

# Prepared for tomorrow

ZWISCHENBERICHT AAREAL BANK KONZERN  
1. JANUAR BIS 30. JUNI 2020

**Aareal**  
YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.

# Wesentliche Kennzahlen

	01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019	30.06.2020	31.12.2019
<b>Ergebnisgrößen</b>				
Betriebsergebnis (Mio. €)	13	122		
Konzernergebnis (Mio. €)	16	81		
Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis (Mio. €) <sup>1)</sup>	7	72		
Cost Income Ratio (%) <sup>2)</sup>	58,6	56,9		
Ergebnis je Stammaktie (€) <sup>1)</sup>	0,11	1,20		
RoE vor Steuern (%) <sup>1)3)4)</sup>	0,0	8,8		
RoE nach Steuern (%) <sup>1)3)4)</sup>	0,5	5,7		
	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>		
<b>Bilanz</b>				
Immobilienfinanzierungen (Mio. €) <sup>5)</sup>	25.571	25.882		
Eigenkapital (Mio. €)	2.847	2.861		
Bilanzsumme (Mio. €)	45.322	41.137		
<b>Aufsichtsrechtliche Kennzifferen<sup>6)</sup></b>				
Risikogewichtete Aktiva (Mio. €)	11.702	11.195		
Harte Kernkapitalquote (CET 1-Quote) (%)	19,8	19,6		
Kernkapitalquote (T1-Quote) (%)	22,4	22,3		
Gesamtkapitalquote (TC-Quote) (%)	29,5	29,9		
Harte Kernkapitalquote (CET 1-Quote) – Basel IV (geschätzt) – (%) <sup>7)</sup>	14,2	13,5		
<b>Mitarbeiter</b>	2.903	2.788		
<b>Moody's<sup>8)</sup></b>				
Issuer Rating	A3	A3		
Bank Deposit Rating	A3	A3		
Outlook	negative	stable		
Mortgage Pfandbrief Rating	Aaa	Aaa		
<b>Fitch Ratings<sup>9)</sup></b>				
Issuer Default Rating	BBB+	A-		
Senior Preferred	A-	A		
Senior Non Preferred	BBB+	A-		
Deposit Ratings	A-	A		
Outlook	negative	negative		
<b>Ratings zur Nachhaltigkeit<sup>10)</sup></b>				
MSCI	AA	AA		
ISS-ESG	prime (C+)	prime (C+)		
CDP	Awareness Level C	Awareness Level C		

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

<sup>2)</sup> Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen und Segment Consulting/Dienstleistungen Bank (vormals Bankbereich Wohnungswirtschaft) gemäß der strategischen Weiterentwicklung. Die Vorjahreszahl wurde entsprechend angepasst.

<sup>3)</sup> Auf das Jahr hochgerechnet

<sup>4)</sup> Einbeziehung der „Anderen Rücklagen“ in das Eigenkapital gemäß Weiterentwicklung der Segmentberichterstattung. Die Vorjahreszahl wurde entsprechend angepasst.

<sup>5)</sup> Ohne Privatkundengeschäft von 0,4 Mrd. € (31. Dezember 2019: 0,4 Mrd. €) und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen Westdeutsche ImmobilienBank AG (ehemalige WestImmo) von 0,3 Mrd. € (31. Dezember 2019: 0,4 Mrd. €)

<sup>6)</sup> 31. Dezember 2019: exklusive Dividende 2019 aus ursprünglichem Gewinnverwendungsvorschlag und zeitanteiliger Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe  
30. Juni 2020: inklusive Dividende 2019 aus ursprünglichem Gewinnverwendungsvorschlag und inklusive Zwischengewinn 2020 nach Abzug zeitanteiliger Dividende gemäß Dividendenpolitik und zeitanteiliger Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe

Die erwarteten relevanten Auswirkungen von TRIM zu den gewerblichen Immobilienfinanzierungen, die SREP-Empfehlungen zum NPL-Bestand und die NPL-Guidelines der EZB für neue NPLs wurden berücksichtigt.

<sup>7)</sup> Zugrunde liegende Schätzung auf Basis eines output floors von 72,5% 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.)

<sup>8)</sup> Das Issuer Rating und das Bank Deposit Rating wurden am 21. April 2020 seitens Moody's bestätigt. Vor dem Hintergrund des aufgrund der Covid-19-Pandemie verschlechterten operativen Umfelds wurden das Issuer Rating und das Bank Deposit Rating gleichzeitig mit einem negativen Ausblick versehen.

<sup>9)</sup> Die zum 31. Dezember 2019 ausgewiesenen Ratings wurden am 10. Januar 2020 veröffentlicht. Im Zusammenhang mit der Einführung von überarbeiteten Bank-Rating-Kriterien hatte Fitch Ratings den Outlook auf negative gesetzt. Am 27. März 2020 wurde das Rating wie erwartet angepasst. Aufgrund der Covid-19-Pandemie hat Fitch Ratings ebenfalls am 27. März 2020 den Ausblick auf negative (RWN – Rating Watch Negative) gesetzt.

<sup>10)</sup> Für weitere Informationen verweisen wir auf unsere Internetseite ([www.aareal-bank.com/verantwortung/fortschritte-berichten](http://www.aareal-bank.com/verantwortung/fortschritte-berichten)).

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

# Inhaltsverzeichnis

<b>2</b>	<b>Wesentliche Kennzahlen</b>
<b>4</b>	<b>Konzernzwischenlagebericht</b>
4	Wirtschaftsbericht
22	Risikobericht
32	Prognose- und Chancenbericht
<b>39</b>	<b>Konzernzwischenabschluss</b>
39	Gesamtergebnisrechnung
41	Bilanz
42	Eigenkapitalveränderungsrechnung
43	Kapitalflussrechnung – verkürzt –
44	Anhang – verkürzt –
44	Allgemeine Ausführungen zur Rechnungslegung
46	Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung
51	Erläuterungen zur Bilanz
57	Erläuterungen zu Finanzinstrumenten
64	Segmentberichterstattung
66	Sonstige Erläuterungen
67	Organe der Aareal Bank AG
68	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
<b>69</b>	<b>Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht</b>
<b>70</b>	<b>Adressen</b>
<b>72</b>	<b>Finanzkalender</b>
<b>73</b>	<b>Standorte/Impressum</b>

# Konzernzwischenlagebericht

## Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Covid-19-Pandemie und die damit verbundenen Maßnahmen zu ihrer Eindämmung haben die Weltwirtschaft innerhalb kurzer Zeit in die schwerste Rezession der Nachkriegszeit gestürzt. Als Folge hat die Geld- und Fiskalpolitik mit umfangreichen Maßnahmen reagiert. Die volkswirtschaftlichen Indikatoren reagierten darauffolgend im ersten Halbjahr mit teilweise extremen Werten, insbesondere da die Ereignisse abrupt auftraten. Dennoch zeigten sich zum Ende des ersten Halbjahres in einigen Teilbereichen erste Tendenzen für eine Erholung.

### Konjunktur

Nachdem bereits im ersten Quartal die Wirtschaftsleistung massiv eingebrochen war, hat sich der Einbruch im zweiten Quartal noch deutlich ausgeweitet, da in zahlreichen Staaten die Eindämmungsmaßnahmen erst im März getroffen wurden und die Lockerungsmaßnahmen erst spät und zumeist zögerlich im weiteren Verlauf des zweiten Quartals ge­griffen haben. Seit Juni wurden einige Beschränkungen in vielen Märkten gelockert, was die Frühindikatoren wieder ansteigen ließ. Damit mehren sich die Zeichen, dass der Tiefpunkt des Wirtschaftseinbruchs durchschritten ist.

Die Finanzpolitik reagierte mit umfangreichen Maßnahmenpaketen zur Stützung, wodurch die betroffenen Haushaltsdefizite teils direkt in die Höhe stiegen. Auch die Geldpolitik legte umfassende Programme auf, um die Liquidität sicherzustellen.

In der Eurozone ging das Bruttoinlandsprodukt infolge der Covid-19-Pandemie im ersten Quartal um 3,1 % und im zweiten Quartal um 15,3 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Insgesamt lag die summierte Wirtschaftsleistung im ersten Halbjahr um 9,2 % niedriger als im Vorjahreszeitraum. Damit wurde der höchste Rückgang der Wirtschaftsleistung seit Bestehen der Eurozone gemessen. Die

höchsten Rückgänge wurden in Frankreich, Italien und Spanien ausgewiesen, während der Rückgang in Deutschland mit 6,6 % im ersten Halbjahr weniger hoch ausfiel. Die Staaten der Eurozone reagierten dabei auf die Pandemie mit in Höhe und Ausgestaltung unterschiedlichen fiskalischen Hilfsmaßnahmen. In einigen Staaten wurden zum Beispiel Moratorien in Bezug auf Miet- und Tilgungsleistungen eingeführt. Deutschland, Frankreich und die Niederlande stellten dabei – gemessen am jeweiligen Bruttoinlandsprodukt – die höchsten direkten fiskalischen Maßnahmen bereit. In Spanien und Italien konzentrierte man sich dagegen auf indirekte Maßnahmen wie etwa Garantien. Am 21. Juli einigten sich die europäischen Regierungschefs auf einen 750-Mrd.-Euro-Plan von Zuschüssen und Darlehen zur Finanzierung der wirtschaftlichen Erholung. Das Programm soll einen bedeutenden zyklischen Impuls für den Aufschwung geben und den wirtschaftlichen Schaden durch die Pandemie verringern, insbesondere für einige der am stärksten betroffenen Länder. Auf Basis der Frühindikatoren zeichnete sich dabei ab Mai eine Bodenbildung des konjunkturellen Niedergangs ab. Insbesondere die Einkaufsmanagerindizes stiegen bis Anfang Juli wieder an und lagen wieder über dem langfristigen Mittelwert.

Großbritannien verzeichnete im ersten Halbjahr einen historisch beispiellosen Rückgang der Wirtschaftsleistung. Zum Ende des ersten Halbjahres lag das Bruttoinlandsprodukt 12,0 % niedriger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Neben den Effekten durch die Pandemie, die als Hauptgrund gesehen werden kann, kam zusätzlich die Unsicherheit um die künftige Beziehung zur EU zum Tragen, bei der sich bis zur Jahresmitte noch keine Einigung abzeichnete. Jedoch hat Großbritannien deutlich gemacht, dass es zum Jahresende die derzeit geltende Übergangsperiode beenden möchte.

Auch in anderen europäischen Ländern außerhalb der Eurozone, wie beispielsweise Polen und Schweden, verzeichnete die Wirtschaftsleistung im ersten Halbjahr einen Rückgang, auch wenn Schweden hinsichtlich der Pandemiebekämpfung einen liberaleren Kurs verfolgt hat.

In den USA ging die Wirtschaftsleistung bis zur Jahresmitte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 4,3 % zurück. Dies lag insbesondere an den Folgen der Covid-19-Pandemie, welche unter anderem in New York besonders heftig ausfiel und zum Ende des ersten Halbjahres mit wieder steigenden Infektionszahlen belastend wirkte. Im Juni führte zudem ein tödlicher Polizeieinsatz zu gesellschaftlichen und politischen Unruhen, aus denen sich die aktuelle Black-Lives-Matter-Bewegung entwickelt hat. Zusätzlich wirkte sich der gefallene Ölpreis negativ auf die Öl produzierenden Industrien aus. Dies belastete, zusätzlich zur Pandemie, auch die kanadische Wirtschaft deutlich. In Kanada lag das Bruttoinlandsprodukt zum Ende des ersten Halbjahres um 7,6 % niedriger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

In China hatte die Covid-19-Pandemie ihren Ursprung, womit auch die dortige Wirtschaft als erste belastet wurde. Somit griffen Lockerungsmaßnahmen früher, was sich positiv auf die Wirtschaftsleistung im zweiten Quartal auswirkte. Während der Rückgang im ersten Quartal 6,8 % betragen hatte, stieg das Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal um 1,5 % gegenüber dem Vorjahr an. Insgesamt lag die Wirtschaftsleistung im gesamten ersten Halbjahr gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 2,4 % niedriger.

In Australien lag die Wirtschaftsleistung durch den gesunkenen Inlandskonsum infolge der Covid-19-Pandemie insgesamt im ersten Halbjahr 3,1 % unter Vorjahr.

Infolge der Rezession kam es weltweit zu einem erheblichen Beschäftigungsabbau. In vielen fortgeschrittenen Volkswirtschaften wird zwar der Anstieg der Arbeitslosigkeit durch Kurzarbeitsprogramme abgemildert. Dort, wo es solche Programme nicht gibt, 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 bei 14,7 % im Vergleich zu 3,5 % zum Ende des Jahres 2019. Bis zur Jahresmitte fiel sie dann jedoch wieder auf 11,1 %.

### **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. Die Wechselkurse verhielten sich dagegen stabiler. Schnelle Reaktionen der Zentralbanken auf die Krise beruhigten die Märkte jedoch zunehmend.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im ersten Halbjahr 2020 ihre Geldpolitik angepasst, um in Zeiten erhöhter Unsicherheit günstige Finanzierungsbedingungen für die Realwirtschaft zu fördern. Während der Leitzins im ersten Halbjahr weiter unverändert bei null Prozent lag, wurde im März 2020 das seit September 2019 existierende und unbefristete Anleihenankaufprogramm APP um 120 Mrd. € bis zum Jahresende 2020 aufgestockt und um ein Pandemic Emergency Purchase Programme (PEPP) für Anleihen öffentlicher und privater Schuldner erweitert. Zunächst umfasste dieses Programm ein Volumen von 750 Mrd. € bis zum Jahresende. Im Juni wurde das PEPP um 600 Mrd. € auf 1,35 Bill. € aufgestockt und seine Laufzeit bis mindestens Juni 2021 verlängert. Rückzahlungen aus fällig werdenden Anleihen, die im Rahmen des PEPP gekauft wurden, wird die EZB mindestens bis Ende 2022 wieder anlegen. Zusätzlich dazu wurden im März und April die Bedingungen für gezielte längerfristige Refinanzierungsgeschäfte (TLTRO 3 – Targeted Long-term Refinancing Operations 3) attraktiver gestaltet, welche in dieser Form zum ersten Mal in der zweiten Junihälfte durchgeführt wurden. Gelingt es den Banken, die sich an dieser Refinanzierung beteiligen, im Zeitraum vom 1. März 2020 bis 31. März 2021 eine positive Nettokreditvergabe an Nicht-Finanz-Unternehmen und Privatpersonen in der Eurozone zu realisieren, stellt dies eine attraktive Refinanzierungsmöglichkeit dar, mit einem negativen Zinssatz, der auf rund ein Jahr begrenzt ist und über den Einlagesatz der EZB hinausgeht. Daneben gibt es noch eine Reihe weiterer Konditionalitäten dieses Programms.

Auch die US-amerikanische Zentralbank FED ergriff im ersten Halbjahr 2020 umfangreiche Maß-

nahmen, 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 hat die FED am 15. März beschlossen, ihr Ankaufprogramm für Staatsanleihen und hypothekengesicherte Wertpapiere auf ein unbegrenztes Volumen zu erhöhen. Darüber hinaus wurden zwischen März und Mai insgesamt zahlreiche Kreditprogramme gestartet, um private und öffentliche Schuldner mit Liquidität zu versorgen und die Funktionsfähigkeit der Kreditmärkte weiter zu fördern.

Die kurzfristigen Zinsen lagen zum Ende des ersten Halbjahres 2020 im Vergleich zum Jahresende 2019 im Euroraum und in Schwedischen Kronen nahezu unverändert. In US-Dollar und Kanadischen Dollar gingen sie um etwa 160 Basispunkte zurück. In Britischen Pfund war der Rückgang mit rund 65 Basispunkten geringer.

Die langfristigen Zinsen gingen in allen Währungsräumen, welche für die Aareal Bank relevant sind, zurück. In der Eurozone war der Rückgang bis zum Ende des ersten Halbjahres mit knapp 15 Basispunkten am geringsten, während der Rückgang in Britischen Pfund rund 35 Basispunkte betrug. In US-Dollar war der Rückgang, von einem gegenüber der Eurozone deutlich höheren Zinsniveau kommend, mit rund 100 Basispunkten am größten.

Staatsanleihen mit zehnjähriger Laufzeit zeigten ein uneinheitliches Bild im ersten Halbjahr 2020. Während die Renditen in Deutschland, Großbritannien und den USA gegenüber dem Jahresanfang zurückgingen, stiegen die Renditen von italienischen und spanischen Anleihen zunächst an, fielen dann aber auch wieder nahezu auf das Niveau vom Jahresanfang. Die Spreads gegenüber deutschen Anleihen stiegen im genannten Zeitraum für Spanien und Italien um gut 20 Basispunkte an.

Zwischen 31. Dezember 2019 und 30. Juni 2020 ist der Euro gegenüber dem US-Dollar mit 1,12 US-Dollar pro Euro stabil geblieben und gegenüber dem Kanadischen Dollar von 1,46 CAD pro

Euro auf 1,53 CAD pro Euro gestiegen. Im gleichen Zeitraum stieg der Euro ebenfalls gegenüber dem Britischen Pfund von 0,85 GBP pro Euro auf 0,91 GBP pro Euro und gegenüber der Schwedischen Krone von 10,43 SEK pro Euro auf 10,48 SEK pro Euro. Gegenüber dem Australischen Dollar verblieb der Euro im ersten Halbjahr 2020 nahezu gleich bei 1,62 AUD pro Euro.

Gegenüber dem vierten Quartal 2019 ist die Inflation in der Eurozone zum Ende des ersten Halbjahres 2020 um 1,3 Prozentpunkte auf -0,3 % gesunken. Maßgeblich hierfür waren der Rückgang der Energiepreise und die Drosselung der wirtschaftlichen Aktivität im Zuge der Covid-19-Pandemie. Das Preisniveau in den USA sank mit Blick auf dieselben Ursachen im ersten Halbjahr um 2,4 Prozentpunkte auf -0,3 %. Gleiches gilt für Großbritannien, wo die Inflation im ersten Halbjahr um 0,7 Prozentpunkte auf 0,7 % fiel.

### 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) auf EU-Ebene sowie die EBA-Papiere (PD- und LGD-Schätzung, Behandlung ausgefallener Risikopositionen und Bestimmung der Downturn-LGD in einer Abschwungperiode) 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. Letzteren planen wir bis zum 30. September 2020 umzusetzen.

Zudem gibt es verschiedene neue Anforderungen sowohl von nationalen wie europäischen Regulatoren u. a. im Zusammenhang mit IT-/Informationssicherheitsrisiken oder bei der Prävention von Geldwäsche 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 den Entwurf eines Leitfadens für die Behandlung von klimabezogenen Risiken zur Konsultation gestellt, 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.

## Branchen- und Geschäftsentwicklung

### Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Die Covid-19-Pandemie hatte im ersten Halbjahr auch Auswirkungen auf die gewerblichen Immobilienmärkte. Transaktionen wurden verschoben oder abgesagt, da Kontakt- und Reisebeschränkungen den Transaktionsprozess erschwerten. Hinzu kam die Unsicherheit über die zukünftigen wirt-

schaftlichen Entwicklungen. In diesem Umfeld stieg das weltweite Transaktionsvolumen zunächst bis in den März hinein an. Bis zur Jahresmitte lag es dann etwa 30 % niedriger als im Vorjahr, insbesondere aufgrund von Rückgängen in Nordamerika und Asien/Pazifik. Noch stärker als bei dem Transaktionsvolumen, das gerade in Europa noch von einigen sehr umfangreichen Transaktionen gestützt wurde, blieb die Anzahl der Transaktionen gegenüber dem Vorjahr zurück.

Büroimmobilien zeigten sich im ersten Halbjahr trotz wirtschaftlich unsicherer Zeiten stabil. Sie waren, ebenso wie Logistikimmobilien, nur indirekt von der Covid-19-Pandemie betroffen. Die Renditen bewegten sich bis zur Jahresmitte 2020 in den meisten Märkten weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Die Angebotsmieten blieben in Europa, den USA und Australien im Durchschnitt nahezu stabil.

Bei Einzelhandelsimmobilien zeigte sich dagegen im ersten Halbjahr 2020 in einigen Teilmärkten ein durchschnittlicher Anstieg der Investitionsrenditen<sup>1)</sup> um 50 Basispunkte. In Europa, im asiatisch-pazifischen Raum und den USA waren bei den Angebotsmieten im Durchschnitt Rückgänge im niedrigen einstelligen Prozentbereich zu beobachten. Je nach Unterkategorie der Einzelhandelsimmobilien zeigten sich die Märkte aber auch stabil. Durch den Lockdown fielen insbesondere bei Einzelhändlern mit Gebrauchsgütern die Umsätze, sodass Mietzahlungen in einigen Märkten – unterstützt durch staatliche Moratorien – temporär ausgesetzt werden konnten.

Hotelimmobilien waren im ersten Halbjahr unmittelbar von der Covid-19-Pandemie betroffen. Weltweit blieben viele Hotels ab Mitte März, beziehungsweise in China auch bereits im Verlauf des Januars, aufgrund behördlicher Vorgaben komplett geschlossen. Die Belegungsquoten pro verfügbarem Zimmer gingen entsprechend im Durchschnitt des ersten Halbjahres auf ein niedriges zweistelliges Prozent-Niveau zurück, was wiederum

<sup>1)</sup> Steigende Renditen gehen in der Regel mit fallenden Immobilienwerten einher und umgekehrt.

zu nicht kostendeckenden Umsätzen pro verfügbarem Zimmer führte. Ab Juni wurden die behördlichen Auflagen in vielen Märkten gelockert, jedoch war die Erholung bis zur Jahresmitte noch verhalten. So lag die durchschnittliche Belegungsquote im ersten Halbjahr in Europa um rund 47 %, in den USA um 33 % und im asiatisch-pazifischen Raum um 44 % unter Vorjahr. Die durchschnittlichen Umsätze pro verfügbarem Zimmer lagen in Europa um 52 %, in den USA um 42 % und im asiatisch-pazifischen Raum um ebenfalls 52 % unter dem Wert des Vorjahres.

Die Finanzierungsbereitschaft der Marktteilnehmer war auch im ersten Halbjahr trotz der Covid-19-Pandemie gegeben. Einschränkungen gab es nur partiell, beispielsweise bei Einzelhandelsimmobilien in Nebenlagen. Der Wettbewerb in der Gewerbeimmobilienfinanzierung war damit bei einer rückläufigen Anzahl an Transaktionen weiterhin intensiv. Die Margen blieben zunächst stabil. Mit einer Verschärfung der Covid-19-Krise und einer wachsenden Verunsicherung an den Finanzmärkten stiegen die Refinanzierungskosten und damit auch die Kundenmargen. Mit einer Beruhigung im weiteren Verlauf des Halbjahres kehrte sich diese Tendenz jedoch wieder um. Refinanzierungskosten als auch Kundenmargen sanken wieder, wenngleich nicht

ganz auf das Vorkrisenniveau. Die Beleihungsausläufe für Neugeschäfte blieben stabil.

In einem von der Covid-19-Pandemie überschatteten Umfeld generierte die Aareal Bank im ersten Halbjahr ein Neugeschäft von 2,7 Mrd. € (Vorjahr: 3,2 Mrd. €). Nach einem guten ersten Quartal lag die Erstkreditvergabe insbesondere im April und Mai auf einem niedrigen Niveau, was auf die bereits genannten Aspekte der Kontakt- und Reisebeschränkungen und die Verschiebungen sowie die damit einhergehenden niedrigen Transaktionszahlen zurückzuführen ist. Im Juni fiel die Erstkreditvergabe dagegen wieder höher aus. Sie betrug dabei insgesamt im ersten Halbjahr 2,1 Mrd. € (Vorjahr: 2,0 Mrd. €).

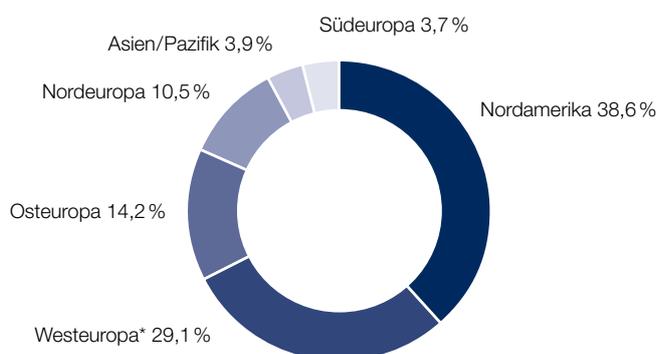
Mit 57,5 % befand sich der größte Anteil des Finanzierungsvolumens in Europa (Vorjahr: 48,9 %), gefolgt von Nordamerika mit 38,6 % (Vorjahr: 45,0 %). Der Anteil des asiatisch-pazifischen Raums betrug im ersten Halbjahr 3,9 % (Vorjahr: 6,1 %).

Bezüglich der Objektarten dominierten Büroimmobilien das Neugeschäft mit 38,1 %, gefolgt von Hotelimmobilien mit 35,7 % und Logistikimmobilien mit 13,4 %. Einzelhandelsimmobilien kamen auf einen Anteil von 8,6 %, Wohnimmobilien auf 3,9 %, während andere Objektarten 0,3 % des gesamten Neugeschäftsvolumens ausmachten.

## Neugeschäft<sup>1)</sup> 01.01. – 30.06.2020

nach Regionen, in %

Gesamtvolumen: 2,7 Mrd. €



\* Inkl. Deutschland

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

## Europa

Das Markttransaktionsvolumen ging in Europa im ersten Halbjahr um etwa 20 % gegenüber der entsprechenden Vorjahresperiode zurück. Das Volumen fiel geringer als in den anderen Regionen, insbesondere aufgrund einiger großvolumiger Transaktionen. Betrachtet man die Anzahl der Transaktionen, so fällt der Rückgang deutlicher aus. Gerade bei den Transaktionen mit einem niedrigen Volumen gab es weniger Fälle. Grenzüberschreitende und institutionelle Investoren standen dabei mehrheitlich auf der Käuferseite, während REITs eher verkauften.

Die Entwicklung der Büro- und Logistikmieten für Spitzenimmobilien stagnierte im ersten Halbjahr 2020. Die Mieten für Einzelhandelsobjekte gingen

dagegen zurück. Der Trend rückläufiger Mieten wurde dabei durch die Covid-19-Pandemie beschleunigt.

Bei den Investitionsrenditen machte sich die unsichere Wirtschaftslage bemerkbar. Die Renditen für Spitzenobjekte bei den Objektarten Büro und Logistik verblieben weitestgehend stabil. In einigen Märkten wie etwa in Polen oder den Niederlanden stiegen sie um wenige Basispunkte an. Bei erstklassigen Einzelhandelsimmobilien stiegen die Renditen dagegen – auch als Folge der staatlichen Covid-19-Maßnahmen – um 25 bis 75 Basispunkte an. Zusätzlich weitete sich im Jahresverlauf der Rendite-Spread zwischen Spitzen- und Sekundärobjekten aus.

Ab Mitte März führten die behördlichen Vorgaben zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie zu einer vollständigen Schließung fast sämtlicher Hotels mit entsprechenden Auswirkungen bei den Umsätzen. Erst ab Juni wurde in vielen Märkten mit der Lockerung der Auflagen begonnen, wodurch die Erholung bis zur Jahresmitte noch verhalten ausfiel.

In Europa tätigte die Bank ein Neugeschäft von 1,6 Mrd. € (Vorjahr: 1,6 Mrd. €). Der Großteil davon wurde in Westeuropa getätigt, gefolgt von Nord- und Osteuropa. In Südeuropa tätigte die Bank ein nur geringes Neugeschäft.

#### **Nordamerika**

In Nordamerika ging das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2020 um rund 25 % gegenüber dem Vorjahr zurück, nachdem es im ersten Quartal noch angestiegen war. Die Folgen der Covid-19-Pandemie waren auch zur Jahresmitte noch klar bemerkbar. Insbesondere Einzelhandels- und Hotelimmobilien wurden nur noch in geringer Stückzahl transferiert. Grenzüberschreitende sowie institutionelle Investoren standen mehrheitlich auf der Käuferseite, REIT-Strukturen und private Investoren vermehrt auf der Verkäuferseite. Letztere hatten in den Vorjahren noch mehrheitlich zugekauft.

Die Mieten für erstklassige Büros in US-Metropolen verblieben im ersten Halbjahr nahezu stabil, damit festigte sich die Entschleunigung auf dem

Mietmarkt. Dabei war die Entwicklung in den jeweiligen Märkten unterschiedlich. Während sich Märkte in den durch Technologie geprägten Regionen sowie im Sunbelt positiv entwickelten, verlief diese Entwicklung in energielastigen Märkten schlechter. Bei erstklassigen Einzelhandelsimmobilien unterschied sich die Mietentwicklung nach Untertyp. Shoppingmalls, welche schon vor der Pandemie unter hohem Konkurrenzdruck standen, verzeichneten bis zur Jahresmitte weitere Mieterückgänge, 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 ersten Halbjahr unbeeindruckt und unverändert zum Jahresanfang, was auf die hohe Liquidität und Finanzierungsbereitschaft zurückzuführen ist. Bei Einzelhandelsimmobilien zeigten sich die Renditen im Vergleich zum Jahresanfang stabil, wobei nur wenige Transaktionen als Grundlage der Messung dienten, wodurch diese Beobachtungen auch eher die Lage der Spitzenimmobilien widerspiegeln.

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

In Nordamerika konnte ein Neugeschäft von 1,0 Mrd. € (Vorjahr: 1,4 Mrd. €) generiert werden, welches fast vollständig auf die USA entfiel.

#### **Asien/Pazifik**

Im asiatisch-pazifischem Raum lag das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien infolge der Covid-19-Pandemie nur noch etwa halb so hoch wie im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Auch im asiatisch-pazifischen Raum wurden insbesondere weniger Einzelhandels- und Hotelimmobilien transferiert. 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 stagnierte im ersten Halbjahr 2020 in Australien, China und Singapur. Bei Logistikkimmobilien konnten die Mieten in Peking und Schanghai zulegen, während sie in Australien stabil blieben. Die Mieten für Einzelhandelsobjekte gingen dagegen zurück.

Bei einem niedrigen Transaktionsvolumen zeigten sich die Renditen für Spitzenimmobilien stabil.

Als Ausgangspunkt der Pandemie waren die Hotels in Asien und insbesondere in China bereits früh im Jahr von den zu fast vollständigen Schließungen führenden Eindämmungsmaßnahmen betroffen. Dementsprechend früh 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.

Im asiatisch-pazifischen Raum hat die Bank im ersten Halbjahr ein Neugeschäft in Höhe von 0,1 Mrd. € (Vorjahr: 0,2 Mrd. €) abgeschlossen.

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

Die Wohnungs- und die gewerbliche Immobilienwirtschaft 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 zu Jahresbeginn gegenüber dem Jahresbeginn 2019 erneut um 3 % angestiegen.

Trotz vereinzelter Mietstundungen ist ein deutlicher Rückgang bei den Mieteinkünften am Wohnungsmarkt bisher ausgeblieben. Wie gravierend die Auswirkungen sein werden, lässt sich im Moment nicht seriös abschätzen und hängt im Wesentlichen mit der Entwicklung der Covid-19-Pandemie zusammen. Bereits vor der Covid-19-Pandemie deutete sich ein Ende des aktuellen Wohnungsmarktzyklus an: Zwar ist die Anzahl der Baugenehmigungen für

Wohnungen im ersten Quartal 2020 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 4 % auf 78.600 Einheiten angewachsen, aber es wurden auch 293.000 neue Wohnungen fertiggestellt. Das kann zwar den bestehenden Bauüberhang nicht abfedern (genehmigte, nicht fertiggestellte Wohnungsneubauten), der sich seit 2008 inzwischen auf gut 770.000 Wohnungen summiert, allerdings wird der jährliche Zusatzbedarf – auch durch einen mittlerweile geringen jährlichen Zuzug von nurmehr rund 200.000 Menschen – weitgehend gedeckt. Durch die Verlagerung der Wohnungssuche in das Umland von Ballungsräumen und in Ausweichstädte verringert sich der Druck auf die A-Lagen. Das aktuelle Niveau der Wohnungsfertigstellungen entspricht damit der Nachfrage.

Im laufenden 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 vor allem 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 im ersten Halbjahr weitere wohnungswirtschaftliche Kunden akquiriert werden, die zusammen knapp 110.000 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. In diesem Zusammenhang ist die geplante Beteiligung am Start-up objego, einem Joint Venture zusammen mit der ista Deutschland GmbH, zu nennen, das privaten Vermietern mit bis zu 250 Einheiten eine Software zur effizienten und einfachen Verwaltung von Mietwohnungen anbietet. Der Beteiligungserwerb steht noch unter dem Vorbehalt einer kartellbehördlichen Genehmigung.

Derzeit nutzen deutschlandweit rund 4.000 Kunden unsere prozessoptimierenden Produkte und Bankdienstleistungen. Das durchschnittliche Einlagenvolumen der Wohnungswirtschaft lag im ersten Halbjahr 2020 bei rund 10,7 Mrd. € (Vorjahr: 10,7 Mrd. €). 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 auf 12 Mio. € steigern (Vorjahr: 10 Mio. €).

### Segment Aareon

Die Aareon ist ein Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft und deren Partner in Europa. Sie verfolgt eine profitable 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 strategisches Investitionsprogramm mit dem Schwerpunkt auf digitale Lösungen umgesetzt. Innerhalb des ersten Halbjahres zahlte sich das nachhaltige Geschäftsmodell der Aareon aus, das auch unter schwierigen Umständen flexibel an die geänderten Gegebenheiten anpassen werden konnte.

Die Aareon stellte ihren Kunden einschließlich der Aareal Bank eine belastbare IT-Infrastruktur und Anwendungen zur Verfügung, die es z. B. nahezu allen Mitarbeitern der Aareal Bank Gruppe ermöglichen, aus dem Homeoffice heraus den Geschäftsbetrieb vollständig aufrechtzuerhalten.

Daneben stellte die Aareon ihren Kunden in der Krise auch spezielle Produkt- und Service-Angebote sowie zahlreiche Webinare zur Verfügung, um die Kunden in die Lage zu versetzen, ihren Geschäftsbetrieb digital fortsetzen zu können. Unternehmen mit höherem Digitalisierungsgrad waren in der Krise bereits im Vorteil. Kundenveranstaltungen wurden soweit möglich online durchgeführt, größere Veranstaltungen, wie insbesondere der deutsche Aareon

Kongress als Top-Branchenevent, wurden abgesagt. Trotz der Covid-19-Pandemie konnte der Umsatz inklusive der CalCon-Gruppe auf 126 Mio. € (Vorjahr: 122 Mio. €) gesteigert werden. Der Adjusted EBITDA<sup>1)</sup> betrug Covid-19-bedingt lediglich 26 Mio. € (Vorjahr: 29 Mio. €). Der Rückgang wurde durch ein geringeres Consulting-Geschäft und weniger Vertragsabschlüsse ausgelöst. Bei den digitalen Lösungen belief sich das Umsatzwachstum auf 27 % im Jahresvergleich. Diese deutliche Steigerung ist u. a. auf die zum 1. Januar übernommene CalCon-Gruppe zurückzuführen. Der hohe Anteil an wiederkehrenden Umsätzen unterstreicht damit die Bedeutung des digital ausgerichteten Geschäftsmodells.

In der DACH-Region (Deutschland, Österreich und Schweiz) konnten weitere Kunden für die ERP-Lösung Wodis Sigma gewonnen werden. Die Variante, Wodis Sigma als Service aus der exklusiven Aareon Cloud zu nutzen, wird wie erwartet bevorzugt. Die Migrationsprojekte werden während der Covid-19-Pandemie digital fortgesetzt. Die letzten Migrationsprojekte von GES auf andere ERP-Lösungen wurden zum 1. Juli 2020 erfolgreich abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2020 wird der Betrieb von GES im Aareon Rechenzentrum eingestellt. Das Geschäftsvolumen sowohl von Wodis Sigma als auch von SAP®-Lösungen und Blue Eagle bewegt sich annähernd auf Vorjahresniveau. Der Consulting-Umsatz war hingegen im Jahresvergleich Covid-19-bedingt leicht rückläufig, auch wenn „Green Consulting“ – ein digitales Consulting-Angebot – gerade während der Covid-19-Pandemie verstärkt nachgefragt wurde. Die Zeit des Lockdowns wurde dazu genutzt, zusätzliche interne Produktschulungen für digitale Lösungen durchzuführen, um den künftig erwarteten Nachfrageanstieg bedienen zu können. Im gewerblichen Immobilienbereich konnten weitere Kunden für die ERP-Lösung RELion gewonnen werden, sodass hier Lizenz- und Consulting-Erlöse anstiegen. Die positive Entwicklung des Outsourcing-Geschäfts setzte sich weiter deutlich fort. Das Versicherungs-

<sup>1)</sup> „Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization“ vor strategischen Investitionen und ohne Einmaleffekte

geschäft von BauSecura bewegt sich leicht über Vorjahresniveau.

In den Niederlanden wurde die Vermarktung der neuen ERP-Produktgeneration Tobias 365 auf der Basis von Microsoft® Dynamics® 365 fortgesetzt. Erste Kunden haben sich für diese neue Lösung entschieden, ein Pilotkunde wurde bereits produktiv gesetzt. Der Vertrieb der niederländischen ERP-Lösung REMS für den gewerblichen Immobilienbereich bewegt sich auf Vorjahresniveau. Ein bedeutender neuer Kunde wurde planmäßig mit REMS produktiv gesetzt. Anlässlich der Covid-19-Pandemie hat Aareon France ein Whitepaper zur Unterstützung ihrer Kunden sowie zur Vermarktung relevanter Produkte veröffentlicht. Anstehende Zusammenschlüsse von Wohnungsunternehmen werden das ERP-Geschäft in Frankreich positiv beeinflussen. Ein französischer Großkunde hat sich für einen Platinum-Vertrag entschieden. In Großbritannien konnten weitere Vertragsabschlüsse realisiert werden. In den nordischen Ländern wurden die Vertriebsaktivitäten erfolgreich intensiviert, sodass neue Kundengewinne verzeichnet werden konnten.

Die Digitalisierung gewinnt für die Immobilienwirtschaft weiter an Bedeutung. Die Covid-19-Pandemie wirkt dabei wie ein Katalysator. Mit ihrem digitalen Ökosystem Aareon Smart World bietet die Aareon integrierte Lösungen zur Automatisierung der Geschäftsprozesse und Vernetzung der Geschäftspartner und Marktteilnehmer. Damit wird der digitale Transformationsprozess der Kunden mehrwertorientiert unterstützt. Dieses Angebot baut die Aareon stetig aus und profitiert dabei von dem internationalen Know-how-Transfer in Forschung und Entwicklung sowie dem Austausch mit der PropTech- und Gründerszene. Die im vierten Quartal 2019 auf dem Markt eingeführte Aareon Smart Platform wurde weiter ausgerollt. Im zweiten Quartal 2020 kündigte die Aareon in Deutschland den KI-basierten Virtual Assistant Neela an und startete die Vermarktung. Mit Neela soll die Mieterbeziehung noch komfortabler werden, und Prozesse zwischen Wohnungsunternehmen, Mieter und Handwerker werden zusätzlich vereinfacht. Im deutschen Markt der Energieversorger haben sich

weitere Kunden für die Lösung Aareon Wechselmanagement entschieden. In den Niederlanden hat Aareon Nederland eine App für die digitale Wohnungsübergabe auf den Markt gebracht, an der signifikantes Interesse bei den Kunden besteht. Bei den strategischen Investitionen werden – zusätzlich zur Aareon Smart Platform und Neela (Virtual Assistant) – zwei potenzielle Entwicklungspartner für zwei Fälle geprüft. Die OFI Group, als erstes Venture der Tochtergesellschaft Ampolon Ventures, hat die erste Transaktion erfolgreich realisiert. Darüber hinaus wurde die Aareon im zweiten Quartal 2020 Partner im Projekt „Fore-Sight“. Das vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) geförderte Forschungs- und Entwicklungsprojekt verfolgt das Ziel, eine Plattform für kontextsensitive, intelligente und zukunftsorientierte Smart Living Services zu schaffen.

Im November 2019 hatte die Aareon den Vertrag zur Übernahme der CalCon-Gruppe mit Wirkung zum 1. Januar 2020 unterzeichnet. Das Projekt zur Integration der CalCon-Gruppe und ihrer Lösungen in die Aareon Smart World (epiqr zur Bauzustandsbewertung und die neue Produktgeneration AIBATROS) wurde im Zuge eines Integrationsprojekts an die Aareon Smart World angebunden.

Mit Blick auf potenzielles anorganisches Wachstum hat das Management der Aareon ein umfassendes Screening über mögliche Akquisitionsziele durchgeführt und Opportunitäten identifiziert, die nun systematisch weiterverfolgt werden.

## Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### Ertragslage

#### Konzern

Das Konzernbetriebsergebnis des ersten Halbjahres 2020 belief sich auf 13 Mio. € (Vorjahr: 122 Mio. €).

Der Zinsüberschuss lag mit 245 Mio. € im Wesentlichen aufgrund des im Vorjahresvergleich niedrigeren Kredit- und Wertpapierportfolios unter dem Vorjahreswert (269 Mio. €). Dies ist auf das

beschleunigte De-Risking des Vorjahres von ausgefallenen Krediten, einem größeren Einzelkreditnehmer-Engagement und Wertpapieren in Italien sowie das Covid-19-bedingt geringere Neugeschäft zurückzuführen.

Die Risikovorsorge belief sich im Wesentlichen aufgrund der nachteiligen wirtschaftlichen Auswirkungen in Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie auf 106 Mio. € (Vorjahr: 28 Mio. €). Dabei haben wir die seit dem ersten Quartal 2020 nochmals leicht verschlechterten bzw. präzisierten wirtschaftlichen Prognosen unseres „swoosh“-Szenarios berücksichtigt. Dieses geht von einer sich fortsetzenden kontinuierlichen Normalisierung (ab Mitte 2020) des globalen Wirtschaftsgeschehens mit einer deutlichen Erholung in den Jahren 2021 und 2022 aus. Die wirtschaftliche Erholung erfolgt dabei langsamer als der beobachtete Einbruch, jedoch bis Ende 2022 fast vollständig auf das Ausgangsniveau. Unser internes „swoosh“-Szenario basiert im Kern auf dem von Oxford Economics im Juni 2020 publizierten Baseline-Szenario. Dieses entspricht vom grundsätzlichen Verlauf dem ebenfalls im Juni 2020 publizierten EZB-Forecast. Die auf die Eurozone fokussierten Projektionen

der EZB können für unser international ausgerichtetes Portfolio nur als Indikation und Benchmark herangezogen werden. Neben dem beschriebenen erwarteten Verlauf der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden im Szenario langfristige niedrige Zinsen angenommen, welche in der Vergangenheit sowie in unserer Erwartung für die nächsten Jahre eine stabilisierende bzw. positive Wirkung auf Preise für Vermögenswerte hatten bzw. haben sollten.

Neben einem im ersten Quartal neu ausgefallenen Kredit und den verlängerten Annahmen zu Verdauungsdauern bei ausgefallenen Finanzierungen führten die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auch im zweiten Quartal zu Besonderheiten bei der Risikovorsorgeermittlung. Die grundsätzliche Vorgehensweise zur Risikovorsorgeermittlung hat sich nicht geändert (siehe Kapitel Risikovorsorge der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Konzernabschluss 2019 und in der Anhangangabe (22) des Konzernhalbjahresabschlusses 2020). Die Besonderheiten stellen wir wie folgt dar:

Bei den nicht ausgefallenen Finanzierungen (Stage 1 und 2) erfolgte die Risikovorsorgeermitt-

## Konzernergebnis der Aareal Bank Gruppe

Mio. €	01.01. - 30.06.2020	01.01. - 30.06.2019
Zinsüberschuss	245	269
Risikovorsorge	106	28
Provisionsüberschuss	111	110
Abgangsergebnis	16	27
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-7	0
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	2	-1
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0	0
Verwaltungsaufwand	238	256
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-10	1
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>13</b>	<b>122</b>
Ertragsteuern	-3	41
<b>Konzernergebnis</b>	<b>16</b>	<b>81</b>
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	1	1
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	15	80

lung für eine Vielzahl von direkt betroffenen Finanzierungen (Schwerpunkt Hotel/Einzelhandel) durch die Aktualisierung der Ratings im Einzelfall und die ggf. damit einhergehende Erhöhung der PD. Bei der Berücksichtigung der Covid-19-Effekte in den Ratings haben wir uns an den Empfehlungen des IASB und maßgeblicher Aufsichtsbehörden wie der EBA, der EZB und der ESMA orientiert. 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. Dabei reflektieren drei der insgesamt fünf Szenarien schlechtere wirtschaftliche Entwicklungen als das Basisszenario.

Zur Abschätzung weiterer zukünftiger möglicher Kreditverluste, welche nach Einschätzung der Bank aufgrund der aktuellen Situation im Hinblick auf zukunftsgerichtete Informationen nicht in allen Einzelfällen ausreichend reflektiert sind, hat die Bank beschlossen, ein Management Overlay durchzuführen. Damit soll auch den erheblichen Unsicherheiten über die Entwicklung und Auswirkungen auf die Kreditnehmer durch die Covid-19-Pandemie und den regulatorischen Vorgaben Rechnung getragen werden. Die Bank hat die erwarteten Cashflow-Änderungen in den finanzierten Immobilien und die sich daraus ergebenden Immobilienwerte und ihren Verlauf über einen Zeitraum von drei Jahren gemäß unserem „swoosh“-Szenario für das gesamte Portfolio simuliert und deren Einfluss auf die Bewertungsparameter PD und LGD prognostiziert. Soweit sich hieraus zusätzlicher Risikoversorgungsbedarf ergab, wurde dieser in Form eines Management Overlay berücksichtigt. Zu den zugrunde gelegten makroökonomischen Einflussfaktoren verweisen wir auf die Anhangangabe (22) des Konzernhalbjahresabschlusses 2020. Im Management Overlay ist auf Basis der Simulationen auch ein möglicher Stage 2-Transfer berücksichtigt. Ergibt die Simulation eine Ratingverschlechterung über den Schwellenwert für eine signifikante Erhö-

hung des Kreditrisikos hinaus, erfolgt die Zuordnung zum Stage 2-Bestand. Als zusätzliches qualitatives Kriterium für einen Stagetransfer wurde eine Überschreitung des LTV von 90 % angenommen. Die Verschlechterung der volkswirtschaftlichen Prognosen führt insgesamt zu einer erwarteten Erhöhung der Ausfallwahrscheinlichkeit von etwa 50 % im gewerblichen Immobilienportfolio und einer Netto-Veränderung der Risikoversorge in Stage 1 und 2 von etwa 60 %, bezogen auf den Risikoversorgebestand zum Jahresende 2019.

Bei den ausgefallenen Finanzierungen (Stage 3) konnten Covid-19-bedingt nicht überall dort, wo eine Indikation auf Wertschwankungen vorlag, neue Wertgutachten eingeholt werden. Insbesondere waren Einzelhandelsobjekte bis weit in das zweite Quartal hinein und Hotels teilweise darüber hinaus geschlossen. Für diese Objekte hat eine bankinterne Wertüberprüfung stattgefunden. Das Ergebnis dieser Überprüfung ist in die Bewertungsszenarien eingeflossen und wurde in Form eines weiteren Management Overlay bei der Risikoversorgeberechnung berücksichtigt. Diese Vorgehensweise wurde analog auf ausgefallene Immobiliendarlehen angewandt, deren Bewertungsverluste sich aufgrund ihrer sogenannten SPPI-Schädlichkeit im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl widerspiegeln.

Darüber hinaus ist es uns trotz der durch den Lockdown in Italien bedingten widrigen Umstände gelungen, unser beschleunigtes De-Risking erfolgreich weiterzuführen. In diesem Zusammenhang wurden zwei ausgefallene Kreditengagements in Höhe von insgesamt 141 Mio. € im Juli 2020 veräußert. Die darauf entfallende Belastung von 9 Mio. € wurde bereits in der Risikoversorge des zweiten Quartals berücksichtigt.

Der Provisionsüberschuss betrug 111 Mio. € (Vorjahr: 110 Mio. €).

Das Abgangsergebnis von 16 Mio. € (Vorjahr: 27 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 in Höhe von insgesamt -5 Mio. € (Vorjahr: -1 Mio. €) resultierte im Wesentlichen aus oben beschriebenen kreditrisiko-induzierten Bewertungsverlusten von ausgefallenen Immobiliendarlehen, die aufgrund ihrer sogenannten SPPI-Schädlichkeit im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl ausgewiesen werden.

Der Verwaltungsaufwand ging trotz gestiegener Kosten im Zusammenhang mit dem Wachstum der Aareon und u. a. durch Kostenersparnisse im Zusammenhang mit der Covid-19-Krise auf 238 Mio. € zurück (Vorjahr: 256 Mio. €). Im Vorjahreswert waren noch laufende Kosten und Integrationsaufwendungen im Zusammenhang mit der Integration der Düsselhyp enthalten. Das sonstige betriebliche Ergebnis von -10 Mio. € (Vorjahr: 1 Mio. €) wurde aufgrund einer außerplanmäßigen Abschreibung einer Immobilie im Eigenbestand belastet. Diese wurde auf Basis interner Wertüberprüfungen unter Berücksichtigung unseres Covid-19-Szenarios vorgenommen.

Dies führt insgesamt zu einem Konzernbetriebsergebnis in Höhe von 13 Mio. € (Vorjahr: 122 Mio. €).

Nach Berücksichtigung von Steuern in Höhe von -3 Mio. €, die Ertragsteuern wurden durch die Aktivierung von latenten Steuern aus nicht genutzten Verlusvorträgen positiv beeinflusst, und des den nicht beherrschenden Anteilen zurechenbaren Ergebnisses (1 Mio. €) betrug das auf die Eigentümer der Aareal Bank AG entfallende Konzernergebnis 15 Mio. € (Vorjahr: 80 Mio. €). Unter der Annahme einer zeitanteiligen Abgrenzung der Nettoverzinsung der ATI-Anleihe ergibt sich ein den Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis von 7 Mio. € (Vorjahr: 72 Mio. €). Das Ergebnis je Stammaktie betrug 0,11 € (Vorjahr: 1,20 €) und der RoE vor Steuern 0,0 % (Vorjahr: 8,8 %).

#### Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Das Betriebsergebnis im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen belief sich im ersten Halbjahr 2020 auf 6 Mio. € (Vorjahr: 139 Mio. €).

Der Zinsüberschuss lag mit 226 Mio. € im Wesentlichen aufgrund des im Vorjahresvergleich niedrigeren Kredit- und Wertpapierportfolios unter dem Vorjahreswert (276 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

#### Segmentergebnis Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Mio. €	01.01. - 30.06.2020	01.01. - 30.06.2019
Zinsüberschuss	226	276
Risikovorsorge	106	28
Provisionsüberschuss	3	4
Abgangsergebnis	16	27
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-7	0
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	2	-1
Verwaltungsaufwand	117	140
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-11	1
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>6</b>	<b>139</b>
Ertragsteuern	-5	47
<b>Segmentergebnis</b>	<b>11</b>	<b>92</b>

zurückzuführen. Zudem führten die Anpassung der Verrechnungspreise und der erhöhte Zinsbodensatz des Segments Consulting/Dienstleistungen Bank ab dem 1. Januar 2020 zu einem Rückgang (siehe Anhangangabe (26) des Konzernhalbjahresabschlusses).

Die Risikovorsorge belief sich im Wesentlichen aufgrund der nachteiligen wirtschaftlichen Auswirkungen in Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie auf 106 Mio. € (Vorjahr: 28 Mio. €). Zu den Details der Berechnung verweisen wir auf die Konzerntragslage im Konzernlagebericht.

Das Abgangsergebnis von 16 Mio. € (Vorjahr: 27 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 in Höhe von insgesamt -5 Mio. € (Vorjahr: -1 Mio. €) resultierte im Wesentlichen aus kreditrisikoinduzierten Bewertungsverlusten von ausgefallenen Immobiliendarlehen, die aufgrund ihrer sogenannten SPPI-Schädlichkeit im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl ausgewiesen werden.

Der Verwaltungsaufwand ging durch Kostenersparnisse im Zusammenhang mit der Covid-19-Krise auf 117 Mio. € zurück (Vorjahr: 140 Mio. €). Im Vorjahreswert waren noch laufende Kosten und Integrationsaufwendungen im Zusammenhang mit der Integration der Düsselhyp enthalten. Das sonstige betriebliche Ergebnis von -11 Mio. € (Vorjahr: 1 Mio. €) wurde aufgrund einer außerplanmäßigen Abschreibung einer Immobilie im Eigenbestand belastet. Diese wurde auf Basis interner Wertüberprüfungen unter Berücksichtigung unseres Covid-19-Szenarios vorgenommen.

Insgesamt ergab sich für das Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen ein Betriebsergebnis in Höhe von 6 Mio. € (Vorjahr: 139 Mio. €). Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern von -5 Mio. € (Vorjahr: 47 Mio. €), die durch die Aktivierung von latenten Steuern aus nicht genutzten Verlustvorträgen positiv beeinflusst wurden, lag das Segmentergebnis bei 11 Mio. € (Vorjahr: 92 Mio. €).

**Segment Consulting/Dienstleistungen Bank**  
Die Verbesserung des Zinsüberschusses im Segment Consulting/Dienstleistungen Bank von 20 Mio. € gegenüber dem Vorjahr geht im Wesentlichen auf die Anpassung der Verrechnungspreise und den erhöhten Zinsbodensatz ab dem 1. Januar 2020 zurück (siehe Anhangangabe (26) des Konzernhalbjahresabschlusses). Die negative Marge aus dem

### Segmentergebnis Consulting/Dienstleistungen Bank

Mio. €	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
Zinsüberschuss	20	-6
Provisionsüberschuss	12	10
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	0	-
Verwaltungsaufwand	35	37
Sonstiges betriebliches Ergebnis	0	-1
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-3</b>	<b>-34</b>
Ertragsteuern	-1	-11
<b>Segmentergebnis</b>	<b>-2</b>	<b>-23</b>

Einlagengeschäft aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus wirkt weiterhin belastend.

Der Provisionsüberschuss von 12 Mio. € hat sich positiv entwickelt (Vorjahr: 10 Mio. €).

Der Verwaltungsaufwand reduzierte sich leicht auf 35 Mio. € (Vorjahr: 37 Mio. €).

Zusammenfassend ergab sich im ersten Halbjahr 2020 ein Betriebsergebnis im Segment von -3 Mio. € (Vorjahr: -34 Mio. €). Nach Berücksichtigung von Ertragsteuern belief sich das Segmentergebnis auf -2 Mio. € (Vorjahr: -23 Mio. €).

### Segment Aareon

Der Provisionsüberschuss betrug 102 Mio. € und konnte trotz Covid-19-Pandemie inklusive CalCon-Gruppe leicht gesteigert werden (Vorjahr: 101 Mio. €).

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich aufgrund der Geschäftsausweitung (inklusive CalCon-Gruppe) und strategischer Investitionen auf 92 Mio. € (Vorjahr: 84 Mio. €).

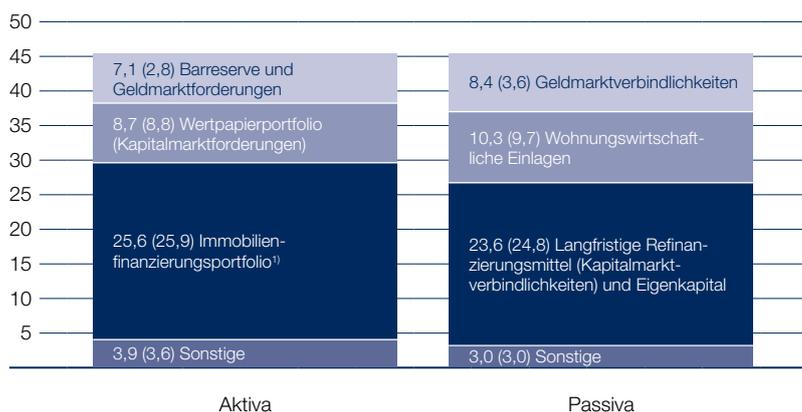
Zusammenfassend ergab sich im ersten Halbjahr 2020 ein Betriebsergebnis im Segment von 10 Mio. € (Vorjahr: 17 Mio. €). Nach Berücksichtigung von Ertragsteuern belief sich das Segmentergebnis auf 7 Mio. € (Vorjahr: 12 Mio. €).

### Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Aareal Bank Gruppe erhöhte sich aufgrund der Aufnahme gezielter längerfristiger Refinanzierungsgeschäfte (TLTROs) zum 30. Juni 2020 auf 45,3 Mrd. € (31. Dezember 2019: 41,1 Mrd. €). Dies führte zu einer Erhöhung der Barreserve und der Geldmarktverbindlichkeiten.

### Bilanzstruktur per 30. Juni 2020 (31. Dezember 2019)

Mrd. €



<sup>1)</sup> Ohne Privatkundengeschäft von 0,4 Mrd. € (31. Dezember 2019: 0,4 Mrd. €) und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen Westdeutsche ImmobilienBank AG (ehemalige WestImmo) von 0,3 Mrd. € (31. Dezember 2019: 0,4 Mrd. €) sowie ohne Risikovorsorge

### Segmentergebnis Aareon

Mio. €	01.01. - 30.06.2020	01.01. - 30.06.2019
Zinsüberschuss	-1	-1
Risikovorsorge	0	0
Provisionsüberschuss	102	101
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	0	-
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0	0
Verwaltungsaufwand	92	84
Sonstiges betriebliches Ergebnis	1	1
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>10</b>	<b>17</b>
Ertragsteuern	3	5
<b>Segmentergebnis</b>	<b>7</b>	<b>12</b>

### Immobilienfinanzierungsportfolio

Zum 30. Juni 2020 lag das Volumen des Immobilienfinanzierungsportfolios<sup>1)</sup> der Aareal Bank Gruppe bei 25,6 Mrd. € und ist damit im Vergleich zum Jahresultimo 2019 (25,9 Mrd. €) um ca. 1,2 Prozentpunkte gesunken.

Zum Stichtag 30. Juni 2020 setzte sich das Immobilienfinanzierungsportfolio der Aareal Bank Gruppe im Vergleich zum Jahresende 2019

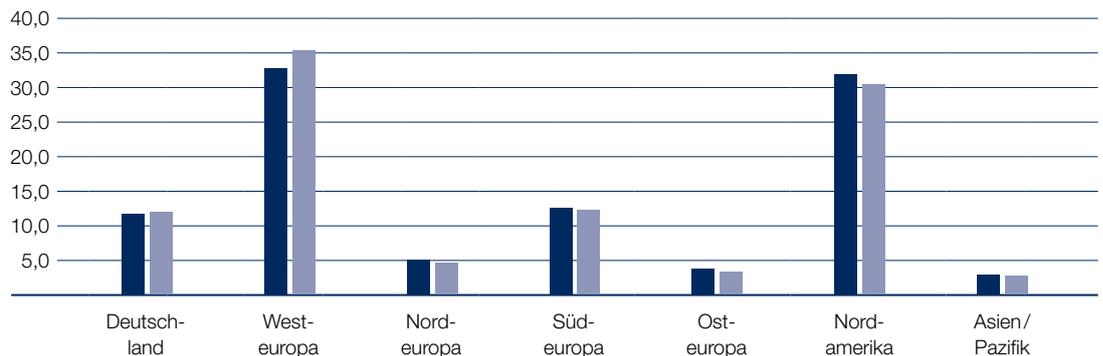
wie in den folgenden Grafiken dargestellt zusammen.

Die Verteilung im Portfolio nach Regionen und Kontinenten hat sich im Berichtszeitraum nicht signifikant geändert. Während der Portfolioanteil in Nordamerika um rund 1,5 Prozentpunkte angestiegen ist, ist er für Westeuropa um rund 2,6 Prozentpunkte gesunken. Für alle anderen Regionen ist der Portfolioanteil relativ stabil geblieben.

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

nach Regionen, in %

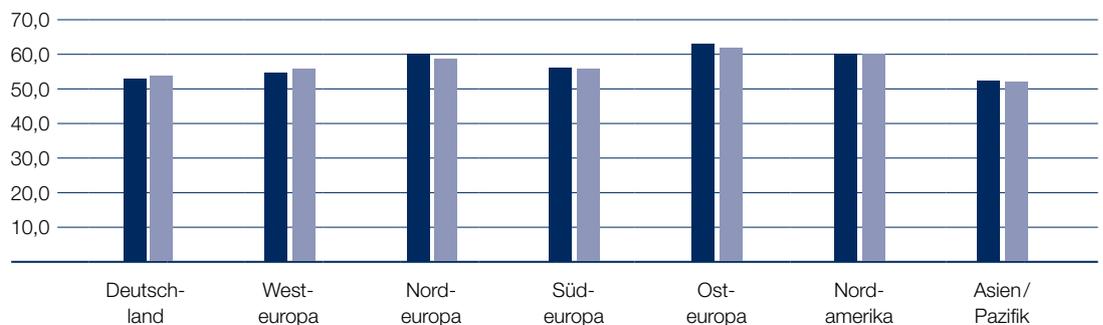
■ 30.06.2020 (100 % = 25,6 Mrd. €) ■ 31.12.2019 (100 % = 25,9 Mrd. €)



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

nach Regionen, in %

■ 30.06.2020 ■ 31.12.2019

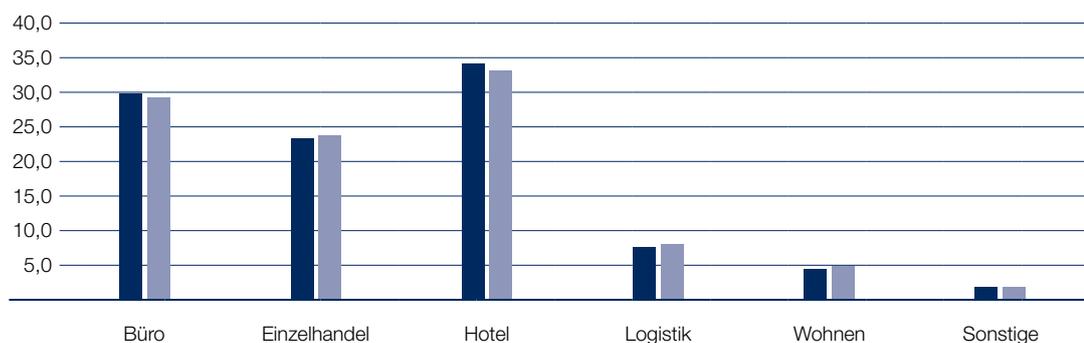


Anmerkung: Auslaufberechnung auf Basis der Inanspruchnahme und Verkehrswerte inklusive werthaltiger Zusatzsicherheiten ohne ausgefallene Immobilienfinanzierungen. Neben den Portfolioveränderungen werden Wertänderungen aus aktualisierten Wertgutachten berücksichtigt, die zum 30. Juni 2020 Covid-19-bedingt jedoch nur in sehr geringer Anzahl vorlagen (siehe Anhangangabe (22) des Konzernhalbjahresabschlusses). Die in der Grafik dargestellten LtVs berücksichtigen noch nicht die im Rahmen des Management Overlay für die Risikoversorge verwendeten erwarteten Veränderungen der Sicherheitenwerte der finanzierten Immobilien.

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

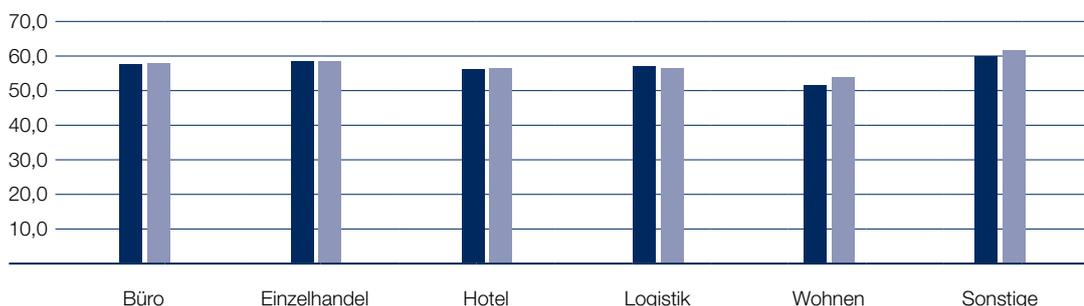
### Immobilienfinanzierungsvolumen<sup>1)</sup> (Inanspruchnahme)

nach Objektarten, in %

■ 30.06.2020 (100% = 25,6 Mrd. €)
 ■ 31.12.2019 (100% = 25,9 Mrd. €)


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

nach Objektarten, in %

■ 30.06.2020
 ■ 31.12.2019


Anmerkung: Auslaufberechnung auf Basis der Inanspruchnahme und Verkehrswerte inklusive werthaltiger Zusatzsicherheiten ohne ausgefallene Immobilienfinanzierungen. Neben den Portfolioveränderungen werden Wertänderungen aus aktualisierten Wertgutachten berücksichtigt, die zum 30. Juni 2020 Covid-19-bedingt jedoch nur in sehr geringer Anzahl vorlagen (siehe Anhangangabe (22) des Konzernhalbjahresabschlusses). Die in der Grafik dargestellten LtVs berücksichtigen noch nicht die im Rahmen des Management Overlay für die Risikovorsorge verwendeten erwarteten Veränderungen der Sicherheitenwerte der finanzierten Immobilien.

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

Die Verteilung im Portfolio nach Objektarten hat sich im Berichtszeitraum nicht signifikant geändert. Der Anteil von Hotelimmobilien ist im Vergleich zum Jahresultimo um rund 1 Prozentpunkt angestiegen, während der Anteil an Wohn- und Handelsimmobilien um je rund 1 Prozentpunkt gesunken ist. Der Anteil von Büro- und Logistikimmobilien sowie der sonstigen Finanzierungen am Gesamtportfolio ist im Vergleich zum Jahresultimo 2019 nahezu gleich geblieben.

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

### Treasury-Portfolio

Die Aareal Bank hält ein qualitativ hochwertiges Treasury-Portfolio:

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 30. Juni 2020 ein Volumen von nominal 7,2 Mrd. € (31. Dezember 2019: 7,3 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 81 % der Positionen sind mit AAA bis AA- geratet.

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

### Finanzlage

#### Refinanzierung und Eigenkapital

##### Refinanzierung

Die Aareal Bank Gruppe war im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2020 sehr solide refinanziert: Die langfristigen Refinanzierungsmittel betragen zum 30. Juni 2020 nominal 19,3 Mrd. € (31. Dezember 2019: 20,6 Mrd. €). Sie setzen sich aus Pfandbriefen sowie ungedeckten und nachrangigen Emissionen zusammen.

Darüber hinaus stand der Aareal Bank zum Stichtag ein Einlagenvolumen aus dem Geschäft mit der Wohnungswirtschaft von 10,3 Mrd. € (31. Dezember 2019: 9,7 Mrd. €) zur Verfügung. Die Geldmarktverbindlichkeiten einschließlich gezielter längerfristiger Refinanzierungsgeschäfte (TLTROs) der Deutschen Bundesbank beliefen sich auf 8,4 Mrd. € (31. Dezember 2019: 4,6 Mrd. €).

Die Aareal Bank Gruppe konnte im ersten Halbjahr 2020 0,5 Mrd. € am Kapitalmarkt platzieren. Dabei handelt es sich um 0,4 Mrd. € Senior Preferred und 0,1 Mrd. € Senior Non-Preferred Papiere. 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.

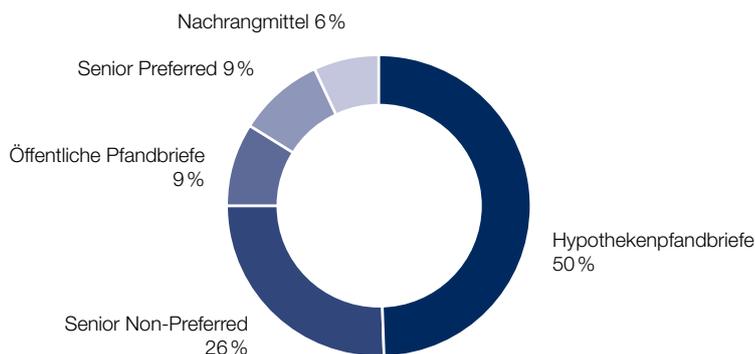
##### Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital der Aareal Bank Gruppe betrug zum 30. Juni 2020 2.847 Mio. € (31. Dezember 2019: 2.861 Mio. €). Davon entfielen 300 Mio. € auf die Additional-Tier-I-Anleihe (AT1-Anleihe). Wir verweisen auch auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung und unsere Ausführungen in der Anhangangabe (21) des Konzernhalbjahresabschlusses.

#### Refinanzierungsmix Kapitalmarkt zum 30. Juni 2020

in %

Gesamtvolumen (Nominal): 19,3 Mrd. €



<sup>1)</sup> Das bilanzielle Volumen des Wertpapierportfolios belief sich zum 30. Juni 2020 auf 8,7 Mrd. € (zum 31. Dezember 2019: 8,8 Mrd. €).

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

**Aufsichtsrechtliche Kennziffern<sup>1)2)</sup>**

	30.06.2020	31.12.2019
Mio. €		
Hartes Kernkapital (CET 1)	2.318	2.191
Kernkapital (T1)	2.618	2.491
Eigenmittel (TC)	3.457	3.343
in %		
Harte Kernkapitalquote (CET 1-Quote)	19,8	19,6
Kernkapitalquote (T1-Quote)	22,4	22,3
Gesamtkapitalquote (TC-Quote)	29,5	29,9
Harte Kernkapitalquote (CET 1-Quote) – Basel IV (geschätzt) – <sup>3)</sup>	14,2	13,5

<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 zeitanteiliger Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe

30. Juni 2020: inklusive Dividende 2019 aus ursprünglichem Gewinnverwendungsvorschlag und inklusive Zwischengewinn 2020 nach Abzug zeitanteiliger Dividende gemäß Dividendenpolitik und zeitanteiliger Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe  
Die erwarteten relevanten Auswirkungen von TRIM zu den gewerblichen Immobilienfinanzierungen, die SREP-Empfehlungen zum NPL-Bestand und die NPL-Guidelines der EZB für neue NPLs wurden berücksichtigt.

<sup>3)</sup> Zugrunde liegende Schätzung auf Basis eines output floors von 72,5% 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.)

**Aufteilung Risikogewichtete Aktiva (RWA)**

	Risikogewichtete Positionsbeträge (RWA) 30.06.2020	Eigenmittel- anforderungen 30.06.2020	Risikogewichtete Positionsbeträge (RWA) 31.12.2019	Eigenmittel- anforderungen 31.12.2019
Mio. €				
<b>Kreditrisiko</b>	<b>9.554</b>	<b>764</b>	<b>8.774</b>	<b>702</b>
Kreditrisikostandardansatz (KSA)	531	42	595	48
fortgeschrittener IRB-Ansatz (AIRB)	8.209	657	7.388	591
Beteiligungen im IRB-Ansatz nach dem einfachen Risikogewichtungsansatz	815	65	791	63
<b>Gegenparteiausfallrisiko</b>	<b>526</b>	<b>42</b>	<b>486</b>	<b>39</b>
Marktbewertungsmethode	308	25	283	23
risikogewichteter Forderungsbetrag für Beiträge an den Ausfallfonds einer zentralen Gegenpartei	0	0	0	0
Credit Valuation Adjustment	218	17	203	16
<b>Marktrisiko</b>	<b>34</b>	<b>3</b>	<b>61</b>	<b>5</b>
<b>Operationelles Risiko</b>	<b>1.236</b>	<b>99</b>	<b>1.489</b>	<b>119</b>
Basisindikatoransatz	29	2	44	4
Standardansatz	1.207	97	1.445	116
<b>Sonstige Forderungen (z. B. aktive latente Steuern)</b>	<b>352</b>	<b>28</b>	<b>385</b>	<b>31</b>
<b>Gesamt</b>	<b>11.702</b>	<b>936</b>	<b>11.195</b>	<b>896</b>

Die aufsichtsrechtliche Bemessung der gewichteten Risikoaktiva (RWA) basiert im Bereich der Kreditrisiken sowohl auf dem fortgeschrittenen

Ansatz (AIRBA – Advanced Internal Ratings-Based Approach) als auch auf dem Standardansatz (KSA).

## Risikobericht

### Risikomanagement in der Aareal Bank Gruppe

Das Risikomanagement der Aareal Bank Gruppe, die darauf ausgerichtete Aufbau- und Ablauforganisation im Kredit- und Handelsgeschäft sowie die implementierten Verfahren und Methoden der Risikomessung und -überwachung sind im Konzernlagebericht 2019 umfassend dargestellt. Im Rahmen des vorliegenden Zwischenberichts werden die zentralen Elemente unseres Risikomanagements nochmals kurz skizziert und wesentliche Entwicklungen im Berichtszeitraum dargestellt. Grundsätzlich bildet die vom Vorstand festgelegte und vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommene Geschäftsstrategie den Rahmen für das Risikomanagement der Aareal Bank Gruppe. Darauf aufbauend werden unter strenger Berücksichtigung der Risikotragfähigkeit detaillierte Strategien für das Management der einzelnen Risikoarten formuliert. Die Risikostrategien wie auch die Geschäftsstrategie werden mindestens einmal jährlich an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst, vom Vorstand verabschiedet und vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen. Für die Umsetzung der Strategien und die Gewährleistung der Risikotragfähigkeit sind entsprechende Risiko-steuerungs- und Risikocontrolling-Prozesse implementiert. Auf monatlicher Basis wird ein interner Risikobericht für alle wesentlichen Risikoarten erstellt und dem Vorstand und Aufsichtsrat der Bank vorgelegt. Das Management hat umfänglich auf die Covid-19-Krise reagiert: Der eingesetzte Pandemieausschuss hat fortlaufend den operativen (IT-)Betrieb inklusive notwendiger Hygiene- und Abstandsregelungen sichergestellt. Sowohl die personelle als auch die technische Ausstattung haben sich während der Krise mit längeren Home-office-Zeiten bewährt. Covid-19-spezifische Szenarien wurden frühzeitig entwickelt, um mögliche Auswirkungen in verschiedenen Ausprägungen zu simulieren. Berichtsfrequenzen wurden bedarfsgerecht angepasst. Die aktuelle Sachlage wurde fortlaufend mit allen betroffenen Stakeholdern in den jeweiligen Gremien diskutiert. Ferner haben

wir aufgrund der geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch die Covid-19-Pandemie eine anlassbezogene Überprüfung unseres Risk-Appetite-Framework inklusive der Einzelrisikostراتيجien angestoßen, welche im dritten Quartal abgeschlossen werden soll.

### Risikotragfähigkeit und Limitierung

Die Risikotragfähigkeit im Rahmen des 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 erfolgen auch die laufende Überwachung der Steuerungsgrößen und die Überprüfung der Einhaltung der Limite 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 I 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 oder einen Managementpuffer sein.

Als Risikobetrachtungshorizont bzw. als Haltedauer für die Risikomodelle im Rahmen der ökonomischen Perspektive nimmt der Aareal Bank Konzern durchgängig 250 Handelstage an. Soweit die Risikomessung auf der Basis von quantitativen Risikomodelle erfolgt, liegt den verwendeten Risikoparametern ein einheitlicher Beobachtungszeitraum von mindestens 250 Handelstagen bzw. mindestens 1 Jahr zugrunde. Die Überprüfung der Angemessenheit der Modellannahmen erfolgt im Rahmen der Validierung der entsprechenden Risikomodelle und -parameter.

In Bezug auf die Berücksichtigung von Korrelationswirkungen zwischen den wesentlichen Risikoarten im Rahmen der ökonomischen Perspektive des

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

Mio. €	30.06.2020	31.12.2019
Kernkapital (T1)	2.618	2.491
ökonomische Anpassungen	-128	-110
<b>Risikodeckungsmasse</b>	<b>2.490</b>	<b>2.381</b>
<b>Auslastung der Risikodeckungsmasse</b>		
Kreditausfallrisiken	574	525
Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch (IRRBB)	185	93
Marktrisiken	538	360
Operationelle Risiken	102	123
Beteiligungsrisiken	38	30
Immobilienrisiken	74	60
Geschäfts- und strategische Risiken	66	81
<b>Summe Auslastung</b>	<b>1.577</b>	<b>1.272</b>
<b>Auslastung in % der Risikodeckungsmasse</b>	<b>63 %</b>	<b>53 %</b>

ICAAP hat sich die Aareal Bank Gruppe 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. Zu den Besonderheiten bei Marktpreisrisiken verweisen wir auf das entsprechende Unterkapitel.

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

Die Auslastung der Einzellimite für die wesentlichen Risikoarten und die Gesamtauslastung der

Limits werden monatlich detailliert berichtet und im täglichen Reporting überwacht. Es waren keine Limitüberschreitungen im Berichtszeitraum festzustellen, vereinzelt Frühwarnschwellen wurden durch die Covid-19-bedingte Erhöhung der Marktvolatilitäten überschritten. Dies ist ein Indiz für die angemessene Kalibriertheit des Limitsystems und dessen Steuerungswirkung im Sinne einer Reagibilität auf sich stark veränderte Rahmenbedingungen. Entsprechende Gegensteuerungsmaßnahmen wurden ergriffen und die Gesamtauslastung der Deckungsmassen zeigt die Angemessenheit der Kapitalausstattung.

Die Entwicklung der Risikoauslastung stellt sich im Jahresverlauf wie in der nebenstehenden Grafik abgebildet dar.

Für den Bereich der Liquiditätsrisiken ist das Risikodeckungspotenzial kein geeignetes Maß zur Beurteilung der Risikotragfähigkeit. Daher haben wir zur Steuerung und Überwachung dieser Risikoart spezielle Steuerungsinstrumente entwickelt.

### Kreditausfallrisiken

#### Definition

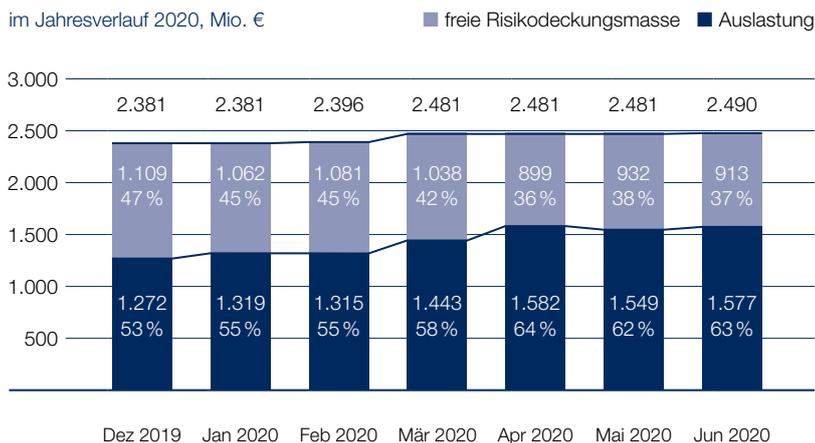
Unter Kreditausfallrisiko verstehen wir die Gefahr eines Verlusts, der dadurch entsteht, dass sich die Bonität eines Geschäftspartners verschlechtert (Migration Risk), er seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt, eine Sicherheit an Wert verliert oder ein Risiko bei der Verwertung einer gestellten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

#### Risikomessung und -überwachung

Sowohl die Aufbauorganisation als auch die Geschäftsprozesse der Aareal Bank berücksichtigen die aufsichtsrechtlichen Anforderungen an die

### Entwicklung der Auslastung der Risikodeckungsmasse

im Jahresverlauf 2020, Mio. €



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 permanenten 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.

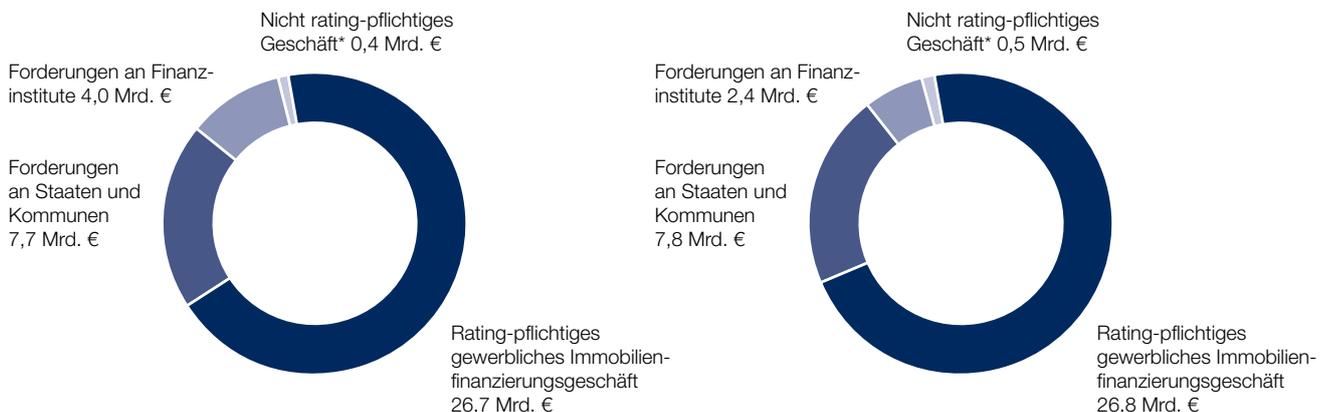
Zur Messung, Steuerung und Überwachung der Konzentrations- und Diversifikationseffekte auf Portfolioebene setzen wir u. a. zwei verschiedene Kreditrisikomodelle ein. Auf Basis dieser Modelle werden die Entscheidungsträger der Bank regelmäßig über die Entwicklung und den Risikogehalt des Immobilienfinanzierungsgeschäfts 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.

## Bilanzielles und außerbilanzielles Geschäft (Bruttobuchwerte)

nach Rating-Verfahren, Mrd. €

30.06.2020 | 31.12.2019



\* Inklusive Privatkundengeschäft der ehemaligen WestImmo

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. Eine Intensivbetreuung führt zur Risikovorsorgebildung in Höhe des erwarteten Kreditverlusts für die gesamte Restlaufzeit des Finanzinstruments (Stage 2).

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 möglich an die von den Kunden aktualisierten Geschäftspläne angepasst. Dies betraf bezüglich des Aussetzens bestimmter vertraglicher Vereinbarungen ohne Zahlungswirkung (sogenannter Covenants) aufgrund des Lockdowns in erster Linie Hotelfinanzierungen und Shoppingcenter mit einem Kreditvolumen von 5,8 Mrd. €. 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 76 Mio. € und Liquiditätslinien von 84 Mio. €, bezogen auf ein Kreditvolumen von 5,3 Mrd. €. Der Bruttobuchwert des bilanziellen Kreditgeschäfts unter gesetzlichen Moratorien betrug 50 Mio. €. Der Bruttobuchwert des bilanziellen Kreditgeschäfts von Covid-19-bedingten Forbearance-Maßnahmen betrug 150 Mio. €.

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 orientiert mit dem Ziel, eine realistische Einschätzung zu den erwarteten Verlusten abzugeben, ohne kurzfristige Effekte, z. B. aus dem Lockdown, überzubewerten. So führen Covid-19-bedingte Maßnahmen nicht automatisch zu einer signifikanten Kreditverschlechterung oder zum Ausfall, sondern werden einzelfallbezogen überprüft. Unsere Prozesse haben wir entsprechend adjustiert. Alle Covid-19-bedingten Maßnahmen wurden vom CRE Credit Risk Committee genehmigt,

werden regelmäßig an den Vorstand berichtet und eng überwacht.

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 bereits zu einer Erhöhung des Stage 2-Bestands geführt. Antizipierte Rating-Änderungen und Stageverschlechterungen des Management Overlay der Risikovorsorge auf Portfolioebene sind hier jedoch noch nicht reflektiert. Die Darstellung erfolgt gemäß interner 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 angerechnet. Die Einhaltung der Limits wird real-time durch den Bereich Risk Controlling überwacht. Die Positionsverantwortlichen werden über die Limits und deren Ausnutzung regelmäßig und zeitnah informiert.

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

**Bilanzielles rating-pflichtiges gewerbliches Immobilienfinanzierungsgeschäft**

Mio. €	30.06.2020					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	62				<b>62</b>	62				<b>62</b>
Klasse 3	542				<b>542</b>	430			2	<b>432</b>
Klasse 4	1.402			29	<b>1.431</b>	1.368				<b>1.368</b>
Klasse 5	3.015			217	<b>3.232</b>	3.447			495	<b>3.942</b>
Klasse 6	4.373	19		64	<b>4.456</b>	4.300	20		64	<b>4.384</b>
Klasse 7	3.553			262	<b>3.815</b>	3.872			75	<b>3.947</b>
Klasse 8	4.948	32		93	<b>5.073</b>	6.051	35		209	<b>6.295</b>
Klasse 9	4.179	128		14	<b>4.321</b>	2.936			56	<b>2.992</b>
Klasse 10	868	201			<b>1.069</b>	860	344			<b>1.204</b>
Klasse 11	282	341			<b>623</b>	174				<b>174</b>
Klasse 12	1	76			<b>77</b>	1	16			<b>17</b>
Klasse 13							60			<b>60</b>
Klasse 14										
Klasse 15										
Ausgefallen			981	130	<b>1.111</b>			935	149	<b>1.084</b>
<b>Gesamt</b>	<b>23.225</b>	<b>797</b>	<b>981</b>	<b>809</b>	<b>25.812</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. €	30.06.2020					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	47				<b>47</b>	25				<b>25</b>
Klasse 5	44			10	<b>54</b>	63			17	<b>80</b>
Klasse 6	242				<b>242</b>	117				<b>117</b>
Klasse 7	108			24	<b>132</b>	141			25	<b>166</b>
Klasse 8	274	4			<b>278</b>	271	4			<b>275</b>
Klasse 9	138				<b>138</b>	101				<b>101</b>
Klasse 10	27				<b>27</b>	34				<b>34</b>
Klasse 11	25				<b>25</b>	1				<b>1</b>
Klasse 12-15										
Ausgefallen			1		<b>1</b>			2		<b>2</b>
<b>Gesamt</b>	<b>905</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>34</b>	<b>944</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. €	30.06.2020					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	859				<b>859</b>	815				<b>815</b>
Klasse 2										
Klasse 3	174				<b>174</b>	172				<b>172</b>
Klasse 4	1.143				<b>1.143</b>	82				<b>82</b>
Klasse 5	50				<b>50</b>	49				<b>49</b>
Klasse 6										
Klasse 7	1.329				<b>1.329</b>	836				<b>836</b>
Klasse 8	364				<b>364</b>	417				<b>417</b>
Klasse 9	36			0	<b>36</b>	35				<b>35</b>
Klasse 10	31				<b>31</b>	26				<b>26</b>
Klasse 11-18										
Ausgefallen										
<b>Gesamt</b>	<b>3.986</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>3.986</b>	<b>2.432</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.432</b>

**Bilanzielle Forderungen an Staaten und Kommunen**

Mio. €	30.06.2020					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	2.661				<b>2.661</b>	2.505				<b>2.505</b>
Klasse 2	2.826			27	<b>2.853</b>	2.680			65	<b>2.745</b>
Klasse 3	618			60	<b>678</b>	739			67	<b>806</b>
Klasse 4	51				<b>51</b>	100				<b>100</b>
Klasse 5	38				<b>38</b>	176				<b>176</b>
Klasse 6	177				<b>177</b>	262				<b>262</b>
Klasse 7	153				<b>153</b>	189				<b>189</b>
Klasse 8	6				<b>6</b>	6				<b>6</b>
Klasse 9	964	119			<b>1.083</b>	925	125			<b>1.050</b>
Klasse 10-20										
Ausgefallen										
<b>Gesamt</b>	<b>7.494</b>	<b>119</b>	<b>-</b>	<b>87</b>	<b>7.700</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)

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

### Länderrisiken

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

### Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch

#### Definition

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

Im Detail beinhaltet dies in der Aareal Bank:

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

- Risiken aus der Bewertung zukünftiger Cashflows bzgl. der allgemeinen Zinskurve (Zinsstrukturkurvenrisiko bzw. Yield Curve Risk),

- Risiken aus sich mit Zinsen verändernden Cashflows bezogen auf die Spreads zur allgemeinen Zinskurve (Basis Risk),
- Risiken resultierend aus expliziten und impliziten Optionen (Option Risk),
- Risiken 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 und alle operativen Einheiten bestimmt. Hierbei werden die im VaR-Modell verwendeten statistischen Parameter auf Basis eines Inhouse-Datenpools über einen Zeitraum von 250 Tagen ermittelt. Mit einem Konfidenzniveau in Höhe 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 fünf 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.

## Marktrisiken

### Definition

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

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

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

Im Berichtszeitraum wurden keine derartigen Geschäfte abgeschlossen, sodass Risiken aus dem Handelsbuch 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) und
- Risiken einer Anpassung der Kreditbewertung von OTC Derivaten (CVA Risk).

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

### Risikomessung und -überwachung

Die für Treasury und die Risikoüberwachung zuständigen Vorstandsmitglieder werden täglich durch Risk Controlling über die Risikoposition und die Auswirkungen aus dem Eingehen von 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 und alle operativen Einheiten bestimmt. Hierbei werden die im VaR-Modell verwendeten statistischen Parameter auf Basis eines Inhouse-

Datenpools über einen Zeitraum von 250 Tagen ermittelt. Mit einem Konfidenzniveau in Höhe von 99,9 %<sup>1)</sup> 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 des gewählten Konfidenzniveaus von 99,9 % wird eine geringe Anzahl von negativen Überschreitungen ( $\leq 1$  für 250 Tage) 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 als Folge der Corona-Volatilitäten im März beobachtet. Die langfristige Prognosegüte des von uns verwendeten VaR-Modells wird damit nicht widerlegt.

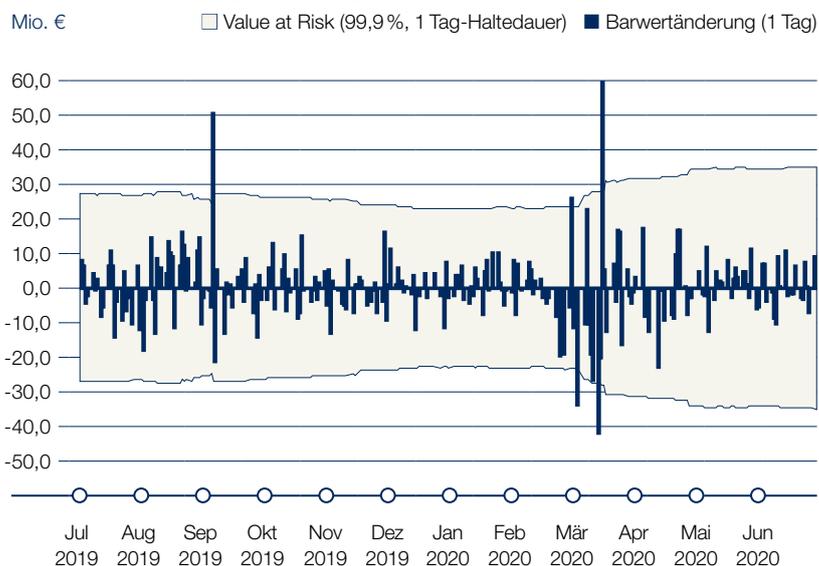
### Operationelle Risiken

Innerhalb der Aareal Bank werden Operationelle Risiken als die Gefahr von Verlusten definiert, die durch die Unangemessenheit oder das Versagen von internen Verfahren, Menschen und Systemen oder durch externe Ereignisse ausgelöst werden. In dieser Definition sind Rechtsrisiken eingeschlossen. 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.

In der Rechtsabteilung der Aareal Bank werden alle gerichtlichen Rechtsstreitigkeiten, an denen die Bank beteiligt ist, sowie Rechtsfragen mit grundsätzlicher Bedeutung bearbeitet.

Die Analysen auf Basis der eingesetzten Instrumente zeigen auf, dass die Bank keine unverhältnis-

### Barwertentwicklung und 1-Tages-VaR im Jahresverlauf 2019/2020



mäßig hohen Operationellen Risiken einget. Des Weiteren haben sich keine wesentlichen Risikokonzentrationen gezeigt.

Die Controlling-Instrumente des Operationellen Risikos werden durch ein System zur Steuerung und Überwachung von ausgelagerten Aktivitäten und Prozessen (Outsourcing) ergänzt.

### Beteiligungsrisiken

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

<sup>1)</sup> Aufgrund der Covid-19-bedingten Ausnahmesituation an den internationalen Finanzmärkten wurde in der internen Risikoermittlung ab Mai 2020 temporär auch ein Konfidenzniveau von 99,5 % verwendet.

Im Rahmen der Risikomessung und -überwachung werden alle relevanten Konzerngesellschaften einer regelmäßigen Risikoüberprüfung und -bewertung unterzogen.

### Immobilienrisiken

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

Aufgrund des speziellen Charakters von Immobilienrisiken (z. B. Vermarktungsrisiken) hat die Bank speziell hierauf zugeschnittene Methoden und Verfahren entwickelt. Sämtliche relevanten Immobilienbestände werden regelmäßig einer Risikoüberprüfung und -bewertung unterzogen. Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie erforderten bei einigen Objekten eine interne Wertüberprüfung unter Berücksichtigung unseres Covid-19-Szenarios und die Schätzung der Auswirkungen auf die erzielbaren operativen Ergebnisse. Dies führte bei einer Immobilie im Eigenbestand zu einer außerplanmäßigen Abschreibung.

### Geschäfts- und strategische Risiken

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.

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

### Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiko bezeichnet im engeren Sinne das Risiko, Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig oder zeitgerecht erfüllen zu können. Das Liquiditätsrisikomanagement des Aareal Bank Konzerns soll sicherstellen, dass zukünftigen Zahlungsverpflichtungen jederzeit ausreichende liquide Mittel gegenüberstehen. Dabei ist das Risikomanagement so ausgestaltet, dass nicht nur das Liquiditätsrisiko im engeren Sinne, sondern auch das Refinanzierungs- und das Marktliquiditätsrisiko in die Risikosteuerung und -überwachung einbezogen werden.

## Prognose- und Chancenbericht

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Blick auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist determiniert vom weiteren Verlauf der Covid-19-Pandemie und der damit zusammenhängenden Geschwindigkeit der Lockerungsmaßnahmen sowie der in diesem Zusammenhang einsetzenden Erholungsphase. Dies gilt auch hinsichtlich der erheblichen Risiken für die Wirtschaft, die eng von der Frage nach der weiteren Entwicklung der Pandemie und den getroffenen Eindämmungsmaßnahmen abhängen. Die zuletzt wieder gestiegenen Covid-19-Neuinfektionen in den USA stellen eine Gefahr für den weiteren Verlauf der wirtschaftlichen Erholung dar.

Auch wenn andere Risiken für die Weltwirtschaft, die Finanzmärkte und die Gewerbeimmobilien im öffentlichen Diskurs derzeit etwas in den Hintergrund rücken, sind sie nach wie vor zu beachten. Hierzu zählen die Preisentwicklungen am Ölmarkt, protektionistische Tendenzen, Zweifel am Zusammenhalt des europäischen Projekts, der Brexit – zusammen mit den noch offenen Verhandlungen zwischen der Europäischen Union und Großbritannien zum Ende der Übergangszeit – sowie weitere geopolitische Risiken.

Ein Wiederaufleben der europäischen Staatsschuldenkrise, z.B. infolge der höheren Schulden durch die Covid-19-Pandemie oder aufgrund des Zweifels am Zusammenhalt der Eurozone, ist ebenfalls als ein Risiko anzusehen. In diesem Zusammenhang stellt der Austritt Großbritanniens aus der EU ein bedeutendes wirtschaftliches Risiko sowohl für das Land selbst, als auch für die gesamte EU dar. 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 in den Ländern Spanien und Italien durch die hohen Fallzahlen an Covid-19-Infektionen zu sehen. Zwar zielt das EU-Rettungspaket vom Juli 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, geopolitische Risiken (z.B. bewaffnete Konflikte und Terrorismus) sowie die weltweit stark steigende Verschuldung stellen weitere Unsicherheiten, Risiko- und Belastungsfaktoren 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.

In den USA sieht die Bank eine erhöhte politische Unsicherheit infolge der vorhergenannten Risiken und Belastungsfaktoren. Zudem sorgen die Präsidentschaftswahlen in diesem Jahr unter den genannten Belastungsfaktoren für eine Verstärkung des Risikos.

Für gewerbliche Immobilien bestehen aufgrund der Covid-19-Pandemie gleich mehrere Risiken. Kontaktverbote, Reisebeschränkungen und zunächst temporäre Geschäftsschließungen dürften den Cashflow auch in der zweiten Jahreshälfte erheb-

lich 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 negativ auf Immobilienwerte auswirken.

Für die Finanzierungsmärkte von Gewerbeimmobilien geht die Bank davon aus, dass der Wettbewerb intensiv bleibt. Dies folgern wir aus dem Umstand, dass gegenüber dem Vorjahr ein geringeres Transaktionsvolumen erwartet wird. Gleichwohl erwarten wir, dass die Beleihungsausläufe für Neugeschäfte nahezu stabil bleiben. Dennoch könnten Veränderungen im Marktumfeld zu einem unmittelbaren Margendruck oder zu Erhöhungen von Beleihungsausläufen führen.

### Konjunktur

Aufgrund der Ereignisse rund um die Covid-19-Pandemie gehen wir aktuell von einem deutlichen Rückgang der globalen Wirtschaftsleistung in diesem Jahr aus. Die Erholung wird je Land unterschiedlich verlaufen und ist weiterhin stark davon abhängig, wie schnell Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen aufgehoben werden und in welcher Form sich der private Konsum wieder erholt. Das Risiko liegt insbesondere in einem deutlich längeren Lockdown in den verschiedenen Ländern sowie in der Länge der Erholungsphase der Wirtschaft. Zudem sind steigende Neuinfektionszahlen in vielen Ländern der Welt ein Risiko, da eine zweite Welle an erhöhten Covid-19-Erkrankungen einen erneuten, wenn auch gegebenenfalls nur regionalen, Lockdown nicht ausschließen lassen.

Auch in der Eurozone dürfte das reale Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorjahr spürbar einbrechen. Am stärksten dürften aufgrund der Härte und Länge der Pandemie sowie der Eindämmungsmaßnahmen Frankreich, Italien und Spanien betroffen sein. Für das zweite Halbjahr kann aufgrund erwarteter zunehmender Lockerungen von einer Belebung der Wirtschaft ausgegangen werden. Da diese voraussichtlich den vorherigen Rückgang

aber nicht vollständig kompensieren wird, ist davon auszugehen, dass sich die Erholung deutlich über das Jahresende hinausziehen wird. Diese Entwicklung dürfte auch in den anderen Ländern der Europäischen Union zu beobachten sein.

Die Wirtschaft Großbritanniens wird davon abhängen, ob es zum Ende der Übergangsperiode am Jahresende eine Einigung hinsichtlich der EU und Großbritannien über die künftigen Beziehungen geben wird. Großbritannien hat eine Verlängerung der Übergangsperiode ausgeschlossen. Die resultierende Unsicherheit dürfte die Wirtschaft in diesem Jahr noch zusätzlich zur Pandemie belasten.

Auch für die USA wird in diesem Jahr eine tiefe Rezession erwartet, mit einer allmählichen Belebung der Wirtschaft ab Beginn der zweiten Jahreshälfte. Da die Covid-19-Neuinfektionen zur Jahresmitte wieder angestiegen sind, besteht unseres Erachtens ein erhöhtes Risiko, dass die wirtschaftliche Erholung in den USA schwächer ausfallen könnte als erwartet.

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

Die Wirtschaft, die Finanz- und Kapitalmärkte sowie die Gewerbeimmobilienmärkte sind bedeutenden Unsicherheitsfaktoren, Risiken und Gefahren ausgesetzt. Hierzu zählen insbesondere die politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten, die durch die Covid-19-Pandemie ausgelöst wurden.

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 mit einer höheren Volatilität als im Vorjahr zu rechnen.

Durch die Unsicherheiten, insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Wirtschaft, wird für 2020 mit stark expansiven Maßnahmen in der Geld- und Fiskalpolitik und weiter niedrigen Zinsen gerechnet. Durch das anhaltende Niedrigzinsumfeld könnte die traditio-

nelle Politik der Zentralbanken jedoch in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden.

Die Nachfrageschwäche in der Wirtschaft dürfte die Inflation auf ein sehr niedriges Niveau drücken, möglicherweise bis hin zu deflationären Tendenzen.

### **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 Ende 2020 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.

Des Weiteren rückt das Thema Nachhaltigkeit („sustainable finance“) nicht zuletzt durch das Merkblatt der BaFin zum Umgang mit Nachhaltig-

keitsrisiken immer stärker in den Fokus der Aufsicht. Zudem hat die EZB den Entwurf eines Leitfadens für die Behandlung von klimabezogenen Risiken zur Konsultation gestellt.

Um eine fristgerechte Umsetzung zu ermöglichen, wurde die Aufarbeitung der einzelnen Themen von uns bereits in zahlreichen Projekten und mit erheblichem Ressourceneinsatz weiter vorangetrieben.

Eine zusätzliche Herausforderung für die Institute stellt die Volatilität der Anforderungen dar. Diese resultiert neben den exemplarisch genannten neuen Anforderungen insbesondere aus der Ausgestaltung der implementierten Instrumentarien durch die EZB und/oder die nationalen Aufsichtsbehörden. So sind die national festzusetzenden Kapitalpuffer (antizyklischer und systemischer Puffer) oder auch die jährlichen Inhalte des bankindividuellen Bescheids auf Grundlage des Supervisory Review and Evaluation Process (SREP) einerseits nur bedingt planbar und zum anderen können hieraus kurzfristige Veränderungen der bankindividuellen Kapitalanforderungen resultieren.

## Branchen- und Geschäftsentwicklung

### Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Gewerbeimmobilien werden im zweiten Halbjahr 2020 regional und objektartspezifisch unterschiedlich gefragt sein. Hier ist 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 nachteilig auf die Immobilienwerte auswirken. Bei Büro- und Logistikimmobilien erwarten wir in diesem Jahr eine stabile Entwicklung der Marktwerte. Für Einzelhandels- und Hotelimmobilien ist in den meisten Märkten dagegen mit einer negativen Entwicklung der Marktwerte zu rechnen, abhängig von den wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie. Der Cashflow von Hotels und Einzelhandelsimmobilien ist besonders abhängig von eventuell neuen Lockdown-Maßnahmen und der Art der Erholung. Es besteht eine hohe Unsicherheit hinsichtlich der Fragen, wie lange Einschränkungen dieser Art bestehen bleiben und wie sich die anschließende Erholungsphase entwickeln wird, insbesondere angesichts der vielerorts im Juli gestiegenen Neuinfektionen an Covid-19.

In der zweiten Jahreshälfte dürfte sich der intensive Wettbewerb in der Finanzierung von Gewerbeimmobilien der vergangenen Jahre wahrscheinlich in zahlreichen Märkten fortsetzen. Die Beleihungsausläufe werden dabei als nahezu stabil erwartet.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Schätzunsicherheiten – hinsichtlich der Volkswirtschaft, der Märkte und der 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.

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen streben wir für das Geschäftsjahr 2020 ein Neugeschäft in einer Höhe an, dass das Immobilienfinanzierungsportfolio der Aareal Bank Gruppe Ende 2020, vorbehaltlich von Währungsschwankungen, in einer Größenordnung zwischen 26 und 28 Mrd. € liegt. Die Portfolio- und Risikosteuerung erfolgt u. a. über Syndizierungen.

### Segment Consulting/Dienstleistungen Bank

Die Wohnungs- und gewerbliche Immobilienwirtschaft in Deutschland sollte sich trotz der Covid-

19-Pandemie auch in 2020 solide entwickeln. Dabei gehen wir von einer hohen Wertstabilität der Immobilien und weiterhin weitgehend stabilen Mieterträgen aus. Nach einer langen Wachstumsphase dürften die Mieterträge – auch vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie – in der zweiten Jahreshälfte im Mittel eher stagnieren. Auch ist mit weiteren Mietstundungen oder Ausfällen durch steigende Arbeitslosigkeit insbesondere bei Freiberuflern und Selbstständigen zu rechnen. Wie gravierend 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 die gerade in Ballungszentren deutlich zu geringe Zahl an Neubauvorhaben. Gravierende Ressourcenanforderungen ergeben sich aus den Anforderungen der Klimaschutzziele für Deutschland, für deren Erreichung dem Immobilienbereich eine entscheidende Bedeutung beigemessen wird.

Für den weiteren Verlauf des Jahres 2020 sehen wir gute Chancen, Neukunden zu akquirieren und die Geschäftsbeziehungen zu unseren Bestandskunden zu intensivieren. Dies gilt auch für Unternehmen aus der Energie- und Entsorgungswirtschaft. Darüber hinaus investieren wir im Einklang mit unserer strategischen Ausrichtung weiterhin in den Ausbau des „Ökosystems Wohnungswirtschaft“, die branchenübergreifende Weiterentwicklung von Schnittstellenprodukten und in die Expansion in angrenzende Ökosysteme. Im Fokus steht hierbei z. B. 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 Zahlungsverkehrsverfahren 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 2020 verfügbar. Potenzial sehen wir zudem in technischen Lösungen zur Automatisierung der Abrechnungsvorgänge im Rahmen der Elektromobilität in e-Ladnetzen. Ein entsprechendes Produkt wurde bereits 2019 erprobt und soll ebenfalls noch 2020 Marktreife erlangen.

Neben diesen Zukunftstechnologien sehen wir auch Wachstum in etablierten Prozessen und Verfahren, beispielsweise durch die Einbindung der Angebote der im Vorjahr übernommenen plusForta GmbH in unser bestehendes Angebot zur Kautionsverwaltung.

Schließlich haben wir ein Augenmerk auf die Arbeitsabläufe unserer Kunden, um dort Effizienzgewinne durch alternative Produkte anbieten zu können, sofern wir Möglichkeiten sehen, im Rahmen unseres Know-hows entsprechende Entwicklungen voranzutreiben und umzusetzen. In diesem Zusammenhang erproben wir derzeit zusammen mit einem Kooperationspartner eine Lösung zur mobilen Zählerablesung.

Vor diesem Hintergrund streben wir ein Wachstum des Provisionsüberschusses gegenüber dem Vorjahr von rund 15 % an (2019: 23 Mio. €) und erwarten ein durchschnittliches wohnungswirtschaftliches Einlagenvolumen zwischen 10 und 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, zusätzliche Refinanzierungsquelle dar.

### Segment Aareon

Das Geschäftsmodell der Aareon ist geprägt von langfristigen Kundenbeziehungen sowie wiederkehrenden Erlösen. Dennoch haben die Geschehnisse der weltweiten Covid-19-Pandemie auch Auswirkungen auf die laufende Geschäftsentwicklung in 2020. Trotz der mit der Krise verbundenen

Belastungen im Consulting- und Lizenzgeschäft wird insgesamt von einer leichten Erhöhung des Umsatzes im Vergleich zum Vorjahr ausgegangen. Zum Wachstum trägt insbesondere die Akquisition der CalCon-Gruppe bei. Die Aareon wird, angelehnt an die langfristige Unternehmensstrategie, ihre Personalpolitik fortsetzen und im Zuge der Wachstumsstrategie die Einstellung neuer Mitarbeiter weiterhin vorantreiben. Wir gehen davon aus, dass die Covid-19-Pandemie zu einer signifikanten Sensibilisierung unserer Kunden für die Bedeutung der Digitalisierung führen wird. Hieraus sollten sich langfristig weitere Geschäftspotenziale ergeben. Der strategischen Ausrichtung, diese Potenziale zu heben, schenkt die Aareon große Aufmerksamkeit, was organische und anorganische Opportunitäten beinhaltet.

Für das ERP-Geschäft geht die Aareon von einem leichten Umsatzrückgang gegenüber 2019 aus. Aufgrund der Kontaktbeschränkungen wurde das Beratungsgeschäft unserer Berater vermehrt auf Remote-Tätigkeiten umgestellt. Dies konnte jedoch nicht vollständig das ausgefallene Beratungsvolumen bei den Kunden vor Ort kompensieren. Des Weiteren wurden Projekte kundenseitig verschoben, da auch unsere Kunden ihre Abläufe anpassen mussten und sich in der Krise teilweise Prioritäten verschoben haben. Letzte Migrationsprojekte von GES auf andere ERP-Lösungen befinden sich in einer finalen Phase. GES wird zum 31. Dezember 2020 eingestellt. Neben den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf das Lizenzgeschäft der Aareon wird es insbesondere aufgrund der neuen cloud-basierten ERP-Produktgeneration Tobias 365 in den Niederlanden kurzfristig zu einem Rückgang der zu realisierenden Lizenzerlöse kommen. In Zukunft wird dies aber zu höheren wiederkehrenden Erlösen führen. Die wiederkehrenden Erlöse insgesamt werden durch die Covid-19-Pandemie nur geringfügig betroffen sein. Diverse Kundenprojekte aus dem Vorjahr werden in 2020 produktiv gesetzt und dadurch zusätzliche Wartungs- und SaaS-Erlöse (Software-as-a-Service) generieren. Grundsätzlich wird weiterhin mit einer Verschiebung von Lizenzerlösen zu wiederkehrenden Erlösen aufgrund vermehrter SaaS-Vertragsabschlüsse gerechnet. Im gewerblichen Immobilienmarkt werden

deutliche Steigerungen erwartet. Mit weiteren Kundengewinnen wird sowohl in der Region DACH mit dem Produkt RELion als auch in den Niederlanden mit REMS gerechnet. Im Energieversorgungsmarkt wird vorübergehend mit einem deutlichen Rückgang der Umsätze gerechnet, da dieser Bereich besonders stark von Beratungstätigkeiten vor Ort abhängig ist.

Für die digitalen Lösungen erwartet die Aareon trotz der Auswirkungen durch die Covid-19-Pandemie weiterhin ein starkes organisches Umsatzwachstum durch eine weitere Marktdurchdringung. Daneben wird die zum 1. Januar 2020 abgeschlossene Akquisition der CalCon-Gruppe zu einer deutlichen Erhöhung der Umsätze der digitalen Lösungen im Vergleich zum Vorjahr führen. Die Aareon setzt ihre signifikanten Investitionen im Bereich der digitalen Lösungen zur Beschleunigung des organischen Wachstums auf dem geplanten Niveau fort und wird einen Teil der strategischen Investitionen in das bestehende Produktportfolio investieren. Aus dem bestehenden digitalen Produktportfolio werden im Wesentlichen die CRM (Customer-Relationship-Management)- und WRM (Workplace-Relationship-Management)-Produkte zum Wachstum beitragen. Hier besteht vonseiten der Kunden weiterhin eine sehr hohe Nachfrage zur Digitalisierung ihrer Prozesse.

Gemäß der ursprünglichen Prognose sollte der Umsatz prozentual gesehen knapp zweistellig auf 272 bis 276 Mio. € (2019: 252 Mio. €) und der Adjusted EBITDA<sup>1)</sup> ebenfalls auf 68 bis 71 Mio. € steigen (2019: 64 Mio. €). Nach aktueller Einschätzung werden die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Geschäftstätigkeit das Ergebnis unmittelbar und mittelbar um rund 10 Mio. € negativ beeinflussen. Darüber hinaus wird es zu Verschiebungen von strategischen Investitionen in das bestehende Produktportfolio kommen.

<sup>1)</sup> „Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization“ vor strategischen Investitionen und ohne Einmaleffekte

## Strategische Ausrichtung

Die Geschäftsstrategie der Aareal Bank Gruppe ist auf einen nachhaltigen Geschäftserfolg ausgerichtet. Nach dem Zukunftsprogramm „Aareal 2020“ wird die mittelfristige strategische Weiterentwicklung unter dem Leitmotiv „Aareal Next Level“ fortgesetzt. 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.

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen geht es um die Absicherung des Erfolgs der vergangenen Jahre und die Sicherung der bestehenden Position in einem adversen Umfeld. Dafür nutzt die Aareal Bank systematisch die in den vergangenen Jahren erarbeitete Flexibilität in Bezug auf Regionen, Assetklassen, 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.

Am 19. Mai 2020 hat der Vorstand der Aareal Bank AG beschlossen, im Rahmen eines strukturierten Prozesses mit ausgewählten, langfristig orientierten Finanzinvestoren in Gespräche über eine signifikante Minderheitsbeteiligung an der Tochtergesellschaft Aareon AG einzutreten. Der Prozess zielt darauf, in dem für Tech-Unternehmen wie die Aareon derzeit günstigen Umfeld gemeinsam mit einem Partner die Wachstumsperspektiven der Aareon weiter zu stärken und ihr Wachstumsprogramm noch schneller umzusetzen.

## Konzernziele

Die Jahresprognose im Prognosebericht des Konzernlageberichts 2019 hatte die Aareal Bank Gruppe dahingehend eingeschränkt, dass die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie nicht seriös abzuschätzen und damit auch die Auswirkungen auf die Geschäfts- und Ergebnisentwicklung nicht abzusehen sind.

Im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2020 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, ob und wenn ja, wie schnell die einsetzende realwirtschaftliche Erholung an Tempo gewinnt. Die Aareal Bank Gruppe hält trotz leichter Verschlechterung und Präzisierung gegenüber dem ersten Quartal an ihrem „swoosh“-Szenario fest und geht im laufenden Jahr von einer sich fortsetzenden kontinuierlichen Normalisierung des globalen Wirtschaftsgeschehens mit einer deutlichen Erholung in den Jahren 2021 und 2022 aus.

Basierend auf dieser Annahme und nach heutigem Ermessen hält die Aareal Bank Gruppe im Gesamtjahr 2020 ein deutlich positives Betriebsergebnis weiterhin für erreichbar. Dieses sollte sich im mittleren bis oberen zweistelligen Millionenbereich bewegen. 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 Unklarheiten und die Möglichkeit nicht verlässlich vorhersehbarer einzelner Kreditausfälle. Ebenso sind weitere Effekte aus potenziellen De-Risking-Maßnahmen nicht enthalten.

# Konzernzwischenabschluss

## Gesamtergebnisrechnung

### Gewinn- und Verlustrechnung

Mio. €	Anhang	01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019
Zinserträge aus Finanzinstrumenten ac und fvoci		370	457
Zinserträge aus Finanzinstrumenten fvpl		22	19
Marktinduzierte Modifikationserträge		0	0
Zinsaufwendungen für Finanzinstrumente ac		42	60
Zinsaufwendungen für Finanzinstrumente fvpl		104	147
Marktinduzierte Modifikationaufwendungen		1	0
<b>Zinsüberschuss</b>	<b>1</b>	<b>245</b>	<b>269</b>
Risikovorsorge ohne bonitätsbedingtes Modifikationsergebnis		106	23
Bonitätsbedingtes Modifikationsergebnis		0	5
<b>Risikovorsorge</b>	<b>2</b>	<b>106</b>	<b>28</b>
Provisionserträge		137	134
Provisionsaufwendungen		26	24
<b>Provisionsüberschuss</b>	<b>3</b>	<b>111</b>	<b>110</b>
Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten ac		11	15
Abgangsergebnis aus finanziellen Verbindlichkeiten ac		5	3
Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvoci		–	9
<b>Abgangsergebnis</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>27</b>
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	5	-7	0
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	6	2	-1
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen		0	0
Verwaltungsaufwand	7	238	256
Sonstiges betriebliches Ergebnis	8	-10	1
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>13</b>	<b>122</b>
Ertragsteuern		-3	41
<b>Konzernergebnis</b>		<b>16</b>	<b>81</b>
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis		1	1
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis		15	80
<b>Ergebnis je Aktie (EpS)</b>			
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis <sup>1)</sup>		15	80
davon Stammaktionären zugeordnet		7	72
davon AT1-Investoren zugeordnet		8	8
Ergebnis je Stammaktie (€) <sup>2)</sup>		0,11	1,20
Ergebnis je AT1-Anteil (€) <sup>3)</sup>		0,08	0,08

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

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

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

# Gesamtergebnisrechnung

## Überleitung vom Konzernergebnis zum Gesamtergebnis

Mio. €	01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019
<b>Konzernergebnis</b>	<b>16</b>	<b>81</b>
In künftigen Perioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliederbar		
<b>Veränderung der Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen</b>	<b>-9</b>	<b>-36</b>
Neubewertung (Remeasurements)	-13	-53
Steuern	4	17
<b>Veränderung der Rücklage aus der Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten fvoci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gewinne und Verluste aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci	0	0
Umgliederungen in die Gewinnrücklagen	–	–
Steuern	0	0
In künftigen Perioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliederbar		
<b>Veränderung der Rücklage aus der Bewertung von Fremdkapitalinstrumenten fvoci</b>	<b>-5</b>	<b>-7</b>
Gewinne und Verluste aus Fremdkapitalinstrumenten fvoci	-8	0
Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung	–	-10
Steuern	3	3
<b>Veränderung der Rücklage aus Währungsbasis-Spreads</b>	<b>4</b>	<b>3</b>
Gewinne und Verluste aus Währungsbasis-Spreads	6	4
Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung	–	–
Steuern	-2	-1
<b>Veränderung der Rücklage aus Währungsumrechnung</b>	<b>-3</b>	<b>-1</b>
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung des Abschlusses eines ausländischen Geschäftsbetriebs	-2	-1
Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung	–	–
Steuern	-1	0
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>-13</b>	<b>-41</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>3</b>	<b>40</b>
Nicht beherrschenden Anteilen zugerechnetes Gesamtergebnis	1	1
Eigentümern der Aareal Bank AG zugerechnetes Gesamtergebnis	2	39

## Bilanz

Mio. €	Anhang	30.06.2020	31.12.2019
<b>Aktiva</b>			
<b>Finanzielle Vermögenswerte ac</b>	9	<b>37.967</b>	<b>33.972</b>
Barreserve		4.353	1.494
Forderungen aus Krediten		25.799	25.783
Geld- und Kapitalmarktforderungen		7.728	6.618
Forderungen sonstiges Geschäft		87	77
Risikovorsorgebestand ac	10	-483	-386
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvoci</b>	11	<b>3.691</b>	<b>3.420</b>
Geld- und Kapitalmarktforderungen		3.686	3.415
Eigenkapitalinstrumente		5	5
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvpl</b>	12	<b>2.958</b>	<b>2.979</b>
Forderungen aus Krediten		812	1.050
Geld- und Kapitalmarktforderungen		91	135
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten		1.462	1.380
Positive Marktwerte sonstige Derivate		593	414
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	13	7	-
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen		8	8
Immaterielle Vermögenswerte	14	200	175
Sachanlagen	15	296	311
Ertragsteueransprüche		54	30
Aktive latente Steuern		176	168
Sonstige Aktiva	16	448	460
<b>Gesamt</b>		<b>45.322</b>	<b>41.137</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten ac</b>	17	<b>39.479</b>	<b>35.332</b>
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten		28.155	24.526
Wohnungswirtschaftliche Einlagen		10.332	9.744
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft		52	94
Nachrangige Verbindlichkeiten		940	968
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl</b>	18	<b>2.237</b>	<b>2.165</b>
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten		1.533	1.341
Negative Marktwerte sonstige Derivate		704	824
Rückstellungen	19	553	581
Ertragsteuerverpflichtungen		35	44
Passive latente Steuern		32	19
Sonstige Passiva	20	139	135
<b>Eigenkapital</b>	21	<b>2.847</b>	<b>2.861</b>
Gezeichnetes Kapital		180	180
Kapitalrücklage		721	721
Gewinnrücklage		1.811	1.812
AT1-Anleihe		300	300
Andere Rücklagen		-166	-154
Nicht beherrschende Anteile		1	2
<b>Gesamt</b>		<b>45.322</b>	<b>41.137</b>

## Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Eigenkapital zum 01.01.2020	Gesamt- ergebnis der Periode	Auszahlungen an nicht be- herrschende Anteile	Dividende	AT1- Kupon	Sonstige Verände- rungen	Eigenkapital zum 30.06.2020
Mio. €							
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>180</b>						<b>180</b>
<b>Kapitalrücklage</b>	<b>721</b>						<b>721</b>
<b>Gewinnrücklage</b>	<b>1.812</b>	15			-16		<b>1.811</b>
<b>AT1-Anleihe</b>	<b>300</b>						<b>300</b>
<b>Andere Rücklagen</b>	<b>-154</b>	<b>-13</b>				<b>1</b>	<b>-166</b>
Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	-141	-9				1	-149
Rücklage aus Bewertung Eigenkapitalinstrumente fvoci	-4	0					-4
Rücklage aus Bewertung Fremdkapitalinstrumente fvoci	7	-5					2
Rücklage aus Wertänderungen des Währungsbasis-Spreads	-15	4					-11
Rücklage aus Währungsumrechnung	-1	-3					-4
<b>Gesamt</b>	<b>2.859</b>	<b>2</b>			<b>-16</b>	<b>1</b>	<b>2.846</b>
<b>Nicht beherrschende Anteile</b>	<b>2</b>	1	-2				<b>1</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.861</b>	<b>3</b>	<b>-2</b>		<b>-16</b>	<b>1</b>	<b>2.847</b>

	Eigenkapital zum 01.01.2019	Gesamt- ergebnis der Periode	Auszahlungen an nicht be- herrschende Anteile	Dividende	AT1- Kupon	Sonstige Verände- rungen	Eigen- kapital zum 30.06.2019
Mio. €							
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>180</b>						<b>180</b>
<b>Kapitalrücklage</b>	<b>721</b>						<b>721</b>
<b>Gewinnrücklage</b>	<b>1.793</b>	80		-126	-16		<b>1.731</b>
<b>AT1-Anleihe</b>	<b>300</b>						<b>300</b>
<b>Andere Rücklagen</b>	<b>-72</b>	<b>-41</b>					<b>-113</b>
Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	-98	-36					-134
Rücklage aus Bewertung Eigenkapitalinstrumente fvoci	0						0
Rücklage aus Bewertung Fremdkapitalinstrumente fvoci	39	-7					32
Rücklage aus Wertänderungen des Währungsbasis-Spreads	-9	3					-6
Rücklage aus Währungsumrechnung	-4	-1					-5
<b>Gesamt</b>	<b>2.922</b>	<b>39</b>		<b>-126</b>	<b>-16</b>		<b>2.819</b>
<b>Nicht beherrschende Anteile</b>	<b>2</b>	1	-1				<b>2</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.924</b>	<b>40</b>	<b>-1</b>	<b>-126</b>	<b>-16</b>		<b>2.821</b>

## Kapitalflussrechnung – verkürzt –

---

	2020	2019
Mio. €		
<b>Zahlungsmittelbestand zum 01.01.</b>	<b>1.494</b>	<b>1.265</b>
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	2.909	1.877
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-22	8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-28	-211
<b>Cashflow insgesamt</b>	<b>2.859</b>	<b>1.674</b>
<b>Zahlungsmittelbestand zum 30.06.</b>	<b>4.353</b>	<b>2.939</b>

## Anhang – verkürzt –

---

### Allgemeine Ausführungen zur Rechnungslegung

#### Rechtliche Grundlagen

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

Der vorliegende Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2020 wurde nach den Vorgaben des § 115 WpHG i. V. m. § 117 Nr. 2 WpHG erstellt und ist am 5. August 2020 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben worden. Er umfasst neben dem hier dargestellten verkürzten Konzernzwischenabschluss einen Konzernzwischenlagebericht.

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

#### Konsolidierungskreis

Tochterunternehmen der Aareal Bank AG werden im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Unternehmen, auf die die Aareal Bank AG einen maßgeblichen Einfluss ausüben kann (assoziierte Unternehmen), werden nach der „Equity“-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Es wurden die gleichen Konsolidierungsmethoden wie im Konzernabschluss 2019 angewendet.

Im Berichtszeitraum ergaben sich bis auf den Zugang der CalCon-Gruppe, eines Anbieters von digitalen Lösungen zur Bauzustandserfassung, Bedarfsermittlung und Instandhaltungsplanung, keine weiteren wesentlichen Veränderungen im Konsolidierungskreis.

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses einschließlich der Vergleichszahlen wurden, soweit im Folgenden nicht anders dargestellt, die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernabschluss 2019 angewendet.

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

- **IAS 1 Definition of Material**

Die Änderungen wurden herausgegeben, um die Definition von „wesentlich“ zu schärfen und um die verschiedenen Definitionen im Rahmenkonzept und in den Standards selbst zu vereinheitlichen.

---

- **IFRS 3 Definition of a Business**

Die Änderungen zielen darauf ab, die Zweifelsfragen zu lösen, die aufkommen, wenn ein Unternehmen bestimmt, ob es einen Geschäftsbetrieb oder eine Gruppe von Vermögenswerten erworben hat. Die Probleme resultieren daraus, dass die Bilanzierungsvorschriften für Geschäfts- oder Firmenwerte, Erwerbskosten und latente Steuern beim Erwerb eines Geschäftsbetriebs anders sind als beim Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten.

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

Von den Standardänderungen des ersten Teils der Interest-Rate-Benchmark-Reform zu den Hedge Accounting-Anforderungen hatte der Aareal Bank Konzern schon im Geschäftsjahr 2019 Gebrauch gemacht.

## Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

### (1) Zinsüberschuss

Mio. €	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten ac und fvoci	359	451
Forderungen aus Krediten	359	443
Geld- und Kapitalmarktforderungen	0	8
Zinserträge aus finanziellen Verbindlichkeiten ac	11	6
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten	4	2
Wohnungswirtschaftliche Einlagen	7	4
Zinserträge aus Finanzinstrumenten fvpl	22	19
Forderungen aus Krediten	10	11
Geld- und Kapitalmarktforderungen	3	3
Sonstige Derivate	9	5
Marktinduzierte Modifikationserträge	0	0
<b>Gesamte Zinserträge und ähnliche Erträge</b>	<b>392</b>	<b>476</b>
Zinsaufwendungen für finanzielle Verbindlichkeiten ac	35	53
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten	24	40
Wohnungswirtschaftliche Einlagen	0	1
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft	0	0
Nachrangige Verbindlichkeiten	11	12
Zinsaufwendungen für finanzielle Vermögenswerte ac	7	7
Barreserve	5	6
Geld- und Kapitalmarktforderungen	2	1
Zinsaufwendungen für Finanzinstrumente fvpl	104	147
Sonstige Derivate	104	147
Marktinduzierte Modifikationsaufwendungen	1	0
<b>Gesamte Zinsaufwendungen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>147</b>	<b>207</b>
<b>Gesamt</b>	<b>245</b>	<b>269</b>

Der Zinsüberschuss lag mit 245 Mio. € im Wesentlichen aufgrund des im Vorjahresvergleich niedrigeren Kredit- und Wertpapierportfolios unter dem Vorjahreswert (269 Mio. €). Dies ist auf das beschleunigte De-Risking des Vorjahres von ausgefallenen Krediten, einem größeren Einzelkreditnehmer-Engagement und Wertpapieren in Italien sowie das Covid-19-bedingt geringere Neugeschäft zurückzuführen.

## (2) Risikovorsorge

Mio. €	01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019
Zuführungen	124	96
Auflösungen	18	71
Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	0	2
Sonstige Risikovorsorge	–	0
Bonitätsbedingtes Modifikationsergebnis	0	5
<b>Gesamt</b>	<b>106</b>	<b>28</b>

Die Risikovorsorge belief sich im Wesentlichen aufgrund der nachteiligen wirtschaftlichen Auswirkungen in Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie auf 106 Mio. € (Vorjahr: 28 Mio. €). Dabei haben wir die seit dem ersten Quartal 2020 nochmals leicht verschlechterten bzw. präzisierten wirtschaftlichen Prognosen unseres „swoosh“-Szenarios berücksichtigt. Dieses geht von einer sich fortsetzenden kontinuierlichen Normalisierung (ab Mitte 2020) des globalen Wirtschaftsgeschehens mit einer deutlichen Erholung in den Jahren 2021 und 2022 aus. Die wirtschaftliche Erholung erfolgt dabei langsamer als der beobachtete Einbruch, jedoch bis Ende 2022 fast vollständig auf das Ausgangsniveau. Unser internes „swoosh“-Szenario basiert im Kern auf dem von Oxford Economics im Juni 2020 publizierten Baseline-Szenario. Dieses entspricht vom grundsätzlichen Verlauf dem ebenfalls im Juni 2020 publizierten EZB-Forecast. Die auf die Eurozone fokussierten Projektionen der EZB können für unser international ausgerichtetes Portfolio nur als Indikation und Benchmark herangezogen werden. Neben dem beschriebenen erwarteten Verlauf der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden im Szenario langfristig niedrige Zinsen angenommen, welche in der Vergangenheit sowie in unserer Erwartung für die nächsten Jahre eine stabilisierende bzw. positive Wirkung auf Preise für Vermögenswerte hatten bzw. haben sollten.

Neben einem im ersten Quartal neu ausgefallenen Kredit und den verlängerten Annahmen zu Verwertungsdauern bei ausgefallenen Finanzierungen führten die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auch im zweiten Quartal zu Besonderheiten bei der Risikovorsorgeermittlung. Die grundsätzliche Vorgehensweise zur Risikovorsorgeermittlung hat sich nicht geändert (siehe Kapitel Risikovorsorge der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Konzernabschluss 2019 und in der Anhangangabe (22) des Konzernhalbjahresabschlusses 2020). Die Besonderheiten stellen wir wie folgt dar:

Bei den nicht ausgefallenen Finanzierungen (Stage 1 und 2) erfolgte die Risikovorsorgeermittlung für eine Vielzahl von direkt betroffenen Finanzierungen (Schwerpunkt Hotel/Einzelhandel) durch die Aktualisierung der Ratings im Einzelfall und die ggf. damit einhergehende Erhöhung der PD. Bei der Berücksichtigung der Covid-19-Effekte in den Ratings haben wir uns an den Empfehlungen des IASB und maßgeblicher Aufsichtsbehörden wie der EBA, der EZB und der ESMA orientiert. 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. Dabei reflektieren drei der insgesamt fünf Szenarien schlechtere wirtschaftliche Entwicklungen als das Basisszenario.

Zur Abschätzung weiterer zukünftiger möglicher Kreditverluste, welche nach Einschätzung der Bank aufgrund der aktuellen Situation im Hinblick auf zukunftsgerichtete Informationen nicht in allen Einzelfällen ausreichend reflektiert sind, hat die Bank beschlossen, ein Management Overlay durchzuführen. Damit soll auch den erheblichen Unsicherheiten über die Entwicklung und Auswirkungen auf die Kreditnehmer

durch die Covid-19-Pandemie und den regulatorischen Vorgaben Rechnung getragen werden. Die Bank hat die erwarteten Cashflow-Änderungen in den finanzierten Immobilien und die sich daraus ergebenden Immobilienwerte und ihren Verlauf über einen Zeitraum von drei Jahren gemäß unserem „swoosh“-Szenario für das gesamte Portfolio simuliert und deren Einfluss auf die Bewertungsparameter PD und LGD prognostiziert. Soweit sich hieraus zusätzlicher Risikovorsorgebedarf ergab, wurde dieser in Form eines Management Overlay berücksichtigt. Zu den zugrundegelegten makroökonomischen Einflussfaktoren verweisen wir auf die Anhangangabe (22). Im Management Overlay ist auf Basis der Simulationen auch ein möglicher Stage 2-Transfer berücksichtigt. Ergibt die Simulation eine Ratingverschlechterung über den Schwellenwert für eine signifikante Erhöhung des Kreditrisikos hinaus, erfolgt die Zuordnung zum Stage 2-Bestand. Als zusätzliches qualitatives Kriterium für einen Stagettransfer wurde eine Überschreitung des LTV von 90 % angenommen. Die Verschlechterung der volkswirtschaftlichen Prognosen führt insgesamt zu einer erwarteten Erhöhung der Ausfallwahrscheinlichkeit von etwa 50 % im gewerblichen Immobilienportfolio und einer Netto-Veränderung der Risikovorsorge in Stage 1 und 2 von etwa 60 % bezogen auf den Risikovorsorgebestand zum Jahresende 2019.

Bei den ausgefallenen Finanzierungen (Stage 3) konnten Covid-19-bedingt nicht überall dort, wo eine Indikation auf Wertschwankungen vorlag, neue Wertgutachten eingeholt werden. Insbesondere waren Einzelhandelsobjekte bis weit in das zweite Quartal hinein und Hotels teilweise darüber hinaus geschlossen. Für diese Objekte hat eine bankinterne Wertüberprüfung stattgefunden. Das Ergebnis dieser Überprüfung ist in die Bewertungsszenarien eingeflossen und wurde in Form eines weiteren Management Overlay bei der Risikovorsorgeberechnung berücksichtigt. Diese Vorgehensweise wurde analog auf ausgefallene Immobiliendarlehen angewandt, deren Bewertungsverluste sich aufgrund ihrer sogenannten SPPI-Schädlichkeit im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl widerspiegeln.

Darüber hinaus ist es uns trotz der durch den Lockdown in Italien bedingten widrigen Umstände gelungen, unser beschleunigtes De-Risking erfolgreich weiterzuführen. In diesem Zusammenhang wurden zwei ausgefallene Kreditengagements in Höhe von insgesamt 141 Mio. € im Juli 2020 veräußert. Die darauf entfallende Belastung von 9 Mio. € wurde bereits in der Risikovorsorge des zweiten Quartals berücksichtigt.

Wir verweisen auch auf unsere Anhangangabe (10).

### (3) Provisionsüberschuss

Mio. €	01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019
Provisionserträge aus		
ERP-Produkten (inkl. Zusatzprodukten)	87	91
Digitalen Lösungen	30	23
Bankgeschäft und sonstige Tätigkeiten	20	20
<b>Gesamte Provisionserträge</b>	<b>137</b>	<b>134</b>
Provisionsaufwendungen für		
bezogene Leistungen	23	21
Bankgeschäft und sonstige Tätigkeiten	3	3
<b>Gesamte Provisionsaufwendungen</b>	<b>26</b>	<b>24</b>
<b>Gesamt</b>	<b>111</b>	<b>110</b>

Der Provisionsüberschuss betrug 111 Mio. € (Vorjahr: 110 Mio. €).

**(4) Abgangsergebnis**

Mio. €	01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019
<b>Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten ac</b>		
Forderungen aus Krediten	11	14
Geld- und Kapitalmarktforderungen	–	1
<b>Abgangsergebnis aus finanziellen Verbindlichkeiten ac</b>		
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten	5	3
<b>Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvoci</b>		
Geld- und Kapitalmarktforderungen	–	9
<b>Gesamt</b>	<b>16</b>	<b>27</b>

Das Abgangsergebnis von 16 Mio. € (Vorjahr: 27 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.

**(5) Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl**

Mio. €	01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019
Ergebnis aus Forderungen aus Krediten	-12	-6
Ergebnis aus Geld- und Kapitalmarktforderungen	-5	7
Ergebnis aus sonstigen Derivaten	9	-1
Währungsergebnis	1	0
<b>Gesamt</b>	<b>-7</b>	<b>0</b>

Das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl resultierte im Wesentlichen aus kreditrisikoinduzierten Bewertungsverlusten von ausgefallenen Immobiliendarlehen. Zu den Details der Berechnung verweisen wir auf die Risikovorsorgeermittlung in den Anhangangaben (2) und (22).

**(6) Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen**

Mio. €	01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019
Ineffektivitäten aus Fair Value-Hedges	2	-1
Ineffektivitäten aus Absicherung Nettoinvestitionen	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>2</b>	<b>-1</b>

**(7) Verwaltungsaufwand**

Mio. €	01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019
Personalaufwand	137	143
Löhne und Gehälter	107	113
Soziale Abgaben	18	18
Altersversorgung	12	12
Anderer Verwaltungsaufwand	80	94
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	21	19
<b>Gesamt</b>	<b>238</b>	<b>256</b>

Der Verwaltungsaufwand ging auf 238 Mio. € zurück (Vorjahr: 256 Mio. €). Im Vorjahreswert waren noch laufende Kosten und Integrationsaufwendungen im Zusammenhang mit der Integration der Düsseldorf enthalten. Darüber hinaus wirkten sich Kostenersparnisse im Zusammenhang mit der Covid-19-Krise mindernd aus.

**(8) Sonstiges betriebliches Ergebnis**

Mio. €	01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019
Erträge aus Immobilien	5	23
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0	1
Erträge aus Lieferungen und Leistungen	0	0
Andere sonstige betriebliche Erträge	19	9
<b>Gesamte sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>24</b>	<b>33</b>
Aufwendungen für Immobilien	26	20
Aufwendungen für sonstige Steuern	3	2
Andere sonstige betriebliche Aufwendungen	5	10
<b>Gesamte sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>34</b>	<b>32</b>
<b>Gesamt</b>	<b>-10</b>	<b>1</b>

Die Erträge aus Immobilien gingen im Wesentlichen aufgrund unseres geschlossenen Hotelbetriebs zurück. Im Vorjahresergebnis waren zudem Veräußerungsergebnisse enthalten. Die Aufwendungen für Immobilien erhöhten sich durch eine außerplanmäßige Abschreibung auf eine Immobilie im Eigenbestand. Diese wurde auf Basis interner Wertüberprüfungen unter Berücksichtigung unseres Covid-19-Szenarios vorgenommen.

## Erläuterungen zur Bilanz

### (9) Finanzielle Vermögenswerte ac

	30.06.2020	31.12.2019
Mio. €		
<b>Barreserve ac</b>	<b>4.353</b>	<b>1.494</b>
Kassenbestand	0	0
Guthaben bei Zentralnotenbanken	4.353	1.494
<b>Forderungen aus Krediten ac</b>	<b>25.799</b>	<b>25.783</b>
Immobilendarlehen	25.361	25.333
Kommunaldarlehen	379	398
Sonstige Forderungen aus Krediten	59	52
<b>Geld- und Kapitalmarktforderungen ac</b>	<b>7.728</b>	<b>6.618</b>
Geldmarktforderungen	2.766	1.363
Schuldscheindarlehen	1.789	1.823
Schuldverschreibungen	3.173	3.432
<b>Forderungen sonstiges Geschäft ac</b>	<b>87</b>	<b>77</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	38	37
Sonstige finanzielle Forderungen	49	40
<b>Gesamt</b>	<b>37.967</b>	<b>33.972</b>

### (10) Risikovorsorgebestand ac

30. Juni 2020

	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Forderungen sonstiges Geschäft ac	Gesamt Risikovorsorge- bestand ac
Mio. €					
<b>Bestand zum 01.01.</b>	<b>22</b>	<b>16</b>	<b>345</b>	<b>3</b>	<b>386</b>
Zuführungen	20	17	82	2	121
Inanspruchnahmen	–	–	7	–	7
Auflösungen	6	7	4	0	17
Transfer in Stage 1	0	0	–	–	–
Transfer in Stage 2	-3	3	–	–	–
Transfer in Stage 3	–	-1	1	–	–
Zinseffekt	–	–	3	–	3
Währungsanpassungen	0	0	-3	0	-3
<b>Bestand zum 30.06.</b>	<b>33</b>	<b>28</b>	<b>417</b>	<b>5</b>	<b>483</b>

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

Zu den Details der Berechnung verweisen wir auf die Anhangangaben (2) und (22).

### 30. Juni 2019

	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Forderungen sonstiges Geschäft ac	Gesamt Risikovorsorge- bestand ac
Mio. €					
<b>Bestand zum 01.01.</b>	<b>34</b>	<b>22</b>	<b>519</b>	<b>2</b>	<b>577</b>
Zuführungen	10	5	79	1	95
Inanspruchnahmen	–	–	26	1	27
Auflösungen	12	13	42	0	67
Transfer in Stage 1	0	0	–	–	–
Transfer in Stage 2	0	0	–	–	–
Transfer in Stage 3	–	0	0	–	–
Zinseffekt	–	–	18	–	18
Währungsanpassungen	0	0	0	0	0
<b>Bestand zum 30.06.</b>	<b>32</b>	<b>14</b>	<b>548</b>	<b>2</b>	<b>596</b>

### (11) Finanzielle Vermögenswerte fvoci

	30.06.2020	31.12.2019
Mio. €		
<b>Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci</b>	<b>3.686</b>	<b>3.415</b>
Schuldverschreibungen	3.686	3.415
<b>Eigenkapitalinstrumente fvoci</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
Aktien u. a. nicht festverzinsliche Wertpapiere	0	0
Sonstige Beteiligungen	5	5
<b>Gesamt</b>	<b>3.691</b>	<b>3.420</b>

### (12) Finanzielle Vermögenswerte fvpl

	30.06.2020	31.12.2019
Mio. €		
<b>Forderungen aus Krediten fvpl</b>	<b>812</b>	<b>1.050</b>
Immobilienkredite	809	1.050
Sonstige Forderungen aus Krediten	3	–
<b>Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl</b>	<b>91</b>	<b>135</b>
Schuldscheinkredite	87	94
Schuldverschreibungen	0	38
Fondsanteile	4	3

>

	30.06.2020	31.12.2019
Mio. €		
<b>Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl</b>	<b>1.462</b>	<b>1.380</b>
Positive Marktwerte aus Fair Value-Hedges	1.456	1.374
Positive Marktwerte aus Absicherung Nettoinvestitionen	6	6
<b>Positive Marktwerte sonstige Derivate fvpl</b>	<b>593</b>	<b>414</b>
Positive Marktwerte aus wirtschaftlichen Sicherungsderivaten	373	238
Positive Marktwerte aus übrigen Derivaten	220	176
<b>Gesamt</b>	<b>2.958</b>	<b>2.979</b>

### (13) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Bei der Betriebsimmobilie der Filiale Rom im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen mit einem Buchwert von 7 Mio. €, die von einer Tochtergesellschaft gehalten wird, waren zum Berichtsstichtag die Kriterien „als zur Veräußerung gehalten“ erfüllt. Ihr Verkauf wird im zweiten Halbjahr 2020 erwartet.

### (14) Immaterielle Vermögenswerte

	30.06.2020	31.12.2019
Mio. €		
Geschäfts- oder Firmenwerte	102	89
Selbsterstellte Software	45	37
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	53	49
<b>Gesamt</b>	<b>200</b>	<b>175</b>

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

### (15) Sachanlagen

	30.06.2020	31.12.2019
Mio. €		
Grundstücke, Gebäude und Anlagen im Bau	265	277
Betriebs- und Geschäftsausstattung	31	34
<b>Gesamt</b>	<b>296</b>	<b>311</b>

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie erforderten bei unserem Hotelbetrieb eine interne Wertüberprüfung unter Berücksichtigung unseres Covid-19-Szenarios und die Schätzung der Auswirkungen auf die erzielbaren operativen Ergebnisse. Neben planmäßigen Abschreibungen ergab sich kein außerplanmäßiger Abschreibungsbedarf.

**(16) Sonstige Aktiva**

	30.06.2020	31.12.2019
Mio. €		
Immobilien	337	337
Vertragsvermögenswerte	25	25
Übrige	86	98
<b>Gesamt</b>	<b>448</b>	<b>460</b>

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie erforderten bei unseren Immobilien im Eigenbestand eine interne Wertüberprüfung unter Berücksichtigung unseres Covid-19-Szenarios und die Schätzung der Auswirkungen auf die erzielbaren operativen Ergebnisse. Es wurde eine Abschreibung von 13 Mio. € vorgenommen. Außerdem wurden Kosten für wertsteigernde Maßnahmen aktiviert.

**(17) Finanzielle Verbindlichkeiten ac**

	30.06.2020	31.12.2019
Mio. €		
<b>Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac</b>	<b>28.155</b>	<b>24.526</b>
Geldmarktverbindlichkeiten	8.358	3.566
Schuldscheindarlehen	4.443	4.797
Hypotheken-Pfandbriefe	10.141	10.820
Öffentliche Pfandbriefe	2.246	2.585
Sonstige Schuldverschreibungen	2.967	2.758
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	0
<b>Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac</b>	<b>10.332</b>	<b>9.744</b>
Täglich fällige Einlagen	8.350	7.694
Termineinlagen	1.982	2.050
<b>Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac</b>	<b>52</b>	<b>94</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9	20
Sonstige Verbindlichkeiten	43	74
<b>Nachrangige Verbindlichkeiten ac</b>	<b>940</b>	<b>968</b>
<b>Gesamt</b>	<b>39.479</b>	<b>35.332</b>

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

**(18) Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl**

	30.06.2020	31.12.2019
Mio. €		
<b>Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl</b>	<b>1.533</b>	<b>1.341</b>
Negative Marktwerte aus Fair Value-Hedges	1.519	1.327
Negative Marktwerte aus Absicherung Nettoinvestitionen	14	14
<b>Negative Marktwerte sonstige Derivate fvpl</b>	<b>704</b>	<b>824</b>
Negative Marktwerte aus wirtschaftlichen Sicherungsderivaten	263	422
Negative Marktwerte aus übrigen Derivaten	441	402
<b>Gesamt</b>	<b>2.237</b>	<b>2.165</b>

**(19) Rückstellungen**

	30.06.2020	31.12.2019
Mio. €		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	445	428
Rückstellungen für außerbilanzielles Kreditgeschäft	4	2
Sonstige Rückstellungen und Eventualschulden	104	151
<b>Gesamt</b>	<b>553</b>	<b>581</b>

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

**(20) Sonstige Passiva**

	30.06.2020	31.12.2019
Mio. €		
Leasingverbindlichkeiten	82	84
Rechnungsabgrenzungsposten	3	1
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	31	35
Vertragsverbindlichkeiten	20	15
Übrige	3	0
<b>Gesamt</b>	<b>139</b>	<b>135</b>

**(21) Eigenkapital**

Mio. €	30.06.2020	31.12.2019
Gezeichnetes Kapital	180	180
Kapitalrücklage	721	721
Gewinnrücklage	1.811	1.812
AT1-Anleihe	300	300
Andere Rücklagen		
Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	-149	-141
Rücklage aus der Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten fvoci	-4	-4
Rücklage aus der Bewertung von Fremdkapitalinstrumenten fvoci	2	7
Rücklage aus Währungsbasis-Spreads	-11	-15
Rücklage aus Währungsumrechnung	-4	-1
Nicht beherrschende Anteile	1	2
<b>Gesamt</b>	<b>2.847</b>	<b>2.861</b>

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

**Eigene Aktien**

In der Berichtsperiode befanden sich keine eigenen Aktien im Bestand.

**Ausschüttung**

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

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

Darüber hinaus hat der Vorstand in Übereinstimmung mit den Anleihebedingungen am 30. April 2020 eine Ausschüttung auf die AT1-Instrumente beschlossen.

In der Konzernbilanz der Aareal Bank Gruppe führt eine Ausschüttung auf die AT1-Anleihe zur Reduzierung des Postens Gewinnrücklage innerhalb des Konzerneigenkapitals.

---

## Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

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

### (22) Risikovorsorge

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

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

**Stage 2:** Dieser Stufe werden alle Finanzinstrumente zugeordnet, deren Kreditrisiko sich seit dem Zugang signifikant erhöht hat. Die Bildung der Risikovorsorge erfolgt in Höhe der erwarteten Verluste bezogen auf die gesamte Restlaufzeit des Instruments und die Berechnung des Zinsertrags auf Basis des Bruttobuchwerts unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Die Risikovorsorge ist barwertig zu bilden. Die signifikante Erhöhung des Kreditrisikos für die Zuordnung zu Stage 2 wird auf Basis des sog. Expected downgrade-bankinternen Staging-Modells und unter Berücksichtigung von quantitativen und qualitativen Kriterien wie dem Bonitäts-Rating des Kunden, der Betreuungsintensität und Zahlungsverzügen ermittelt. Bei Wegfall der signifikanten Erhöhung des Kreditrisikos erfolgt ein Rücktransfer des Finanzinstruments in Stage 1.

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

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

Für die Ermittlung des Expected Credit-Loss wendet die Aareal Bank grundsätzlich ein modellbasiertes Verfahren an, bei dem je nach Stufe ein- oder mehrjährige Parameter genutzt werden. Die Berechnung des EL in Stage 1 und des LEL in Stage 2 erfolgt auf Basis der Ein-Jahres- bzw. der Lifetime-Ausfall-

wahrscheinlichkeit (Probability of Default, PD), der prognostizierten Verlustschwere zum Zeitpunkt des Ausfalls (Loss Given Default, LGD), der erwarteten Höhe der Forderung zum Zeitpunkt des Ausfalls (Exposure at Default, EAD), eines Diskontfaktors (DF) und der erwarteten vertraglichen Laufzeit. In den LGD fließen über eine szenariogewichtete Marktwertprognose aktuelle und erwartete wirtschaftliche länderspezifische Rahmenbedingungen wie BIP, langfristige Zinsen und Arbeitslosenquote ein. In Stage 1 wird maximal ein Zwölf-Monatszeitraum betrachtet, während in den Stages 2 und 3 die erwartete vertragliche Laufzeit des Finanzinstruments (bzw. in Stage 3 die erwartete Rückführungsdauer des Kredits) berücksichtigt werden muss. Der EL in Stage 3 wird in der Regel auf Basis von individuell geschätzten Cashflows (ECF-Verfahren) in mehreren wahrscheinlichkeitsgewichteten Szenarien ermittelt. Die Höhe der Risikoversorge wird als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten zukünftigen Cashflows, abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz bei erstmaligem Ansatz, unter Berücksichtigung der Cashflows aus der Verwertung der gestellten Sicherheiten, ermittelt. Die Sicherheiten bestehen weitgehend in Form von Grundschulden/Hypotheken. Die Bewertung der Grundschulden/Hypotheken erfolgt zum Fair Value und basiert im Regelfall auf dem Ertragswertverfahren oder der Discounted-Cashflow-Methode. Impairment-Trigger sind deutliche Anzeichen für eine Bonitätsverschlechterung des Schuldners, auftretende Rückstände sowie weitere Hinweise darauf, dass nicht alle Zins- und Tilgungsverpflichtungen vertragsmäßig geleistet werden können.

Diese grundsätzliche Vorgehensweise bei der Risikoversorgeermittlung fand auch im I. Halbjahr 2020 Anwendung. Aufgrund der Covid-19-Pandemie waren einige Besonderheiten zu beachten:

- Zwar konnten bei einer Vielzahl der betroffenen Finanzierungen Ratings aktualisiert werden, aber nicht bei allen lagen belastbare Informationen vor. Bei den Ratings stellt sich die Herausforderung eine realistische Einschätzung zu den erwarteten Verlusten abzugeben ohne kurzfristige Effekte, z. B. aus dem Lockdown, überzubewerten. So führen Covid-19-bedingte Maßnahmen nicht automatisch zu einer signifikanten Kreditverschlechterung oder zum Ausfall, sondern werden einzelfallbezogen überprüft.
- Bei Immobilien, bei denen eine Indikation auf Wertschwankungen vorlag, konnten Covid-19-bedingt nur in sehr geringer Anzahl aktualisierte Wertgutachten eingeholt werden. Insbesondere waren Einzelhandelsobjekte bis weit in das zweite Quartal hinein und Hotels teilweise darüber hinaus geschlossen.
- Einen signifikanten Teil der benötigten Liquidität bei betroffenen Finanzierungen stellen 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. Des Weiteren unterstützte die Aareal Bank die Kunden mit Tilgungsaussetzungen und Liquiditätslinien.
- Ein besonderer Augenmerk liegt im Moment auf den volkswirtschaftlichen Prognosen. Bei der fortlaufenden Überprüfung orientieren wir uns auch an den Projektionen der EZB ergänzend zu unseren üblichen Daten Providern. Gleichwohl sind die Schätzunsicherheiten aktuell deutlich höher als üblich, da es kein vergleichbares Ereignis in der näheren Vergangenheit gab und insoweit Daten und Erfahrungswerte fehlen.

Die Aareal Bank hat diesen Besonderheiten durch Anpassungen im Prozess und bei den Bewertungsmethoden (sogenannter Management Overlay) Rechnung getragen. Bei der Umsetzung dieser Maßnahmen haben wir uns an den Empfehlungen des IASB und maßgeblicher Aufsichtsbehörden wie der EBA, der EZB und der ESMA orientiert.

Unserem „swoosh“-Szenario lagen die folgenden makroökonomischen Einflussfaktoren zugrunde:

	2020	2021	2022
Mio. €			
<b>Währungskurs</b>			
US-Dollar per Euro	1,11	1,13	1,14
in %			
<b>Bruttoinlandsprodukt (Veränderung ggü. Vorjahr)</b>			
Eurozone	-7,99	6,25	3,23
Deutschland	-6,10	5,24	3,17
Italien	-9,33	5,73	2,79
Frankreich	-10,64	7,77	3,50
USA	-6,14	6,33	3,79
UK	-10,83	10,19	3,51
<b>Zinssatz (Veränderung ggü. Vorjahr)</b>			
US 10 year government bonds	0,91	1,18	1,54
Eurozone Long-term Government Bond Yield	0,28	0,67	1,01
<b>Arbeitslosigkeit (Veränderung ggü. Vorjahr)</b>			
Eurozone	8,98	8,84	8,07
Deutschland	5,64	5,43	5,20
Italien	10,54	11,60	10,60
Frankreich	9,68	9,52	8,66
USA	9,33	7,60	5,54
UK	7,47	5,67	4,23

### (23) Ermittlung des Fair Value

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

#### Fair Value-Hierarchie

Der Fair Value-Ermittlung liegt die Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 13.72ff. zugrunde, anhand der die einbezogenen Bewertungsparameter gemäß ihrer Marktnähe und Objektivität jeweils in unterschiedliche Hierarchiestufen eingeteilt werden. Der Fair Value von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wird der Stufe I der Fair Value-Hierarchie zugeordnet, wenn er anhand von qualifizierten Preisen auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden, die unverändert übernommen werden, bestimmt wird. Fair Values, die mithilfe von Eingangsparametern bestimmt werden, die direkt oder indirekt auf be-

obachtbaren Marktdaten beruhen, aber keine qualifizierten Preise der Stufe 1 darstellen, sind der Stufe 2 der Hierarchie zugeordnet. Fair Values, die mithilfe von Bewertungstechniken bestimmt werden, bei denen ein oder mehrere wesentliche Eingangsparameter nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen, sind der Hierarchiestufe 3 zugeordnet. Die Schätzunsicherheiten hinsichtlich der Fair Value-Bewertung nehmen in den einzelnen Stufen zu.

### **Bewertungsmethoden**

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

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

Bei nicht notierten Finanzinvestitionen in Eigenkapitalinstrumente können auch die Anschaffungskosten die beste Schätzung des beizulegenden Zeitwerts sein.

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

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

**(24) Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 13**

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

**30. Juni 2020**

	Fair Value Gesamt	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3
Mio. €				
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvoci</b>	<b>3.691</b>	<b>3.686</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
Geld- und Kapitalmarktforderungen	3.686	3.686	–	–
Eigenkapitalinstrumente	5	–	0	5
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvpl</b>	<b>2.958</b>	<b>0</b>	<b>2.142</b>	<b>816</b>
Forderungen aus Krediten	812	–	–	812
Geld- und Kapitalmarktforderungen	91	0	87	4
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten	1.462	–	1.462	–
Positive Marktwerte aus sonstigen Derivaten	593	–	593	–
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl</b>	<b>2.237</b>	<b>–</b>	<b>2.237</b>	<b>–</b>
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten	1.533	–	1.533	–
Negative Marktwerte aus sonstigen Derivaten	704	–	704	–

**31. Dezember 2019**

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

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2020 fanden bei den verschiedenen Finanzinstrumenten keine wesentlichen Wechsel zwischen den Hierarchiestufen statt.

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

#### Forderungen aus Krediten fvpl

	2020	2019
Mio. €		
<b>Fair Value zum 01.01.</b>	<b>1.050</b>	<b>711</b>
<b>Bewertungsveränderung</b>	<b>-13</b>	<b>-7</b>
<b>Bestandsänderungen</b>		
Zugang	111	442
Abgang	336	425
Zinsabgrenzung	0	0
<b>Fair Value zum 30.06.</b>	<b>812</b>	<b>721</b>

Von dem Ergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvpl entfallen -13 Mio. € auf im Bestand befindliche Finanzinstrumente (Vorjahr: -6 Mio. €).

Wesentlicher nicht am Markt beobachtbarer Input-Parameter dieser Forderungen aus Krediten fvpl sind die Aufschläge für kontrahentenspezifische Risiken. Eine Erhöhung/Verringerung um 1 % würde bei den nicht ausgefallenen Krediten zu einer Verringerung/Erhöhung des Fair Value von rund 20 Mio. € (Vorjahr: rund 16 Mio. €) führen.

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

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

	30.06.2020 Buchwert	30.06.2020 Fair Value	31.12.2019 Buchwert	31.12.2019 Fair Value
Mio. €				
<b>Finanzielle Vermögenswerte ac</b>	<b>37.484</b>	<b>37.783</b>	<b>33.586</b>	<b>33.899</b>
Barreserve	4.353	4.353	1.494	1.494
Forderungen aus Krediten	25.325	25.750	25.403	25.850
Geld- und Kapitalmarktforderungen	7.725	7.601	6.615	6.481
Forderungen sonstiges Geschäft	81	79	74	74
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvoci</b>	<b>3.691</b>	<b>3.691</b>	<b>3.420</b>	<b>3.420</b>
Geld- und Kapitalmarktforderungen	3.686	3.686	3.415	3.415
Eigenkapitalinstrumente	5	5	5	5

&gt;

	30.06.2020 Buchwert	30.06.2020 Fair Value	31.12.2019 Buchwert	31.12.2019 Fair Value
Mio. €				
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvpl</b>	<b>2.958</b>	<b>2.958</b>	<b>2.979</b>	<b>2.979</b>
Forderungen aus Krediten	812	812	1.050	1.050
Geld- und Kapitalmarktforderungen	91	91	135	135
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten	1.462	1.462	1.380	1.380
Positive Marktwerte aus sonstigen Derivaten	593	593	414	414
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten ac</b>	<b>39.479</b>	<b>39.450</b>	<b>35.332</b>	<b>35.477</b>
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten	28.155	28.123	24.526	24.610
Wohnungswirtschaftliche Einlagen	10.332	10.332	9.744	9.744
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft	52	46	94	94
Nachrangige Verbindlichkeiten	940	949	968	1.029
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl</b>	<b>2.237</b>	<b>2.237</b>	<b>2.165</b>	<b>2.165</b>
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten	1.533	1.533	1.341	1.341
Negative Marktwerte aus sonstigen Derivaten	704	704	824	824

## Segmentberichterstattung

### (26) Segmentergebnisse

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

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

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Consulting/Dienstleistungen Bank		Aareon		Konsolidierung/Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019	01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019
Mio. €										
Zinsüberschuss	226	276	20	-6	-1	-1	0	0	245	269
Risikovorsorge	106	28			0	0			106	28
Provisionsüberschuss	3	4	12	10	102	101	-6	-5	111	110
Abgangsergebnis	16	27							16	27
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvp	-7	0	0		0				-7	0
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	2	-1							2	-1
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen					0	0			0	0
Verwaltungsaufwand	117	140	35	37	92	84	-6	-5	238	256
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-11	1	0	-1	1	1	0	0	-10	1
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>6</b>	<b>139</b>	<b>-3</b>	<b>-34</b>	<b>10</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>122</b>
Ertragsteuern	-5	47	-1	-11	3	5			-3	41
<b>Konzernergebnis</b>	<b>11</b>	<b>92</b>	<b>-2</b>	<b>-23</b>	<b>7</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>81</b>

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Consulting/Dienstleistungen Bank		Aareon		Konsolidierung/Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019	01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019	01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019	01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019	01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019
Mio. €										
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	0	0	0	0	1	1			1	1
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	11	92	-2	-23	6	11	0	0	15	80
Allokiertes Eigenkapital <sup>1)</sup>	1.809	1.878	194	194	42	42	466	389	2.511	2.503
RoE vor Steuern (in %) <sup>2)3)</sup>	-0,7	13,6	-2,8	-34,6	43,4	73,3			0,0	8,8
<b>Beschäftigte (Durchschnitt)</b>	<b>779</b>	<b>813</b>	<b>377</b>	<b>391</b>	<b>1.718</b>	<b>1.588</b>			<b>2.874</b>	<b>2.792</b>
<b>Segmentvermögen</b>	<b>34.213</b>	<b>32.172</b>	<b>10.740</b>	<b>10.744</b>	<b>369</b>	<b>348</b>			<b>45.322</b>	<b>43.264</b>

<sup>1)</sup> Im Hinblick auf die Steuerung wurde die Berechnung des allokierten Eigenkapitals für alle Segmente auf die regulatorische Sichtweise umgestellt. Das bilanzielle Eigenkapital weicht hiervon ab. Das bilanzielle Eigenkapital der Aareon beträgt 192 Mio. €. In der Berechnung des allokierten Eigenkapitals des Konzerns werden nunmehr auch die Anderen Rücklagen einbezogen. Damit ändert sich auch der RoE vor Steuern. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

<sup>2)</sup> Auf das Jahr hochgerechnet

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

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

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Consulting/Dienstleistungen Bank		Aareon		Konsolidierung/Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019	01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019	01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019	01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019	01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019
Mio. €										
ERP-Produkte (inkl. Zusatzprodukte)					96	99	-9	-8	87	91
Digitale Lösungen					30	23			30	23
Bankgeschäft und sonstige Tätigkeiten	5	6	15	14					20	20
<b>Gesamt</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>126</b>	<b>122</b>	<b>-9</b>	<b>-8</b>	<b>137</b>	<b>134</b>

## Sonstige Erläuterungen

### (27) Eventualverbindlichkeiten und Kreditzusagen

	30.06.2020	31.12.2019
Mio. €		
Eventualverbindlichkeiten	162	157
Kreditzusagen	1.300	1.205
davon unwiderruflich	966	881

### (28) Beschäftigte

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

	30.06.2020 <sup>1)</sup>	Durchschnitt 01.01. – 30.06.2020 <sup>2)</sup>	31.12.2019 <sup>1)</sup>	Durchschnitt 01.01. – 31.12.2019 <sup>2)</sup>
Angestellte	2.740	2.711	2.640	2.641
Leitende Angestellte	163	163	148	150
<b>Gesamt</b>	<b>2.903</b>	<b>2.874</b>	<b>2.788</b>	<b>2.791</b>
davon: Teilzeitbeschäftigte	574	552	556	564

<sup>1)</sup> Darin nicht enthalten sind 58 Beschäftigte des Hotelbetriebs (31. Dezember 2019: 45 Beschäftigte).

<sup>2)</sup> Darin nicht enthalten sind 55 Beschäftigte des Hotelbetriebs (1.1. – 31. Dezember 2019: 180 Beschäftigte).

### (29) Geschäfte mit nahe stehenden Personen und Unternehmen gemäß IAS 24

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2020 wurden keine wesentlichen Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Personen und Unternehmen durchgeführt, über die an dieser Stelle zu berichten wäre.

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

Trotz der durch den Lockdown in Italien bedingten widrigen Umstände ist es der Aareal Bank gelungen, das beschleunigte De-Risking erfolgreich weiterzuführen. In diesem Zusammenhang wurden zwei ausgefallene italienische Kreditengagements in Höhe von insgesamt 141 Mio. € im Juli 2020 veräußert. Die darauf entfallende Belastung von 9 Mio. € wurde bereits in der Risikovorsorge des zweiten Quartals berücksichtigt. Darüber hinaus hat die Aareal Bank eine Immobilie mit einem Buchwert von 28 Mio. € aus einem ausgefallenen Kreditengagement im Juli 2020 in den Immobilienbestand übernommen.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode, über die an dieser Stelle zu berichten wäre, sind nicht eingetreten.

## Organe der Aareal Bank AG

### Aufsichtsrat

**Marija Korsch** <sup>1) 2) 3) 4) 5)</sup>

Vorsitzende des Aufsichtsrats  
Ehem. Partnerin Bankhaus Metzler seel.  
Sohn & Co. Holding AG

**Richard Peters** <sup>1) 2) 3)</sup>

Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats  
Präsident und Vorsitzender des Vorstands der  
Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder

**Klaus Novatius** <sup>1) 2) 6)</sup>

Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats  
Aareal Bank AG

**Jana Brendel** <sup>4) 5)</sup>

Chief Technology Officer DACH  
Nets Group  
(seit dem 27. Mai 2020)

**Christof von Dryander** <sup>1) 2) 3)</sup>

Senior Counsel, Cleary Gottlieb  
Steen & Hamilton LLP  
(seit dem 27. Mai 2020)

**Thomas Hawel** <sup>5) 6)</sup>

Aareon Deutschland GmbH

**Petra Heinemann-Specht** <sup>3) 4) 6)</sup>

Aareal Bank AG

**Jan Lehmann** <sup>5) 6)</sup>

Aareon Deutschland GmbH  
(seit dem 27. Mai 2020)

**Sylvia Seignette** <sup>4)</sup>

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

**Elisabeth Stheeman** <sup>4) 5)</sup>

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

**Hans-Dietrich Voigtländer** <sup>2) 3) 5)</sup>

Vorsitzender des Technologie- und  
Innovationsausschusses  
Associate Partner bei der BDG Innovation +  
Transformation GmbH & Co. KG

**Prof. Dr. Hermann Wagner** <sup>1) 3) 4)</sup>

Vorsitzender des Prüfungsausschusses  
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

**Mit der Hauptversammlung am  
27. Mai 2020 ausgeschiedene Mitglieder:**

Prof. Dr. Stephan Schüller  
Dr. Hans-Werner Rhein  
Beate Wollmann

### Vorstand

**Hermann Josef Merkens**

Vorsitzender des Vorstands

**Marc Heß**

Vorstandsmitglied

**Dagmar Knopek**

Vorstandsmitglied

**Christiane Kunisch-Wolff**

Vorstandsmitglied

**Thomas Ortmanns**

Vorstandsmitglied

**Christof Winkelmann**

Vorstandsmitglied

<sup>1)</sup> Mitglied des Präsidial- und Nominierungsausschusses; <sup>2)</sup> Mitglied des Vergütungskontrollausschusses; <sup>3)</sup> Mitglied des Prüfungsausschusses;

<sup>4)</sup> Mitglied des Risikoausschusses; <sup>5)</sup> Mitglied des Technologie- und Innovationsausschusses; <sup>6)</sup> Von den Arbeitnehmern gewählt

---

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Wiesbaden, den 5. August 2020

Der Vorstand



Hermann J. Merkens



Marc Heß



Dagmar Knopek



Christiane Kunisch-Wolff



Thomas Ortmanns



Christof Winkelmann

# Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

---

## An die Aareal Bank AG, Wiesbaden

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, verkürzter Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der Aareal Bank AG, Wiesbaden, für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis 30. Juni 2020, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen unter ergänzender Beachtung des International Standard on Review Engagements „Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity“ (ISRE 2410) vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind.

Frankfurt am Main, den 7. August 2020

**PricewaterhouseCoopers GmbH**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**Ralf Schmitz**  
Wirtschaftsprüfer

**Christian F. Rabeling**  
Wirtschaftsprüfer

## Adressen

---

### Zentrale Wiesbaden

#### Aareal Bank AG

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

### Strukturierte Immobilien- finanzierungen

#### Dublin

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

#### Istanbul

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

#### London

6th Floor, 6,7,8 Tokenhouse Yard  
London EC2R 7AS, Großbritannien  
Telefon: +44 20 74569200  
Fax: +44 20 79295055

#### Madrid

Paseo de la Castellana, 41, 4<sup>º</sup>  
28046 Madrid, Spanien  
Telefon: +34 915 902420  
Fax: +34 915 902436

#### Moskau

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

### New York

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

### Paris

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

### Rom

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

### Singapur

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

### Stockholm

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

### Warschau

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

### Wiesbaden

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

**Aareal Estate AG**

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

**Consulting/Dienstleistungen  
Bank****Aareal Bank AG****Group Business Consulting  
& Services**

Paulinenstraße 15  
65189 Wiesbaden  
Telefon: +49 611 3482967  
Fax: +49 611 3482499

**Group Business Consulting  
& Services****Filiale Berlin**

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

**Group Business Consulting  
& Services****Filiale Essen**

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

**Group Business Consulting  
& Services****Filiale Rhein-Main**

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

**Aareal First Financial  
Solutions AG**

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

**Deutsche Bau- und Grund-  
stücks-Aktiengesellschaft**

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

**plusForta GmbH**

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

**Aareon****Aareon AG**

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

# Finanzkalender

---

12. November 2020

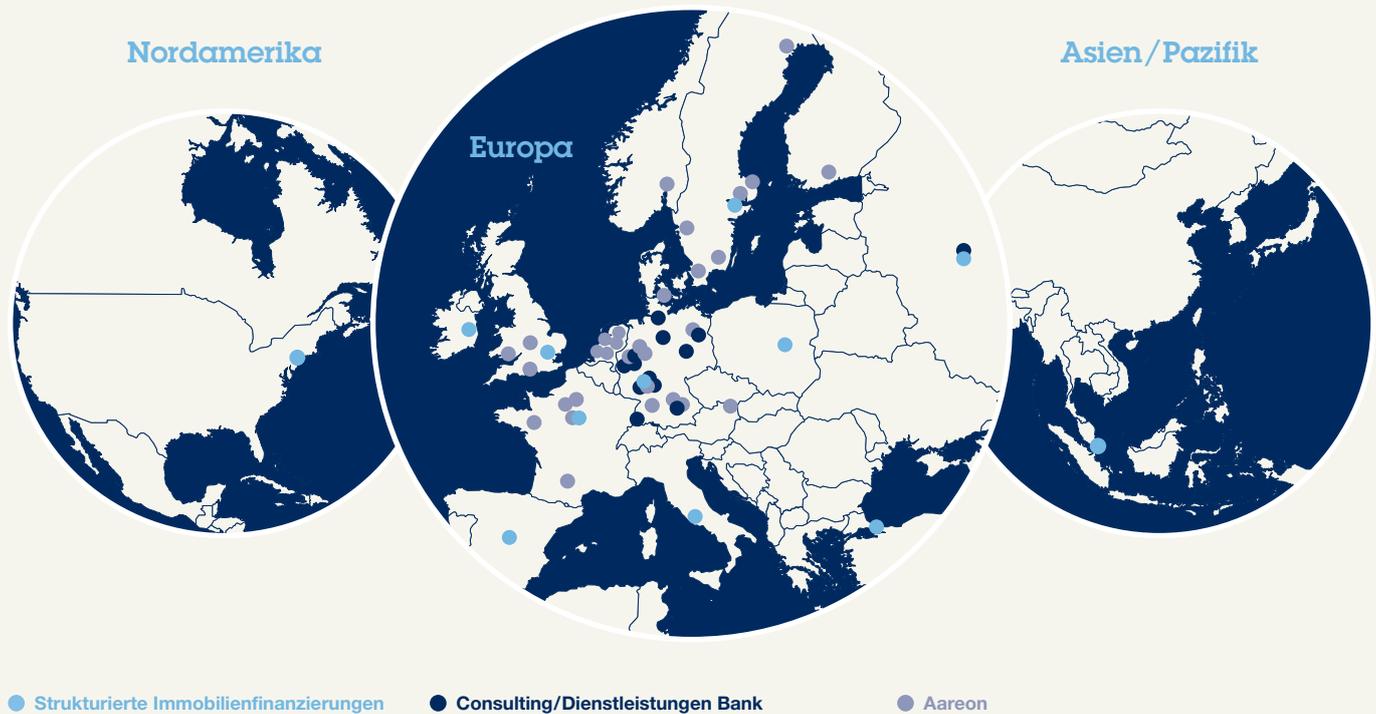
Veröffentlichung zum 30. September 2020

26. Mai 2021

Hauptversammlung Kurhaus Wiesbaden

---

## Standorte/Impressum



**Aareal Bank, Strukturierte Immobilienfinanzierungen:** Dublin, Istanbul, London, Madrid, Moskau, New York, Paris, Rom, Singapur, Stockholm, Warschau, Wiesbaden | **Aareal Estate AG:** Wiesbaden

**Aareal Bank, Consulting/Dienstleistungen Bank:** Berlin, Essen, Wiesbaden | **Aareal First Financial Solutions AG:** Mainz | **Deutsche Bau- und Grundstücks-AG:** Berlin, Bonn, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Freiburg, Hamburg, Hannover, Leipzig, Moskau, München | **plusForta GmbH:** Berlin, Düsseldorf

**Aareon:** Amsterdam, Augsburg, Berlin, Bochum, Coventry, Dortmund, Emmen, Enschede, Gorinchem, Grathem, Hamburg, Hattingen, Helsinki, Hückelhoven, Karlskrona, Kiel, Lund, Mainz, Meudon-la-Forêt, Mölndal, München, Nantes, Norrtälje, Orléans, Oslo, Paris, Piteå, Southampton, Stockholm, Stuttgart, Swansea, Toulouse, Utrecht, Wien

## Impressum

### Inhalt:

Aareal Bank AG, Group Communications

### Layout/Design:

S/COMPANY · Die Markenagentur GmbH, Fulda

Dieser Bericht ist auch in englischer Sprache erhältlich.



**Aareal Bank  
Group**

**Aareal**  
YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.