



**Aareal Bank**

## Presseinformation

Ansprechpartner:

### Presse

Sven H. Korndörffer

Telefon: +49 611 348 2306

[sven.korndorffer@aareal-bank.com](mailto:sven.korndorffer@aareal-bank.com)

Christian Feldbrügge

Telefon: +49 611 348 2280

[christian.feldbruegge@aareal-bank.com](mailto:christian.feldbruegge@aareal-bank.com)

### Investor Relations

Jürgen Junginger

Telefon: +49 611 348 2636

[juergen.junginger@aareal-bank.com](mailto:juergen.junginger@aareal-bank.com)

### Aareal Bank Gruppe ist für die Zukunft gut aufgestellt

- **Schrittweise Verbesserung des Marktumfelds, normalisierte Märkte ab 2012 erwartet**
- **Ausblick für 2010 bestätigt – Planmäßiger Start im ersten Quartal**
- **Solides Ergebnis im Geschäftsjahr 2009 erzielt**
- **Vorstandsvorsitzender Dr. Wolf Schumacher: „Wir sind gut aufgestellt, um die aktuellen Herausforderungen zu meistern und die künftigen Wachstumschancen konsequent zu nutzen.“**

Wiesbaden, 31. März 2010 – Die Aareal Bank Gruppe erwartet für das laufende und das nächste Jahr eine schrittweise Verbesserung des Marktumfelds. Für die Zeit ab 2012 geht sie wieder von normalisierten Märkten aus. „Davon wird die Aareal Bank Gruppe überdurchschnittlich profitieren – dank ihrer auf Solidität und Nachhaltigkeit ausgerichteten Kreditpolitik, ihrer ausgeprägten Kunden- und Marktnähe, ihrer vorausschauenden Refinanzierungspolitik und ihrer gesunden Bilanzstruktur“, erklärte der Vorstandsvorsitzende Dr. Wolf Schumacher auf der Bilanzpressekonferenz in Frankfurt. Die Aareal Bank Gruppe sei bislang gut durch die Krise gekommen und als einer der wenigen Anbieter in ihrem Geschäft sowohl strategisch als auch operativ voll handlungsfähig. „Mit unserem stimmigen und tragfähigen Geschäftsmodell sind wir gut aufgestellt, um die aktuellen Herausforderungen zu meistern, unsere Marktstellung in Schlüsselmärkten nachhaltig weiter zu verbessern und unsere Position als führender Player in unserem Geschäft auszubauen“, so Schumacher weiter.

### Risikovorsorge bleibt auf beherrschbarem Niveau

Ihren Ausblick für das laufende Jahr bestätigt die Aareal Bank Gruppe. Demnach sieht der auf drei Kontinenten aktive Immobilienspezialist gute Chancen für eine Verbesserung seines operativen Ergebnisses im Konzern. Erwartet wird eine Steigerung des Zinsüberschusses auf 460 bis 480 Mio. €. Die in der Gewinn- und Verlustrechnung auszuweisende Risikovorsorge dürfte sich in einer Spanne von 117 bis 165 Mio. € bewegen und damit weiterhin auf einem absolut beherrschbarem Niveau bleiben. Das Neugeschäft im Segment Strukturierte

Immobilienfinanzierungen wird sich aus heutiger Sicht auf 4 bis 5 Mrd. € erhöhen – mit einem sinkenden Anteil von Prolongationen. Das Betriebsergebnis im Segment Consulting/Dienstleistungen sollte gegenüber dem Niveau des bereinigten Betriebsergebnisses des Geschäftsjahres 2009 leicht gesteigert werden können. Der Verwaltungsaufwand im Konzern wird dank einer unverändert hohen Kostendisziplin etwa auf dem Niveau des Vorjahres liegen.

Die bisherige Geschäftsentwicklung im laufenden Jahr bestätigt diese Erwartungen. Trotz eines weiterhin herausfordernden Marktumfelds ist der Start in das Jahr 2010 planmäßig verlaufen.

Die Aareal Bank plant vor dem Hintergrund ihres soliden Abschneidens im operativen Geschäft und ihrer guten Kapitalausstattung, bereits bis Jahresanfang 2011 mit der Rückführung der Stillen Einlage des Sonderfonds Finanzmarktstabilisierung (SoFFin) zu beginnen.

Für das Geschäftsjahr 2011 geht der Vorstand von einer weiteren Verbesserung des operativen Ergebnisses im Konzern aus. Dazu sollen beide Segmente beitragen. Der Zinsüberschuss dürfte im kommenden Jahr weiter steigen, Risikovorsorge und Verwaltungsaufwendungen werden aus heutiger Sicht etwa auf dem Niveau von 2010 liegen.

### **Mittelfristig deutliche Steigerung der Eigenkapitalrendite angestrebt**

„Wir glauben an die Zukunft der gewerblichen Immobilienfinanzierung und gehen für die Phase ab dem Jahr 2012 wieder von normalisierten Märkten aus. Dafür sprechen der langfristig steigende Bedarf an Immobilien- und Immobilienfinanzierungen sowie die Veränderungen im Wettbewerbsumfeld und im Kundenverhalten infolge der Krise. Vor diesem Hintergrund werden unsere Wettbewerbsvorteile – Kundennähe, Flexibilität durch mittelständische Struktur, Sektor-Expertise und unser Zwei-Säulen-Geschäftsmodell – besonders zum Tragen kommen“, so Schumacher.

In dann wieder normalisierten Märkten strebt die Aareal Bank Gruppe ein nachhaltiges profitables Wachstum und eine signifikante Verbesserung ihrer geschäftlichen Kennzahlen an. Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen wird die konsequente Umsetzung einer Wachstumsstrategie auf drei Kontinenten zu einer deutlichen Ausweitung des Kreditportfolios und damit einhergehend auch des Ertragsniveaus führen. Im Segment Consulting/Dienstleistungen soll das Ergebnis in einem voraussichtlich für das Einlagengeschäft verbesserten Zinsumfeld ebenfalls deutlich steigen. Dazu wird auch die Erschließung neuer Kundengruppen beitragen, etwa im Energiesektor. Insgesamt geht der Vorstand davon aus, ab dem Jahr 2012 bei tendenziell steigender Kosteneffizienz eine Eigenkapitalrendite vor Steuern von mindestens 12 bis 13 % im Konzern erwirtschaften zu können.

„Gewinner der Krise werden die Institute sein, die immobilien-spezifische Expertise mit Augenmaß in der Risikopolitik verbinden. Wir haben in der Vergangenheit bewiesen, dass wir das können. Und wir werden auf dieser Basis die sich bietenden Wachstumschancen in der Zukunft konsequent nutzen“, so Schumacher weiter.

## **Erfolgreiche Krisenbewältigung im Geschäftsjahr 2009: Solides Konzernergebnis erwirtschaftet**

Die Aareal Bank Gruppe hat das Geschäftsjahr 2009 mit einem angesichts des schwierigen Marktumfelds soliden Ergebnis abgeschlossen und konnte bislang jedes Quartal seit Ausbruch der Finanzmarktkrise im Sommer 2007 mit einem positiven Ergebnis abschließen. Sie ist damit auch in dem für die Finanzbranche nach wie vor schwierigen Umfeld auf Kurs geblieben. Nach den nun testierten Zahlen schloss die Aareal Bank Gruppe das Geschäftsjahr 2009 im Konzern mit einem Vorsteuerergebnis von 87 Mio. € ab (Vorjahr: 110 Mio. €). Damit wird die Aareal Bank Gruppe alle ihre nachrangigen Refinanzierungsinstrumente - darunter auch die Stille Einlage des SoFFin - für das Geschäftsjahr 2009 bedienen.

Die Vergleichszahlen für das Gesamtjahr 2008 weichen von den im Geschäftsbericht 2008 publizierten Werten ab. Grund dafür ist der erfolgreiche Abschluss eines mehrjährigen Projekts bei der Aareal Bank AG im Rahmen der IFRS-Rechnungslegung. Mit der Umstellung waren aus Ergebnissicht geringfügige Anpassungen in den Vorperioden verbunden.

Der Zinsüberschuss im Konzern für das Geschäftsjahr 2009 lag bei 460 Mio. € (Vorjahr: 500 Mio. €). Einem Anstieg der Margen aus dem Kreditgeschäft standen niedrige Renditen aus einer komfortablen Liquiditätsreserve gegenüber. Darüber hinaus wirkte sich das für das Einlagengeschäft mit der Wohnungswirtschaft ungünstige Zinsumfeld negativ auf das Ergebnis aus. Der Vorjahreswert war geprägt von einem außerordentlich hohen Zinsüberschuss im vierten Quartal, bedingt durch ein damals günstiges Zinsumfeld.

Die ausgewiesene Risikovorsorge beläuft sich, wie prognostiziert, auf 150 Mio. € (Vorjahr: 80 Mio. €). Die dem schwierigen Marktumfeld geschuldete und im Jahr 2008 zusätzlich gebildete Wertberichtigung von 34 Mio. € wurde im Geschäftsjahr nicht verbraucht, sondern um weitere 14 Mio. € auf nunmehr 48 Mio. € aufgestockt.

Im Provisionsergebnis in Höhe von 133 Mio. € (Vorjahr: 149 Mio. €) schlagen sich unter anderem die laufenden Kosten für den durch den SoFFin gewährten Garantierahmen in Höhe von 17 Mio. € nieder.

Das Handelsergebnis in Höhe von 44 Mio. € (Vorjahr: -31 Mio. €) resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung von im Handelsbestand auszuweisenden Finanzinstrumenten. Hierbei handelt es sich insbesondere um Werterholungen bei bonitätsbezogenen Derivaten.

Die Anfang 2009 im Sinne einer konservativen Risikopolitik durchgeführten Umschichtungen im Wertpapierportfolio haben maßgeblich zu dem Ergebnis aus Finanzanlagen in Höhe von -22 Mio. € (Vorjahr: -102 Mio. €) beigetragen. Danach waren im weiteren Jahresverlauf keine weiteren wesentlichen Belastungen im Finanzanlageergebnis zu verzeichnen.

Der Verwaltungsaufwand (361 Mio. €) ist im Vergleich zum Vorjahr (364 Mio. €) nahezu stabil geblieben. Dies spiegelt die strikte Kostendisziplin im Konzern wider.

Unter Berücksichtigung des Sonstigen betrieblichen Ergebnisses in Höhe von -14 Mio. € (Vorjahr: 30 Mio. €) ergibt sich für das Geschäftsjahr 2009 ein Konzernbetriebsergebnis in Höhe von 87 Mio. € (Vorjahr: 110 Mio. €). Nach Abzug von Steuern in Höhe von 20 Mio. € und Ergebnisanteilen konzernfremder Gesellschafter (18 Mio. €) beträgt der auf die Gesellschafter der Aareal Bank AG entfallende Jahresüberschuss 49 Mio. € (Vorjahr: 47 Mio. €). Nach Abzug der Netto-Verzinsung der SoFFin-Einlage (26 Mio. € unter Berücksichtigung der Steuereffekte) verbleibt ein Konzerngewinn von 23 Mio. €.

Zu dem angesichts des schwierigen Marktumfelds zufriedenstellenden Jahresergebnis der Aareal Bank Gruppe haben beide Segmente beigetragen.

Im **Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen** setzte die Aareal Bank ihre konservative und strikt qualitätsorientierte Geschäftspolitik fort und erzielte trotz der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise ein positives Ergebnis.

Im Neugeschäft lag das Augenmerk vor allem auf Bestandskunden und auf der Prolongation bestehender Finanzierungsprojekte. Das Neugeschäftsvolumen einschließlich Prolongationen überstieg mit 3,8 Mrd. € den ursprünglich anvisierten Zielkorridor von 2 bis 3 Mrd. €.

Der für das abgelaufene Geschäftsjahr ausgewiesene Zinsüberschuss des Segments beträgt 410 Mio. € (Vorjahr: 431 Mio. €).

Insgesamt ergibt sich für das Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen ein Betriebsergebnis in Höhe von 67 Mio. €. Es liegt damit leicht über dem Vorjahresniveau (66 Mio. €). Unter Berücksichtigung von Steueraufwendungen in Höhe von 13 Mio. € und des auf Anteilen konzernfremder Gesellschafter entfallenden Ergebnisses von 16 Mio. € beträgt das Segmentergebnis 38 Mio. € (Vorjahr: 19 Mio. €).

Das **Segment Consulting/Dienstleistungen** unterstrich auch unter den schwierigen Rahmenbedingungen des Jahres 2009 seine Bedeutung als zweite Säule der Aareal Bank Gruppe. Das Volumen der Einlagen der Wohnungswirtschaft blieb nahezu stabil und lag im Geschäftsjahr 2009 bei durchschnittlich 4,0 Mrd. €. Darin kommt das große Vertrauen zum Ausdruck, das die Kunden aus der institutionellen Wohnungswirtschaft in Deutschland der Aareal Bank als ihrem seit Jahrzehnten verlässlichen Bankpartner entgegen bringen.

Die Umsatzerlöse lagen im Geschäftsjahr 2009 bei 209 Mio. € (Vorjahr: 229 Mio. €). Der Rückgang beruht im Wesentlichen auf dem für die Rentabilität des Einlagengeschäfts der Wohnungswirtschaft ungünstigen niedrigen Zinsniveau. Der Umsatz unseres Tochterkonzerns Aareon lag dank einer erfolgreich fortgeführten Mehrproduktstrategie auf stabilem Niveau, obwohl die allgemeine Konjunkturschwäche insbesondere im ersten Halbjahr zu einem geringeren Ausschreibungsvolumen im Markt führte. Das von der Aareon im

zweiten Quartal eingeführte neue Produkt Wodis Sigma stieß auf gute Resonanz im Markt.

Per Saldo ergibt sich für das Segment Consulting/Dienstleistungen ein Betriebsergebnis in Höhe von 20 Mio. € (Vorjahr: 44 Mio. €). Ausschlaggebend für den Rückgang zum Vorjahr war zum einen das historisch niedrige Zinsumfeld, welches das Ergebnis im Einlagengeschäft spürbar belastete. Zum anderen schlugen sich hier einmalige Aufwendungen für Kapazitätsanpassungen bei der Aareon sowie für die Aufgabe von Randaktivitäten nieder. Unter Berücksichtigung dieser Einmaleffekte in Höhe von 6 Mio. € lag das Betriebsergebnis des Segments im Rahmen der kommunizierten Bandbreite von 25 bis 30 Mio. €

Nach Abzug von Steuern (7 Mio. €) und auf konzernfremde Gesellschafter entfallende Ergebnisanteile (2 Mio. €) verbleibt ein Segmentergebnis in Höhe von 11 Mio. € (Vorjahr: 28 Mio. €).

### **Solide Refinanzierungssituation und gute Kapitalausstattung**

Die Aareal Bank hat auch im abgelaufenen Jahr an ihrer vorausschauenden Refinanzierungspolitik festgehalten. Im Jahresverlauf konnten zahlreiche Emissionen bei einer breiten Investorenbasis sowohl öffentlich als auch privat erfolgreich platziert werden. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2009 Pfandbriefe in einem Gesamtvolumen von 2,3 Mrd. € begeben. Die Entspannung der Marktlage konnte ab Jahresmitte wieder verstärkt zur Platzierung unbesicherter Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen genutzt werden. Im Gesamtjahr betrug das Emissionsvolumen 1,1 Mrd. €, zuzüglich der Emission einer vom SoFFin garantierten unbesicherten Anleihe in Höhe von 2 Mrd. €

Die Kernkapitalquote der Aareal Bank nach dem Kreditrisiko-Standardansatz (KSA) lag per 31. Dezember 2009 bei 11,0 % und damit auch im internationalen Branchenvergleich auf einem hohen Niveau. Die Kernkapitalquote liegt zudem deutlich über der vom Vorstand mittelfristig angestrebten Zielquote von 10 %. Die gute Kapitalausstattung gibt der Aareal Bank den notwendigen Spielraum, für ihre Bestandskunden auch weiterhin ein verlässlicher Finanzierungspartner zu sein und darüber hinaus künftig verstärkt Marktopportunitäten nutzen zu können.

Hinweis für die Redaktionen: Der vollständige Geschäftsbericht 2009 kann unter <http://www.aareal-bank.com/finanzberichte> abgerufen werden.

### **Aareal Bank**

Die Aareal Bank AG ist einer der führenden internationalen Immobilienspezialisten und ist im MDAX gelistet. Die Bank ist auf drei Kontinenten aktiv. Auf der Grundlage ihres erfolgreichen europäischen Geschäftsmodells hat die Aareal Bank ähnliche Plattformen in Nordamerika und im Raum Asien/Pazifik aufgebaut. Sie bietet Immobilienfinanzierungslösungen in mehr als 25 Ländern an.

## Kennzahlen des Geschäftsjahres 2009 der Aareal Bank Gruppe (nach IFRS)

	01.01.- 31.12.2009	01.01.- 31.12.2008*	Veränderung
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in Prozent
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>			
Zinsüberschuss	460	500	-8
Risikovorsorge im Kreditgeschäft	150	80	88
<b>Zinsüberschuss nach Risikovorsorge</b>	<b>310</b>	<b>420</b>	<b>-26</b>
Provisionsüberschuss	133	149	-11
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	-2	2	
Handelsergebnis	44	-31	
Ergebnis aus Finanzanlagen	-22	-102	-78
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	1	7	-86
Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-1	
Verwaltungsaufwand	361	364	-1
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-14	30	
Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte	2	0	
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>87</b>	<b>110</b>	<b>-21</b>
Ertragsteuern	20	45	-56
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>67</b>	<b>65</b>	<b>3</b>
<b>Ergebniszuordnung</b>			
Konzernfremden Gesellschaftern zugeordneter Jahresüberschuss / -fehlbetrag	18	18	
Gesellschaftern der Aareal Bank AG zugeordneter Jahresüberschuss / -fehlbetrag	49	47	4
<b>Ergebnisverwendung</b>			
Gesellschaftern der Aareal Bank AG zugeordneter Jahresüberschuss / -fehlbetrag	49	47	4
Stille Einlage SoFFin	26	-	
<b>Konzerngewinn/-verlust</b>	<b>23</b>	<b>47</b>	<b>-51</b>

	31.12.2009	31.12.2008*	Veränderung
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in Prozent
<b>Bestandszahlen</b>			
Immobilienfinanzierungen	21.838	22.813	-4
davon: international	18.164	18.655	-3
Immobilienfinanzierungen under Management	22.348	23.462	-5
davon: international	18.164	18.655	-3
Eigenkapital	2.077	1.452	43
Bilanzsumme	39.569	41.023	-4

	01.01.- 31.12.2009	01.01.- 31.12.2008*
<b>Kennzahlen</b>		
Cost Income Ratio in % <sup>1)</sup>	47,9	59,8
Ergebnis je Aktie in €	1,14	1,10
RoE nach Steuern in %	2,9	3,4

1) nur Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

\*) Zahlen angepasst

## Segmentberichterstattung für das Geschäftsjahr 2009 nach operativen Einheiten (IFRS)

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Consulting / Dienstleistungen		Konsolidierung / Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	2009	2008*	2009	2008	2009	2008*	2009	2008*
in Mio. Euro								
Zinsüberschuss	410	431	0	0	50	69	460	500
Risikovorsorge im Kreditgeschäft	150	80					150	80
<b>Zinsüberschuss nach Risikovorsorge</b>	<b>260</b>	<b>351</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>69</b>	<b>310</b>	<b>420</b>
Provisionsüberschuss	1	28	184	193	-52	-72	133	149
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	-2	2					-2	2
Handelsergebnis	44	-31					44	-31
Ergebnis aus Finanzanlagen	-22	-102	0	0			-22	-102
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	1	7	0				1	7
Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-1				0	0	-1
Verwaltungsaufwand	201	217	163	151	-3	-4	361	364
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-12	29	-1	2	-1	-1	-14	30
Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte	2		0	0			2	0
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>67</b>	<b>66</b>	<b>20</b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>87</b>	<b>110</b>
Ertragsteuern	13	31	7	14			20	45
<b>Jahresüberschuss /-fehlbetrag</b>	<b>54</b>	<b>35</b>	<b>13</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>67</b>	<b>65</b>
<b>Ergebniszuordnung</b>								
Konzernfremden Gesellschaftern zugeordneter Jahresüberschuss /-fehlbetrag	16	16	2	2			18	18
Gesellschaftern der Aareal Bank AG zugeordneter Jahresüberschuss /-fehlbetrag	38	19	11	28	0	0	49	47
Allokiertes Eigenkapital	1.241	964	68	72	360	327	1.669	1.363
Cost Income Ratio in %	47,9	59,8	88,8	77,5			60,2	65,7
RoE nach Steuern in %	3,1	2,0	15,4	38,5			2,9	3,4

\*) Zahlen angepasst