

ZWISCHENMITTEILUNG AAREAL BANK KONZERN  
1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2021

# new perspectives

**Aareal**  
YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.

# Wesentliche Kennzahlen

	01.01. – 30.09.2021	01.01. – 30.09.2020		30.09.2021	31.12.2020
<b>Ergebnisgrößen</b>			<b>Moody's</b>		
Betriebsergebnis (Mio. €)	123	24	Issuer Rating	A3	A3
Konzernergebnis (Mio. €)	56	17	Bank Deposit Rating	A3	A3
Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis (Mio. €) <sup>1)</sup>	44	3	Outlook	negative	negative
Cost Income Ratio (%) <sup>2)</sup>	43,4	44,0	Mortgage Pfandbrief Rating	Aaa	Aaa
Ergebnis je Stammaktie (€) <sup>1)</sup>	0,73	0,06	<b>Fitch Ratings</b>		
RoE vor Steuern (%) <sup>1)3)</sup>	5,6	0,3	Issuer Default Rating	BBB+	BBB+
RoE nach Steuern (%) <sup>1)3)</sup>	2,3	0,2	Senior Preferred	A-	A-
	<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	Senior Non Preferred	BBB+	BBB+
<b>Bilanz</b>			Deposit Ratings	A-	A-
Immobilienfinanzierungen (Mio. €) <sup>4)</sup>	29.046	27.181	Outlook	negative	negative
Eigenkapital (Mio. €)	3.038	2.967	<b>Ratings zur Nachhaltigkeit<sup>7)</sup></b>		
Bilanzsumme (Mio. €)	46.751	45.478	MSCI	AA	AA
<b>Aufsichtsrechtliche Kennziffer<sup>5)</sup></b>			ISS-ESG	prime (C+)	prime (C+)
Risikogewichtete Aktiva (Mio. €)	10.803	12.138	CDP	Awareness Level C	Awareness Level C
Harte Kernkapitalquote (CET 1-Quote) (%)	21,5	18,8			
Kernkapitalquote (T1-Quote) (%)	24,2	21,3			
Gesamtkapitalquote (TC-Quote) (%)	28,1	28,0			
Harte Kernkapitalquote (CET 1-Quote) – Basel IV (phase-in) – <sup>6)</sup>	17,8	17,3			
<b>Mitarbeiter</b>	3.115	2.982			

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

<sup>2)</sup> Nur Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen. Im Hinblick auf eine branchenübliche Darstellung wurden die Bankenabgabe und der Beitrag zur Einlagensicherung nicht berücksichtigt. Die Vorjahreszahl wurde entsprechend angepasst.

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

<sup>4)</sup> Ohne Privatkundengeschäft von 0,3 Mrd. € (31. Dezember 2020: 0,3 Mrd. €) und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen Westdeutsche ImmobilienBank AG (ehemalige WestImmo) von 0,3 Mrd. € (31. Dezember 2020: 0,3 Mrd. €)

<sup>5)</sup> 31. Dezember 2020: abzüglich einer geplanten Dividende von 1,50 € je Aktie im Jahr 2021 und zeitanteiliger Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe. Die Dividendenzahlung von 1,50 € in 2021 für 2020 muss in zwei Schritten erfolgen. Unter Einhaltung der am 15. Dezember 2020 durch die Europäische Zentralbank (EZB) veröffentlichten Vorgaben errechnete sich ein ausschüttungsfähiger Betrag von 0,40 € je Aktie. Der entsprechende Gewinnverwendungsvorschlag wurde in der regulären Hauptversammlung im Mai 2021 beschlossen. Am 2. November 2021 wurde für den 9. Dezember 2021 eine außerordentliche Hauptversammlung einberufen, um wie geplant in Abänderung des Gewinnverwendungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 18. Mai 2021 über die beabsichtigte verbleibende Ausschüttung von 1,10 € je Aktie zu entscheiden.

<sup>6)</sup> 30. September 2021: abzüglich der verbleibenden geplanten Dividende von 1,10 € je Aktie im Jahr 2021 und inklusive Zwischengewinn 2021 nach Abzug zeitanteiliger Dividende gemäß Dividendenpolitik und zeitanteiliger Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe

Die SREP-Empfehlungen zum NPL-Bestand und die NPL-Guidelines der EZB für neue NPLs wurden berücksichtigt. Die CET1-Quote der aufsichtsrechtlichen Meldung zum 30. September 2021 betrug 20,6%, da die Aareal Bank zum 30. September 2021 bei der EZB keinen Antrag auf Gewinneinbeziehung gestellt hat.

<sup>7)</sup> Zugrunde liegende RWA-Schätzung auf Basis des höheren Werts zwischen dem revised AIRBA und dem revised KSA phase-in basierend auf der Entwurfsfassung zur europäischen Umsetzung von Basel IV der Europäischen Kommission (KOM) vom 27. Oktober 2021; konservative Kalkulation der für die Aareal Bank wesentlichen Auswirkungen vorbehaltlich der finalen EU-Implementierung ebenso wie der Umsetzung weiterer regulatorischer Anforderungen wie den EBA Requirements

<sup>8)</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>Geschäftsentwicklung</b>
<b>4</b>	<b>Wesentliche Ereignisse und Geschäfte</b>
<b>4</b>	<b>Wirtschaftsbericht</b>
4	Ertragslage
6	Vermögenslage
7	Finanzlage
<b>8</b>	<b>Prognoseveränderungsbericht</b>
<b>9</b>	<b>Nachtragsbericht</b>
<b>10</b>	<b>Segmentergebnisse</b>
<b>11</b>	<b>Finanzkalender</b>
<b>11</b>	<b>Impressum</b>

## Geschäftsentwicklung

### Wesentliche Ereignisse und Geschäfte

Der Verlauf des Geschäftsjahres 2021 und die Prognose werden weiterhin von der Entwicklung der Covid-19-Pandemie beeinflusst. Gleichwohl hat sich das Geschäft in allen unseren Segmenten gut entwickelt.

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen konnte aufgrund guter Opportunitäten und eines starken Neugeschäfts mit 6,1 Mrd. € bereits im dritten Quartal die Zielportfoliogröße für das Jahresende von rund 29 Mrd. € überschritten werden. Unterstützt wurde das Wachstum durch entsprechende Refinanzierungstätigkeiten und ein hohes durchschnittliches Einlagenvolumen von 11,9 Mrd. € im Segment Banking & Digital Solutions.

Die Aareon konnte die Umsatzerlöse und ihre Marktposition durch fünf M&A-Transaktionen in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres steigern. Eine sechste M&A-Transaktion wurde am 10. Oktober 2021 mit Unterzeichnung des Vertrags zum Erwerb von 100% der Anteile an der Gesellschaft für Anwenderprogramme und Organisationsberatung mbH („GAP-Group“) beschlossen. Gleichwohl wurde das Consulting-Geschäft länger als erwartet durch die Covid-19-Pandemie belastet.

Die Auswirkungen dieser Entwicklungen auf unsere Prognose und die aktuellen volkswirtschaftlichen Annahmen stellen wir im Prognoseveränderungsbericht dar.

Jochen Klösger hat am 15. September 2021 als Vorstandsvorsitzender die Nachfolge von Hermann J. Merckens, der aus gesundheitlichen Gründen mit Wirkung zum 30. April 2021 aus dem Vorstand ausgeschieden war, übernommen.

### Wirtschaftsbericht

#### Ertragslage

Mio. €	01.01. – 30.09.2021	01.01. – 30.09.2020
Zinsüberschuss	435	373
Risikovorsorge	79	167
Provisionsüberschuss	174	168
Abgangsergebnis	15	19
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-7	-11
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	-4	4
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-1	0
Verwaltungsaufwand	393	352
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-17	-10
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>123</b>	<b>24</b>
Ertragsteuern	67	7
<b>Konzernergebnis</b>	<b>56</b>	<b>17</b>
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	2	2
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	54	15

	01.01. - 30.09.2021	01.01. - 30.09.2020
<b>Ergebnis je Aktie (EpS)</b>		
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis <sup>1)</sup>	54	15
davon Stammaktionären zugeordnet	44	3
davon AT1-Investoren zugeordnet	10	12
Ergebnis je Stammaktie (€) <sup>2)</sup>	0,73	0,06
Ergebnis je AT1-Anteil (€) <sup>3)</sup>	0,10	0,12

<sup>1)</sup> Die Ergebniszuordnung 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.

Das Konzernbetriebsergebnis belief sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2021 auf 123 Mio. € und lag damit deutlich über dem Vorjahr (24 Mio. €) und trotz eines einmaligen, belastenden Steuereffekts im Rahmen der Erwartungen. Das Konzernergebnis betrug 56 Mio. € (Vorjahr: 17 Mio. €). Belastet wurde das Ergebnis durch die Berücksichtigung neuer Erkenntnisse zur steuerlichen Behandlung eines früheren Fondsinvestments, das im Jahr 2012 veräußert worden war. Dies führte zu einer höheren erwarteten Steuerquote des laufenden Jahres von rund 55 % und der Berücksichtigung von Aufwendungen für Nachzahlungszinsen im sonstigen betrieblichen Ergebnis von 11 Mio. €.

Der Zinsüberschuss lag mit 435 Mio. € im Wesentlichen aufgrund des im Vorjahresvergleich und auch gegenüber der Planung höheren Kreditportfolios und des Zinsbonus im Rahmen der gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäfte der EZB (TLTRO 3) von 19 Mio. € deutlich über dem Vorjahreswert (373 Mio. €).

Die Risikovorsorge war mit 79 Mio. € wie erwartet deutlich unter dem durch Covid-19 besonders beeinflussten Vorjahreswert (167 Mio. €). Sie resultierte aus einzelnen Kreditneuausfällen (Stage 3) und einer Anpassung unserer qualitativen Stage-2-Kriterien im dritten Quartal 2021. Darüber hinaus war die Risikovorsorgeauflösung bei einem ausgefallenen Darlehen im zweiten Quartal genutzt worden, um das beschleunigte De-Risking in Italien abzuschließen, was in Summe zu einer Belastung der Risikovorsorge von 13 Mio. € führte.

Der Provisionsüberschuss konnte durch das Umsatzwachstum der Aareon und im Segment Banking & Digital Solutions auf 174 Mio. € (Vorjahr: 168 Mio. €) gesteigert werden. Die Umsatzerlöse der Aareon erhöhten sich trotz Covid-19-Pandemie inklusive Unternehmenserwerbe auf 195 Mio. € (Vorjahr: 188 Mio. €). Gleichwohl wurde das Consulting-Geschäft länger als erwartet durch die Covid-19-Pandemie belastet. Der adjusted EBITDA<sup>4)</sup> der Aareon betrug 42 Mio. € (Vorjahr: 41 Mio. €).

<sup>4)</sup> „Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization“ vor neuen Produkten, Wertschöpfungsprogramm (VCP), Ventures, M&A-Aktivitäten und Einmaleffekten

Das Abgangsergebnis von 15 Mio. € (Vorjahr: 19 Mio. €) resultierte aus marktbedingten Effekten aus vorzeitigen Kreditrückzahlungen, die auch De-Risking-Maßnahmen im Wertpapierportfolio von 3 Mio. € überkompensiert haben. Der Vorjahreswert beinhaltetete Einmalerträge aus Rückkäufen im Treasury-Geschäft im Rahmen der Marktpflege.

Das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl und aus Sicherungszusammenhängen in Höhe von insgesamt -11 Mio. € (Vorjahr: -7 Mio. €) resultierte im Wesentlichen aus kreditrisikoinduzierten Bewertungsverlusten von ausgefallenen Immobiliendarlehen, die im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl ausgewiesen werden.

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich auf 393 Mio. € (Vorjahr: 352 Mio. €). Dies ist zum einen wie erwartet auf die Geschäftsausweitung und Investitionen in neue Produkte, Wertschöpfungsprogramm (VCP), Ventures und M&A-Aktivitäten der Aareon sowie auf geringere Kostenersparnisse als im Vorjahr im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie zurückzuführen. Zum anderen wurden im Vorjahresvergleich und auch gegenüber der Planung insgesamt höhere Jahresbeiträge zur Bankenabgabe und zur Einlagensicherung wegen eines Einlagensicherungsfalls (Greensill) und anderer Effekte zurückgestellt.

Das sonstige betriebliche Ergebnis von -17 Mio. € (Vorjahr: -10 Mio. €) wurde durch steuerliche Nachzahlungszinsen von 11 Mio. € und Covid-19-bedingt durch Ergebnisse von Immobilien im Eigenbestand belastet. Das Vorjahresergebnis enthielt die Covid-19-bedingte Abwertung einer Immobilie im Eigenbestand.

Dies führt insgesamt zu einem Konzernbetriebsergebnis in Höhe von 123 Mio. € (Vorjahr: 24 Mio. €). Unter Berücksichtigung von Ertragssteuern von 67 Mio. € (Vorjahr: 7 Mio. €) und des den nicht beherrschenden Anteilen zurechenbaren Ergebnisses (2 Mio. €) betrug das auf die Eigentümer der Aareal Bank AG entfallende Konzernergebnis 54 Mio. € (Vorjahr: 15 Mio. €). Die Ertragsteuern fielen aufgrund des o. g. einmaligen Steuereffekts über die für das laufende Jahr gestiegene erwartete Steuerquote entsprechend höher aus. Die Ertragsteuern des Vorjahres waren durch die Aktivierung von latenten Steuern positiv beeinflusst worden. Unter der Annahme einer zeitanteiligen Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe ergibt sich ein den Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis von 44 Mio. € (Vorjahr: 3 Mio. €). Das Ergebnis je Stammaktie (EpS) betrug 0,73 € (Vorjahr: 0,06 €) und der RoE nach Steuern 2,3 % (Vorjahr: 0,2 %).

## Vermögenslage

Mio. €	30.09.2021	31.12.2020
<b>Aktiva</b>		
<b>Finanzielle Vermögenswerte ac</b>	<b>40.149</b>	<b>37.999</b>
Barreserve	5.395	4.744
Forderungen aus Krediten	29.103	27.277
Geld- und Kapitalmarktforderungen	5.573	5.884
Forderungen sonstiges Geschäft	78	94
Risikovorsorgebestand ac	-435	-592
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvoci</b>	<b>3.670</b>	<b>3.672</b>
Geld- und Kapitalmarktforderungen	3.667	3.667
Eigenkapitalinstrumente	3	5

	30.09.2021	31.12.2020
Mio. €		
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvpl</b>	<b>2.035</b>	<b>3.167</b>
Forderungen aus Krediten	618	856
Geld- und Kapitalmarktforderungen	93	93
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten	1.000	1.431
Positive Marktwerte sonstige Derivate	324	787
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	19	13
Immaterielle Vermögenswerte	333	207
Sachanlagen	280	289
Ertragsteueransprüche	94	116
Aktive latente Steuern	160	176
Sonstige Aktiva	446	431
<b>Gesamt</b>	<b>46.751</b>	<b>45.478</b>

Die Aktiva der Aareal Bank Gruppe von 46,8 Mrd. € sind im Vergleich zum Vorjahresende gestiegen. Die Erhöhung der Aufnahme gezielter längerfristiger Refinanzierungsgeschäfte der EZB (TLTRO 3) führte insbesondere zu einer höheren Barreserve. Das Immobilienfinanzierungsportfolio<sup>1)</sup> konnte auf 29,0 Mrd. € gesteigert werden (31. Dezember 2020: 27,2 Mrd. €). Dies gelang insbesondere durch ein starkes Neugeschäft in den ersten neun Monaten 2021 von 6,1 Mrd. € (Vorjahr: 4,2 Mrd. €). Das Immobiliendarlehen in Höhe von 69 Mio. €, das die Kriterien „als zur Veräußerung gehalten“ nach dem 30. Juni 2021 erfüllt hatte, ist im dritten Quartal 2021 verkauft worden. Bei einem weiteren Immobiliendarlehen von 16 Mio. € waren die Kriterien „als zur Veräußerung gehalten“ nach dem 30. September 2021 erfüllt. Der Verkauf wird bis zum ersten Quartal 2022 erwartet.

## Finanzlage

	30.09.2021	31.12.2020
Mio. €		
<b>Passiva</b>		
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten ac</b>	<b>41.248</b>	<b>39.823</b>
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten	29.554	28.206
Wohnungswirtschaftliche Einlagen	10.992	10.592
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft	89	86
Nachrangige Verbindlichkeiten	613	939
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl</b>	<b>1.729</b>	<b>1.906</b>
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten	994	1.298
Negative Marktwerte sonstige Derivate	735	608
Rückstellungen	547	583
Ertragsteuerverpflichtungen	12	20
Passive latente Steuern	38	36
Sonstige Passiva	139	143

&gt;

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

Mio. €	30.09.2021	31.12.2020
<b>Eigenkapital</b>	<b>3.038</b>	<b>2.967</b>
Gezeichnetes Kapital	180	180
Kapitalrücklage	721	721
Gewinnrücklage	1.924	1.902
AT1-Anleihe	300	300
Andere Rücklagen	-152	-197
Nicht beherrschende Anteile	65	61
<b>Gesamt</b>	<b>46.751</b>	<b>45.478</b>

Die Passiva der Aareal Bank Gruppe von 46,8 Mrd. € sind im Vergleich zum Vorjahresende gestiegen. Die Erhöhung gezielter längerfristiger Refinanzierungsgeschäfte der EZB (TLTRO 3) um 1,0 Mrd. € auf 5,3 Mrd. € führte zu einer Erhöhung der Geldmarktverbindlichkeiten. Das durchschnittliche wohnungswirtschaftliche Einlagenvolumen erhöhte sich und lag in den ersten neun Monaten bei 11,9 Mrd. € (Vorjahr: 10,8 Mrd. €).

Die Aareal Bank Gruppe konnte in den ersten neun Monaten 3,5 Mrd. € am Kapitalmarkt platzieren. Darunter waren vier Pfandbrief-Benchmark-Transaktionen, zwei über 500 Mio. €, eine mit 750 Mio. USD und eine SONIA-bezogene mit 500 Mio. GBP. Senior-unsecured Funding konnte insgesamt in Höhe von 1,2 Mrd. € aufgenommen werden. Dies beinhaltete auch eine 500 Mio. € Benchmark-Anleihe. Bei dem emittierten Senior-unsecured Funding handelte es sich fast ausschließlich um Senior-preferred-Papiere.

## Prognoseveränderungsbericht

Im Geschäftsjahr 2021 steht für die Aareal Bank Gruppe – neben den strategischen Initiativen und Maßnahmen im Rahmen von „Aareal Next Level“ – weiterhin im Vordergrund, die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie gemeinsam mit ihren Kunden bestmöglich zu bewältigen. Dabei kommt es entscheidend darauf an, wie schnell die begonnene realwirtschaftliche Erholung an Tempo gewinnt. Die Aareal Bank Gruppe hält an dem „swoosh“-förmigen Verlauf der volkswirtschaftlichen Entwicklung fest und geht von einer deutlichen Erholung im laufenden Jahr und in 2022 aus. Allerdings zogen zuletzt die Covid-19-Fallzahlen in vielen Ländern wieder an und erhöhen die Unsicherheit mit Blick auf den Verlauf der Pandemie im laufenden Winterquartal.

Basierend auf dieser Annahme und nach heutigem Ermessen erwarten wir für das Gesamtjahr 2021 bei einer unverändert belassenen Risikovorsorgerwartung und trotz eines einmaligen, belastenden Steuereffekts ein deutlich positives Betriebsergebnis. Wir halten somit weiterhin an der kommunizierten Spanne von 100 bis 175 Mio. € (2020: -75 Mio. €) fest. Aufgrund des stärker forcierten Portfoliowachstums und besserer Margenentwicklung als prognostiziert wird der gegenüber dem Vorjahr deutliche Anstieg im Zinsüberschuss noch stärker ausfallen und in einer Spanne von 570 bis 590 Mio. € liegen (ursprüngliche Spanne: 550 bis 580 Mio. €; 2020: 512 Mio. €). Zwar wird der Provisionsüberschuss aufgrund des Wachstums der Aareon weiter steigen. Die Umsätze der Aareon im Consulting-Geschäft wurden Covid-19-bedingt aber länger belastet als erwartet. Daher wird der Provisionsüberschuss nunmehr in einer Spanne von 240 bis 250 Mio. € erwartet (ursprüngliche Spanne: 250 bis 270 Mio.; 2020: 234 Mio. €). Unter Berücksichtigung des einmaligen, belastenden Steuereffekts wird für das Jahr 2021 eine Steuerquote von durchschnittlich 55 % erwartet. Sollte sich das Betriebsergebnis am oberen Rand bewegen, läge

---

die erwartete Quote bei etwa 50 %, am unteren Rand bei rund 60 %, jeweils entsprechend dem relativen Anteil der steuerlich nicht abzugsfähigen Positionen am Ergebnis. In Abhängigkeit von der Betriebsergebnisspanne ergibt sich rechnerisch ein Ergebnis je Aktie (EpS) zwischen rund 0,40 € bis rund 1,20 € (2020: -1,50 €) und der RoE nach Steuern zwischen rund 1 % und rund 3 % (Vorjahr: -3,6 %).

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen erwarten wir nunmehr bei entsprechenden Marktbedingungen und vorbehaltlich Währungskursschwankungen eine Portfoliogröße von rund 30 Mrd. € am Jahresende (bisher rund 29 Mrd. €). Daraus abgeleitet erwarten wir ein Neugeschäftsvolumen am oberen Ende der prognostizierten Spanne von 7 bis 8 Mrd. €. Im Segment Banking & Digital Solutions wird am Jahresende ein durchschnittliches Einlagenvolumen von rund 12 Mrd. € erwartet (bisher rund 11 Mrd. €).

Für die Aareon wird für das laufende Jahr inklusive M&A-Transaktionen und Covid-19-bedingter Belastungen im Consulting-Geschäft nunmehr eine Steigerung des Umsatzes auf 270 bis 274 Mio. € (ursprüngliche Spanne: 276 bis 280 Mio. €; 2020: 258 Mio. €) erwartet. Der Adjusted EBITDA<sup>1)</sup> dürfte sich mit 63 bis 65 Mio. € wie ursprünglich geplant weiter erhöhen (2020: 62 Mio. €).

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.

## Nachtragsbericht

Am 7. Oktober 2021 hat die Aareal Bank bestätigt, dass der Vorstand in ergebnisoffene Gespräche über eine mögliche Mehrheitsbeteiligung einer Gruppe von Finanzinvestoren unter Führung von Centerbridge und TowerBrook, sowie unter weiterer Beteiligung von Advent, an der Aareal Bank eingetreten ist. Der Vorstand war um derartige Gespräche ersucht worden, um damit verbundene strategische Optionen für die Bank auszuloten. Dabei wurde von den Finanzinvestoren ein öffentliches Erwerbsangebot zu einem indikativen Preis von 29,00 € per Aktie in den Raum gestellt. Dies entspricht einer Prämie von ca. 35 % gegenüber dem volumengewichteten durchschnittlichen Aareal Bank Aktienkurs während der letzten drei Monate vor der Ad-hoc-Mitteilung. Die Finanzinvestoren nehmen derzeit Einsicht in Geschäftsunterlagen der Aareal Bank. Ob die Gespräche zu einer Transaktion oder einem Angebot an die Aktionäre der Aareal Bank führen, ist derzeit ungewiss. Am 19. Oktober 2021 wurde bekannt, dass TowerBrook das Konsortium verlassen hat.

Die Aareal Bank hat am 2. November 2021 für den 9. Dezember 2021 eine außerordentliche Hauptversammlung einberufen, um wie geplant in Abänderung des Gewinnverwendungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 18. Mai 2021 über die beabsichtigte verbleibende Ausschüttung von 1,10 € je Aktie zu entscheiden. Für den Fall einer Angebotsankündigung der Finanzinvestoren könnte, je nach Angebotsinhalt, auch der Dividendenvorschlag für die außerordentliche Hauptversammlung auf dem Prüfstand stehen.

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

---

<sup>1)</sup> „Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization“ vor neuen Produkten, Wertschöpfungsprogramm (VCP), Ventures, M&A-Aktivitäten und Einmaleffekten

## Segmentergebnisse

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Banking & Digital Solutions		Aareon		Konsolidierung/Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	01.01.– 30.09. 2021	01.01.– 30.09. 2020	01.01.– 30.09. 2021	01.01.– 30.09. 2020	01.01.– 30.09. 2021	01.01.– 30.09. 2020	01.01.– 30.09. 2021	01.01.– 30.09. 2020	01.01.– 30.09. 2021	01.01.– 30.09. 2020
Mio. €										
Zinsüberschuss	406	345	33	29	-4	-1	0	0	435	373
Risikovorsorge	79	167			0	0			79	167
Provisionsüberschuss	6	4	20	18	157	155	-9	-9	174	168
Abgangsergebnis	15	19							15	19
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-7	-11		0		0			-7	-11
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	-4	4							-4	4
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen			-1		0	0			-1	0
Verwaltungsaufwand	193	173	53	50	156	138	-9	-9	393	352
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-21	-11	0	0	4	1	0	0	-17	-10
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>123</b>	<b>10</b>	<b>-1</b>	<b>-3</b>	<b>1</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>123</b>	<b>24</b>
Ertragsteuern	68	4	-1	-2	0	5			67	7
<b>Konzernergebnis</b>	<b>55</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>1</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>56</b>	<b>17</b>
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	0	0	0	0	2	2			2	2
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	55	6	0	-1	-1	10	0	0	54	15
Allokiertes Eigenkapital <sup>1)</sup>	1.677	1.817	260	194	38	42	562	450	2.537	2.503
RoE nach Steuern (%) <sup>2)3)</sup>	3,6	-0,4	-0,1	-0,5	-3,1	30,2			2,3	0,2

<sup>1)</sup> Im Hinblick auf die Steuerung erfolgt die Berechnung des allokierten Eigenkapitals für alle Segmente auf Basis des Kapitalsbedarfs nach Basel IV (phase-in). Das bilanzielle Eigenkapital weicht hiervon ab. Das bilanzielle Eigenkapital der Aareon beträgt 141 Mio. €.

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

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

# Finanzkalender

---

9. Dezember 2021	Außerordentliche Hauptversammlung
24. Februar 2022	Vorläufiges Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2021
30. März 2022	Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2021
11. Mai 2022	Veröffentlichung zum 31. März 2022
18. Mai 2022	Hauptversammlung
11. August 2022	Veröffentlichung zum 30. Juni 2022
10. November 2022	Veröffentlichung zum 30. September 2022

## 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.