vergütung sichergestellt und ein Gleichlauf mit Aktionärsinteressen gefördert.

**Fünfjähriger Zurückbehaltungszeitraum**  
Für den Anteil der erfolgsabhängigen Vergütung, der zunächst als Cash-Deferral oder als Aktien-

**Beispielhafte Auszahlungsmethodik auf Basis 100%-Zielerreichung im Geschäftsjahr (GJ)**

Der Aufsichtsrat prüft regelmäßig am Anfang eines Jahres, vor Auszahlung bzw. Umwandlung in virtuelle Aktien, ob die ursprüngliche Zielerreichung noch zutrifft und/oder ob ein Malus-Tatbestand vorliegt, der zu einer Reduktion bzw. der Rückforderung der variablen Vergütung führen muss.



\*Der Einfachheit halber beträgt die variable Vergütung in dieser beispielhaften Darstellung bei 100%iger Zielerreichung 1 Mio. € (fiktiver Wert).

Deferral zurückbehalten wird (60 %), prüft der Aufsichtsrat in den fünf auf die Festsetzung der erfolgsabhängigen Vergütung folgenden Jahren, ob der Gewährung von jeweils einem Fünftel des Betrags etwas entgegensteht (s. hierzu Unterabschnitt „Nachträgliche Überprüfung der Zielerreichung und des Verhaltens des Vorstands“).

Bis zum Ende des jeweiligen Zurückbehaltungszeitraums besteht auf die betreffenden Vergütungsbestandteile kein Anspruch. Zinsen bzw. Dividenden fallen nicht an. Werden die zurückbehaltenen Vergütungsbestandteile für die Vorstandsmitglieder zu einem Anspruch, wird der Cash-Deferral in bar ausbezahlt und der Aktien-Deferral wird nach Maßgabe vergütungsregulatorischer Vorgaben in virtuelle Aktien mit einer einjährigen Haltefrist umgewandelt.

#### **Aktien-Bonus mit Haltefrist (20 %)**

Der dem Aktien-Bonus-Plan unterliegende Teil der erfolgsabhängigen Vergütung wird in eine äquivalente Anzahl von virtuellen Aktien umgerechnet. Für die Berechnung der Anzahl der virtuellen Aktien gilt der gewichtete Durchschnittskurs auf Basis der fünf Börsentage (Xetra) nach Veröffentlichung der vorläufigen Geschäftszahlen für das Geschäftsjahr, für das der Aktien-Bonus gewährt wurde (Bezugskurs). Als Bezugszeitpunkt gilt der Tag der Veröffentlichung der vorläufigen Geschäftszahlen.

Die so ermittelten virtuellen Aktien werden in ein virtuelles Konto gebucht und für ein Jahr gehalten. Unverzüglich nach der Aufsichtsratssitzung, die über den Jahresabschluss für das erste Geschäftsjahr beschließt, das auf das Geschäftsjahr folgt, für das die virtuellen Aktien gewährt wurden („Haltefrist“), werden die virtuellen Aktien automatisch in einen Barbetrag umgerechnet und ausbezahlt. Die Umrechnung erfolgt zum gewichteten Durchschnittskurs auf Basis der fünf Börsentage (Xetra) nach der Veröffentlichung der vorläufigen Geschäftszahlen für das Jahr, das der Auszahlung vorausgeht.

Der Auszahlungsbetrag des Aktien-Bonus kann je nach Kursentwicklung der Aktie variieren und wird auf maximal 300 % des festgelegten Ausgangswerts (Obergrenze) begrenzt.

#### **Aktien-Deferral-Plan (35 %)**

In den fünf auf die Festsetzung der erfolgsabhängigen Vergütung folgenden Jahren (Zurückbehaltungszeitraum) entscheidet der Aufsichtsrat über die Umwandlung von jeweils einem Fünftel des Aktien-Deferrals in virtuelle Aktien.

Für die Berechnung der Anzahl der virtuellen Aktien gelten die Regelungen entsprechend dem Aktien-Bonus-Plan mit der Maßgabe, dass jeweils auf den gewichteten Durchschnittskurs auf Basis der fünf Börsentage (Xetra) nach Veröffentlichung der vorläufigen Geschäftszahlen für das Geschäftsjahr abgestellt wird, für das die variable Vergütung festgestellt wurde. So wird der Bezug zum ursprünglichen Bemessungszeitraum erhalten.

Die Obergrenze findet für die Umrechnung von virtuellen Aktien mit der Maßgabe Anwendung, dass der Auszahlungsbetrag nach Umrechnung der virtuellen Aktien einer Tranche in eine Barzahlung nicht mehr als 300 % des jeweils für das Geschäftsjahr festgelegten (ggf. infolge des Eingreifens eines Malus-Tatbestands oder einer Anordnung der BaFin reduzierten) Aktien-Deferrals (35 %) des Ausgangswerts der erfolgsabhängigen Vergütung betragen kann.

Hinsichtlich unserer vorsorglich erklärten Abweichung von der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex zur vierjährigen Haltefrist verweisen wir auf unsere Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex 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/).

#### **Nachträgliche Überprüfung der Zielerreichung und des Verhaltens des Vorstands**

##### **Backtesting der zurückbehaltenen Vergütungsteile**

Bevor der Aufsichtsrat über die Umwandlung bzw. Auszahlung von zurückbehaltenen Vergütungsbestandteilen entscheidet, überprüft er, ob sich der ursprünglich festgesetzte Zielerreichungsgrad nach gegenwärtigen Erkenntnissen noch als korrekt ermittelt erweist. Sollte beispielsweise eine für die



Vergütung verwendete Kennzahl im Nachhinein anzupassen sein, kann dies auch zu einer Reduzierung des ermittelten variablen Vergütungsteils und entsprechend zu einer Reduzierung des zurückbehaltenen Betrags führen. Sofern sich im Nachhinein ergibt, dass ein Ziel nicht erreicht wurde bzw. die Bewertung von qualitativen Zielen bei rückschauender Wiederholung der Zielerreichungsmessung eine negative Abweichung ergibt, kann die variable Vergütung ebenso nachträglich reduziert werden.

### Malus-Prüfung

Der Aufsichtsrat prüft bei der Festsetzung der variablen Vergütung sowie vor jeder Auszahlung von Baranteilen bzw. vor Umwandlung in virtuelle Aktien, ob neben der Zielerreichung weitere Gründe bestehen, die zu einer Verringerung oder sogar zum Verlust von variabler Vergütung führen können.

Solche **sog. Malus-Tatbestände** können bei sitten- oder pflichtwidrigem Verhalten oder negativen Erfolgsbeiträgen des Vorstandsmitglieds vorliegen und können nicht durch positive Erfolgsbeiträge auf anderer Ebene ausgeglichen werden. Dazu zählen z. B. vorsätzliche Verstöße gegen den Code of Conduct und/oder interne und/oder externe Regelungen, rufschädigendes Verhalten oder sonstiges Fehlverhalten. Erfolgt die Gewährung zurückbehaltener erfolgsabhängiger Vergütungsteile nicht oder nicht in voller Höhe, so verfällt der übrige Betrag; er wird nicht in künftige Jahre vorgetragen. Bei negativen Erfolgsbeiträgen ist die variable Vergütung zwingend auf null zu reduzieren. Negative Erfolgsbeiträge liegen nach Maßgabe der vergütungsregulatorischen Vorgaben vor, wenn das Vorstandsmitglied an einem Verhalten, das für das Institut zu einem erheblichen Verlust oder zu einer wesentlichen regulatorischen Sanktion geführt hat, maßgeblich beteiligt oder es maßgeblich dafür verantwortlich war.

### Clawback

Vereinbarungen mit den Vorstandsmitgliedern gewährleisten, dass eine bereits ausgezahlte variable Vergütung bei negativen Erfolgsbeiträgen zurückgefordert werden muss (s. Malus-Prüfung). Die

Rückforderung kann bis zum Ablauf von zwei Jahren nach dem Ende der letzten Zurückbehaltungsfrist für die variable Vergütung des betreffenden Geschäftsjahres erfolgen.

### Periodengerechtigkeit

Die Malus-Prüfung und das Backtesting erfolgen periodengerecht. Zielverfehlungen bzw. Malus-Sachverhalte im Sinne der Malus-Prüfung werden jeweils einem bestimmten Bemessungszeitraum zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt zu dem Jahr, in dem die Zielverfehlung vorlag bzw. der Malus-Sachverhalt verwirklicht wurde, sodass auch die Anpassung der variablen Vergütung für das entsprechende Jahr erfolgt.

### Einschränkungen und weitere Regelungen

#### Einfluss von externen Sonderbedingungen (Modifier)

Der Aufsichtsrat ist berechtigt, den ermittelten Zielerreichungsgrad der Konzernkomponente bei Vorliegen nicht vorhersehbarer und nicht beeinfluss- oder beherrschbarer Änderungen des wirtschaftlichen Umfelds (also lediglich aufgrund externer Bedingungen) um bis zu 20 Prozentpunkte zu erhöhen oder herabzusetzen (sog. Modifier). Der 150-%-Cap bleibt davon unberührt und kann durch den Modifier nicht umgangen werden.

Eine nachträgliche Anpassung von Zielen und Zielwerten (KPIs) ist grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmsweise kann dies möglich sein, wenn außergewöhnliche Entwicklungen eine Anpassung der Geschäftsstrategie verlangen und die Vergütungsziele oder -parameter zur Erhaltung der langfristigen und nachhaltigen Orientierung entsprechend angepasst werden müssen.

### Maximalvergütung

Der Aufsichtsrat hat gemäß § 87a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 AktG eine betragsmäßige Obergrenze für die Summe aller Vergütungselemente für ein Jahr, d. h. derzeit bestehend aus festem Jahresfestgehalt, Nebenleistungen, dem jährlichen Versorgungsaufwand nach IAS 19 und variabler Vergütung, festgelegt (Maximalvergütung). Die Maximalvergütung schränkt die maximal erreichbare Gesamt-

vergütung (Summe der Einzelkomponenten bei maximaler Zielerreichung), die für ein Jahr gewährt werden kann, ein. Die Maximalvergütung beträgt 5,5 Mio. € brutto je Vorstandsmitglied.

Diese Obergrenze bezieht sich auf die Summe der Leistungen, die einem Vorstandsmitglied für die Vorstandstätigkeit für das jeweilige Geschäftsjahr gewährt werden. Auszahlungen der langfristigen, d. h. verzögert ausgezahlten variablen, Vergütungskomponenten werden dabei dem Jahr der Erdienung zugerechnet. Nebenleistungen werden mit dem steuerlichen geldwerten Vorteil angesetzt. Die in diesem Vergütungssystem festgelegte Maximalvergütung entbindet den Aufsichtsrat nicht von einer Überprüfung der Angemessenheit der konkreten Vergütungsobergrenzen bei der individuellen Vergütungsfestsetzung.

Im Unterschied zu Vergütungssystemen mit sog. Shareownership-Regelungen, in denen sich Vorstandsmitglieder verpflichten, einen bestimmten Anteil physischer Aktien zu halten, ist die Aktienkursentwicklung von virtuellen Aktien in der Maximalvergütung zu berücksichtigen. Der Aufwand für die Altersversorgungszusagen wird marktüblich nach IAS 19 berücksichtigt. Diese Kennzahl stellt aber nicht auf den jährlichen Beitrag ab, sondern wird wesentlich durch das Alter der Vorstandsmitglieder und die Länge der Zugehörigkeit bestimmt und unterliegt Schwankungen.

Etwaige Abfindungszahlungen bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit fließen nicht in die Maximalvergütung ein. Die vergütungsregulatorischen Vorgaben im Hinblick auf Abfindungszahlungen bleiben hiervon unberührt.

#### **Vergütung bei Übernahme von Organfunktionen**

Die Übernahme einer entgeltlichen oder unentgeltlichen Nebentätigkeit, von Ehrenämtern sowie von Aufsichtsrats-, Beirats- oder ähnlichen Mandaten sowie von Gutachtentätigkeiten bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Präsidial- und Nominierungsausschusses des Aufsichtsrats. Wenn und soweit die entgeltlichen Nebentätigkeiten unmittelbar mit der Bank zusam-

menhängen (z. B. bei Konzernmandaten), wird die Vergütung daraus auf das feste Jahresgehalt angerechnet. Im Fall von Übernahme konzernfremder Organfunktionen durch die Mitglieder des Vorstands obliegt dem Aufsichtsrat die Entscheidung über die Anrechnung der dem jeweiligen Mitglied des Vorstands zufließenden Vergütung auf die Gesamtbezüge aus der Vorstandsfunktion.

#### **Hedging-Verbot**

Den Vorstandsmitgliedern ist es vertraglich untersagt, Maßnahmen zu ergreifen, welche die Risikoorientierung der Vergütung durch Absicherungs- oder sonstige Gegenmaßnahmen einschränken oder aufheben (Hedging-Verbot).

#### **Risikotragfähigkeit und Gleichlauf mit Aktionärsinteressen**

Um das Unternehmen in seinem Bestand und damit das Investment der Aktionäre zu schützen, steht die variable Vergütung insgesamt unter dem Vorbehalt der Prüfung des Aufsichtsrats gemäß § 7 InstitutsVergV. Diese Prüfung orientiert sich an der für die Aareal Bank als bedeutendes Institut verpflichtend vorzulegenden Sanierungsplanung und den darin festgelegten Schwellenwerten. Teil dieser Schwellenwerte ist die Erreichung minimaler Profitabilitätskennziffern wie des Return on Equity. Sollten die sogenannten Frühwarnschwellen erreicht werden, wird der Aufsichtsrat nach pflichtgemäßem Ermessen entscheiden, ob er die variable Vergütung des Vorstands reduzieren muss. Der Gesamtbetrag der variablen Vergütung wird mit null festgesetzt werden, wenn die Risikotragfähigkeit der Aareal Bank nicht ausreichend gesichert ist. Daneben kann die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gemäß § 45 Abs. 2 Satz 1 Nr. 10 und 11 KWG weitere Bedingungen, Beschränkungen oder die Streichung des Gesamtbetrags anordnen.

Die durch das Risikoreduzierungs-gesetz geschaffenen Regelungen in § 45 Abs. 2 und 7 KWG ermöglichen es den zuständigen Aufsichtsbehörden, die Auszahlung der variablen Vergütung zu untersagen, falls von staatlichen Unterstützungsmaßnahmen Gebrauch gemacht wird oder das Vergütungssystem als nicht angemessen bewertet wird. Entsprechende

aufsichtsrechtliche Beschränkungen wird der Aufsichtsrat beachten.

#### Nebenbedingungen zur Konzernzieleerreichung

Über die Sicherstellung einer ausreichenden Risikotragfähigkeit hinaus legt der Aufsichtsrat Nebenbedingungen fest, die bei Nichterfüllung zum Wegfall der Konzernkomponente führen würden. Diese Nebenbedingungen werden über spezifische Kennziffern für eine ausreichende Kapitalisierung und Liquidität festgelegt und beziehen sich in der Regel auf über die Minimumschwellen hinausgehende CET1- und LC-Ratios.

#### Leistungen bei vorübergehender, nicht dauerhafter Arbeitsunfähigkeit

Bei einer vorübergehenden, nicht dauerhaften Arbeitsunfähigkeit wird das feste Jahresgehalt für die Dauer von bis zu sechs Monaten fortgezahlt. Der Aufsichtsrat kann nach eigenem Ermessen entscheiden, ob für die Zeiträume der Entgeltfortzahlung auch die variablen Vergütungskomponenten ganz oder teilweise gewährt werden.

#### Vertragslaufzeiten; dauernde Dienstunfähigkeit; Tod

Die Vorstandsstellungsverträge werden jeweils für die Dauer der Bestellperiode geschlossen. Diese beträgt in der Regel für eine Erstbestellung drei Jahre und für jede weitere Bestellung fünf Jahre. Eine ordentliche Kündigungsmöglichkeit ist im Einklang mit dem Aktiengesetz in den Stellungsverträgen nicht vorgesehen; das beiderseitige Recht zur fristlosen Kündigung des Stellungsvertrags aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Der Vorstandsstellungsvertrag endet automatisch bei Eintritt dauernder Arbeitsunfähigkeit. In dem Fall sehen die Vorstandsstellungsverträge vor, dass das feste Jahresgehalt (zuzüglich Sozialversicherungs- bzw. Ersatzbeitrag) ab Beginn der dauernden Arbeitsunfähigkeit für die Dauer von bis zu sechs Monaten (unter Anrechnung der Zeiträume, für die eine Gehaltsfortzahlung geleistet wurde) fortgezahlt wird, nicht aber über den Zeitpunkt hinaus, an dem der Dienstvertrag unter regulären Umständen geendet hätte.

Die Dienstverträge können vorsehen, dass, wenn ein Vorstandsmitglied während der Dauer seines Dienstvertrags verstirbt, Witwen, Witwer bzw. eingetragene Lebenspartner/innen und eheliche Kinder (soweit diese das 27. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und noch in der Berufsausbildung stehen) als Gesamtgläubiger Anspruch auf die Fortzahlung des Festgehalts für den Sterbemonat und die folgenden sechs Monate, jedoch längstens bis zur Beendigung dieses Vertrags haben. Die variable Vergütung wird in diesem Fall pro rata für die Zeit bis zum Todesfall ermittelt.

#### Abfindungsregelungen

Die Vorstandsverträge enthalten (mit Ausnahme der Regelungen für den Fall eines Change of Control) keine Abfindungszusage für den Fall einer vorzeitigen Beendigung des Dienstverhältnisses (**Aufhebung des Vertrags ohne wichtigen Grund**). Eine Abfindung kann sich aber aus einer unter Beachtung regulatorischer Vorgaben, insbesondere der InstitutsVergV, individuell getroffenen Aufhebungsvereinbarung ergeben. In den Vorstandsverträgen ist geregelt, dass bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund Zahlungen einschließlich Nebenleistungen den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten und nicht mehr als die Restlaufzeit des Stellungsvertrags vergüten dürfen (Abfindungs-Cap).

Für den Fall eines durch einen **Change of Control** bedingten Verlusts des Vorstandsamts (d. h. im Wesentlichen für Fälle eines unfreiwilligen Verlusts) können die Vorstandsstellungsverträge vorsehen, dass Vorstände die feste Vergütung, die erfolgsabhängige Vergütung sowie die vertraglichen Nebenleistungen für die Restlaufzeit des Vertrags erhalten. Die erfolgsabhängige Vergütung unterliegt in dem Fall den o. g. allgemeinen Bedingungen, d. h., es gelten insbesondere die Zurückbehaltungszeiträume, Haltefristen und die Malus-Regelungen. Als Zielerreichungsgrad für die Individual- und Ressortziele wird in dem Fall der durchschnittliche Zielerreichungsgrad der Individual- und Ressortziele während der letzten drei Geschäftsjahre vor Ende des Vorstandsamts für die Restlaufzeit des Vertrags zugrunde gelegt.

Für den Fall einer Niederlegung des Vorstandsamts binnen einer bestimmten Zeit nach einem Change of Control können die Vorstandsdiensverträge vorsehen, dass die Mitglieder des Vorstands lediglich die feste Vergütung und die vertraglichen Nebenleistungen für die Restlaufzeit des Vertrags erhalten. Ein Anspruch auf variable Vergütung wird in diesem Fall in den Dienstverträgen nicht vorgesehen.

Die Gesamtsumme der Zahlungen bei Ausscheiden aufgrund eines Change of Control ist ebenfalls auf den Abfindungs-Cap von maximal zwei Jahresvergütungen bzw. die Restlaufzeit des Vertrags begrenzt.

#### Newcomer-Regelung

Der Aufsichtsrat kann Neubestellte Mitglieder, die zuvor keinem Vorstand eines vergleichbaren Instituts angehörten, aufgrund ihrer noch nicht gesammelten Erfahrung entsprechend einer im Vorstandsvergütungssystem festgelegten **Eingangsstufe** von 80 % der Fix- und der variablen Vergütung der ordentlichen Vorstandsmitglieder vergüten. Sollte das betroffene Vorstandsmitglied wiedergewählt werden, wird der Aufsichtsrat auch über die potenzielle Anhebung der Vergütung auf das übliche Niveau entscheiden. Die konkrete Auswahl und Vergütung der Vorstandsmitglieder steht allerdings im pflichtgemäßen Ermessen des Aufsichtsrats und orientiert sich an den konkreten Bedürfnissen des Unternehmens und der allgemeinen Angemessenheitsprüfung. Es kann daher zu Abweichungen von dieser Regelung kommen.

Der Aufsichtsrat hat entschieden, den Zeitraum zur Messung der Vergütungsziele (sog. Phase I) von drei Jahren bei Neubestellten Vorstandsmitgliedern erst sukzessive aufzubauen. Neubestellten Vorstandsmitgliedern sollen vergangene Entwicklungen nicht zugerechnet werden. Gemäß den regulatorischen Anforderungen der InstitutsVergV verlängert sich für die Zeiträume mit einem verkürzten Bemessungszeitraum der Zurückbehaltungszeitraum (Deferral-Periode) entsprechend. Im ersten Jahr beträgt der Bemessungszeitraum folglich ein Jahr und der Zurückbehaltungszeitraum daher nicht fünf, sondern sieben Jahre. Im zweiten Jahr beträgt

der Bemessungszeitraum bereits zwei Jahre und der Zurückbehaltungszeitraum sechs Jahre. Ab dem dritten Jahr der Vorstandstätigkeit findet das vorgesehene Vorstandsvergütungssystem Anwendung.

#### Nachvertragliches Wettbewerbsverbot

Der Aufsichtsrat kann ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot für die Dauer von bis zu 24 Monaten vereinbaren. Für diesen Zeitraum wird eine von Fall zu Fall festzulegende angemessene Entschädigung (Karenzentschädigung) vereinbart. Ferner wird im Falle einer solchen Wettbewerbsverbotsregelung in den Dienstverträgen vertraglich vorgesehen, dass die Entschädigung in monatlichen Raten unter Anrechnung etwaiger Abfindungszahlungen ausgezahlt wird.

#### Angemessenheitsprüfung

Der Aufsichtsrat überprüft gemäß § 12 InstitutsVergV regelmäßig und mindestens einmal im Jahr die Angemessenheit der Vorstands- und Mitarbeitervergütung.

Die Angemessenheit der Vergütung des Vorstands wird insbesondere vor dem Hintergrund der Aufgaben und Leistungen des Vorstandsmitglieds sowie der Lage der Gesellschaft beurteilt. Bei der Festlegung der Höhe der Ziel-Gesamtvergütung werden die Funktion, der Verantwortungsbereich und die Erfahrung der einzelnen Vorstandsmitglieder berücksichtigt. Der Aufsichtsrat kann daher nach pflichtgemäßem Ermessen Differenzierungen bei der Vergütung der Vorstandsmitglieder vorsehen, bei denen Kriterien wie Marktüblichkeit, Erfahrung des Vorstandsmitglieds, Dauer der Zugehörigkeit zum Vorstand und verantwortetes Vorstandsressort berücksichtigt werden.

Zur Beurteilung der Üblichkeit der Vorstandsvergütung wird sowohl die vertikale Kompatibilität zu Vergleichsunternehmen als auch die horizontale Kompatibilität zu den Vergütungsstrukturen der in Deutschland beschäftigten Belegschaft der Aareal Bank AG berücksichtigt.

Im Rahmen des vertikalen Vergleichs wird die Relation der Vorstandsvergütung zur Vergütung des oberen Führungskreises sowie im Vergleich zur

Gesamtbelegschaft berücksichtigt. Als Gesamtbelegschaft werden für Zwecke des Vertikalvergleichs alle im Inland beschäftigten Arbeitnehmer der Aareal Bank AG und ihrer deutschen Konzernunternehmen betrachtet. Der Aufsichtsrat berücksichtigt dabei neben den aktuellen Relationen der Vergütung der beiden Vergleichsgruppen zur Vorstandsvergütung auch die Entwicklung der Vergütungen der beschriebenen Gruppen im zeitlichen Verlauf.

Zudem achtet der Aufsichtsrat bei der Festlegung der Vorstandsvergütung darauf, dass das Vergütungssystem der Vorstandsmitglieder an das der außertariflichen Mitarbeiter anschlussfähig ist. Dies wird unter anderem dadurch erreicht, dass die Struktur der variablen Vergütung – abgesehen von aufsichtsrechtlichen Anforderungen – im Wesentlichen über Vorstand und Mitarbeiter gleich gestaltet ist: Vorstand und Mitarbeiter sind auf den Konzernernfolg incentiviert und individuelle Mitarbeiterziele kaskadieren sich aus den Ressortzielen des Vorstands, die somit ebenfalls eng mit der Unternehmensstrategie verknüpft sind. Auch die Pensionsleistungen für Mitarbeiter sind an dem System der Vorstände ausgerichtet, was z. B. durch die gleiche Verzinsungshöhe widerspiegelt wird.

Zudem wird mindestens alle vier Jahre und spätestens vor der erneuten Vorlage des Vergütungssystems zur Billigung durch die Hauptversammlung eine volle Prüfung durchgeführt, bei der neben der Überprüfung der Vergütungshöhe der Vorstandsmitglieder auch die Vergütungs- und Beschäftigungsbedingungen der Arbeitnehmer berücksichtigt werden.

Zur Beurteilung der Üblichkeit der konkreten Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder im horizontalen Vergleich zu anderen Unternehmen hat der Aufsichtsrat zwei Vergleichsgruppen festgelegt. Entscheidend für die Auswahl der Vergleichsgruppen ist dabei die Marktstellung der Aareal Bank (insbes. Branche, Größe, Land). Daher handelt es sich bei den Vergleichsgruppen zum einen um die in einschlägigen Börsenindizes (derzeit DAX, MDAX und SDAX) notierten Unternehmen sowie zum anderen um vergleichbar große Banken. Die Zusammensetzung der Vergleichsgruppen wird

regelmäßig im Rahmen des vollständigen Angemessenheitsprüfungsprozesses neu bewertet.

#### **Vorbehalt vorübergehender Abweichungen vom Vergütungssystem**

Der Aufsichtsrat ist gemäß § 87a Abs. 2 AktG berechtigt, vorübergehend von dem Vergütungssystem der Mitglieder des Vorstands abzuweichen, wenn dies im Interesse des langfristigen Wohlergehens der Gesellschaft notwendig ist.

Dies kann etwa bei weitreichenden und außergewöhnlichen Änderungen der Wirtschaftssituation der Fall sein, zum Beispiel bei Eintritt einer schweren Wirtschaftskrise. Ebenso kann bei einer signifikant veränderten Unternehmensstrategie eine Abweichung von diesem Vergütungssystem zur Sicherstellung einer passenden Anreizsetzung erforderlich werden.

Eine Abweichung von dem Vergütungssystem ist nur durch einen entsprechenden Aufsichtsratsbeschluss auf Vorschlag des Vergütungskontrollausschusses möglich, der die Notwendigkeit der Abweichung feststellt.

Die vorübergehende Abweichungsmöglichkeit vom Vergütungssystem des Vorstands ist auf die folgenden Bestandteile begrenzt: die Höhe der festgelegten Maximalvergütung, die Leistungskriterien für die variable Vergütung, Bandbreiten der möglichen Zielerreichungen der variablen Vergütungsparameter, die konkreten Vergütungsbestandteile sowie die relativen Anteile der fixen und variablen Vergütungsbestandteile. Eine Abweichung kann auch durch die vorübergehende Gewährung von zusätzlichen Vergütungsbestandteilen, etwa in Form von außergewöhnlichen Neben- und Sonderleistungen, erfolgen.

## Vorstandsvergütung

### Maßnahmen im Geschäftsjahr 2020

#### Krankheitsbedingte Abwesenheit von Hermann J. Merkens

Der Vorstandsvorsitzende der Aareal Bank AG Hermann J. Merkens hat den Aufsichtsrat und den Vorstand am 8. November 2020 davon unterrichtet, dass er aus gesundheitlichen Gründen für voraussichtlich drei bis vier Monate seine Aufgaben als Mitglied und Vorsitzender des Vorstands nicht wahrnehmen können. Die Ressortzuständigkeiten von Herrn Merkens wurden mit sofortiger Wirkung gemäß der geltenden Vertretungsregelung von den übrigen Vorstandsmitgliedern wahrgenommen. Dies sind im Wesentlichen Marc Heß, der neben seiner Funktion als Chief Financial Officer die Zuständigkeiten für Group Strategy, Group Communication and Governmental Affairs und Investor Relations/Nachhaltigkeit übernahm, sowie Thomas Ortman, der neben seiner Funktion als Chief Digitalization Officer die Zuständigkeiten für Group Human Resources & Infrastructure und Corporate Affairs inklusive der Rechtsabteilung übernahm.

#### Erhöhung des Aktien-Deferrals

Für die ordentlichen Vorstandsmitglieder wurde der Anteil des Aktien-Deferrals an der variablen Vergütung von 30 % auf 35 % erhöht. Im Gegen-

zug wurde der Anteil des Cash-Deferrals von 30 % auf 25 % abgesenkt. Damit erhöht sich der Anteil der anteilsbasierten Vergütung an der variablen Vergütung bereits für das Geschäftsjahr 2020 auf insgesamt 55 %. In Bezug auf Herrn Merkens wurde diese Anpassung aufgrund seiner Abwesenheit noch nicht vorgenommen.

### Zielerreichung Geschäftsjahr 2020

#### Zielerreichung

Für das Berichtsjahr 2020 ergab sich durch die Covid-19-bedingte geringfügige Erreichung des Konzernziels eine deutlich reduzierte Zielerreichung der einzelnen Vorstandsmitglieder von ca. 50 %. Diese wird sich aufgrund der dreijährigen Zielmessung auch negativ auf die variable Vergütung der beiden Folgejahre auswirken. Spiegelbildlich enthält die Gesamtzielerreichung 2020 auf 3-Jahres-Basis auch anteilig die Zielerreichung der beiden Vorjahre, sodass sich diese mit rund 70 % pro Vorstandsmitglied errechnet.

#### Konzernerfolgsziele für 2020

Der Konzernerfolg errechnet sich aus der multiplikativen Zielerreichung eines Ertragsziels und einer risikoadjustierenden Kennzahl. Als Ertragsziel für eine 100-%-Zielerreichung wurden zu Beginn des Jahres ein Konzernbetriebsergebnis vor Steuern von 215 Mio. € und als risikoadjustierende Kennzahl ein RWA-Zielwert von 17,2 Mrd. € nach Basel IV

	Hermann J. Merkens	Marc Heß	Dagmar Knopek	Christiane Kunisch-Wolff	Thomas Ortman	Christof Winkelmann
in %						
<b>2020</b> Konzernziele	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0
Ressortziele	110,0	110,0	110,0	110,0	110,0	110,0
Individualziele	120,0	130,0	120,0	120,0	130,0	120,0
<b>Zielerreichung 2020</b>	<b>50,0</b>	<b>51,6</b>	<b>50,0</b>	<b>50,0</b>	<b>51,6</b>	<b>50,0</b>
<b>Gesamtzielerreichung 2020 auf Basis Drei-Jahres-Betrachtung</b>	<b>71,7</b>	<b>72,9</b>	<b>70,6</b>	<b>71,2</b>	<b>72,1</b>	<b>71,7</b>
<b>Betrag variable Vergütung (€)</b>	<b>895.626</b>	<b>568.231</b>	<b>550.680</b>	<b>555.360</b>	<b>562.380</b>	<b>558.871</b>

(fully phased) festgelegt. Das RWA-Zielniveau wurde erreicht. Die Covid-19-Pandemie und die dadurch erforderlichen Vorsorgemaßnahmen führten jedoch zu einem negativen Konzernbetriebsergebnis. Der Aufsichtsrat hat diese außergewöhnlichen Entwicklungen durch die Anwendung des sog. Modifiers reflektiert und den möglichen Anpassungsgrad von 20 Prozentpunkten genutzt, um die eigentliche Leistung des Vorstands trotz der nicht beeinflussbaren Covid-19-Pandemie angemessen zu honorieren.

### Ressort- und Individualziele für 2020

Für jedes Mitglied des Vorstands wurden spezifische Ressort- und Individualziele vereinbart. Während die Individualziele die individuellen Beiträge des Vorstandsmitglieds reflektieren, soll mit den Ressortzielen die Zielerreichung des vom Vorstandsmitglied jeweils insgesamt verantworteten Ressorts gespiegelt werden. Die Ressortziele bestimmen sich daher insbesondere nach der Umsetzung der für das jeweilige Ressort festgelegten strategischen Initiativen und Maßnahmen. Auf beiden Ebenen sind zudem verschiedene aus der Geschäftsstrategie abgeleitete ESG-Ziele vereinbart worden. Bei der Bemessung des individuellen Beitrags wird unter anderem auf den sog. Risikokulturbericht abgestellt, der die aufsichtlichen Erwartungen an die Vorbildfunktion der Führungskräfte, die Eigenverantwortlichkeit der Mitarbeiter, die Vorzüge einer offenen, kritisch-konstruktiven, hierarchie- sowie bereichsübergreifenden Kommunikation und den angemessenen Anreizeffekt monetärer und nicht-monetärer Instrumente beurteilt.

Die Zielerreichungen in den Ressort- und Individualbeiträgen der einzelnen Mitglieder des Vorstands ergaben sich aus den folgenden, wesentlichen Gründen:

#### Hermann-Josef Merkens

Die Effektivität der Aareal Bank wurde durch die weitere prozessorientierte Ausrichtung der Aufbau- und Ablauforganisation sowie die Optimierung des integrierten Konzernsteuerungsansatzes gestärkt. Die Ergebnisse der im Jahr 2019 durchgeführten Mitarbeiterbefragung wurden systematisch umgesetzt

und insbesondere Fortschritte in der Verjüngung der Aareal Bank durch eine erhöhte Einstellung von Nachwuchskräften erreicht. Das ressortübergreifende ESG-Chancen- und Risikomanagement wurde aufgebaut und die initiierten Maßnahmen der Aareal Bank im Thema ESG im Kapitalmarkt positioniert, was in positiven externen ESG-Ratings reflektiert wurde.

Im Hinblick auf seinen individuellen Beitrag hat der Aufsichtsrat bemessen, dass die ihm über das strategische Rahmenprogramm Aareal Next Level vermittelten Projekte und Aufgaben trotz der Covid-19-Pandemie umgesetzt, gleichzeitig die Diskussionskultur als wesentliches Ergebnis der Mitarbeiterbefragung gefördert und unter seiner intensiven Einbindung der Verkauf des Minderheitsanteils der Aareon AG erfolgreich durchgeführt wurden.

In der Zeit seiner Abwesenheit konnte Herr Merkens keine Beiträge zu seinen Zielen leisten. Aufgrund des vorübergehenden Zeitraums der Abwesenheit im Jahr 2020 wirkte sich dies aber nur geringfügig auf die Zielmessung aus.

#### Marc Heß

Die Refinanzierungsstruktur der Aareal Bank wurde optimiert, sodass eine ausreichende Liquidität und Kapitalausstattung auch bei der erhöhten Kreditvergabe und der Covid-19-Pandemie jederzeit sichergestellt wurde. Ferner wurde das ESG-Profil der Aareal Bank gestaltet, wodurch günstigere Refinanzierungskonditionen beansprucht und teilweise höhere Zuteilung bei Anleihen öffentlicher Emittenten erzielt werden konnten. Die Kostenkontrolle und Effektivität der Organisation wurden zudem gestärkt.

Die ihm über das strategische Rahmenprogramm Aareal Next Level vermittelten Projekte und Aufgaben wurden trotz der Covid-19-Pandemie umgesetzt und gleichzeitig die Diskussionskultur als wesentliches Ergebnis der Mitarbeiterbefragung gefördert. Die Verantwortlichkeiten von Herrn Merkens für Group Strategy, Group Communication and Governmental Affairs und Investor Relations/ Nachhaltigkeit wurden in Abwesenheit von Herrn Merkens durch Herrn Heß erfolgreich weitergeführt

und insbesondere wurde die begonnene Überprüfung des strategischen Programms vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie (sog. 360° Review) abgeschlossen.

#### **Dagmar Knopek**

Die sog. Non-Core Assets wurden über Plan reduziert. Zur Erhöhung der Effektivität des Kreditbereichs hat Frau Knopek insbesondere für eine weitere Digitalisierung der Prozesse gesorgt, die Transparenz wurde im Immobilienportfolio hinsichtlich verschiedener ESG-Kriterien erhöht und in den Kreditprozessen reflektiert.

Das Kredit- und das NPL-Portfolio wurden im Rahmen der Covid-19-Pandemie angemessen gesteuert, was insbesondere durch die von Frau Knopek geförderte Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Bereichen gelang.

#### **Christiane Kunisch-Wolff**

Die in hoher Frequenz erlassenen aufsichtsrechtlichen Vorgaben, durch die Covid-19-Pandemie sogar nochmals gesteigert, wurden frühzeitig antizipiert und umgesetzt. Dadurch wurde insbesondere die Angemessenheit und Wirksamkeit der Risikomanagement- und internen Kontrollsysteme im Hinblick auf Informationssicherheitsrisiken, Cyber-Resilience, ESG, IT-Stabilität, Sanktionen sowie Geldwäsche im Rahmen des dazu vorgesehenen Kostenbudgets, gestärkt.

Sie hat für die unmittelbare Anpassung der Risiko- und Überwachungssysteme zum Umgang mit der Covid-19-Pandemie gesorgt und gleichzeitig ihre digitale Weiterentwicklung intensiv gefördert. Durch die gesteigerte Transparenz wurde die Steuerung durch den Vorstand optimiert. Die Vorzüge einer guten und konstruktiven Diskussionskultur hat sie im direkten Kontakt mit Führungskräften und Nicht-Führungskräften vorgelebt. Die Verantwortung von Herrn Merkens für Group Audit wurde in seiner Abwesenheit durch Frau Kunisch-Wolff erfolgreich weitergeführt.

#### **Thomas Ortmanns**

In Verantwortung von Geschäftsbereichen wird der Ressortbeitrag vor allem an operativen Kennzahlen

gemessen. Das für 2020 geplante Adjusted EBITDA der Aareon wurde Covid-19-bedingt nicht zu 100 % erreicht. Wesentliche strategische Produkt-erweiterungen (u.a. Virtual Assistant, Predictive Maintenance, Smart Platform) konnten aber bei deutlicher Unterschreitung des festgelegten Kostenrahmens umgesetzt werden. Dies spiegelt sich unter anderem in einem erhöhten Umsatz digitaler Produkte trotz Covid-19 wider.

Die ihm über das strategische Rahmenprogramm Aareal Next Level vermittelten Projekte und Aufgaben wurden trotz der Covid-19-Pandemie umgesetzt und gleichzeitig die Diskussionskultur als wesentliches Ergebnis der Mitarbeiterbefragung gefördert. Der Teilverkauf der Aareon AG wurde erfolgreich begleitet. Die Verantwortlichkeiten von Herrn Merkens für Group Human Resources & Infrastructure und Corporate Affairs inklusive der Rechtsabteilung wurden während seiner Abwesenheit erfolgreich weitergeführt. Für eine jederzeitige Verfügbarkeit ausreichender IT-Stabilität trotz flächendeckenden Homeoffices und von IT-Kapazitäten für die digitale Weiterentwicklung der Produkte und Prozesse der Aareal Bank Gruppe hat er durch persönlichen, intensiven Einsatz gesorgt. Zudem leitete Herr Ortmanns sehr erfolgreich den Pandemiausschuss, der effizient die interne Organisation im Hinblick auf die Covid-19-Pandemie gesteuert hat und dadurch einen wichtigen Beitrag zum Schutz der Belegschaft geleistet hat.

#### **Christof Winkelmann**

Die Portfolioziele wurden alle erreicht oder übertroffen. Insbesondere das Wachstum in für die Aareal Bank wesentlichen Immobilienmärkten wurde trotz der Covid-19-Pandemie erreicht, während der Syndizierungsanteil plangemäß gesteigert werden konnte und zeitgleich neue Produkte, wie z.B. sog. Green Lending-Produkte, entwickelt wurden.

Die in den letzten Jahren bereits erreichte Flexibilisierung der Geschäftstätigkeit ermöglichte die unterjährige Umsteuerung im Portfolio, insbesondere zur Erhöhung der Immobilienart Logistik. Unter seiner intensiven Einbindung wurde der Kontakt mit den Kunden der Aareal Bank intensiviert und diese in ihrem Umgang mit der Covid-19-Pande-



mie unterstützt. Die für die Steuerung erforderliche enge Abstimmung zwischen den Mitarbeitern der Aareal Bank Gruppe förderte er maßgeblich. In Abwesenheit von Herrn Merkens übernahm er die Funktion als Aufsichtsrat bei der Aareal Estate AG und verschiedene kommunikative Aufgaben.

### Keine Malus-Tatbestände

Darüber hinaus wird die Einhaltung der Governance-Vorgaben, d. h. der internen wie externen Regelungen sowie der im Code of Conduct der Aareal Bank Gruppe festgelegten Unternehmenswerte, im Rahmen der jährlichen sog. Malus-Prüfung untersucht. Malus-Tatbestände wurden nicht festgestellt.

### Sonstige Hinweise

Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden keine Abfindungen mit Vorstandsmitgliedern vereinbart. Das jährliche Backtesting der vergangenen Zielerreichung hat zudem keine Anhaltspunkte identifiziert, auf deren Basis über eine nachträgliche

Anpassung der variablen Vergütung und einer etwaigen Rückforderung über dienstvertraglich vereinbarte Clawback-Regelungen zu entscheiden gewesen wäre.

### Gesamtbezüge

Die folgende Tabelle zeigt nach den handelsrechtlichen Vorgaben i. V. m. DRS 17 neben den festen und sonstigen Bezügen des Vorstands auch die für das jeweilige Geschäftsjahr ermittelte variable Vergütungshöhe insgesamt und aufgeteilt nach ihren jeweiligen Bestandteilen sowie die Gesamtzielerreichungsgrade, die der Aufsichtsrat wie folgt festgesetzt hat.

Von Dritten wurden dem einzelnen Vorstandsmitglied im Hinblick auf seine Tätigkeit als Vorstandsmitglied im Geschäftsjahr keine Leistungen gewährt. An ehemalige Mitglieder des Vorstands bzw. deren Hinterbliebene wurden in der Berichtsperiode insgesamt 1,7 Mio. € (Vorjahr: 2,3 Mio. €) gezahlt.

	Jahr	Festvergütung	Variable Vergütung				Zielerreichungsgrad	Gesamt	Nebenleistung	Gesamtvergütung
			Cash-Komponente		Anteilsbasierte Komponente					
			Cash-Bonus	Cash-Deferral <sup>1)</sup>	Aktien-Bonus	Aktien-Deferral <sup>1)</sup>				
€										
Hermann J. Merkens	2020	1.425.000	179.125	268.688	179.125	268.688	71,7 %	895.626	69.680	2.390.306
	2019	1.425.000	257.825	386.738	257.825	386.738	103,1 %	1.289.126	36.079	2.750.205
Marc Heß <sup>2)</sup>	2020	900.000	113.646	142.058	113.646	198.881	72,9 %	568.231	100.791	1.569.022
	2019	900.000	157.638	236.457	157.638	236.457	101,1 %	788.190	39.855	1.728.045
Dagmar Knopek	2020	900.000	110.136	137.670	110.136	192.738	70,6 %	550.680	38.959	1.489.639
	2019	900.000	156.671	235.006	156.671	235.006	100,4 %	783.354	56.012	1.739.366
Christiane Kunisch-Wolff	2020	900.000	111.072	138.840	111.072	194.376	71,2 %	555.360	38.965	1.494.325
	2019	859.957	153.754	230.631	153.754	230.631	102,2 %	768.770	34.797	1.663.524
Thomas Ortmanns	2020	900.000	112.476	140.595	112.476	196.833	72,1 %	562.380	38.598	1.500.978
	2019	900.000	159.245	238.867	159.245	238.867	102,1 %	796.224	40.678	1.736.902
Christof Winkelmann	2020	900.000	111.774	139.718	111.774	195.605	71,7 %	558.871	34.886	1.493.757
	2019	802.000	146.776	220.165	146.776	220.165	103,3 %	733.882	38.245	1.574.127
<b>Gesamt</b>	<b>2020</b>	<b>5.925.000</b>	<b>738.229</b>	<b>967.569</b>	<b>738.229</b>	<b>1.247.121</b>	<b>71,7 %</b>	<b>3.691.148</b>	<b>321.879</b>	<b>9.938.027</b>
	<b>2019</b>	<b>5.786.957</b>	<b>1.031.909</b>	<b>1.547.864</b>	<b>1.031.909</b>	<b>1.547.864</b>	<b>102,1 %</b>	<b>5.159.546</b>	<b>245.666</b>	<b>11.192.169</b>

<sup>1)</sup> Die ausgewiesenen Deferrals unterliegen den o. g. Kriterien zur Zurückbehaltung variabler Vergütungsbestandteile und Maluskriterien.

<sup>2)</sup> Der Anstieg in den Nebenleistungen für Herrn Heß für 2020 beruht im Wesentlichen auf dem einmaligen Effekt von im Berichtsjahr 2020 angefallenen Sicherheitsaufwendungen.

### (Virtueller) Aktienbesitz des Vorstands (Shareownership) und anteilsbasierte Vergütung

Im Vorstandsvergütungssystem der Aareal Bank liegt der Referenzwert bei 100%iger Zielerreichung leicht unter der jeweiligen Grundvergütung. Da 50 % der variablen Vergütung in virtuellen Aktien ausgezahlt werden, haben Vorstandsmitglieder typischerweise spätestens nach drei Jahren der Zugehörigkeit zum Vorstand virtuelle Aktien im Wert von über 100 % ihres festen Jahresgehalts erdient.

Solange sie eine variable Vergütung auch in den Folgejahren erdienen, wird der Gegenwert der virtuellen Aktien bis zum Ende ihrer Vorstandstätigkeit nicht unter die 100 % absinken.

Die folgende Übersicht zeigt einerseits den Anteil der variablen Vergütung, der in den Jahren 2019/2018 auf die anteilsbasierten Vergütungsvereinbarungen entfällt, und die entsprechende Anzahl (Stück) an gewährten virtuellen Aktien und andererseits die bereits gehaltenen virtuellen Aktien zum Bilanzstichtag.

	Jahr	Anteilsbasierte Vergütung		Gehaltene virtuelle Aktien insgesamt (31.12.) Anzahl (Stück)
		Wert (€)	Anzahl (Stück) <sup>1)</sup>	
Hermann J. Merkens	2020	447.813	22.906	47.218
	2019	644.563	25.357	58.753
Mark Heß	2020	312.527	15.986	6.502
	2019	394.095	15.503	1.405
Dagmar Knopek	2020	302.874	15.492	27.916
	2019	391.677	15.408	35.689
Christiane Kunisch-Wolff	2020	305.448	15.624	19.405
	2019	384.385	15.121	18.504
Thomas Ortmanns	2020	309.309	15.821	28.007
	2019	398.112	15.661	35.942
Christof Winkelmann	2020	307.379	15.723	17.805
	2019	366.941	14.435	15.751
<b>Gesamt</b>	<b>2020</b>	<b>1.985.350</b>	<b>101.552</b>	<b>146.853</b>
	<b>2019</b>	<b>2.579.773</b>	<b>101.485</b>	<b>166.044</b>

<sup>1)</sup> Die angegebene Anzahl an gewährten virtuellen Aktien für das Jahr 2020 ist vorläufig auf Basis des Aktienkurses der Aareal Bank AG vom 31. Dezember 2020 von 19,55 €. Der endgültige Umrechnungskurs kann erst nach Veröffentlichung der vorläufigen Geschäftszahlen 2020 ermittelt werden. Die angegebene Anzahl an gewährten virtuellen Aktien für das Jahr 2019 weicht von den Vorjahreszahlen ab, da diese mit dem endgültigen Umrechnungskurs von 25,42 € berechnet wurden.

## Gewährte Zielvergütung

Die folgende Tabelle zeigt gem. Artikel 4.2.4 und 4.2.5 DCGK in der Fassung vom 7. Februar 2017 die für das Berichtsjahr gewährte Zielvergütung (festes Jahresgehalt und variable Vergütung bei einer 100%igen Zielerreichung). Zudem ist die festgelegte Maximalvergütung als absolute Obergrenze gem. § 87a (1) I AktG dargestellt.

Gewährte Vergütungen	Hermann J. Merkens – Vorstandsvorsitzender			
	2019	2020	2020 (Min) <sup>1)</sup>	2020 (Max) <sup>2)</sup>
€				
Festvergütung	1.425.000	1.425.000	1.425.000	1.425.000
Nebenleistung	36.079	69.680	69.680	69.680
<b>Summe</b>	<b>1.461.079</b>	<b>1.494.680</b>	<b>1.494.680</b>	<b>1.494.680</b>
Einjährige variable Vergütung	250.000	179.125	–	375.000
Mehrfährige variable Vergütung				
Cash-Deferral 2020 (März 2026)	–	268.688	–	562.500
Aktien-Bonus 2020 (März 2021)	–	179.125	–	375.000
Aktien-Deferral 2020 (März 2026)	–	268.688	–	562.500
Cash-Deferral 2019 (März 2025)	375.000	–	–	–
Aktien-Bonus 2019 (März 2020)	250.000	–	–	–
Aktien-Deferral 2019 (März 2025)	375.000	–	–	–
<b>Summe</b>	<b>1.250.000</b>	<b>895.626</b>	<b>–</b>	<b>1.875.000</b>
Versorgungsaufwand <sup>3)</sup>	788.303	864.322	864.322	864.322
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>3.499.382</b>	<b>3.254.628</b>	<b>2.359.002</b>	<b>4.234.002</b>

Gewährte Vergütungen	Mark Heß			
	2019	2020	2020 (Min) <sup>1)</sup>	2020 (Max) <sup>2)</sup>
€				
Festvergütung	900.000	900.000	900.000	900.000
Nebenleistung	39.855	100.791	100.791	100.791
<b>Summe</b>	<b>939.855</b>	<b>1.000.791</b>	<b>1.000.791</b>	<b>1.000.791</b>
Einjährige variable Vergütung	156.000	113.646	–	234.000
Mehrfährige variable Vergütung				
Cash-Deferral 2020 (März 2026)	–	142.058	–	292.500
Aktien-Bonus 2020 (März 2021)	–	113.646	–	234.000
Aktien-Deferral 2020 (März 2026)	–	198.881	–	409.500
Cash-Deferral 2019 (März 2026)	234.000	–	–	–
Aktien-Bonus 2019 (März 2020)	156.000	–	–	–
Aktien-Deferral 2019 (März 2026)	234.000	–	–	–
<b>Summe</b>	<b>780.000</b>	<b>568.231</b>	<b>–</b>	<b>1.170.000</b>
Versorgungsaufwand <sup>3)</sup>	519.026	637.516	637.516	637.516
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>2.238.881</b>	<b>2.206.538</b>	<b>1.638.307</b>	<b>2.808.307</b>

<sup>1)</sup> Minimalwert des gewährten Vergütungsbestandteils im Betrachtungsjahr

<sup>2)</sup> Maximalwert des gewährten Vergütungsbestandteils im Betrachtungsjahr

<sup>3)</sup> Versorgungsaufwand meint den Dienstzeitaufwand gemäß IAS 19. Die Angaben für 2019 wurden entsprechend auf den Dienstzeitaufwand gemäß IAS 19 für 2019 angepasst.

Gewährte Vergütungen	Dagmar Knopek			
	2019	2020	2020 (Min) <sup>1)</sup>	2020 (Max) <sup>2)</sup>
€				
Festvergütung	900.000	900.000	900.000	900.000
Nebenleistung	56.012	38.959	38.959	38.959
<b>Summe</b>	<b>956.012</b>	<b>938.959</b>	<b>938.959</b>	<b>938.959</b>
Einjährige variable Vergütung	156.000	110.136	–	234.000
Mehrfährige variable Vergütung				
Cash-Deferral 2020 (März 2026)	–	137.670	–	292.500
Aktien-Bonus 2020 (März 2021)	–	110.136	–	234.000
Aktien-Deferral 2020 (März 2026)	–	192.738	–	409.500
Cash-Deferral 2019 (März 2025)	234.000	–	–	–
Aktien-Bonus 2019 (März 2020)	156.000	–	–	–
Aktien-Deferral 2019 (März 2025)	234.000	–	–	–
<b>Summe</b>	<b>780.000</b>	<b>550.680</b>	<b>–</b>	<b>1.170.000</b>
Versorgungsaufwand <sup>3)</sup>	395.582	429.474	429.474	429.474
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>2.131.594</b>	<b>1.919.113</b>	<b>1.368.433</b>	<b>2.538.433</b>

Gewährte Vergütungen	Christiane Kunisch-Wolff			
	2019	2020	2020 (Min) <sup>1)</sup>	2020 (Max) <sup>2)</sup>
€				
Festvergütung	859.957	900.000	900.000	900.000
Nebenleistung	34.797	38.965	38.965	38.965
<b>Summe</b>	<b>894.754</b>	<b>938.965</b>	<b>938.965</b>	<b>938.965</b>
Einjährige variable Vergütung	150.400	111.072	–	234.000
Mehrfährige variable Vergütung				
Cash-Deferral 2020 (März 2026)	–	138.840	–	292.500
Aktien-Bonus 2020 (März 2021)	–	111.072	–	234.000
Aktien-Deferral 2020 (März 2026)	–	194.376	–	409.500
Cash-Deferral 2019 (März 2025)	225.600	–	–	–
Aktien-Bonus 2019 (März 2020)	150.400	–	–	–
Aktien-Deferral 2019 (März 2025)	225.600	–	–	–
<b>Summe</b>	<b>752.000</b>	<b>555.360</b>	<b>–</b>	<b>1.170.000</b>
Versorgungsaufwand <sup>3)</sup>	460.018	557.884	557.884	557.884
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>2.106.772</b>	<b>2.052.209</b>	<b>1.496.849</b>	<b>2.666.849</b>

<sup>1)</sup> Minimalwert des gewährten Vergütungsbestandteils im Betrachtungsjahr

<sup>2)</sup> Maximalwert des gewährten Vergütungsbestandteils im Betrachtungsjahr

<sup>3)</sup> Versorgungsaufwand meint den Dienstzeitaufwand gemäß IAS 19. Die Angaben für 2019 wurden entsprechend auf den Dienstzeitaufwand gemäß IAS 19 für 2019 angepasst.

Gewährte Vergütungen	Thomas Ortmanns			
	2019	2020	2020 (Min) <sup>1)</sup>	2020 (Max) <sup>2)</sup>
€				
Festvergütung	900.000	900.000	900.000	900.000
Nebenleistung	40.678	38.598	38.598	38.598
<b>Summe</b>	<b>940.678</b>	<b>938.598</b>	<b>938.598</b>	<b>938.598</b>
Einjährige variable Vergütung	156.000	112.476	–	234.000
Mehrfährige variable Vergütung				
Cash-Deferral 2020 (März 2026)	–	140.595	–	292.500
Aktien-Bonus 2020 (März 2021)	–	112.476	–	234.000
Aktien-Deferral 2020 (März 2026)	–	196.833	–	409.500
Cash-Deferral 2019 (März 2025)	234.000	–	–	–
Aktien-Bonus 2019 (März 2020)	156.000	–	–	–
Aktien-Deferral 2019 (März 2025)	234.000	–	–	–
<b>Summe</b>	<b>780.000</b>	<b>562.380</b>	<b>–</b>	<b>1.170.000</b>
Versorgungsaufwand <sup>3)</sup>	574.053	431.854	431.854	431.854
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>2.294.731</b>	<b>1.932.832</b>	<b>1.370.452</b>	<b>2.540.452</b>

Gewährte Vergütungen	Christof Winkelmann			
	2019	2020	2020 (Min) <sup>1)</sup>	2020 (Max) <sup>2)</sup>
€				
Festvergütung	802.000	900.000	900.000	900.000
Nebenleistung	38.245	34.886	34.886	34.886
<b>Summe</b>	<b>840.245</b>	<b>934.886</b>	<b>934.886</b>	<b>934.886</b>
Einjährige variable Vergütung	142.115	111.774	–	234.000
Mehrfährige variable Vergütung				
Cash-Deferral 2020 (März 2026)	–	139.718	–	292.500
Aktien-Bonus 2020 (März 2021)	–	111.774	–	234.000
Aktien-Deferral 2020 (März 2026)	–	195.605	–	409.500
Cash-Deferral 2019 (März 2025)	213.173	–	–	–
Aktien-Bonus 2019 (März 2020)	142.115	–	–	–
Aktien-Deferral 2019 (März 2025)	213.173	–	–	–
<b>Summe</b>	<b>710.576</b>	<b>558.871</b>	<b>–</b>	<b>1.170.000</b>
Versorgungsaufwand <sup>3)</sup>	509.514	720.696	720.696	720.696
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>2.060.335</b>	<b>2.214.453</b>	<b>1.655.582</b>	<b>2.825.582</b>

<sup>1)</sup> Minimalwert des gewährten Vergütungsbestandteils im Betrachtungsjahr

<sup>2)</sup> Maximalwert des gewährten Vergütungsbestandteils im Betrachtungsjahr

<sup>3)</sup> Versorgungsaufwand meint den Dienstzeitaufwand gemäß IAS 19. Die Angaben für 2019 wurden entsprechend auf den Dienstzeitaufwand gemäß IAS 19 für 2019 angepasst.

## Ausgezählte Vergütung

Die folgende Tabelle zeigt gem. Artikel 4.2.4 und 4.2.5 DCGK in der Fassung vom 7. Februar 2017 die für das Berichtsjahr ausgezahlten Vergütungen und gibt außerdem den Zufluss aus mehrjährigen variablen Vergütungen wieder, deren Laufzeiten im Berichtsjahr endeten:

Ausgezählte Vergütungen	Hermann J. Merkens Vorstandsvorsitzender		Marc Heß		Dagmar Knopek		Christiane Kunisch-Wolff	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
€								
Festvergütung	1.425.000	1.425.000	900.000	900.000	900.000	900.000	900.000	859.957
Nebenleistung	69.680	36.079	100.791	39.855	38.959	56.012	38.965	34.797
<b>Summe</b>	<b>1.494.680</b>	<b>1.461.079</b>	<b>1.000.791</b>	<b>939.855</b>	<b>938.959</b>	<b>956.012</b>	<b>938.965</b>	<b>894.754</b>
Einjährige variable Vergütung	257.825	304.248	157.638	40.329	156.671	164.256	153.754	139.085
Mehrjährige variable Vergütung	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash-Deferral 2016 (April 2020)	191.250	-	-	-	107.503	-	68.511	-
Cash-Deferral 2017 (April 2020)	173.238	-	-	-	98.993	-	79.194	-
Cash-Deferral 2018 (April 2020)	91.274	-	8.642	-	49.277	-	41.725	-
Aktien-Bonus 2016 (April 2020)	269.482	-	-	-	151.478	-	96.536	-
Aktien-Bonus 2018 (April 2020)	269.383	-	35.707	-	145.433	-	123.146	-
Aktien-Deferral 2014 (April 2020)	66.766	-	-	-	66.607	-	-	-
Aktien-Deferral 2015 (April 2020)	139.985	-	-	-	99.373	-	-	-
Aktien-Deferral 2016 (April 2020)	135.307	-	-	-	76.057	-	48.470	-
Cash-Deferral 2015 (April 2019)	-	152.530	-	-	-	108.278	-	-
Cash-Deferral 2016 (April 2019)	-	190.450	-	-	-	107.054	-	68.224
Cash-Deferral 2017 (April 2019)	-	172.613	-	-	-	98.638	-	78.910
Aktien-Bonus 2015 (April 2019)	-	312.384	-	-	-	221.754	-	-
Aktien-Deferral 2013 (April 2019)	-	101.264	-	-	-	59.071	-	-
Aktien-Deferral 2014 (April 2019)	-	74.734	-	-	-	74.557	-	-
Aktien-Deferral 2015 (April 2019)	-	157.145	-	-	-	111.553	-	-
Dividende	-	128.964	-	2.950	-	78.046	-	41.361
<b>Summe</b>	<b>1.594.510</b>	<b>1.594.332</b>	<b>201.987</b>	<b>43.279</b>	<b>951.392</b>	<b>1.023.207</b>	<b>611.336</b>	<b>327.580</b>
Versorgungsaufwand <sup>1)</sup>	864.322	788.303	637.516	519.026	429.474	395.582	557.884	460.018
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>3.953.512</b>	<b>3.843.714</b>	<b>1.840.294</b>	<b>1.502.160</b>	<b>2.319.825</b>	<b>2.374.801</b>	<b>2.108.185</b>	<b>1.682.352</b>

<sup>1)</sup> Versorgungsaufwand meint den Dienstzeitaufwand gemäß IAS 19. Die Angaben für 2019 wurden entsprechend auf den Dienstzeitaufwand gemäß IAS 19 für 2019 angepasst.

Ausgezählte Vergütungen	Thomas Ortmanns		Christof Winkelmann		Dr. Wolf Schumacher <sup>2)</sup>	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
€						
Festvergütung	900.000	900.000	900.000	802.000	–	–
Nebenleistung	38.598	40.678	34.886	38.245	–	–
<b>Summe</b>	<b>938.598</b>	<b>940.678</b>	<b>934.886</b>	<b>840.245</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Einjährige variable Vergütung	159.245	173.856	146.776	139.085	–	–
Mehrjährige variable Vergütung	–	–	–	–	–	–
Cash-Deferral 2016 (April 2020)	108.151	–	43.099	–	–	–
Cash-Deferral 2017 (April 2020)	97.784	–	80.161	–	–	–
Cash-Deferral 2018 (April 2020)	52.157	–	41.725	–	–	–
Aktien-Bonus 2016 (April 2020)	152.392	–	60.728	–	–	–
Aktien-Bonus 2018 (April 2020)	153.933	–	123.146	–	–	–
Aktien-Deferral 2014 (April 2020)	66.238	–	–	–	116.563	–
Aktien-Deferral 2015 (April 2020)	98.774	–	–	–	128.954	–
Aktien-Deferral 2016 (April 2020)	76.516	–	30.492	–	–	–
Cash-Deferral 2015 (April 2019)	–	107.626	–	–	–	140.510
Cash-Deferral 2016 (April 2019)	–	107.669	–	42.918	–	–
Cash-Deferral 2017 (April 2019)	–	97.434	–	79.874	–	–
Aktien-Bonus 2015 (April 2019)	–	220.419	–	–	–	287.767
Aktien-Deferral 2013 (April 2019)	–	101.264	–	–	–	170.844
Aktien-Deferral 2014 (April 2019)	–	74.144	–	–	–	130.475
Aktien-Deferral 2015 (April 2019)	–	110.882	–	–	–	144.761
Dividende	–	78.565	–	35.240	–	31.001
<b>Summe</b>	<b>965.190</b>	<b>1.071.859</b>	<b>526.127</b>	<b>297.117</b>	<b>245.517</b>	<b>905.358</b>
Versorgungsaufwand	431.854	574.053	720.696	509.514	–	–
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>2.335.642</b>	<b>2.586.590</b>	<b>2.181.709</b>	<b>1.646.876</b>	<b>245.517</b>	<b>905.358</b>

<sup>1)</sup> Versorgungsaufwand meint den Dienstzeitaufwand gemäß IAS 19. Die Angaben für 2019 wurden entsprechend auf den Dienstzeitaufwand gemäß IAS 19 für 2019 angepasst.

<sup>2)</sup> Dr. Wolf Schumacher ist mit Wirkung zum 30. September 2015 ausgeschieden.

## Pensionen

Tsd. €	2020			2019		
	Pensionsansprüche p. a. <sup>1)</sup>	Bestand der Pensionsverpflichtung (IFRS) zum 31.12.2020	Erhöhung der Pensionsverpflichtung (IFRS) in 2020	Pensionsansprüche p. a. <sup>1)</sup>	Bestand der Pensionsverpflichtung (IFRS) zum 31.12.2019	Erhöhung der Pensionsverpflichtung (IFRS) in 2019
Hermann J. Merkens	396	11.426	1.859	371	9.567	2.297
Marc Heß	62	1.776	873	35	902	754
Dagmar Knopek	145	3.992	702	127	3.290	780
Christiane Kunisch-Wolff	97	2.769	771	75	1.998	826
Thomas Ortmanns	308	9.237	1.270	294	7.967	1.610
Christof Winkelmann	121	4.314	1.649	92	2.664	1.436
<b>Gesamt</b>	<b>1.129</b>	<b>33.514</b>	<b>7.124</b>	<b>994</b>	<b>26.388</b>	<b>7.703</b>

<sup>1)</sup> Bei den aufgezeigten Pensionsansprüchen handelt es sich um die zum 31.12. des Berichtsjahres erdiente Altersrente bei Pensionierung zum jeweils einschlägigen Pensionierungsalter auf Basis der unternehmensseitigen Zuwendungen.

Der im Geschäftsjahr 2020 in Bezug auf die Pensionsansprüche der Vorstände angefallene Dienstzeitaufwand nach IFRS beläuft sich auf insgesamt 4,0 Mio. € (Vorjahr: 3,6 Mio. €). Die Pensionsverpflichtungen für die Mitglieder des Vorstands, ehemalige Vorstandsmitglieder bzw. deren Hinterbliebene erhöhten sich im Berichtsjahr insgesamt um 8,4 Mio. € (Vorjahr: 10,3 Mio. €). Die gesamten Pensionsverpflichtungen betragen 70,1 Mio. € (Vorjahr: 61,8 Mio. €). Davon entfallen auf ehemalige Mitglieder des Vorstands bzw. deren Hinterbliebene 36,6 Mio. € (Vorjahr: 35,4 Mio. €).

### Vergütungssystem für die Mitglieder des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 9 der Satzung der Aareal Bank AG geregelt. Das Vergü-

tungssystem des Aufsichtsrats besteht ausschließlich aus einer fixen Vergütung, ergänzt um ein Sitzungsgeld. Soweit ein Mitglied dem Aufsichtsrat nicht das gesamte Geschäftsjahr angehört, wird die Vergütung pro rata temporis gezahlt. Des Weiteren werden dem Aufsichtsrat seine Auslagen ersetzt. Zu den erstattungsfähigen Auslagen gehört auch die in Rechnung gestellte Umsatzsteuer.

Die Vergütung des Aufsichtsrats setzt sich wie in der folgenden Tabelle dargestellt zusammen.

Die Vergütung für ein Geschäftsjahr wird einen Monat nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres fällig. Die Mitglieder des Aufsichtsrats werden darüber hinaus in eine von der Gesellschaft in angemessener Höhe unterhaltene Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung mit Selbstbehalt in Höhe von 10 % einbezogen.

Vergütungselement	Beschreibung	Ausgestaltung
Festes Jahresgehalt	Vergütung für Tätigkeit im Aufsichtsrat; abhängig von der Rolle des jeweiligen Aufsichtsratsmitglieds (z. B. Vorsitz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 50.000 € p. a. je Aufsichtsratsmitglied</li> <li>– 150.000 € p. a. für den Vorsitz</li> <li>– 75.000 € p. a. für den stellvertretenden Vorsitz</li> </ul>
Ausschussvergütung	Vergütung für Tätigkeiten und Aufgaben in den Ausschüssen des Aufsichtsrats; hängt auch von der Rolle des jeweiligen Aufsichtsratsmitglieds in den jeweiligen Ausschüssen ab (z. B. Vorsitz eines Ausschusses)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Je 20.000 € p. a. für die Mitgliedschaft im Risikoausschuss und/oder Prüfungsausschuss</li> <li>– Je 40.000 € p. a. für den Vorsitz in den beiden Ausschüssen</li> <li>– Je 15.000 € p. a. für Mitgliedschaft in sonstigen Ausschüssen</li> <li>– Je 30.000 € p. a. für den Vorsitz in sonstigen Ausschüssen</li> </ul>
Sitzungsgeld	Vergütung für die Teilnahme an Sitzungen des Aufsichtsrats und der Ausschüsse des Aufsichtsrats	– 1.000 € je Sitzung



## Aufsichtsratsvergütung

	Jahr	Fixe Vergütung	Sitzungsgeld	Gesamtvergütung
€				
Marija Korsch Vorsitzende	2020	265.000	55.000	320.000
	2019	265.000	37.000	302.000
Richard Peters Stellv. Vorsitzender (seit 27. Mai 2020)	2020	114.903	44.000	158.903
	2019	100.000	25.000	125.000
Prof. Dr. Stephan Schüller Stellv. Vorsitzender (bis 27. Mai 2020)	2020	51.042	19.000	70.042
	2019	125.000	23.000	148.000
Klaus Novatius Stellv. Vorsitzender	2020	105.000	37.000	142.000
	2019	105.000	21.000	126.000
Jana Brendel (seit 27. Mai 2020)	2020	50.528	14.000	64.528
	2019	–	–	–
Christof von Dryander (seit 27. Mai 2020)	2020	59.444	25.000	84.444
	2019	–	–	–
Thomas Hawel	2020	65.000	22.000	87.000
	2019	65.000	13.000	78.000
Petra Heinemann-Specht	2020	81.889	29.000	110.889
	2019	70.000	15.000	85.000
Jan Lehmann (seit 27. Mai 2020)	2020	38.639	12.000	50.639
	2019	–	–	–
Dr. Hans-Werner Rhein (bis 27. Mai 2020)	2020	34.708	17.000	51.708
	2019	85.000	21.000	106.000
Sylvia Seignette	2020	90.000	24.000	114.000
	2019	90.000	15.000	105.000
Elisabeth Stheeman <sup>1)</sup>	2020	85.000	28.000	113.000
	2019	85.000	19.000	104.000
Hans-Dietrich Voigtländer	2020	115.000	38.000	153.000
	2019	115.000	25.000	140.000
Prof. Dr. Hermann Wagner	2020	118.917	37.000	155.917
	2019	110.000	21.000	131.000
Beate Wollmann (bis 27. Mai 2020)	2020	28.583	12.000	40.583
	2019	70.000	15.000	85.000
<b>Gesamt</b>	<b>2020</b>	<b>1.303.653</b>	<b>413.000</b>	<b>1.716.653</b>
	<b>2019</b>	<b>1.285.000</b>	<b>250.000</b>	<b>1.535.000</b>

<sup>1)</sup> Bei dem beschränkt steuerpflichtigen Mitglied des AR wurden die Einkommensteuer und der Solidaritätszuschlag gem. § 50a Abs. 1 Nr. 4 EStG angemeldet und an das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) abgeführt.

## Vergütungssystem der Mitarbeiter

Bei den Mitarbeitern sind hinsichtlich der Ausgestaltung der Vergütung grundsätzlich drei Gruppen von Mitarbeitern zu unterscheiden. Zum einen beschäftigt die Aareal Bank Mitarbeiter, deren Vergütung in Tarifverträgen geregelt wird. Daneben werden Mitarbeiter außertariflich vergütet. Die außertariflichen Mitarbeiter unterscheiden sich wiederum in einen Teil von Mitarbeitern, deren Tätigkeiten einen wesentlichen Einfluss auf das Gesamtrisiko-profil der Bank (Risikoträger) bzw. der Gruppe (Gruppen-Risikoträger) haben. Die variable Vergütung dieser sogenannten Risikoträger unterliegt sehr engen regulatorischen Vorgaben. Die weiteren außertariflich beschäftigten Mitarbeiter, die keine Risikoträger sind, unterfallen diesen Regelungen nicht und bilden die dritte Gruppe.

Das Vergütungssystem des Vorstands und das Vergütungssystem der Mitarbeiter sind – abgesehen von regulatorischen Anforderungen – eng aufeinander abgestimmt. Ein Gleichlauf der Systeme wird insbesondere über die Nutzung der Konzernkomponente in der Ausgestaltung der variablen Vergütung erzielt, wonach sowohl Vorstand als auch (AT-)Mitarbeiter auf die Konzern-Leistungskriterien verzielt sind. Grundsätzlich leiten sich die Ziele der Mitarbeiter aus den für die Mitglieder des Vorstands formulierten Zielen ab, sodass über den systemischen Gleichlauf hinaus auch die inhaltliche Zielfestsetzung über die gesamte Belegschaft aus den strategischen Konzernzielen kaskadiert wird.

Der nachfolgende Bericht erläutert in erster Linie das Vergütungssystem der Risikoträger und geht anschließend auf die Unterschiede zu den übrigen Gruppen ein.

## Vergütungssystem der Risikoträger

Um die sog. Risikoträger zu identifizieren, führt die Aareal Bank diesbezüglich eine eigenverantwortliche Risikoanalyse auf jährlicher Basis durch, wobei die Identifizierung nach einem einheitlich definierten Kriterienrahmen unter Beachtung der regulatorischen Vorgaben erfolgt.

Das Vergütungssystem für die Risikoträger unterliegt in der Ausgestaltung den gleichen Rahmenbedingungen wie die Vorstandsvergütung und ist ebenso an der Geschäfts- und Risikostrategie der Aareal Bank AG bzw. der Aareal Bank Gruppe ausgerichtet. Wie bei der Vorstandsvergütung erhalten die Risikoträger eine fixe und eine variable Vergütung. Der fixe Anteil besteht aus einem festen Jahresgehalt und Nebenleistungen.

### Erfolgsabhängige, variable Vergütung Vergütungsparameter und Gewichtung der Zielebenen

Wie bei den Vorstandsmitgliedern wird die variable Vergütung anhand von aus der Unternehmensstrategie abgeleiteten Zielen gemessen. Im Unterschied zu den Vorstandsmitgliedern beträgt der Bemessungszeitraum für die Zielerreichung ein Jahr. Für Risikoträger werden die Ziele wie bei der Vorstandsvergütung in drei additive Komponenten unterteilt: Konzernkomponente, Organisationseinheitskomponente (bezogen auf die Organisationseinheit, in der der Risikoträger tätig ist) sowie individuelle Komponente (individuelle Zielerreichung). Der Erfolg der Organisationseinheit für Organisationsbereiche, die dem Markt zugeordnet sind, werden am Segmentbetriebsergebnis „Strukturierte Immobilienfinanzierungen“ und Risk Weighted Assets gemessen. Der Erfolg der Organisationseinheit für den Bereich Wohnungswirtschaft wird am Segmentbetriebsergebnis „Consulting/ Dienstleistungen Bank“ (ab 1. Januar 2021 Banking & Digital Solutions) gemessen. Die übrigen Organisationseinheiten, also insbesondere Stabs- und Kontrolleinheiten sowie der Bereich Treasury, werden am Kostenziel ihres jeweiligen Bereichs gemessen. Zudem berücksichtigt das Vergütungssystem auch die hierarchische Stellung (Positionierung) des Risikoträgers in der Organisation und reflektiert dadurch den entsprechenden Einfluss auf den Konzern- bzw. Bankerfolg. Daraus resultieren Unterschiede bei der Gewichtung der drei additiven Komponenten je nach Verantwortung im Unternehmen: Bei den Mitarbeitern der nachgelagerten Führungsebene (sogenannte Managing Directors) beträgt die Konzernkomponente 35 %, bei den übrigen Risikoträgern dagegen 25 %. Für nähere Ausführungen zu den einzelnen Zielen

und den möglichen daraus abgeleiteten KPIs verweisen wir auf die Ausführungen zu der Vorstandsvergütung.

### **Verzögerte Auszahlung durch Zurückbehaltung variabler Vergütungsbestandteile und virtuelle Aktien**

Zur Sicherstellung der nachhaltigen Anreizwirkung des Vergütungssystems kommt der nach vorstehenden Grundsätzen ermittelte Ausgangswert für die variable Vergütung nach Ablauf des Geschäftsjahres überwiegend verzögert zur Auszahlung. Die Auszahlungsmodalitäten orientieren sich an denen des Vorstandsvergütungssystems, unterscheiden aber wiederum nach der Positionierung der Risikoträger innerhalb der Organisationsstruktur.

60 % der variablen Vergütung der Risikoträger, die der dem Vorstand nachgelagerten Führungsebene zugerechnet werden, unterliegen einem fünfjährigen Zurückbehaltungszeitraum. Jeweils die Hälfte des nicht zurückbehaltenen Teils und der zurückbehaltenen Teile wird in virtuelle Aktien umgewandelt, die mindestens ein Jahr gehalten werden. Im Unterschied zum Vorstandsvergütungssystem kann der Umwandlungszeitpunkt der virtuellen Aktien in „Cash“ nach Ablauf der einjährigen Haltefrist allerdings von den Risikoträgern in einem Zeitraum von bis zu drei Jahren gewählt werden.

In Abweichung dazu unterliegen bei den übrigen Risikoträgern 40 % der variablen Vergütung der Zurückbehaltung. Der Zurückbehaltungszeitraum beträgt drei Jahre.

Die Berechnung der virtuellen Aktien wird im Übrigen im Abschnitt zum Vorstandsvergütungssystem erläutert.

### **Nachträgliche Überprüfung der Zielerreichung und des Verhaltens der Risikoträger**

Wie im Vorstandsvergütungssystem wird die ursprüngliche Zielerreichung vor Auszahlung bzw. Zuteilung virtueller Aktien im Wege des Backtesting überprüft und ggf. gemindert. Ebenfalls können sog. Malus-Tatbestände zur Reduzierung oder zum vollständigen Wegfall und folglich auch zur Zurückforderung bereits ausgezahlter variabler Vergütung

führen. Die Details können den Angaben zum Vorstandsvergütungssystem entnommen werden.

### **Vergütungssystem der Mitarbeiter, die nicht als Risikoträger eingestuft worden sind**

Die Aareal Bank AG ist in Deutschland Mitglied des Arbeitgeberverbands des privaten Bankgewerbes und tarifgebunden an die Tarifverträge des privaten Bankgewerbes. Die variable Vergütung für nicht als Risikoträger eingestufte Mitarbeiter wird in zwei Komponenten unterteilt: die Konzernkomponente (25 % der zielvariablen Vergütung) sowie die individuelle Komponente (75 % der zielvariablen Vergütung). Dadurch ist die variable Vergütung aller Mitarbeiter unmittelbar mit der Performance der Aareal Bank Gruppe verknüpft und die Mitarbeiter partizipieren unmittelbar an der Erreichung der kommunizierten Ziele. Bei Mitarbeitern, die tariflich vergütet werden, bestimmt sich die individuelle Komponente anhand einer jährlichen Beurteilung. Der Ausgangswert zur Bemessung der variablen Vergütung liegt bei tariflich beschäftigten Mitarbeitern bei 0,75 Bruttomonatsgehältern. Bei außertariflichen Mitarbeitern bestimmt sich die individuelle Komponente auf Basis einer vertraglich vereinbarten zielvariablen Vergütung und wird gemessen anhand einer jährlichen Gesamtbeurteilung, in die auch die Zielerreichung der festgelegten individuellen Ziele einfließt.

### **Einschränkungen und Verknüpfung mit der Risikotragfähigkeit bei allen Mitarbeitervergütungssystemen**

In allen Mitarbeitervergütungssystemen sind dem Vorstandsvergütungssystem entsprechende Regelungen zum Einfluss von externen Sonderbedingungen (Modifier) zu finden. Bei den Risikoträgern findet das Hedging-Verbot gleichfalls Anwendung. Unterschiede ergeben sich aber bei den Caps sowie der Sicherung der Risikotragfähigkeit. Vertragliche Regelungen zu Abfindungen sehen die Anstellungsverträge der Mitarbeiter unterhalb des Vorstands nicht vor.

### Caps und Anteil der variablen Vergütung

Die Konzernkomponente und – bei Risikoträgern – die Organisationskomponente sind in dem Zielerreichungsgrad auf 150 % begrenzt. Die individuellen Ziele sind auf einen Zielerreichungsgrad von 200 % begrenzt. Sollte die individuelle Zielerreichung 0 % betragen, entfällt die variable Vergütung gänzlich. Die Entwicklung der virtuellen Aktien ist auf 300 % begrenzt.

Zur Einhaltung der Vorgaben des § 25a Abs. 5 KWG liegt der Referenzwert der variablen Vergütung bei hundertprozentiger Zielerreichung grundsätzlich bei maximal 50 % der fixen Vergütung. Damit führt selbst der maximale Zielerreichungsgrad für eine Mitarbeiterin oder einen Mitarbeiter nicht zu einer, die fixe Vergütung überschreitenden variablen Vergütung. Sofern eine Mitarbeiterin oder ein Mitarbeiter demnach eine jährliche fixe Vergütung von beispielsweise 80.000 € erhält, ist der Referenzwert der variablen Vergütung bei 100%iger Zielerreichung auf maximal 40.000 € begrenzt. Weitgehend üblich sind allerdings geringere Anteile der variablen Vergütung an der Gesamtvergütung. Für Mitarbeiter in Kontrolleinheiten ist darüber hinaus im Einklang mit den regulatorischen Vorgaben sichergestellt, dass die variable Vergütung grundsätzlich maximal ein Drittel der Gesamtvergütung betragen darf.

Die Hauptversammlung der Aareal Bank AG hat im Jahr 2014 Ausnahmen von dieser 1:1-Regelung für bestimmte Mitarbeitergruppen gebilligt. Um die internationale Wettbewerbsfähigkeit der Vergütung der Aareal Bank AG und ihrer internationalen Tochtergesellschaften zu gewährleisten, ist es erforderlich, Mitarbeitern im internationalen Vertrieb der Aareal Bank AG sowie Geschäftsleitern und Mitarbeitern in den Tochtergesellschaften Aareal Capital Corporation, New York und Aareal Bank Asia Ltd., Singapur lokal marktgerechte Vergütungen zu zahlen. Dies umfasst weniger als 25 Positionen.

### Berichterstattung über quantitative Offenlegungsanforderungen

Der vorliegende Bericht umfasst im Hinblick auf die Mitarbeitervergütung lediglich die qualitativen

Offenlegungsanforderungen des Art. 450 der EU-Capital Requirements Regulation 2013/575 (sog. CRR) und § 16 InstitutsVergV. Die quantitativen Offenlegungsanforderungen der vorgenannten Regelungen werden in einem gesonderten Bericht „Offenlegung von Vergütungskennziffern“ auf der Homepage der Aareal Bank AG veröffentlicht. Dieser Bericht wird innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres zur Verfügung gestellt: [www.aareal-bank.com/investorenportal/finanzinformationen/aufsichtsrechtliche-offenlegung/archiv/2020/](http://www.aareal-bank.com/investorenportal/finanzinformationen/aufsichtsrechtliche-offenlegung/archiv/2020/)

## Vergütungsgovernance

### Governance der Aufsichtsratsvergütung

#### Rolle der Hauptversammlung

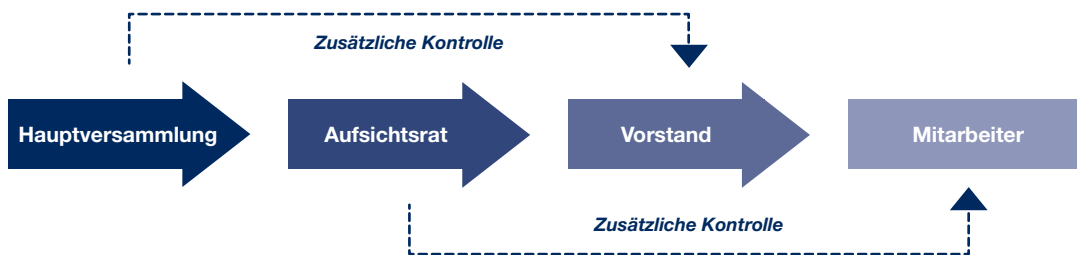
Der Aufsichtsrat ist ein Überwachungsorgan. Seine Vergütung darf daher keine Anreize setzen, die dieser Überwachungsfunktion entgegenstehen. Die Hauptversammlung setzt die Vergütung des Aufsichtsrats in der Satzung der Aareal Bank AG fest und entscheidet folglich auch über jegliche Anpassung der Aufsichtsratsvergütung, vgl. § 9 Abs. 4 und Abs. 5 der Satzung.

In Umsetzung der sog. zweiten Aktionärsrichtlinie ins deutsche Aktiengesetz wird sich die Hauptversammlung ab der ersten ordentlichen Hauptversammlung, die auf das Geschäftsjahr 2020 folgt, mindestens alle vier Jahre auch ohne konkrete Änderungsvorschläge mit der Frage der Aufsichtsratsvergütung befassen und darüber entscheiden, ob sie ihr auch weiterhin zustimmt.

#### Rolle des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat befasst sich mindestens einmal im Jahr mit der Frage der Angemessenheit der Aufsichtsratsvergütung. Alle vier Jahre wird er über einen externen Vergütungsberater eine Auffassung zur Angemessenheit und insbesondere zur Üblichkeit bzw. Vergleichbarkeit seiner Vergütung einholen. Über die Ergebnisse dieser Überprüfung berichtet der Aufsichtsrat in seinem jährlichen Bericht an die Hauptversammlung. Gegebenenfalls leitet er aus seiner Überprüfung Empfehlungen zur Anpas-

## Festsetzung und Kontrolle der Vergütungssysteme



sung der Vergütung ab und legt sie den Aktionären dann zur nächsten Hauptversammlung vor.

### Governance der Vorstandsvergütung

#### Rolle des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Unternehmensinteresse zu handeln und richtet die Vorstandsvergütung entsprechend auf eine nachhaltige Entwicklung des Unternehmens aus (vgl. § 87 AktG). Der Aufsichtsrat entscheidet über die Vorstandsvergütung, überwacht deren Angemessenheit, legt die Ziele für die Berechnung der variablen Vergütung fest und entscheidet über die Zielerreichung. In den folgenden Jahren kontrolliert er, ob im Rahmen des sog. Backtestings oder der sog. Malus-Prüfung die ursprünglich festgesetzte variable Vergütung anzupassen oder ggf. zurückzufordern ist (Clawback).

Im Rahmen der Angemessenheit der Vorstandsvergütung wird überprüft, ob das Vorstandsvergütungssystem bzw. die entsprechend abgeleiteten Ziele für die Vorstandsmitglieder mit den Geschäfts- und Risikostrategien sowie den daraus abgeleiteten Zielen, dem darauf ausgerichteten Risikomanagement sowie dem festgelegten Risikoappetit und den Unternehmenswerten vereinbar sind. Teil der Angemessenheitsprüfung ist zudem ein vertikaler Vergütungsvergleich mit der durchschnittlichen relevanten Belegschaft und dem oberen Führungskreis sowie ein horizontaler Vergütungsvergleich mit Unternehmensvorständen vergleichbarer Unternehmen. In diesen Komponenten wird die Ausrich-

tung der Vorstandsvergütung auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgedrückt, womit die Vergütung an den langfristigen Interessen der Stakeholder der Aareal Bank orientiert wird.

Bei seiner Entscheidung über die Ausgestaltung des Vorstandsvergütungssystems berücksichtigt der Aufsichtsrat die Ansichten der für die Aareal Bank AG relevanten Aktionäre und Stimmrechtsberater.

#### Rolle des Vergütungskontrollausschusses

Der Vergütungskontrollausschuss unterstützt den Aufsichtsrat in seiner Überwachungstätigkeit und bereitet seine vergütungsbezogenen Beschlüsse vor. Er überwacht die angemessene Ausgestaltung der Vorstandsvergütung, schlägt die Ziele für die variable Vergütung sowie deren Zielerreichung am Ende des Jahres vor und überwacht auch die unterjährig erreichten Zielerreichungsgrade. Zudem bewertet er die Auswirkungen der Vergütungssysteme auf das Risiko-, Kapital- und Liquiditätsmanagement. Im Vorfeld der Vergütungsfestsetzung überprüft er in Zusammenarbeit mit dem Prüfungsausschuss, ob Backtesting- oder Malus-Sachverhalte vorliegen, die ggf. zur Reduzierung der variablen Vergütung führen können.

#### Rolle des Risikoausschusses

Die zuvor genannte Bewertung des Vergütungskontrollausschusses lässt die Aufgaben des Risikoausschusses im Hinblick auf Vergütung unberührt. Der Risikoausschuss prüft, ob die durch das Vergütungssystem gesetzten Anreize die Risiko-, Kapital- und Liquiditätsstruktur des Unternehmens

sowie die Wahrscheinlichkeit und Fälligkeit von Einnahmen berücksichtigen.

#### **Rolle des Prüfungsausschusses**

Die variable Vergütung kann u. a. reduziert werden, wenn die Vorstandsmitglieder eine ihnen obliegende Pflicht nicht erfüllt oder gegen externe oder interne Vorgaben verstoßen haben. Insofern solche Vorfälle vorkamen, werden sie in der Berichterstattung von Compliance festgehalten, deren Adressat neben dem Aufsichtsrat der Prüfungsausschuss ist. Die internen Verhaltensgrundsätze werden zudem in einem Code of Conduct festgelegt, der dem Prüfungsausschuss mindestens jährlich vorzulegen ist.

#### **Rolle der Hauptversammlung**

Das Vergütungssystem der Vorstandsmitglieder wird der Hauptversammlung gemäß dem Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie (ARUG II) mindestens alle vier Jahre sowie bei wesentlichen Änderungen zur Billigung vorgelegt (Say-on-Pay). Die erste Vorlage auf Basis dieser Vorschriften findet in der ordentlichen Hauptversammlung 2021 statt.

#### **Governance der Mitarbeitervergütung**

##### **Rolle des Vorstands**

Der Vorstand ist für die Ausgestaltung der Mitarbeitervergütung verantwortlich. Die Mitarbeitervergütung ist Bestandteil eines angemessenen und wirksamen Risikomanagements und wird entsprechend auf ihre Vereinbarkeit mit der Unternehmens- und Risikokultur sowie dem Risikoappetit der Aareal Bank überwacht. Insbesondere bei der Vergütung der Risikoträger achtet der Vorstand darauf, deren Vergütungsparameter an ihrem individuellen Risikoeinfluss auszurichten.

##### **Rolle des Aufsichtsrats/des Vergütungskontrollausschusses/des Risikoausschusses**

Der Aufsichtsrat bzw. sein Vergütungskontrollausschuss überwachen die Ausgestaltung der Mitarbeitervergütung. Der Vergütungskontrollausschuss bewertet dabei u. a. auch die Kriterien und die tatsächliche Auswahl der sogenannten Risikoträger der Aareal Bank Gruppe. Zusammen mit

dem Risikoausschuss überwacht der Vergütungskontrollausschuss wie bei der Vorstandsvergütung die Vereinbarkeit des Mitarbeitervergütungssystems mit den Geschäfts- und Risikostrategien, den daraus abgeleiteten Zielen, dem Risikoappetit sowie dem Risikomanagement.

#### **Weitere Informationen zum Aufsichtsrat und seinen Ausschüssen**

Die Zusammensetzung und Aufgaben der Ausschüsse und des Aufsichtsrats werden in der Erklärung zur Unternehmensführung/dem Corporate Governance-Bericht und im Anhang beschrieben.

Über die Tätigkeit des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse im Hinblick auf Vergütung informiert der Aufsichtsrat in seinem jährlichen Bericht an die Hauptversammlung. Darin finden Sie ebenfalls Angaben zur Anzahl der Sitzungen und zur Teilnahme der Mitglieder der Ausschüsse bzw. des Aufsichtsrats.

#### **Rolle des Vergütungsbeauftragten**

Der Vorstand der Aareal Bank AG hat nach Anhörung des Aufsichtsrats zur Sicherstellung einer angemessenen, dauerhaften und wirksamen Kontrolle der Vergütung der Mitarbeiter einen Vergütungsbeauftragten zu bestellen. Der Vergütungsbeauftragte ist im Rahmen seiner Aufgaben gemäß § 24 InstitutsVergV dafür zuständig, den Aufsichtsrat und den Vergütungskontrollausschuss bei der Ausgestaltung und Überwachung aller Vergütungssysteme zu unterstützen; er ist gegenüber dem Vorsitzenden des Vergütungskontrollausschusses zur Erteilung von Auskünften verpflichtet.

Mindestens einmal jährlich berichtet der Vergütungsbeauftragte im Rahmen des Vergütungskontrollberichts über die angemessene Ausgestaltung der Vergütungssysteme der Mitarbeiter. Aufgrund der Verantwortung, die Angemessenheit der Vergütungssysteme ständig zu überwachen, wird der Vergütungsbeauftragte in die konzeptionelle Neu- und Weiterentwicklung sowie die laufende Anwendung der Vergütungssysteme eingebunden. Dabei wird der Vergütungsbeauftragte insbesondere einbe-

zogen in den Prozess zur Festsetzung des Gesamtbetrags der variablen Vergütungen, in die jährliche Malus-Prüfung, in die regelmäßige, zumindest stichprobenartige Prüfung, ob angemessene Compliance-Strukturen vorhanden sind und ob ein Hedging-Verbot vereinbart und eingehalten worden ist, sowie in die jährliche Erstellung des Vergütungsberichts gemäß den Anforderungen des § 16 InstitutsVergV i.V.m. Art. 450 CRR und in die Überprüfung der Risikoträger-Analyse.

### Einbindung externer Berater

Zur Prüfung der Angemessenheit der Aufsichtsratsvergütung wird mindestens alle vier Jahre über einen externen Vergütungsberater eine Auffassung zur Angemessenheit und insbesondere zur Üblichkeit bzw. Vergleichbarkeit der Vergütung eingeholt. Zudem wird durch einen externen Vergütungsberater zur Prüfung der Angemessenheit der Vorstandsvergütung ein horizontaler Vergleich der Vergütungen der Vorstandsmitglieder der Aareal Bank mit geeigneten Vergleichsunternehmen durchgeführt. Die Zusammensetzung der Vergleichsgruppen wird regelmäßig im Rahmen des Angemessenheitsprüfungsprozesses durch den Vergütungsberater neu bewertet.

Beraten werden Vergütungskontrollausschuss und Aufsichtsrat insoweit durch hkp///. Zudem lässt sich die Bank zu vergütungsrechtlichen Fragen durch die Anwaltssozietät Freshfields Bruckhaus Deringer beraten.

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

### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals und mit Aktien verbundene Rechte und Pflichten

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

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

### Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

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

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

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

### Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

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

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

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

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

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

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

### **Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen**

#### **Genehmigtes Kapital**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 31. Mai 2017 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Aareal Bank AG mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 30. Mai 2022 ganz oder teilweise um bis zu höchstens 89.785.830 € durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen und unter bestimmten Voraussetzungen und in definierten Grenzen das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen. Der Vorstand wird den Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre bei Ausnutzung dieser Ermächtigung unter Anrechnung eigener Aktien und solcher Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung aufgrund der Ermächtigung unter Tagesordnungspunkt 6 der Hauptversammlung vom 21. Mai 2014 unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben wurden, auf insgesamt 20% des Grundkapitals beschränken. Vom genehmigten Kapital wurde bislang kein Gebrauch gemacht.

#### **Bedingtes Kapital**

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

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

### Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

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

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

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

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

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

### **Zusammengefasster gesonderter nichtfinanzieller Bericht**

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

### **Erklärung zur Unternehmensführung**

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

Die vollständige Erklärung zur Unternehmensführung gemäß §§ 289f und 315d HGB ist auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.aareal-bank.com/ueber-uns/corporate-governance/](http://www.aareal-bank.com/ueber-uns/corporate-governance/) sowie im Abschnitt „Transparenz“ des Konzerngeschäftsberichts öffentlich zugänglich.

