

ZWISCHENBERICHT AAREAL BANK KONZERN ZUM 31. MÄRZ 2007



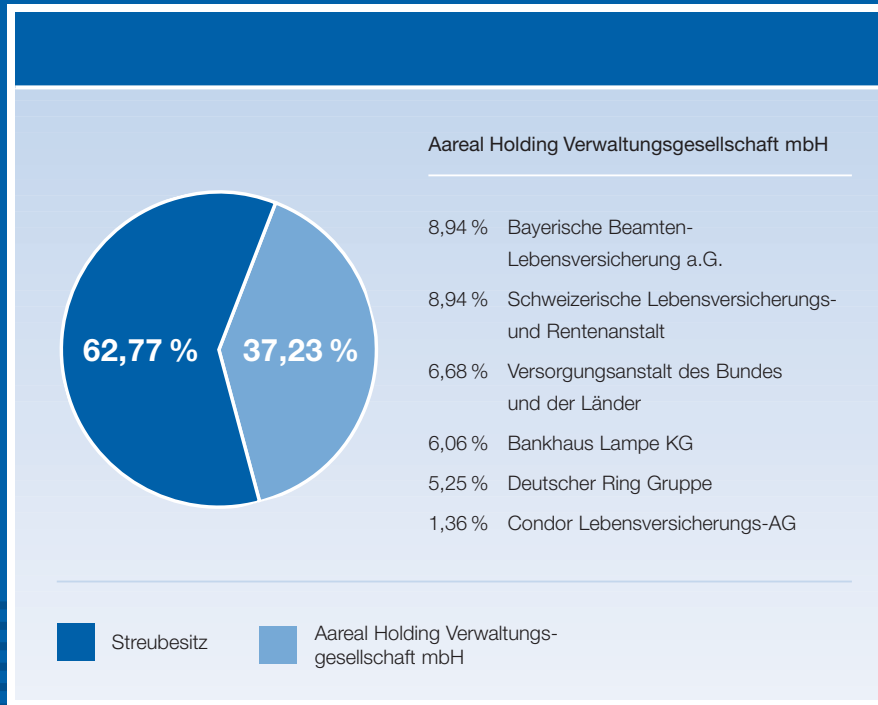
März

1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2007



Aareal Bank

AKTIONÄRSSTRUKTUR



KONZERNZAHLEN IM ÜBERBLICK

	01.01.-31.03.2007	01.01.-31.03.2006	Veränderung
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Betriebsergebnis	79	39	40
Konzernjahresüberschuss nach Anteilen Dritter	51	25	26
Kennzahlen			
Cost Income Ratio in % ¹⁾	38,5	50,5	
Ergebnis je Aktie in €	1,18	0,58	
RoE nach Steuern in % ²⁾	19,3	10,4	

	31.03.2007	31.12.2006	Veränderung	Veränderung
Bestandszahlen	Mio. €	Mio. €	Mio. €	%
Immobilienfinanzierungen	21.146	20.682	464	2
davon: international	14.689	14.289	400	3
Immobilienfinanzierungen under Management	22.981	22.771	210	1
davon: international	14.689	14.289	400	3
Eigenkapital	1.432	1.372	60	4
Bilanzsumme	40.562	38.279	2.283	6
Bankaufsichtsrechtliche Kennzahlen	%	%		
Kernkapitalquote nach BIZ ^{3) 4)}	7,2	7,3		
Eigenmittelquote nach BIZ ^{3) 4)}	11,9	12,1		

	31.03.2007	31.12.2006
Rating		
Fitch Ratings, London		
langfristig	A-	A-
kurzfristig	F2	F2

¹⁾ nur Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

²⁾ auf das Jahr hochgerechnet

³⁾ Die Quote wurde nach den Vorgaben des Baseler Ausschusses ermittelt. Eine Vereinbarung mit der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) über die Ermittlung der Quote besteht nicht.

⁴⁾ nach Feststellung des Jahresabschlusses der Aareal Bank AG; die Berücksichtigung der Gewinnrücklagenzuführung im haftenden Eigenkapital der Aareal Bank AG per 31.12.2006 steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung

INHALTSVERZEICHNIS

Aktionärsstruktur	2
Konzernzahlen im Überblick	3
Inhaltsverzeichnis	4
Aktionärsbrief	6
Konzerngewinn- und -verlustrechnung der Aareal Bank Gruppe	22
Konzerngewinn- und -verlustrechnung im separierten Quartalsvergleich	23
Segmentberichterstattung nach operativen Einheiten	24
Konzernbilanz der Aareal Bank Gruppe	25
Konzerneigenkapitalentwicklung	26
Konzernkapitalflussrechnung	27
Allgemeine Ausführungen zur Rechnungslegung	28
Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung	29
(1) Zinsüberschuss	29
(2) Risikovorsorge im Kreditgeschäft	29
(3) Provisionsüberschuss	29
(4) Handelsergebnis	30
(5) Ergebnis aus Finanzanlagen	30
(6) Verwaltungsaufwand	30
(7) Sonstiges betriebliches Ergebnis	31
Erläuterungen zur Bilanz	32
(8) Forderungen an Kreditinstitute	32
(9) Forderungen an Kunden	32
(10) Handelsaktiva	32
(11) Finanzanlagen	33
(12) Immaterielle Vermögenswerte	33



(13) Sachanlagen	33
(14) Sonstige Aktiva	34
(15) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34
(16) Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	34
(17) Verbriefte Verbindlichkeiten	35
(18) Handelspassiva	35
(19) Rückstellungen	35
(20) Nachrangkapital	36
(21) Eigene Aktien	36
Sonstige Erläuterungen	37
(22) Immobilienfinanzierungen nach Ländern	37
(23) Immobilienfinanzierungen nach Immobilientyp	37
(24) Neugeschäft Immobilienfinanzierungen	38
(25) Beschäftigte	38
Organe der Bank	39
Unsere Adressen	40
Finanzkalender / Impressum	42
Standorte der Aareal Bank Gruppe	43

AKTIONÄRSBRIEF

Sehr geehrte Aktionäre, liebe Geschäftsfreunde und Mitarbeiter,

wir sind sehr stolz darauf, dass wir das Sechs-Punkte-Programm, das die einzelnen Schritte der Neuausrichtung der Aareal Bank Gruppe definierte, bereits eineinhalb Jahre früher als ursprünglich geplant abschließen und den Startschuss für das neu konzipierte Wachstumsprogramm FUTURE 2009 geben konnten. Dieser außerordentliche Erfolg wäre ohne die großartige Leistung und Einsatzbereitschaft unserer Mitarbeiter und ohne das Vertrauen unserer Kunden und Investoren undenkbar gewesen. Hierfür bedanken wir uns ausdrücklich bei Ihnen.

Das Sechs-Punkte-Programm: Positives Fazit

Es ist uns gelungen, die Aareal Bank Gruppe in den vergangenen eineinhalb Jahren in Rekordgeschwindigkeit wieder auf eine solide Basis für das geplante künftige Wachstum zu stellen.

Maßgeblich hierfür waren insbesondere folgende Punkte:

- Wir konnten unser Neugeschäft in der strukturierten Immobilienfinanzierung über Plan ausbauen. Im Segment Consulting/Dienstleistungen haben wir die ersten Schritte für eine Ergebnisverbesserung eingeleitet.
- Wir haben den Beteiligungsbesitz auf die Kernkompetenz hin gestrafft. Das Kerngeschäft ist nun klar ausgerichtet auf die beiden Segmente „Strukturierte Immobilienfinanzierungen“ und „Consulting/Dienstleistungen“. Die neue Ausrichtung

der Konzernstruktur umfasst nur noch diese zwei Segmente. Verschlankte und modernisierte Organisationsstrukturen verleihen der Aareal Bank Gruppe zusätzlich größere Schlagkraft.

- Durch die Verkäufe von leistungsge-
störten Krediten (Non Performing Loans, NPLs) konnten wir die Qualität unseres Kreditportfolios nachhaltig steigern. Das NPL-Volumen ist nun von ursprünglich 2.851 Mio. € per 31.12.2004 um 83,5% auf 471 Mio. € zum Ende des ersten Quartals 2007 abgebaut. Mit einem Anteil am Gesamtportfolio von nur noch 2,0% ist das NPL-Portfolio dadurch auf einem normalisierten und angemessenen Niveau, sodass wir das Thema NPL-Verkäufe als abgeschlossen betrachten.

Die Aareal Bank hat mit der frühzeitigen und erfolgreichen Beendigung des Sechs-Punkte-Programms bewiesen, dass sie in der Lage ist, komplexe Problemstellungen innerhalb kürzester Zeit zu lösen. Auch in diesem herausfordernden Umfeld wurde die Motivation der Mitarbeiter auf hohem Niveau gehalten. Die ganze Belegschaft hat auf diese Weise großes Selbstvertrauen gewonnen. Mit dieser besonderen Stärke fühlen wir uns für die Herausforderungen der Zukunft sehr gut gerüstet!

Wir freuen uns, dass wir nach der erfolgreichen Neuausrichtung für das Geschäftsjahr 2006 wieder eine Dividendenausschüttung vornehmen können.

Am 26.03.2007 haben wir bei der Bilanzpressekonferenz in Frankfurt den offiziellen Startschuss für unser neues Wachstumsprogramm FUTURE 2009 gegeben.

Future 2009 – Unser neues Wachstumsprogramm

Das neue Wachstumsprogramm der Areal Bank Gruppe „FUTURE 2009“ definiert die Strategie für das weitere Wachstum der gesamten Unternehmensgruppe in den kommenden drei Jahren.

Der Fokus der Areal Bank Gruppe liegt auf organischem Wachstum. Das gesamte Programm ist darauf ausgerichtet, die Zukunft als weiterhin eigenständiges Unternehmen zu gestalten.

Die Areal Bank konzentriert sich auf ihre zwei Kerngeschäftssegmente. Im Segment **Strukturierte Immobilienfinanzierungen** wird sich die Areal Bank Gruppe von einem internationalen zu einem globalen Player weiterentwickeln. Im Segment **Consulting/ Dienstleistungen** beabsichtigt sie ihre Marktführerschaft zu stärken, um hieraus einen erheblichen Beitrag zum Erfolg der Gruppe zu generieren.

FUTURE 2009 wird durch einen Stakeholder-Ansatz gesteuert, um die Interessen und Erwartungen unserer wichtigsten Bezugsgruppen – „Kunden & Märkte“, „Mitarbeiter“ und „Investoren“ – bei der Umsetzung von FUTURE 2009 gleichberechtigt zu berücksichtigen.

Für die Zielgruppe **Kunden & Märkte** belegen unsere Produkte, Dienstleistungen und Fähigkeiten, dass sich unser Geschäftsmodell bewährt hat.

Wir werden im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen in Europa und Nordamerika sowie im asiatisch-pazifischen Raum weiter expandieren, um die Bedürfnisse unserer Kunden in diesen Regionen zu erfüllen. Im Segment Consulting/ Dienstleistungen werden wir unsere Kunden in einem

Aufbau nach dem Stakeholder-Ansatz

Unsere Produkte, Dienstleistungen und Fähigkeiten belegen, dass sich unser Geschäftsmodell bewährt hat. Wir werden im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen weiter in Europa und Nordamerika sowie im Asiatisch-Pazifischen Raum expandieren, um die Bedürfnisse unserer Kunden in diesen Regionen zu erfüllen.

Im Segment Consulting/ Dienstleistungen werden wir unsere Kunden in einem sich ändernden Umfeld unterstützen und der verlässliche Partner sein.

Wir sind in einem „People's Business“ tätig. Unsere Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sind entscheidend für unseren Erfolg und für den unserer Kunden. Deshalb kommt es besonders darauf an, dass wir Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen für uns gewinnen und an uns binden, die sich durch unternehmerisches Handeln und eine unternehmerische Haltung auszeichnen.

Wir setzen uns ehrgeizige Ziele, um die Erwartungen der Kapitalmärkte zu erfüllen. Unsere Ziele und unsere Performance werden transparent kommuniziert.



sich ändernden Umfeld unterstützen und der verlässliche Partner sein.

Wir sind in einem „People’s Business“ tätig. Unsere **Mitarbeiter** sind entscheidend für unseren Erfolg und den unserer Kunden. Deshalb kommt es besonders darauf an, dass wir Mitarbeiter an uns binden, die sich durch unternehmerisches Handeln und eine unternehmerische Haltung auszeichnen.

Eine weitere essenzielle Voraussetzung für unseren Unternehmenserfolg ist die Unterstützung durch unsere **Investoren**. Für diese Zielgruppe setzen wir uns ehrgeizige Ziele, um die Erwartungen der Kapitalmärkte zu erfüllen. Unsere Ziele und unsere Performance werden wir transparent kommunizieren.

Visionen, Zielsetzungen & Maßnahmen

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen setzen wir auf die Stärkung von Portfoliowachstum und Neugeschäftsakquisition sowie auf den Ausbau der Credit Treasury- und Refinanzierungsaktivitäten.

Beim geplanten Portfoliowachstum zielt die Optimierung in Europa auf eine bessere Ausnutzung der bestehenden Kundenbasis und den weiteren Ausbau des Hub-Konzepts in Zentral- und Osteuropa sowie in Skandinavien. Die Expansion in Nordamerika wird getrieben von der Stärkung der Präsenz und der Erweiterung der Kundenbasis in

den USA, Kanada und Mexiko. Die Entwicklung in Asien mit Singapur als Regional Hub zielt mit der Gründung neuer Büros und dem Eintritt in neue Märkte auf den Aufbau einer nachhaltigen Kundenbasis in der Region.

Bei der Stärkung von Treasury, Credit Treasury und der Refinanzierung wollen wir die Ertragsquellen in diesem Bereich diversifizieren, z.B. über die Optimierung des Treasury Asset Portfolios, die Ausweitung der Produktpalette bei der strukturierten Refinanzierung und die Intensivierung der Handelsaktivitäten. Im Rahmen der verstärkten Kapitalmarkt-orientierung werden wir unsere Syndizierungs- und Verbriefungsaktivitäten in Europa optimieren und in New York und Singapur aufbauen.

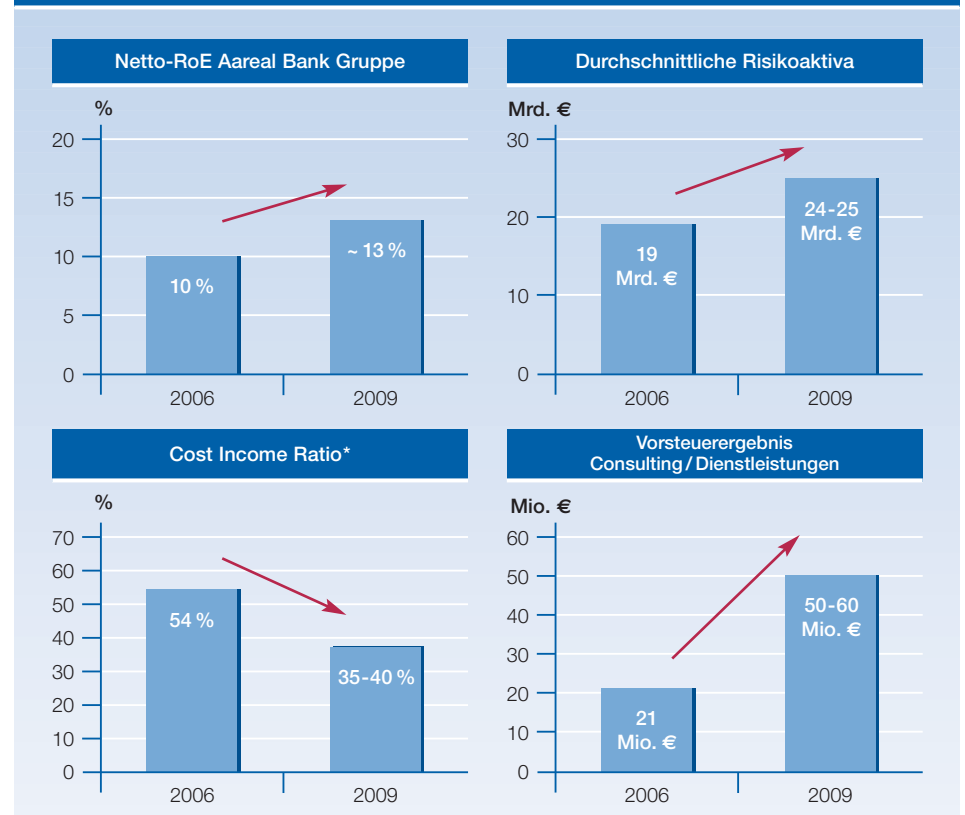
Die Stärkung von Marktposition und Performance im Segment Consulting/Dienstleistungen wird im Bereich IT-Solutions (Aareon) beeinflusst von der Rentabilitätssteigerung der Beratung sowie von der geplanten Erweiterung der Kundenbasis und des strategischen Produktportfolios. Im Bereich des integrierten Zahlungsverkehrs (Aareal Bank und Aareal First Financial Solutions AG) soll der Ausbau des Einlagengeschäfts durch neue Kunden und die Verbesserung der Kundendurchdringung durch zusätzliche Produkte vorangetrieben werden. Grundlage hierfür bildet das marktführende Zahlungsverkehrsprodukt „BK01“ der Aareal Bank.

Ziele 2009 – operative Kennzahlen

Wir haben im Rahmen von FUTURE 2009 auch klare Ziele für die wichtigsten Kennzahlen im operativen Geschäft festgelegt, an denen wir die erfolgreiche Umsetzung des Programms messen werden. Zum Ende des Jahres 2009 streben wir eine Eigenkapitalrendite nach Steuern (Netto-RoE)

der Areal Bank Gruppe von etwa 13 % an (siehe Grafik). Die **Cost/Income Ratio** für das Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen soll sich von 54 % im Jahr 2006 auf 35 bis 40 % im Jahr 2009 reduzieren. Bei den **durchschnittlichen Risikoaktiva** als Maßstab für das Portfoliowachstum planen wir bis 2009 eine Erhöhung auf 24 bis 25 Mrd. € (von 19 Mrd. € im Jahr 2006).

Ziele 2009 – Performance operatives Geschäft



* nur im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Für unser zweites Kernsegment Consulting/ Dienstleistungen lautet das klare Ziel, im Geschäftsjahr 2009 einen **Ergebnisbeitrag vor Steuern** in Höhe von 50 bis 60 Mio. € zu leisten.

Ertragslage Konzern

Der Konzernüberschuss nach Anteilen Dritter in Höhe von 51 Mio. € konnte gegenüber dem Vorjahresquartal mehr als verdoppelt werden. Dabei haben sowohl die verbesserte operative Performance als auch bereits angekündigte Einmaleffekte zu einem sehr positiven Quartalsabschluss beigetragen.

Der Zinsüberschuss des ersten Quartals beläuft sich auf 98 Mio. €. Er liegt damit auf Vorjahreshöhe. Gegenüber dem vierten Quartal 2006 hat sich der Wert um 6 Mio. € bzw. 6,5% erhöht. Er reflektiert damit vermehrte Kreditauszahlungen gegen Ende des Jahres 2006. Die Risikovorsorge im Kreditgeschäft liegt mit 22 Mio. € im kommunizierten Zielkorridor von 80 bis 90 Mio. € für das Gesamtjahr 2007.

Der Provisionsüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahresquartal um 2 Mio. € bzw. 5,7% auf 37 Mio. € verbessert. Das Provisionsergebnis aus beiden Segmenten hat sich verbessert.

Das Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen (2 Mio. € nach -1 Mio. € im Vor-

jahr), das Handelsergebnis (2 Mio. € nach 5 Mio. € im Vorjahr) und das Finanzanlageergebnis (12 Mio. € nach 11 Mio. € im Vorjahr) entstehen im Wesentlichen aus Ineffektivitäten von Hedges, positiven Marktwerten von Stand-Alone Derivaten und aus der Realisierung von Kursgewinnen auf Wertpapiere im Available for Sale-Bestand.

Im Vorjahr wurde im Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen die Dividende unserer Beteiligung an der Immobilien Scout GmbH ausgewiesen. Da diese im Jahr 2007 erst im April beschlossen wurde, wird sie erst im zweiten Quartal in das Beteiligungsergebnis eingehen.

Der Verwaltungsaufwand des ersten Quartals beträgt 89 Mio. €. Er liegt damit um 1 Mio. € über dem der Vorjahresperiode. Darin ist allerdings eine Sonderzahlung für unsere Mitarbeiter in Höhe von ca. 3 Mio. € enthalten, mit der wir unserer Belegschaft für ihre hervorragende Arbeit im vergangenen Jahr nochmals ausdrücklich danken wollten.

Im Sonstigen betrieblichen Ergebnis ist eine Ausgleichszahlung in Höhe von 37 Mio. € von der DEPFA Deutsche Pfandbriefbank AG erfasst. Mit der DEPFA war der Ausgleich einer Steuerrückvergütung aus der abgeschlossenen Betriebsprüfung bei einer Tochtergesellschaft vereinbart worden.

Mit dem Nettoertrag aus dieser steuerlich induzierten Ausgleichszahlung werden wir

unsere aktiven latenten Steuern, die nach Inkrafttreten der Steuerreform in der Bundesrepublik Deutschland in den kommenden Quartalen an den dann geltenden Steuersatz anzupassen sind, kompensieren. Wir erwarten aus der Senkung des Steuersatzes eine einmalige Belastung durch die Anpassung in der Größenordnung zwischen 15 und 20 Mio. €. Langfristig werden wir von dem neuen steuerlichen Umfeld klar profitieren.

Für das erste Quartal ergibt sich ein Betriebsergebnis in Höhe von 79 Mio. €, was einer Steigerung von 40 Mio. € gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Diese übersteigt den aus der DEPFA-Zahlung resultierenden Sonderertrag um 3 Mio. €. Berücksichtigt man die im Vorjahr bereits im ersten Quartal geflossene Immobilien Scout-Dividende in Höhe von 3 Mio. €, ergäbe sich eine operative Verbesserung um 6 Mio. € bzw. 16,7 %.

Nach Abzug von 23 Mio. € Ertragsteuern und Konzernfremden Gesellschaftern zugeordneten Gewinnen von 5 Mio. € verbleibt ein Konzernüberschuss nach Anteilen Dritter in Höhe von 51 Mio. €. Dies entspricht einem Netto-RoE von 19,3 %.

Segmentbericht- erstattung

Strukturierte Immobilienfinanzierungen

In diesem Segment sind sowohl die Immobilienfinanzierungs- als auch die Portfolio-management- und Treasury-Aktivitäten der Aareal Bank zusammengefasst. Wir sind auf drei Kontinenten tätig und bauen auf der Basis unseres erfolgreichen europäischen Geschäftsmodells entsprechende Vertriebsstrukturen in Nordamerika und im asiatisch-pazifischen Raum auf.

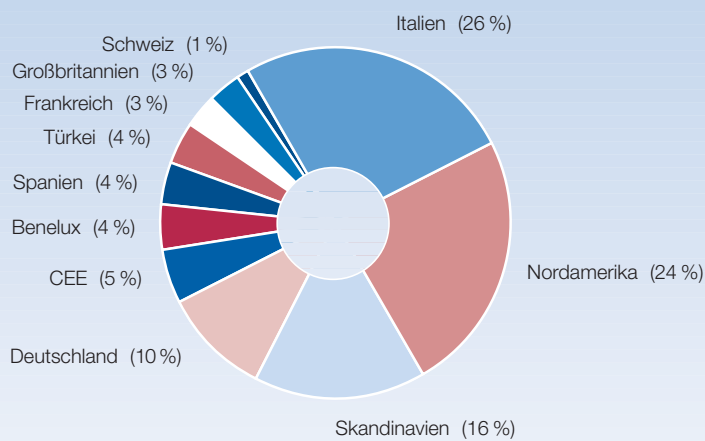
Geschäftsentwicklung

In den ersten drei Monaten des Berichtsjahres lag das Neugeschäftsvolumen mit 2,2 Mrd. € leicht über dem Niveau der Vorjahresperiode von 2,0 Mrd. €. Davon entfielen 90% auf das internationale und 10% auf das deutsche Geschäft.

Europa

Unsere exzellente Wettbewerbsposition in **Italien** mit Büros in Mailand und Rom konnten wir wieder erfolgreich nutzen und mit einem hohen Neugeschäftsvolumen von 559 Mio. € untermauern. Der Anteil des Neugeschäfts in Italien betrug somit 26% des gesamten Neugeschäftsportfolios. Das Marktumfeld war wie in den Vorquartalen konstant positiv.

Neugeschäftsvolumen nach Regionen 01.01.-31.03.2007 (in %)



In Europa konnten wir weiterhin von der Etablierung unseres Nordic Hubs für die Region **Skandinavien** profitieren. Dort wurde im Laufe des ersten Quartals neues Immobilienfinanzierungsgeschäft in Höhe von 362 Mio. € abgeschlossen; das entspricht einem Anteil von 16 % am Neugeschäftsportfolio. Wir betrachten die nordischen Länder (Schweden, Norwegen, Finnland, Dänemark, baltische Staaten) als überaus attraktive Region für unsere Geschäftsaktivitäten, da die Nachfrage internationaler Investoren nach gewerblichen Immobilien dort weiterhin sehr groß ist. Zusätzlich zu unseren Standorten in Stockholm und Kopenhagen werden wir im zweiten Quartal eine neue Repräsentanz in Helsinki eröffnen.

Mit den vier Standorten Berlin, Hamburg, München und Wiesbaden decken wir die derzeit attraktivsten Investitionsregionen in **Deutschland** optimal ab. Hierbei konzentrieren wir uns auf die regionalen Märkte Hamburg, Berlin, Köln/Düsseldorf, das Rhein-Main-Gebiet, das Rhein-Neckar-Gebiet sowie Stuttgart und München. Insgesamt belief sich das Neugeschäftsvolumen auf 165 Mio. € und damit der Anteil am gesamten Neugeschäft auf 10 %. Das Finanzierungsgeschäft der Aareal Bank wird auch künftig von der hohen Liquidität am deutschen Immobilienmarkt profitieren. Wir werden allerdings auch weiterhin bei der Auswahl unserer Finanzierungen sehr selektiv vorgehen.

In den **zentral- und osteuropäischen Ländern** (Central and Eastern European Countries, CEE) konnten wir während des ersten Quartals 119 Mio. € neues Geschäftsvolumen abschließen. Der Anteil am gesamten Neugeschäftsvolumen dieses Quartals beträgt somit 5 %. Unsere bereits gute Marktdurchdringung in den CEE-Ländern wird stetig weiter ausgebaut. Im Februar wurde die Areal Bank bei den „CEE Real Estate Quality Awards“ zum zweiten Mal als beste Banking & Services Company ausgezeichnet.

Ebenfalls sehr erfreulich entwickelte sich mit 92 Mio. € unser Neugeschäft in den **Benelux-Ländern**. Die stabilen Mieten und Investitionsrenditen in dieser Wirtschaftsregion wirken sich positiv auf unsere

dortigen Immobilienfinanzierungstätigkeiten aus.

Insgesamt 85 Mio. € Neugeschäft konnten wir in **Spanien** hinzugewinnen. Hier sind aufgrund der vergleichsweise hohen Konsumnachfrage Shoppingcenter-Immobilien von besonderer Bedeutung. In unserem Büro in Madrid konnten wir im abgelaufenen Quartal ein neues Management-Team begrüßen und somit unsere Aufstellung am spanischen Markt verbessern.

In der **Türkei** haben wir Neugeschäft in Höhe von 83 Mio. € abgeschlossen. Die Türkei ist für uns ein sehr zukunftssträchtiger Markt mit interessanten Finanzierungsmöglichkeiten insbesondere in Bezug auf Einzelhandelsimmobilien. Die Türkei ist mittlerweile für zahlreiche westeuropäische institutionelle Investoren ein anerkannter Zielmarkt.

In **Frankreich** akquirierten wir ein Neugeschäftsvolumen in Höhe von 70 Mio. €. Die Mieten befinden sich dort auf einem gleich bleibenden Niveau bei stabilen Investitionsrenditen. Der Großraum Paris ist nach London weiterhin der zweitgrößte europäische Bürostandort mit konstant hoher Flächennachfrage.

In **Großbritannien** konnten wir im ersten Quartal neues Geschäft in Höhe von 63 Mio. € generieren. Das hart umkämpfte Wettbewerbsumfeld ist hier auch zukünftig geprägt von einer Vielzahl von Bietern für

die attraktivsten Objekte und Finanzierungen.

Im ersten Quartal wurde in der **Schweiz** Immobilienfinanzierungsvolumen in Höhe von 22 Mio. € neu abgeschlossen.

Nordamerika (NAFTA-Staaten)

Das Geschäft dieser Wirtschaftsregion ist in dem neu gegründeten Nordamerika-Hub zusammengefasst und wird von unserem New Yorker Büro aus zentral gesteuert. Es ist uns gelungen, dort ein Team mit äußerst fundierter lokaler Marktexpertise für die Bank zu gewinnen; dieses soll in den nächsten Monaten personell weiter verstärkt werden.

Das Neugeschäft für Nordamerika belief sich auf 536 Mio. €, entsprechend einem Anteil von 24 % am gesamten Neugeschäft. Die Region gehörte zusammen mit Italien zu den stärksten Regionen im ersten Quartal. Die Ausweitung des Geschäfts in Nordamerika entspricht in vollem Umfang unserer Planung.

Sowohl in den USA als auch in Kanada und Mexiko ist die Aareal Bank ausschließlich im Immobilienfinanzierungsgeschäft mit institutionellen Großkunden tätig. An der Endfinanzierung von Wohnimmobilien mit privaten Kunden sind wir weder direkt noch indirekt beteiligt; die negativen Marktentwicklungen in diesem Bereich haben deshalb keinen Einfluss auf unser Geschäft.

Asien / Pazifik

Im Geschäftsjahr 2006 haben wir begonnen, unsere Präsenz als Immobilienfinanzierer in der Region Asien / Pazifik mit ersten Transaktionen in China, Japan, Macao und auf den Malediven zu entwickeln. Insgesamt beläuft sich unser Portfolio in dieser Region auf 105 Mio. €.

Die Vertriebsaktivitäten der verschiedenen Länder in der Region sind im Asia / Pazifik-Hub gebündelt, der von unserem Büro in Singapur gesteuert wird. Unser Team dort zeichnet sich sowohl durch spezielles Know-how der lokalen Märkte als auch durch sehr gute Verbindungen zu institutionellen Investoren aus. Wir befinden uns derzeit in aussichtsreichen Verhandlungen für weitere Finanzierungen in der Region.

In der Region Asien / Pazifik erstellen wir darüber hinaus für eine Reihe von Ländern ausführliche Marktanalysen, um daraus mögliche Eintrittsstrategien abzuleiten.

Segmentergebnis

Der Zinsüberschuss im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen belief sich im ersten Quartal 2007 auf 84 Mio. €. Er liegt damit um 4 Mio. € bzw. 4,5 % unter dem Vorjahreswert von 88 Mio. €, aber um 6 Mio. € bzw. 7,7 % über dem Wert des vierten Quartals 2006. Der Anstieg reflektiert erhöhte Kreditauszahlungen gegen Ende des Jahres 2006. Die Risikovorsorge

im Kreditgeschäft liegt mit 22 Mio. € im kommunizierten Zielkorridor von 80 bis 90 Mio. € für das Gesamtjahr 2007. Im Provisionsergebnis von 8 Mio. € (im Vorjahr 7 Mio. €) spiegelt sich unser Vertriebs Erfolg wider.

Der Verwaltungsaufwand des Segments hat sich von 49 Mio. € auf 54 Mio. € erhöht. Die Steigerung von 5 Mio. € ist zum einen in Investitionen zur Erschließung neuer Märkte geflossen, aber auch in die Sonderzahlung für unsere Mitarbeiter in Höhe von ca. 3 Mio. €.

Im Sonstigen betrieblichen Ergebnis des Segments ist die Ausgleichszahlung der DEPFA in Höhe von 37 Mio. € ausgewiesen. Das Betriebsergebnis von 72 Mio. € liegt um 38 Mio. € über dem Vorjahreswert. Bereinigt um die Ausgleichszahlung ergibt sich eine Verbesserung um 1 Mio. € gegenüber dem starken ersten Quartal 2006.

Consulting / Dienstleistungen

In diesem Segment bieten wir differenzierte Dienstleistungen für die Verwaltung von Wohnungsbeständen und die Zahlungsverkehrsabwicklung für die Kunden der institutionellen Wohnungswirtschaft an.

Geschäftsentwicklung

IT-Solutions

Die Aareon AG, eine 100%ige Tochter der Aareal Bank, gilt in der Immobilienwirtschaft mit einem Marktanteil von rund 60% als das führende IT-Beratungs- und Systemhaus.

Die Aareon bietet vier ERP(Enterprise Resource Planning)-Systeme an: neben dem auf SAP basierenden Blue Eagle sowie den bewährten Bestandssystemen GES und WohnData nun auch die neue Mittelstandslösung Wodis, die wir im vergangenen Jahr von der Techem AG übernommen haben.

Besonders erfreulich war in diesem Zusammenhang im ersten Quartal dieses Jahres die Vertragsunterzeichnung für die Einführung unserer Premiumlösung Blue Eagle mit der Gagfah Group, der größten börsennotierten Wohnimmobiliengesellschaft Deutschlands. In Deutschland konnten wir zudem die Treureal-Gruppe, ein schnell wachsendes Unternehmen in der Immobilienwirtschaft, als neuen Kunden akquirieren. Des Weiteren hat die Aareon ein internationales Projekt hinzugewonnen: Das niederländische Verteidigungsministerium verwaltet nunmehr seine Liegenschaften mit unserer Systemlösung Blue Eagle. Hinzu kommen zahlreiche Vertragsverlängerungen bei unserem erfolgreichen Bestandssystem GES.

Diese Beispiele belegen, dass die im vergangenen Jahr entwickelte Mehrprodukt-

strategie vom Markt gut angenommen wird und das neue Vertriebssteuerungssystem und Key-Account-Management die Ergebnis- und Kundenorientierung des Segments Consulting / Dienstleistungen zusätzlich gestärkt hat.

Parallel zu diesen extern wirkenden strategischen Maßnahmen optimieren wir auch die internen Prozesse der Aareon. Wir sind überzeugt, dass durch die organisatorischen Maßnahmen und die effizientere Prozessgestaltung innerhalb des Unternehmens noch weitere Kosteneinsparungen möglich sind.

Zahlungsverkehrs- und Einlagengeschäft

Der Bankbereich Institutionelle Wohnungswirtschaft bietet zusammen mit unserer 100%igen Tochtergesellschaft Aareal First Financial Solutions AG unseren wohnwirtschaftlichen Kunden ein hochgradig automatisiertes Massenzahlungsverkehrssystem an.

Die kundenorientierte Überprüfung unserer Dienstleistungen und die Verstärkung der Vertriebsaktivitäten zeigte auch im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres Wirkung: Mittlerweile konnten wir bereits ca. ein Drittel der Aareon-Kunden, die mit der Mittelstandslösung Wodis arbeiten, auch als Kunden der Bank gewinnen. Dies zeigt, dass auch die Synergien zwischen den Teilbereichen innerhalb des Segments Consulting / Dienstleistungen effizient genutzt werden. Der Vorteil für den Kunden:

Wir können ihn mit einer breiten Produktpalette optimal bei seinen Geschäftsaktivitäten unterstützen. Der Vorteil für die Aareal Bank: Die bestehenden Kundenverbindungen und die Kostensynergien innerhalb des Konzerns können effizienter genutzt und somit die Profitabilität gesteigert werden. Die Erhöhung des Einlagevolumens steht auch künftig im Vordergrund. Zum Ende des ersten Quartals betrug das Einlagevolumen mit der Wohnungswirtschaft 4,3 Mrd. €.

Segmentergebnis

Im Betriebsergebnis des Segments spiegeln sich die ersten Erfolge der Neuausrichtung unserer Aktivitäten mit der institutionellen Wohnungswirtschaft wider. Während im

Betriebsergebnis des ersten Quartals 2006 in Höhe von 5 Mio. € noch 2 Mio. € aus der Endkonsolidierung einer Tochtergesellschaft und die Dividende unserer Beteiligung an der Immobilien Scout GmbH in Höhe von 3 Mio. € enthalten waren, konnten wir auch ohne diese positiven Effekte im ersten Quartal des laufenden Jahres das Betriebsergebnis auf 7 Mio. € steigern.

Der Provisionsüberschuss verbesserte sich um 4 Mio. € bzw. 10,0% auf 44 Mio. € und auch der Verwaltungsaufwand reflektiert unsere erfolgreiche Neuausrichtung mit einem Rückgang um 5 Mio. € bzw. 12,2% auf 36 Mio. €.

Finanz- und Vermögenslage

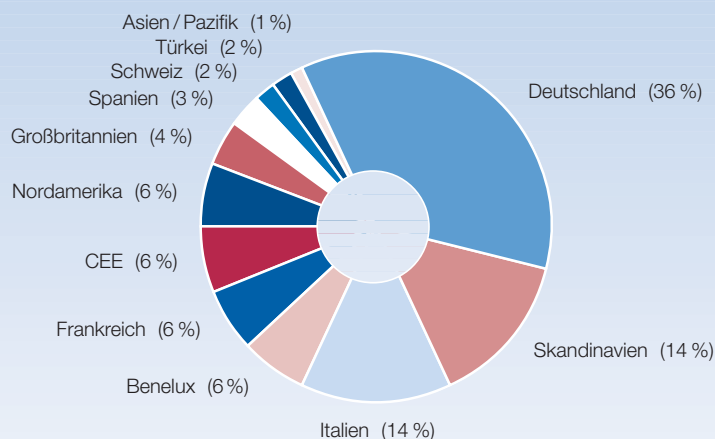
Bilanzsumme

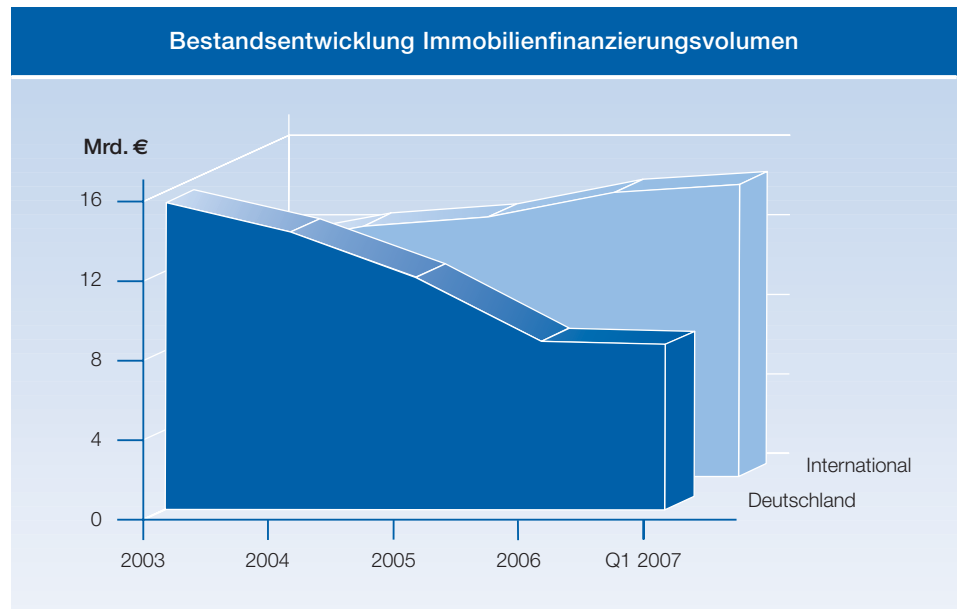
Die Bilanzsumme der Aareal Bank Gruppe belief sich per 31.03.2007 auf 40,6 Mrd. €, nach 38,3 Mrd. € zum 31.12.2006.

Bestandsentwicklung Immobilienfinanzierungen

Unser Immobilienfinanzierungsportfolio unter Management ist von 22,8 Mrd. € per Jahresultimo 2006 um 0,9% auf 23,0 Mrd. € zum Ende des ersten Quartals 2007 angestiegen.

Immobilienfinanzierungsvolumen nach Regionen zum 31.03.2007 (in %)





Insbesondere durch den hohen Anteil des internationalen Neugeschäfts konnten wir die regionale Diversifikation des Gesamtportfolios weiter erhöhen. Das internationale Immobilienfinanzierungsvolumen betrug 14,7 Mrd. € zum 31.03.2007.

Der nicht strategiekonforme Teil unseres Geschäfts in Deutschland wird weiter abgebaut. Jedoch bleibt Deutschland ein wichtiger Zielmarkt für Neugeschäftsabschlüsse.

Vom Gesamtbestand des Kreditportfolios unter Management zum 31.03.2007 entfielen 16,1 Mrd. € auf das gewerbliche und 6,9 Mrd. € auf das wohnwirtschaftliche Finanzierungsgeschäft.

Bei der Betrachtung der Entwicklung unseres Immobilienfinanzierungsportfolios über die letzten vier Jahre (siehe Grafik) wird deutlich, dass wir unser Kreditportfolio erfolgreich regional diversifizieren konnten und der hohe Anteil des deutschen Finanzierungsgeschäfts abgebaut und durch internationales Geschäft ersetzt wurde.

Portfoliomanagement und Exit-Strategien

Abbau des NPL-Portfolios

Im vergangenen Quartal haben wir ein weiteres Portfolio vorwiegend mit NPLs und

SPLs (Non & Sub Performing Loans) erfolgreich an Merrill Lynch's Global Principal Investments veräußert. Der Investor übernimmt im Rahmen dieser True-Sale-Transaktion 259 wohnwirtschaftlich und gewerblich genutzte Objekte. Mit dem Verkauf der bereits gekündigten Kreditforderungen inklusive der dazugehörigen Sicherheiten hat die Aareal Bank das wirtschaftliche Risiko vollständig auf den Investor übertragen. Die Transaktion wird voraussichtlich bis Ende Mai 2007 vollständig abgewickelt sein.

Mit einem Restbestand von 471 Mio. € – das sind 2,0% des Gesamtportfolios – befindet sich das NPL-Volumen nun auf einem normalisierten und zufriedenstellenden Niveau. Unser Ziel, den NPL-Anteil auf unter 3% zu reduzieren, ist somit zum Ende des ersten Quartals dieses Jahres bereits übererfüllt. Insofern betrachten wir den NPL-Abbau als abgeschlossen.

Syndizierungen und synthetische Verbriefungen

Die Aareal Bank wird künftig verstärkt nach weiteren Exit-Möglichkeiten zur gezielten Platzierung von Krediten am Kapitalmarkt suchen. Hierfür haben wir nun, da wir unser Ziel bei der Reduktion unseres NPL-Portfolios vorzeitig erreicht haben, ausreichend Kapazitäten.

Refinanzierung und Eigenkapital

Refinanzierungsstrategie und Emissionen

Die Aareal Bank hat im ersten Quartal ihre Refinanzierung am Kapitalmarkt erfolgreich ausgebaut und ihre Investorenbasis auf nationaler und internationaler Ebene erweitert. So konnten über 2,4 Mrd. € langfristige Refinanzierungsmittel generiert werden. Darin enthalten sind die Emission des zweiten Aareal-Jumbo-Hypothekendarlehenpfandbriefs mit einem Volumen von 1 Mrd. € und öffentlich platzierte Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von 300 Mio. €. Privatplatzierungen spielten mit 400 Mio. € Inhaberpapieren (im Wesentlichen Medium Term Notes) und 700 Mio. € Namenspapieren weiterhin eine wichtige Rolle.

Durch die Rating-Hochstufung von Fitch Ratings im November 2006 und den gestiegenen Pfandbriefanteil konnten wir die relativen Refinanzierungskosten weiter senken.

Die Jumbo-Strategie ist ein Kernbestandteil der zunehmenden Erweiterung und Internationalisierung des Investorenkreises der Aareal Bank. 40% der allokierten Orders für den zweiten Jumbo-Pfandbrief entfielen auf internationale Investoren aus insgesamt zwölf Ländern. Die hohe Nachfrage ermöglichte während des vergleichsweise kurzen Bookbuildings eine Verbesserung der ursprünglichen Preisindikation von fünf Basispunkten

¹⁾ Die Quote wurde nach den Vorgaben des Baseler Ausschusses ermittelt. Eine Vereinbarung mit der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) über die Ermittlung der Quote besteht nicht.

²⁾ nach Feststellung des Jahresabschlusses der Aareal Bank AG; die Berücksichtigung der Gewinnrücklagenzuführung im haftenden Eigenkapital der Aareal Bank AG per 31.12.2006 steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung

unter Mid-Swap auf minus 5,5 Basispunkte. Am Sekundärmarkt zeigte der neue Jumbo mit einer Laufzeit von drei Jahren ebenso wie der ausstehende Jumbo mit einer Restlaufzeit von vier Jahren im Gegensatz zu Swap-Renditen eine kontinuierliche Performance.

Auch unsere Privatplatzierungen in britischen Pfund, japanischen Yen und Schweizer Franken im Gegenwert von insgesamt 130 Mio. € verdeutlichen die Internationalisierung unserer Kapitalmarktaktivitäten.

Eigenkapitalbasis und aufsichtsrechtliche Kennzahlen

Aufsichtsrechtliche Kennzahlen (nach BIZ) ^{1) 2)}	31.03.2007	31.12.2006
	Mio. €	Mio. €
Kernkapital	1.446	1.406
Gesamte Eigenmittel	2.397	2.365
Risikoaktiva (inkl. Marktrisiken)	20.208	19.477
	%	%
Kernkapitalquote	7,2	7,3
Eigenmittelquote	11,9	12,1

Nachtragsbericht

Die Aareal Bank AG hat im April 2007 weitere Anteile in Höhe von rund 23,7 % an der Immobilien Scout GmbH, Berlin erworben. Damit erhöht sich die bestehende

Beteiligung auf insgesamt rund 54,2%. Die Transaktion steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das Bundeskartellamt. Im Geschäftsjahr 2006 hat die Immobilien Scout GmbH den Umsatz um 45 % auf rund 53 Mio. € gesteigert. Das Ergebnis vor Steuern stieg um 38 % gegenüber dem Vorjahr auf ca. 21 Mio. € (2005: 15 Mio. €).

Ausblick

Unser neues Wachstumsprogramm FUTURE 2009 definiert das Kernziel der Aareal Bank Gruppe für die nächsten drei Jahre: Das ertragreiche Wachstum der beiden Segmente Strukturierte Immobilienfinanzierungen und Consulting / Dienstleistungen.

Im laufenden Geschäftsjahr ist das Jahresziel des Aareal Bank Konzerns ein Netto-RoE von über 13 %. Dieser Zielsetzung liegt ein Neugeschäft von rund 10 Mrd. € per Jahresultimo zugrunde. Der Geschäftsbereich Consulting / Dienstleistungen wird seine Profitabilität kontinuierlich steigern und einen Beitrag von ca. 22-28 Mio. € zu dem geplanten Konzernergebnis vor Steuern liefern.

Neben der verbesserten operativen Performance wird das Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres auch durch Sondereffekte geprägt. Wesentlichen Einfluss auf den RoE nach Steuern für das Jahr 2007 haben die

erfolgreiche Veräußerung der Interhotel Gruppe, die Ausgleichszahlung der DEPFA sowie Mehrerlöse aus der endgültigen Kaufpreisabrechnung im Zuge des Verkaufs unserer Asset Management-Geschäftsaktivitäten. Zudem sind Investitionskosten für die geplante Expansion in Nordamerika und Asien in der Planung enthalten.

Wir haben mit der erfolgreichen Neuausrichtung der Aareal Bank Gruppe und der Rückkehr zum Wachstumskurs alle Voraussetzungen geschaffen, um die Unternehmensentwicklung im Interesse der Aktionäre, Kunden und Mitarbeiter aus eigener Kraft weiter voranzutreiben. Wir werden uns auch weiter an der Erreichung der festgelegten Meilensteine und Ziele messen lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Vorstand



Dr. Wolf Schumacher



Norbert Kickum



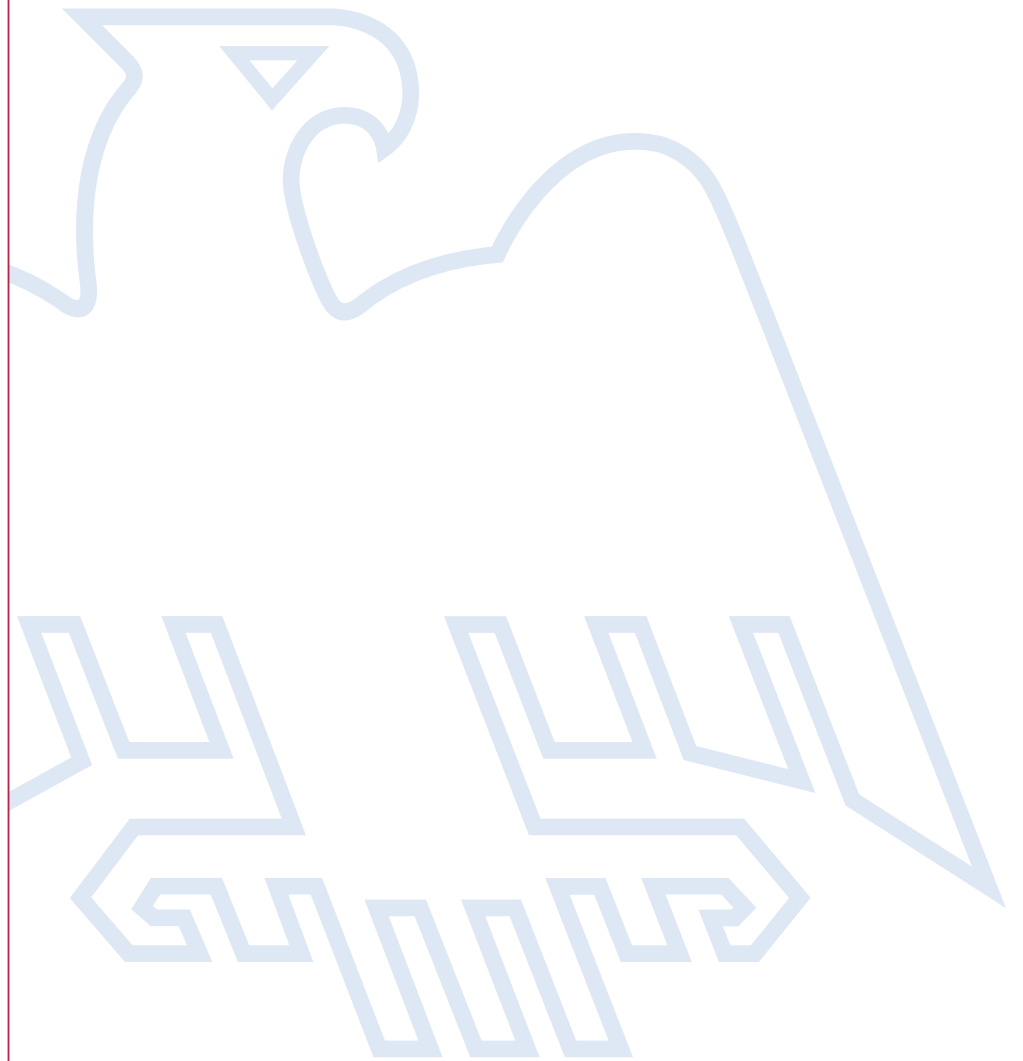
Hermann J. Merkens



Thomas Ortmanns



Christof M. Schörnig



KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

22

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG DER AAREAL BANK GRUPPE

	Note	01.01.- 31.03. 2007	01.01.- 31.03. 2006
		Mio. €	Mio. €
Zinserträge		435	384
Zinsaufwendungen		337	286
Zinsüberschuss	1	98	98
Risikovorsorge im Kreditgeschäft	2	22	22
Zinsüberschuss nach Risikovorsorge		76	76
Provisionserträge		53	57
Provisionsaufwendungen		16	22
Provisionsüberschuss	3	37	35
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen		2	-1
Handelsergebnis	4	2	5
Ergebnis aus Finanzanlagen	5	12	11
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen		0	3
Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0	0
Verwaltungsaufwand	6	89	88
Sonstiges betriebliches Ergebnis	7	39	-2
Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte		0	0
Betriebsergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		79	39
Ertragsteuern		23	9
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0	0
Konzernjahresüberschuss / -fehlbetrag		56	30
Ergebniszuordnung		Mio. €	Mio. €
Konzernfremden Gesellschaftern zugeordneter Konzernjahresüberschuss / -fehlbetrag		5	5
Gesellschaftern der Aareal Bank AG zugeordneter Konzernjahresüberschuss / -fehlbetrag		51	25
		€	€
Ergebnis je Aktie		1,18	0,58
Verwässertes Ergebnis je Aktie		1,18	0,58

Das Ergebnis je Aktie errechnet sich, indem das den Stammaktionären der Aareal Bank AG zugeordnete Ergebnis durch den gewichteten Durchschnitt der im Geschäftsjahr ausstehenden Aktien dividiert wird.

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG IM SEPARIERTEN QUARTALVERGLEICH

	01.01.- 31.03. 2007	01.10.- 31.12. 2006	01.07.- 30.09. 2006	01.04.- 30.6. 2006	01.01.- 31.03. 2006
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Zinserträge	435	417	403	399	384
Zinsaufwendungen	337	325	306	297	286
Zinsüberschuss	98	92	97	102	98
Risikovorsorge im Kreditgeschäft	22	23	22	22	22
Zinsüberschuss nach Risikovorsorge	76	69	75	80	76
Provisionserträge	53	52	55	64	57
Provisionsaufwendungen	16	18	20	23	22
Provisionsüberschuss	37	34	35	41	35
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	2	3	4	3	-1
Handelsergebnis	2	7	5	-4	5
Ergebnis aus Finanzanlagen	12	27	15	13	11
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0	0	1	0	3
Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-12	0	-1	0
Verwaltungsaufwand	89	88	89	91	88
Sonstiges betriebliches Ergebnis	39	-2	-3	-1	-2
Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte	0	0	0	0	0
Betriebsergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	79	38	43	40	39
Ertragsteuern	23	1	17	9	9
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	1	0	0	0
Konzernjahresüberschuss / -fehlbetrag	56	38	26	31	30
Ergebniszuordnung					
Konzernfremden Gesellschaftern zugeordneter Konzernjahresüberschuss / -fehlbetrag	5	4	4	5	5
Gesellschaftern der Aareal Bank AG zugeordneter Konzernjahresüberschuss / -fehlbetrag	51	34	22	26	25

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

NACH OPERATIVEN EINHEITEN

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Consulting / Dienstleistungen		Konsolidierung / Überleitung / Sonstiges		Aareal Bank Konzern	
	Mio. €		Mio. €		Mio. €		Mio. €	
	31.03. 2007	31.03. 2006	31.03. 2007	31.03. 2006	31.03. 2007	31.03. 2006	31.03. 2007	31.03. 2006
Zinsüberschuss	84	88	0	0	14	10	98	98
Risikovorsorge im Kreditgeschäft	22	22					22	22
Zinsüberschuss nach Risikovorsorge	62	66	0	0	14	10	76	76
Provisionsüberschuss	8	7	44	40	-15	-12	37	35
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	2	-1					2	-1
Handelsergebnis	2	5					2	5
Ergebnis aus Finanzanlagen	12	9	0	2			12	11
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen				3				3
Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0					0	0
Verwaltungsaufwand	54	49	36	41	-1	-2	89	88
Sonstiges betriebliches Ergebnis	40	-3	-1	1	0	0	39	-2
Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte				0				0
Betriebsergebnis	72	34	7	5	0	0	79	39
Ertragsteuern	21	9	2	0			23	9
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen						0		0
Konzernjahresüberschuss / -fehlbetrag	51	25	5	5	0	0	56	30
Ergebniszuordnung								
Konzernfremden Gesellschaftern zugeordneter Konzernjahresüberschuss / -fehlbetrag	4	4	1	1			5	5
Gesellschaftern der Aareal Bank AG zugeordneter Konzernjahresüberschuss / -fehlbetrag	47	21	4	4	0	0	51	25
Allokiertes Eigenkapital	770	708	87	98	189	151	1.046	957
Cost Income Ratio in %	38,5	50,5	84,4	90,2			48,9	61,7
RoE nach Steuern in %	24,2	12,0	18,1	14,4			19,3	10,4

KONZERNBILANZ

DER AAREAL BANK GRUPPE

	Note	31.03.2007	31.12.2006
Aktiva		Mio. €	Mio. €
Barreserve		2.054	1.331
Forderungen an Kreditinstitute	8	4.009	2.691
Forderungen an Kunden	9	23.157	23.341
Risikovorsorge		-296	-333
Positive Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten		817	883
Handelsaktiva	10	1.259	726
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche		215	215
Finanzanlagen	11	8.450	8.510
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen		120	120
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		10	10
Immaterielle Vermögenswerte	12	85	84
Sachanlagen	13	95	93
Ertragsteueransprüche		42	42
Aktive latente Steuern		167	175
Sonstige Aktiva	14	378	391
Gesamt		40.562	38.279
Passiva		Mio. €	Mio. €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15	5.588	5.212
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	16	22.375	21.346
Verbriefte Verbindlichkeiten	17	7.013	7.078
Negative Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten		887	974
Handelspassiva	18	1.070	157
In zur Veräußerung gehaltenen Veräußerungsgruppen und aufgegebenen Geschäftsbereichen enthaltene Verpflichtungen		0	3
Rückstellungen	19	250	286
Ertragsteuerverpflichtungen		14	14
Passive latente Steuern		136	128
Sonstige Passiva		433	318
Nachrangkapital	20	1.364	1.391
Eigenkapital	21		
Gezeichnetes Kapital		128	128
Kapitalrücklage		511	511
Gewinnrücklage		421	314
Rücklage aus Transactions under Common Control		-18	-18
Neubewertungsrücklagen		94	86
Anteile in Fremdbesitz		245	244
Konzernbilanzgewinn		51	107
Eigenkapital gesamt		1.432	1.372
Gesamt		40.562	38.279

KONZERNEIGENKAPITALENTWICKLUNG

	01.01. - 31.03. 2007	01.01. - 31.03. 2006
	Mio. €	Mio. €
Konzerneigenkapital zum 01.01.	1.372	1.241
Gewinnrücklage	0	-16
Rücklage aus Transactions under Common Control	0	23
Neubewertungsrücklagen	8	23
Anteile in Fremdbesitz	1	0
Gesellschaftern der Aareal Bank AG zugeordneter Konzernjahresüberschuss / -fehlbetrag	51	25
Konzerneigenkapital zum 31.03.	1.432	1.296

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

27

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

	01.01. - 31.03. 2007	01.01. - 31.03. 2006
	Mio. €	Mio. €
Zahlungsmittelbestand zum 01.01.	1.331	1.494
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	694	208
Cashflow aus Investitionstätigkeit	56	336
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-27	-58
Cashflow insgesamt	723	486
Effekte aus Wechselkursänderungen	0	0
Zahlungsmittelbestand zum 31.03.	2.054	1.980

ALLGEMEINE AUSFÜHRUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

Rechtliche Grundlagen und Konsolidierungskreis

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

Die Aareal Bank AG erstellt ihren Konzernabschluss nach den in der Europäischen Union (EU) geltenden International Financial Reporting Standards (IFRS) in Verbindung mit den handelsrechtlichen Vorschriften des § 315 a Abs. 1 HGB.

Der vorliegende Zwischenabschluss erfüllt die Anforderungen des IAS 34 sowie die Vorgaben des vom Deutschen Standardisierungsrat (DSR) verabschiedeten Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 6 (DRS 6) zur Zwischenberichterstattung.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Erstellung des Zwischenberichts einschließlich der Vergleichszahlen wurden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernabschluss 2006 angewandt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

(1) Zinsüberschuss

	01.01.- 31.03. 2007 Mio. €	01.01.- 31.03. 2006 Mio. €
Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften	351	303
Zinserträge aus festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	83	80
Sonstige Zinserträge	1	1
Gesamte Zinserträge	435	384
Gesamte Zinsaufwendungen	337	286
davon: Zinsaufwand für Hybrides Kapital	19	20
Gesamt	98	98

(2) Risikovorsorge im Kreditgeschäft

	01.01.- 31.03. 2007 Mio. €	01.01.- 31.03. 2006 Mio. €
Zuführungen	22	22
Auflösungen	0	0
Saldo Direktabschreibungen und Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	0	0
Gesamt	22	22

Die Risikovorsorge im Kreditgeschäft wurde anteilig auf Basis des voraussichtlichen Jahresbedarfs ermittelt.

(3) Provisionsüberschuss

	01.01.- 31.03. 2007 Mio. €	01.01.- 31.03. 2006 Mio. €
Provisionsergebnis aus dem Bankgeschäft	9	8
Provisionsergebnis aus dem Nichtbankgeschäft	28	27
Gesamt	37	35

(4) Handelsergebnis

	01.01.- 31.03. 2007 Mio. €	01.01.- 31.03. 2006 Mio. €
Ergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	1	4
Währungsergebnis	1	1
Ergebnis aus sonstigen Handelsbeständen	0	0
Gesamt	2	5

(5) Ergebnis aus Finanzanlagen

	01.01.- 31.03. 2007 Mio. €	01.01.- 31.03. 2006 Mio. €
Ergebnis aus Wertpapierverkäufen	9	11
Bewertungsergebnis aus Wertpapieren	0	1
Ergebnis aus Beteiligungsverkäufen	3	-1
Bewertungsergebnis aus Beteiligungen	0	0
Gesamt	12	11

(6) Verwaltungsaufwand

	01.01.- 31.03. 2007 Mio. €	01.01.- 31.03. 2006 Mio. €
Personalaufwand	55	54
davon: für Altersversorgung	5	5
Andere Verwaltungsaufwendungen	29	29
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	5	5
Gesamt	89	88

(7) Sonstiges betriebliches Ergebnis

	01.01.- 31.03. 2007 Mio. €	01.01.- 31.03. 2006 Mio. €
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	0	1
Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen	2	1
Erträge aus Mieten	2	3
Erträge aus Lieferungen und Leistungen	0	1
Übrige	43	4
Gesamte Sonstige betriebliche Erträge	47	10
Aufwendungen für Rettungserwerbe und sonstige Immobilien	1	5
Aufwendungen für erhaltene Leistungen	0	0
Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	1
Aufwendungen für sonstige Steuern	0	1
Übrige	7	5
Gesamte Sonstige betriebliche Aufwendungen	8	12
Gesamt	39	-2

Mit der DEPFA Deutsche Pfandbriefbank AG wurde eine Vereinbarung über den Ausgleich von Effekten aus der abgeschlossenen Betriebsprüfung einer Tochtergesellschaft getroffen. Die Beteiligung an dieser Gesellschaft ist im Rahmen der Trennung der ehemaligen DEPFA-Gruppe auf die Aareal Bank übertragen worden. Aus dieser Vereinbarung resultierte eine Ausgleichszahlung in Höhe von 37 Mio. €, die im Sonstigen betrieblichen Ertrag in der Position Übrige ausgewiesen wird.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

(8) Forderungen an Kreditinstitute

	31.03.2007 Mio. €	31.12.2006 Mio. €
Termin- und Sichteinlagen	1.012	659
Kommunaldarlehen	364	354
Sonstige Forderungen	2.633	1.678
Gesamt	4.009	2.691

(9) Forderungen an Kunden

	31.03.2007 Mio. €	31.12.2006 Mio. €
Immobilienfinanzierungen	21.146	20.682
Kommunaldarlehen	1.732	1.735
Sonstige Forderungen	279	924
Gesamt	23.157	23.341

(10) Handelsaktiva

	31.03.2007 Mio. €	31.12.2006 Mio. €
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	824	498
Positive Marktwerte aus Stand Alone-Derivaten	233	225
Sonstige Handelsbestände	202	3
Gesamt	1.259	726

(II) Finanzanlagen

	31.03.2007 Mio. €	31.12.2006 Mio. €
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	7.914	8.027
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	531	478
Anteile an verbundenen Unternehmen	–	–
Sonstige Beteiligungen	5	5
Gesamt	8.450	8.510

(12) Immaterielle Vermögenswerte

	31.03.2007 Mio. €	31.12.2006 Mio. €
Geschäfts- oder Firmenwerte	32	32
Selbsterstellte Software	39	37
Andere immaterielle Anlagewerte	14	15
Gesamt	85	84

(13) Sachanlagen

	31.03.2007 Mio. €	31.12.2006 Mio. €
Grundstücke und Gebäude	79	77
Betriebs- und Geschäftsausstattung	16	16
Gesamt	95	93

(14) Sonstige Aktiva

	31.03.2007 Mio. €	31.12.2006 Mio. €
Immobilien	16	16
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	101	128
Übrige	261	247
Gesamt	378	391

(15) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	31.03.2007 Mio. €	31.12.2006 Mio. €
Täglich fällige Einlagen	1.238	557
Termineinlagen	1.275	1.116
Aufgenommene Schuldscheindarlehen	1.748	2.124
Verbindlichkeiten aus Wertpapier- pensionsgeschäften	802	1.004
Namenspfandbriefe	357	340
Übrige	168	71
Gesamt	5.588	5.212

(16) Verbindlichkeiten gegenüber Kunden

	31.03.2007 Mio. €	31.12.2006 Mio. €
Täglich fällige Einlagen	4.762	5.129
Termineinlagen	5.568	4.578
Aufgenommene Schuldscheindarlehen	8.128	7.784
Namenspfandbriefe	3.887	3.819
Übrige	30	36
Gesamt	22.375	21.346

(17) Verbriefte Verbindlichkeiten

	31.03.2007 Mio. €	31.12.2006 Mio. €
Medium Term Notes	2.751	2.151
Inhaberpfandbriefe	1.895	1.830
Sonstige Schuldverschreibungen	2.367	3.097
Gesamt	7.013	7.078

(18) Handelspassiva

	31.03.2007 Mio. €	31.12.2006 Mio. €
Negative Marktwerte aus derivativen Finanzinstrumenten	117	157
Sonstige Handelsbestände	953	–
Gesamt	1.070	157

(19) Rückstellungen

	31.03.2007 Mio. €	31.12.2006 Mio. €
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	104	103
Sonstige Rückstellungen	146	183
Gesamt	250	286

(20) Nachrangkapital

	31.03.2007 Mio. €	31.12.2006 Mio. €
Nachrangige Verbindlichkeiten	636	667
Genussrechtskapital	508	504
Einlagen Stiller Gesellschafter	220	220
Gesamt	1.364	1.391

(21) Eigene Aktien

In der Berichtsperiode befanden sich keine Eigenen Aktien im Bestand.

SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

(22) Immobilienfinanzierungen nach Ländern ¹⁾

	31.03.2007 Mio. €	31.12.2006 Mio. €
Deutschland	6.457	6.393
Italien	3.323	2.843
Schweden	1.656	1.932
Frankreich	1.303	1.354
Großbritannien	928	1.025
Dänemark	926	956
Polen	854	830
Niederlande	830	808
USA	813	486
Spanien	767	915
Belgien	593	554
Tschechische Republik	529	529
Sonstige	2.167	2.057
Gesamt	21.146	20.682

(23) Immobilienfinanzierungen nach Immobilientyp ¹⁾

	31.03.2007 Mio. €	31.12.2006 Mio. €
Gewerbliche Immobilienfinanzierungen	15.692	15.693
davon: international	13.593	13.383
Wohnwirtschaftliche Immobilienfinanzierungen	5.454	4.989
davon: international	1.096	906
Gesamt	21.146	20.682

¹⁾ inklusive der verbrieften Forderungen

(24) Neugeschäft Immobilienfinanzierungen

	01.01.- 31.03. 2007 Mio. €	01.01.- 31.03. 2006 Mio. €
Gewerbliche Immobilienfinanzierungen	1.950	1.535
davon: international	1.882	1.435
Wohnwirtschaftliche Immobilienfinanzierungen	255	494
davon: international	109	202
Gesamt	2.205	2.029

(25) Beschäftigte

	01.01.- 31.03. 2007	01.01.- 31.12. 2006
Beschäftigte im Bankgeschäft	1.142	1.180
Beschäftigte im sonstigen Geschäft	1.428	1.532
Gesamt	2.570	2.712
davon: Teilzeitbeschäftigte	467	398

ORGANE DER BANK

Aufsichtsrat

Hans W. Reich ^{1) 2) 3) 4)}, Kronberg

Vorsitzender des Aufsichtsrats
Chairman Public Sector Group Europe,
Middle East, Africa der Citigroup Global
Markets Deutschland AG & Co. KGaA

York-Detlef Bülow ^{1) 2) 5)},
Katzenelnbogen

stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
Aareal Bank AG

Erwin Flieger ^{1) 3) 4)}, Geretsried

stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
Vorsitzender der Vorstände der
Bayerische Beamten Lebensversicherung
a.G., der BBV Holding AG und der
Bayerische Beamten Versicherung AG

Christian Graf von Bassewitz ^{2) 3) 4)},
Düsseldorf
Bankier i.R.

Manfred Behrens, München

Hauptbevollmächtigter der Schweizerische
Lebensversicherungs- und Rentenanstalt
Niederlassung für Deutschland

Tamara Birke ^{3) 5)}, Wiesbaden
Aareal Bank AG

Thomas Hawel ⁵⁾, Saulheim
Aareon Deutschland GmbH

Dr. Herbert Lohneiß, München ^{3) 4)}

Vorsitzender der Geschäftsführung der
Siemens Financial Services GmbH

Joachim Neupel ^{2) 3) 4)}, Meerbusch
Steuerberater

Prof. Dr. Stephan Schüller ^{1) 2)}, Hamburg
Sprecher der persönlich haftenden
Gesellschafter der Bankhaus Lampe KG

Wolf R. Thiel ¹⁾, Marxzell-Schielberg
Präsident und Vorsitzender des
Vorstands der Versorgungsanstalt des
Bundes und der Länder

Helmut Wagner ⁵⁾, Hahnheim
Aareon Deutschland GmbH

Vorstand

Dr. Wolf Schumacher
Vorsitzender

Norbert Kickum
Vorstandsmitglied

Hermann Josef Merkens
Vorstandsmitglied

Thomas Ortmanns
Vorstandsmitglied

Christof M. Schörnig
Vorstandsmitglied

¹⁾ Mitglied des Präsidialausschusses

²⁾ Mitglied des Bilanz- und Prüfungsausschusses

³⁾ Mitglied des Ausschusses für Kredit- und Marktrisiken

⁴⁾ Mitglied des Eilausschusses

⁵⁾ von den Arbeitnehmern gewählt

UNSERE ADRESSEN

Zentrale Wiesbaden

Aareal Bank AG

Paulinenstraße 15
D-65189 Wiesbaden
Tel.: +49 611 3480
Fax: +49 611 3482549

Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Amsterdam

Byzantium Building
Stadhouderskade 14e
NL-1054 ES Amsterdam
Tel.: +31 20 5898660
Fax: +31 20 5898666

Berlin

Kurfürstendamm 33
D-10719 Berlin
Tel.: +49 30 880990
Fax: +49 30 88099470

Brüssel

7, rue Guimard
B-1040 Brüssel
Tel.: +32 2 5144090
Fax: +32 2 5144092

Hamburg

Pelzerstraße 7
D-20095 Hamburg
Tel.: +49 40 33316546
Fax: +49 40 33316599

Helsinki

Aleksanterinkatu 44
FIN-00100 Helsinki
Tel.: +358 50 62322

Istanbul

Ebulula Mardin Caddesi
Maya Meridyen İş Merkezi · D:2 Blok
Kat. II · TR-34335 Akatlar-Istanbul
Tel.: +90 212 3490200
Fax: +90 212 3490299

Kopenhagen

Frederiksgade 7
DK-1265 Kopenhagen
Tel.: +45 70 109090
Fax: +45 70 109091

London

38 Lombard Street
GB-London EC3V 9BS
Tel.: +44 20 74569200
Fax: +44 20 79295055

Madrid

Paseo de la Castellana, 60 - 4D
E-28046 Madrid
Tel.: +34 917 454160
Fax: +34 917 450775

Mailand

Via Paolo Andreani, 6
I-20122 Mailand
Tel.: +39 02 76419001
Fax: +39 02 764190211

München

Richard-Strauss-Straße 24
D-81677 München
Tel.: +49 89 51270
Fax: +49 89 5127211

New York

Aareal Financial Services USA, Inc.
410 Park Avenue · Suite 910
USA-New York NY 10022
Tel.: +1 212 5084080
Fax: +1 917 3220285

Paris

Aareal Bank France S.A.
5, rue Scribe
F-75009 Paris
Tel.: +33 1 44516630
Fax: +33 1 42669794

Prag

Aareal Financial Service spol. s r.o.
FORUM Building · Václavské náměstí 19
CZ-11000 Prag I
Tel.: +420 234656000
Fax: +420 234656011

Rhein-Main-Ruhr

Paulinenstraße 15
D-65189 Wiesbaden
Tel.: +49 611 3483166
Fax: +49 611 3482833

Rom

Via Mercadante, 12/14
I-00198 Rom
Tel.: +39 06 83004200
Fax: +39 06 83004250

Singapur

Aareal Financial Services
(Singapore) Pte. Ltd.
3 Church Street
17-03 Samsung Hub
SGP-Singapur 049483
Tel.: +65 6372 9750
Fax: +65 6536 8162

Stockholm

Hamngatan 11
S-11147 Stockholm
Tel.: +46 8 54642000
Fax: +46 8 54642001



Warschau

Aareal Financial Service Polska Sp. z o.o.
 RONDO I
 Rondo ONZ I
 PL-00-124 Warschau
 Tel.: +48 22 5449060
 Fax: +48 22 5449069

Zürich

Rennweg 52
 CH-8001 Zürich
 Tel.: +41 43 8887575
 Fax: +41 43 8887576

Aareal Estate AG

Paulinenstraße 15
 D-65189 Wiesbaden
 Tel.: +49 611 3482025
 Fax: +49 611 3482775

Aareal Valuation GmbH

Paulinenstraße 15
 D-65189 Wiesbaden
 Tel.: +49 611 3482134
 Fax: +49 611 3482640

Deutsche Structured Finance GmbH

Westendstraße 24
 D-60325 Frankfurt am Main
 Tel.: +49 69 9714970
 Fax: +49 69 97149715

Consulting / Dienstleistungen

Aareal Bank AG · Wohnungswirtschaft

Paulinenstraße 15
 D-65189 Wiesbaden
 Tel.: +49 611 3482967
 Fax: +49 611 3482559

Wohnungswirtschaft · Filiale Berlin

Kurfürstendamm 33
 D-10719 Berlin
 Tel.: +49 30 88099438
 Fax: +49 30 88099470

Wohnungswirtschaft · Filiale Essen

Huyssenallee 48
 D-45128 Essen
 Tel.: +49 201 81008100
 Fax: +49 201 81008200

Wohnungswirtschaft · Filiale Hamburg

Pelzerstraße 7
 D-20095 Hamburg
 Tel.: +49 40 33316810
 Fax: +49 40 33316399

Wohnungswirtschaft · Filiale Leipzig

Neumarkt 2-4
 D-04109 Leipzig
 Tel.: +49 341 2272160
 Fax: +49 341 2272101

Wohnungswirtschaft · Filiale München

Richard-Strauss-Straße 24
 D-81677 München
 Tel.: +49 89 5127265
 Fax: +49 89 51271264

Wohnungswirtschaft · Filiale Rhein-Main

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

Wohnungswirtschaft · Filiale Stuttgart

Kriegerstraße 3
 D-70191 Stuttgart
 Tel.: +49 711 2236116
 Fax: +49 711 2236160

Aareon AG

Im Münchfeld 1-5
 D-55122 Mainz
 Tel.: +49 6131 3010
 Fax: +49 6131 301419

Aareal First Financial Solutions AG

Peter-Sander-Straße 30
 D-55252 Mainz-Kastel
 Tel.: +49 6134 560201
 Fax: +49 6134 560401

Deutsche Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft

Chlodwigplatz 1
 D-53119 Bonn
 Tel.: +49 228 5180
 Fax: +49 228 518298

Passivgeschäft

Dublin

Dublin Exchange Facility
 Mayor Street · IFSC
 IRL-Dublin 1
 Tel.: +353 1 6369220
 Fax: +353 1 6702785

FINANZKALENDER

30.05.2007	Hauptversammlung Kurhaus Wiesbaden
August 2007	Zwischenbericht zum 30.06.2007
November 2007	Zwischenbericht zum 30.09.2007

Impressum

Inhalt:

Aareal Bank AG

Konzernstab, Corporate Communications

Titelfoto:

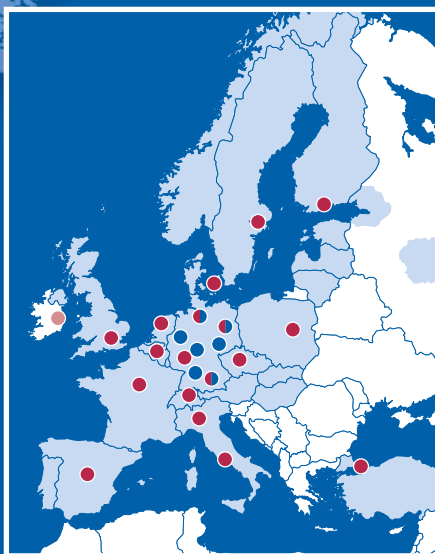
Architekturfotografie Barbara Staubach, Wiesbaden

Gestaltung/Layout:

s/company, Fulda-Künzell


Produktion:

Druckerei Chmielorz GmbH, Wiesbaden-Nordenstadt



 Standorte Strukturierte Immobilienfinanzierungen

 Standorte Wohnungswirtschaft

 Treasury-Aktivitäten

 Länder, in denen die Aareal Bank tätig ist

AMSTERDAM
BERLIN
BRÜSSEL
DUBLIN
HAMBURG
HELSINKI
ISTANBUL
KOPENHAGEN
LONDON
MADRID
MAILAND
MÜNCHEN
NEW YORK
PARIS
PRAG
ROM
SINGAPUR
STOCKHOLM
WARSCHAU
WIESBADEN
ZÜRICH



Aareal Bank

Aareal Bank AG · Corporate Communications
Paulinenstraße 15 · D-65189 Wiesbaden
Telefon: +49 611 348 3009 · Fax: +49 611 348 2637
E-Mail: ir@aareal-bank.com · www.aareal-bank.com