

PRESSEMITTEILUNG

Aareal Bank erwartet nach Pandemie-bedingtem Verlustjahr wieder positives operatives Ergebnis für 2021 in dreistelliger Millionenhöhe

- **Im laufenden Jahr Rückkehr in die Gewinnzone durch deutlich höheren Zins- und Provisionsüberschuss und signifikant niedrigere Risikovorsorge erwartet**
- **Konzernbetriebsergebnis im Geschäftsjahr 2020 wie angekündigt zweistellig negativ mit minus 75 Mio. €**
- **Risikovorsorge 2020 Covid-19-bedingt deutlich aufgestockt, damit umfassend Vorsorge für alle derzeit erkennbaren Risiken getroffen**
- **Dividendenpläne bekräftigt: Vorbehaltlich der Zustimmung der Aufsicht und der wirtschaftlichen Situation Ausschüttung von insgesamt 1,50 € je Aktie in zwei Schritten geplant – Im ersten Schritt Dividendenvorschlag von 0,40 € je Aktie für Hauptversammlung im Mai beabsichtigt**
- **Weitere Details zur Überprüfung von „Aareal Next Level“ veröffentlicht: Zusätzliche Wachstumschancen in allen drei Segmenten identifiziert, Ziel für Konzernbetriebsergebnis 2023 in der Größenordnung von 300 Mio. € bestätigt**
- **CFO Marc Heß: „Wir müssen uns nicht neu erfinden, sondern haben einen klaren Plan, wie wir Chancen für profitables Wachstum in allen unseren Segmenten nutzen können.“**

Wiesbaden, 24. Februar 2021. Die Aareal Bank Gruppe erwartet nach einem durch die Covid-19-Pandemie verursachten Jahresverlust 2020 im laufenden Geschäftsjahr 2021 wieder ein positives Konzernbetriebsergebnis im dreistelligen Millionenbereich. Wie kräftig die Ergebniswende ausfallen wird, hängt vor allem davon ab, wie schnell die erwartete wirtschaftliche Erholung Fuß fasst und wie sich demzufolge die Risikovorsorge entwickelt. Die Aareal Bank geht aus heutiger Sicht für 2021 von einem gegenüber 2020 deutlich sinkenden, aber noch über dem langjährigen Durchschnitt liegenden Risikovorsorgenniveau zwischen 125 und 200 Mio. € aus. Auf Basis einer starken operativen Performance ergibt sich daraus eine prognostizierte, angesichts der bestehenden Unsicherheiten noch breiten Spanne für das Konzernbetriebsergebnis im Jahr 2021 von 100 bis 175 Mio. €.

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2020 hat das Unternehmen, wie angekündigt, mit einem negativen Konzernbetriebsergebnis im zweistelligen Millionenbereich abgeschlossen. Es beläuft sich nach vorläufigen, nicht testierten Zahlen auf minus 75 Mio. € (Vorjahr: plus 248 Mio. €). Nach Steuern, Anteilen Dritter und AT1-Kosten ergibt sich ein den Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis von minus 90 Mio. € (Vorjahr: 145 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie sank auf minus 1,50 Euro (Vorjahr: 2,42) Euro. Bei den Ergebniszahlen ist zu berücksichtigen, dass der Nettogewinn aus dem Verkauf des Minderheitenanteils an der Aareon von rund 180 Mio. € nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern erfolgsneutral direkt im Eigenkapital abgebildet wird.

Der Jahresverlust 2020 geht maßgeblich auf eine signifikant erhöhte Risikovorsorge von 344 Mio. € (2019: 90 Mio.€) zurück, von der allein 177 Mio. € auf das vierte Quartal entfielen. Aufgrund weltweit verlängerter und verschärfter Lockdown-Maßnahmen und der dadurch verschlechterten wirtschaftlichen Aussichten hat die Bank, wie bereits am 17. Januar 2021

kommuniziert, grundsätzlich alle Kreditengagements, in denen Liquiditätsmaßnahmen gewährt wurden, in Stage 2 klassifiziert, das heißt: mit Blick auf mögliche, aber noch nicht eingetretene Ausfallrisiken mit Risikovorsorge belegt. Darüber hinaus wurde auch die Risikovorsorge in Stage 3 erhöht, also die Vorsorge für potenziell oder tatsächlich leistungsgestörte Kredite. Insgesamt hat die Bank so der jüngsten Verschärfung der Pandemie umfassend Rechnung getragen.

Finanzvorstand Marc Heß erklärte dazu: „Wir haben im Jahresabschluss 2020 alle heute erkennbaren Covid-19-Risiken umfassend verarbeitet, nachdem wir mit dem erfolgreichen De-Risking der Vorjahre unser Kreditbuch bereits an wichtigen Stellen bereinigt hatten. Wir blicken damit schon jetzt über die akute Krise hinaus und sind gut aufgestellt für die wirtschaftliche Erholungsphase, die im laufenden Jahr einsetzen und sich dann sukzessive verstärken dürfte. Das ermöglicht es uns, die Chancen, die sich in dem veränderten Umfeld ergeben, auch weiterhin konsequent zu nutzen.“

Diesen Kurs hatte die Aareal Bank Gruppe bereits im zweiten Halbjahr 2020 eingeschlagen und unter anderem ihr Kreditportfolio bis an den oberen Rand des Zielkorridors von 26 bis 28 Mrd. € ausgeweitet – im Rahmen ihrer Risikostandards und bei weiterhin über den Erwartungen liegenden Margen im Neugeschäft. Das Neugeschäftsvolumen kam mit 7,2 Mrd. € trotz Pandemie durch die Nutzung attraktiver Opportunitäten nahe an das Vorjahresniveau (7,7 Mrd. €) heran, im Wesentlichen aufgrund einer starken Performance im zweiten Halbjahr. Auch die IT-Tochter Aareon stellte im abgelaufenen Jahr mit einem erneuten Umsatzwachstum ihr Wachstumspotenzial und ihre Krisenfestigkeit unter Beweis.

Vor dem Hintergrund der erfolgreichen Entwicklung des operativen Geschäfts, der intakten Zukunftsperspektiven der Gruppe insgesamt und ihrer soliden Kapitalausstattung bekräftigt die Aareal Bank die Absicht, im Jahr 2021 für das Geschäftsjahr 2020 in zwei Schritten eine Dividende von insgesamt 1,50 € je Aktie ausschütten zu wollen. Der Vorstand beabsichtigt der Hauptversammlung am 18. Mai 2021 eine Dividende von 0,40 Euro je Aktie vorzuschlagen. Dies erfolgt in Übereinstimmung mit der am 15. Dezember 2020 von der Europäischen Zentralbank veröffentlichten Vorgabe. Abhängig von der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung, den regulatorischen Anforderungen, der Kapitalposition sowie der Risikosituation der Bank könnte dann eine außerordentliche Hauptversammlung, die möglicherweise im vierten Quartal 2021 stattfinden würde, über die beabsichtigte verbleibende Ausschüttung von 1,10 Euro je Aktie entscheiden. Die Aareal Bank hat den angestrebten Ausschüttungsbetrag in Höhe von insgesamt rund 90 Mio. €, wie bereits kommuniziert, zum 31.12.2020 als Abzug im regulatorischen Kapital berücksichtigt.

Strategic Review: Profitable Wachstumschancen in allen Segmenten

Die grundsätzliche Zuversicht des Vorstands wird durch die inzwischen abgeschlossene 360-Grad-Überprüfung des strategischen Rahmens „Aareal Next Level“ gestützt. Erste Eckpunkte dazu hatte das Unternehmen ebenfalls bereits am 17. Januar 2021 veröffentlicht.

Die wesentlichen Ergebnisse haben sich im weiteren Projektverlauf bestätigt: Erstens sind Strategie und Geschäftsmodell auch in einem nach Überwindung der Pandemie normalisierten Umfeld tragfähig. Es werden aber Anpassungen vorgenommen, um die sich bietenden

Chancen vollständig nutzen zu können und die Effizienz zu erhöhen. Zweitens wird es mit den Adjustierungen der Strategie möglich sein, bereits im Jahr 2023 – ohne Berücksichtigung möglicher Akquisitionen – ein Konzernbetriebsergebnis in der Größenordnung von 300 Mio. € zu erwirtschaften, sofern die Pandemie bis dahin vollständig überwunden ist und sich die Risikosituation damit wieder normalisiert hat. Auf dieser Basis errechnet sich eine Eigenkapitalrendite (RoE) in Höhe der Kapitalkosten von rund 8 Prozent nach Steuern sowohl für die Gruppe als auch für die Bank, bei einer unterstellten, im Marktvergleich überdurchschnittlichen CET1-Referenzquote von rund 15 Prozent (Basel IV phase-in, revised IRBA).

Chancen für profitables Wachstum sieht das Unternehmen dabei in allen drei Segmenten: Im Segment **Strukturierte Immobilienfinanzierungen** soll die kontrollierte Ausweitung des Portfoliovolumens unter Ausnutzung des flexiblen Ansatzes in Bezug auf Länder, Assetklassen und Finanzierungsstrukturen fortgesetzt werden, um die vorhandene Plattform besser auszunutzen: Ende 2021 werden rund 29 Mrd. € und Ende 2022 rund 30 Mrd. € angepeilt – mit positiven Effekten für den Zinsüberschuss, der bereits im laufenden Jahr spürbar steigen soll. Dabei sieht die Aareal Bank in der post-Covid-Zeit verbesserte Chancen für margenstarkes Geschäft, unter Beibehaltung der konservativen Risikostandards.

Im Segment **Consulting/Dienstleistungen Bank** zielt die Aareal Bank vor allem auf eine Ausweitung des eigenkapitalschonenden Geschäfts und damit auf eine Steigerung des Provisionsüberschusses. Er soll bis 2025 auf etwa 50 Mio. € verdoppelt werden. Erreichen will die Aareal Bank dies vor allem durch eine Ausweitung des Produktangebots insbesondere im digitalen Bereich und durch weitere strategische Partnerschaften. Festhalten will die Bank auch nach der Strategie-Überprüfung an ihrem Einlagengeschäft, dessen Volumen auch mittelfristig bei über 11 Mrd. € liegen soll. Die Einlagen stellen nicht nur eine stabile, attraktive zusätzliche Refinanzierungsquelle dar, sondern bieten auch erhebliches Potenzial für eine Ertragssteigerung im Falle einer Zinswende, von der allerdings im Planungszeitraum nicht ausgegangen wird. Um den neuen Anspruch des Segments zu unterstreichen, wird das Segment mit Wirkung zum 1. Januar 2021 umbenannt in „Banking & Digital Solutions“.

Für ihre erfolgreiche IT-Tochter **Aareon** zielt die Bank in den kommenden Jahren auf eine weitere Stärkung der Marktposition als führendes Software-Unternehmen für die Europäische Immobilienwirtschaft – und auf eine signifikante Steigerung des Wert- und Ergebnisbeitrags für die Gruppe und ihre Aktionäre. Gemeinsam mit dem Partner Advent International, der im August 2020 eine Minderheitsbeteiligung an der Aareon erworben hatte, soll das Wachstumstempo des Unternehmens weiter gesteigert werden – aus eigener Kraft, also durch neue, insbesondere digitale Produkte und Lösungen sowie verstärktes Up- und Cross-selling in der bestehenden Kundenbasis, aber auch durch weitere diesbezügliche Akquisitionen. Bisher war die Aareon von einer Verdopplung des Adjusted EBITDA bis 2025 auf 110 Mio. € ausgegangen. Auf Basis des gemeinsam mit Advent erarbeiteten Wertschöpfungsprogramms wird nun sogar ein Anstieg auf rund 135 Mio. € angestrebt. Der positive Beitrag möglicher Zukäufe, für die sich die Aareon eine Fremdkapitallinie von bis zu 250 Mio. € gesichert hat, ist darin noch nicht berücksichtigt.

Neben den Wachstumsinitiativen für die drei Segmente nutzt die Aareal Bank Gruppe weitere Hebel zur nachhaltigen Steigerung ihrer Profitabilität. Dazu zählen die Optimierung des Funding-Mix und der Kapitalstruktur – wobei zu Letzterem unter anderem die jüngst von der Aufsicht genehmigte Rückführung eines Tier-II-Kapitals in Höhe von 300 Mio. € beiträgt, die

noch im ersten Quartal 2021 vollzogen werden soll. Hinzu kommt ein Bündel weiterer Maßnahmen zur Effizienzsteigerung in Organisation, Prozessen und Infrastruktur. Unter anderem sollen unter dem Stichwort "IT Next Level" die Komplexität der IT-Infrastruktur weiter reduziert und Cloud-basierte Anwendungen ausgebaut werden. Daneben ist eine bereichsübergreifende Straffung der Führungsstrukturen vorgesehen.

In Kombination aller Maßnahmen soll 2023 eine Cost-Income-Ratio von weniger als 40 Prozent im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen erreicht werden, was auch im internationalen Vergleich einer Best-in-Class Quote entspricht. Für die Umsetzung der strategischen Anpassungen veranschlagt die Aareal Bank in den Jahren 2021 bis 2023 auf der Bankseite Aufwendungen von insgesamt rund 10 Mio. €, denen allerdings Einmalerträge in ähnlicher Größenordnung gegenüberstehen. Für die Aareon wird von Aufwendungen für die Umsetzung ihres Wertschöpfungsprogramms für 2021 in Höhe von rund 8 Mio. € ausgegangen.

CFO Marc Heß erklärte zum Strategie-Update: „Wir müssen uns nicht neu erfinden, sondern haben einen klaren Plan, wie wir Chancen für profitables Wachstum in allen unseren Segmenten nutzen und unsere Effizienz steigern können. So werden wir nicht nur unser Ergebnis – auch gegenüber der Vor-Corona-Zeit – substantiell verbessern. Dabei werden wir weiterhin unserer strikten Risikostandards einhalten. So werden wir auch in der Lage sein, Kapital für ein aktives Kapitalmanagement oder selektive Akquisitionen freizusetzen. Flankiert wird all dies durch weitere Kosteneffizienzmaßnahmen und eine noch stärkere Ausrichtung unseres Geschäfts an ESG-Kriterien, wofür wir als Langfristfinanzierer prädestiniert sind. Im Ergebnis wird die Aareal Bank Gruppe in den kommenden Jahren nicht nur stärker und profitabler, sondern auch nachhaltiger werden als heute.“

Geschäftsjahr 2020: Robustes operatives Geschäft in allen Segmenten

Im Geschäftsjahr 2020 lag der Zinsüberschuss mit 512 Mio. € aufgrund des im Jahresverlauf niedrigeren Kredit- und Wertpapierportfolios, das insbesondere aufgrund der De-Risking Maßnahmen in 2019 zurückzuführen ist, unter dem Vorjahreswert (533 Mio. €). Zum Jahresende stieg der Zinsüberschuss parallel zum Portfoliowachstum allerdings wieder an. Er enthält zudem einen anteiligen Zinsbonus aus dem Programm für gezielte längerfristige Refinanzierungsgeschäfte (TLTRO 3 – Targeted Long-term Refinancing Operations 3) in Höhe von 11 Mio. €.

Die Risikovorsorge belief sich im Wesentlichen aufgrund der nachteiligen wirtschaftlichen Auswirkungen in Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie auf 344 Mio. € und lag damit deutlich über dem Vorjahreswert von 90 Mio. €. Dies ist auch auf die bereits beschriebenen Maßnahmen im Zusammenhang mit der jüngsten Verschärfung der Pandemie zurückzuführen.

Der Provisionsüberschuss stieg durch das Umsatzwachstum der Aareon und im Segment Consulting/Dienstleistungen Bank auf 234 Mio. € (Vorjahr: 229 Mio. €) an. Das Abgangsergebnis von 28 Mio. € (Vorjahr: 64 Mio. €) resultierte im Wesentlichen aus marktbedingten Effekten aus vorzeitigen Kreditrückzahlungen. Das Vorjahr enthielt positive Einmaleffekte aus Adjustierungen im Treasury-Portfolio.

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

Der Verwaltungsaufwand ging trotz gestiegener Kosten im Zusammenhang mit dem Wachstum der Aareon unter anderem durch Kostenersparnisse im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie auf 469 Mio. € zurück (Vorjahr: 488 Mio. €). Im Vorjahreswert waren noch laufende Kosten und Integrationsaufwendungen im Zusammenhang mit der Integration der Düsselhyp enthalten.

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

Insgesamt ergab sich für das Geschäftsjahr 2020 ein Konzernbetriebsergebnis in Höhe von -75 Mio. € (Vorjahr: 248 Mio. €). Unter Berücksichtigung von Erträgen aus Ertragsteuern von 6 Mio. €, und des den nicht beherrschenden Anteilen zurechenbaren Ergebnisses (5 Mio. €) betrug das auf die Eigentümer der Aareal Bank AG entfallende Konzernergebnis -74 Mio. € (Vorjahr: 161 Mio. €). Unter der Annahme einer zeitanteiligen Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe ergibt sich ein den Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis von -90 Mio. € (Vorjahr: 145 Mio. €). Das Ergebnis je Stammaktie betrug -1,50 € (Vorjahr: 2,42 €).

Im **Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen** erzielte die Aareal Bank in einem durch die Pandemie beeinflussten Umfeld mit starken Unsicherheiten ein Neugeschäftsvolumen in Höhe von 7,2 Mrd. € (Vorjahr: 7,7 Mrd. €). Das Neugeschäftsvolumen lag damit trotz der widrigen Umstände in dem ursprünglichen Zielkorridor von 7 bis 8 Mrd. €. Das Margenziel für das Gesamtjahr 2020 von durchschnittlich 180 bis 190 Basispunkten (vor Währungseffekten) wurde mit durchschnittlich rund 220 Basispunkten deutlich übertroffen. Dies unterstreicht die Fähigkeit der Aareal Bank zur flexiblen Allokation von Neugeschäft in attraktive Märkte bei einem gleichzeitig hohen Qualitätsanspruch: Die durchschnittlichen Beleihungsausläufe (LTV) der Kredite im Neugeschäft verblieben auf dem guten Niveau von 58 Prozent (Q4/2020: 56 Prozent). Der größte Neugeschäftsanteil entfiel mit 36,1 % (Vorjahr: 49,5 %) auf Büroimmobilien. Danach folgten Logistikimmobilien mit 26,5 %, deren Neugeschäftsanteil gegenüber dem Vorjahr spürbar wuchs (Vorjahr: 9,9 %).

Das Portfoliovolumen stieg aufgrund der erfolgreichen Neugeschäftsaktivitäten auf 27,8 Mrd. € (Vorjahr: 26,7 Mrd. €). Es lag damit wie erwartet und trotz Währungseffekten am oberen Ende des avisierten Zielkorridors von 26 bis 28 Mrd. €. Die durchschnittlichen Beleihungsausläufe der Kredite im Portfolio stiegen trotz umfassender Neubewertungen lediglich auf 60 Prozent (Vorjahr: 57%). Das Betriebsergebnis im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen belief sich auf -99 Mio. € (Vorjahr: 276 Mio. €).

Im **Segment Consulting/Dienstleistungen Bank** blieb das Volumen der Einlagen der Wohnungswirtschaft im Geschäftsjahr 2020 mit durchschnittlich 11,0 Mrd. € auf einem hohen

Niveau (Vorjahr: 10,7 Mrd. €). Dabei verbesserte sich die Gesamtstruktur der Einlagen weiter. Die sehr stabilen Mietkautionseinlagen stiegen auf über 2 Mrd. € an. Der Zinsüberschuss im Segment erhöhte sich im vergangenen Jahr auf 39 Mio. € (Vorjahr: -15 Mio. €), hauptsächlich aufgrund einer geänderten Modellierung und einer Anpassung der Verrechnungspreise, in denen sich die hohe Bedeutung der Einlagen als stabile Refinanzierungsquelle für die Bank widerspiegelt. Der Provisionsüberschuss konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgreich von 23 Mio. € auf 26 Mio. € gesteigert werden. Zugleich wurden im zurückliegenden Geschäftsjahr weitere Geschäftsmöglichkeiten zum Beispiel durch das Joint Venture mit ista („objego“) erschlossen sowie eine Reihe neuer Produkte wie Aareal Meter, Aareal Exchange und Payment Platform oder Aareal Connected Payments erfolgreich im Markt platziert.

Insgesamt ergab sich aufgrund der anhaltenden Belastungen aus dem Niedrigzinsumfeld für das Segment Consulting/Dienstleistungen Bank ein Betriebsergebnis von -3 Mio. € (Vorjahr: -65 Mio. €). Aufgrund höherer kurzfristiger Zinsen und durch Kostenersparnisse im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie fiel das Segmentbetriebsergebnis damit auch deutlich besser als erwartet aus.

Im **Segment Aareon** verzeichnete die Aareon erneut ein Umsatzwachstum und stellte damit im zurückliegenden Geschäftsjahr ihre starke Marktstellung und hohe Resilienz unter Beweis: Die Umsatzerlöse der Tochtergesellschaft der Aareal Bank stiegen im Geschäftsjahr 2020 trotz Covid-19 um 2 Prozent auf 258 Mio. € (Vorjahr: 252 Mio. €), wobei die Dynamik im digitalen Geschäft mit einem Zuwachs von 19 Prozent weiter besonders hoch war. Damit trieb die Aareon weiterhin maßgeblich den Anstieg des Provisionsüberschusses im Konzern. Insgesamt fielen die Covid-19 bezogenen Belastungen geringer aus, als ursprünglich erwartet. Der Verkauf des 30%igen-Minderheitsanteils an der Aareon an Advent International wurde im Oktober 2020 erfolgreich vollzogen. Im Dezember 2020 erwarb Aareon als erste mit Advent International gemeinsam getätigte Akquisition die Arthur Online Ltd mit Sitz in London. Das Ergebnis (Adjusted EBITDA) der Aareon bewegte sich trotz Covid-Belastungen und planmäßig forcierter Zukunftsinvestitionen mit 62 Mio. € annähernd auf Vorjahresniveau (64 Mio. €).

Erfolgreiche Refinanzierungsaktivitäten – Solide Kapitalausstattung

Die Aareal Bank Gruppe hat sich im Geschäftsjahr 2020 erfolgreich am Kapitalmarkt refinanziert und verfügt sowohl über eine hohe Liquiditätsposition als auch über gut diversifizierte Refinanzierungsquellen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten insgesamt 2,1 Mrd. € an mittel- und langfristigen Mitteln aufgenommen werden. Davon entfielen 0,5 Mrd. € auf Pfandbriefe und 1,6 Mrd. € auf Anleihen (1,4 Mrd. € Senior-preferred und 0,2 Mrd. € Senior-non-preferred). Im zweiten Quartal 2020 beteiligte sich die Aareal Bank aufgrund der sehr attraktiven Refinanzierungskonditionen zudem am Programm für gezielte längerfristige Refinanzierungsgeschäfte (TLTRO 3 – Targeted Long-term Refinancing Operations 3) und nahm 4,3 Mrd. € im Rahmen des TLTRO 3 auf.

Die Aareal Bank ist weiterhin sehr solide kapitalisiert. Die harte Kernkapitalquote (CET 1) lag trotz des gesteigerten Portfolios und der Belastungen aus Corona-Effekten bei auch im internationalen Vergleich komfortablen 18,8 Prozent (31.12.2020: 19,6 Prozent). Darin in Abzug gebracht sind bereits die angestrebten Dividendenzahlungen. Die Gesamtkapitalquote belief

sich auf 28,0 Prozent (31.12.2019: 29,9 Prozent). Die unter Berücksichtigung des finalen Rahmenwerks des Baseler Ausschusses ermittelte harte Kernkapitalquote (sogenannte Basel IV phase-in Quote) lag bei 17,3 Prozent (31.12.2019: 17,1 Prozent).

Erläuterungen zur vorläufigen Gewinn- und Verlustrechnung des vierten Quartals 2020

Nach den vorläufigen, untestierten Zahlen betrug der Zinsüberschuss im Schlussquartal 2020 139 Mio. € (Q4/2019: 130 Mio. €) nach 128 Mio. € im Vorquartal. Er zog damit wie erwartet deutlich an, insbesondere aufgrund des Portfoliowachstums sowie TLTRO-Effekten.

Das Abgangsergebnis lag mit 9 Mio. € deutlich unter dem Wert des Vorjahresquartals (Q4/2019: 22 Mio. €). Es resultiert im Wesentlichen aus Effekten aus vorzeitigen Kreditrückzahlungen. Das Vorjahresergebnis enthielt einen positiven Einmalsertrag aus der Adjustierung des Treasury-Portfolios in Höhe von rund 10 Mio. €.

Im vierten Quartal belief sich die Risikovorsorge auf 177 Mio. € und lag damit wie kommuniziert Pandemie-bedingt deutlich über dem Niveau des Vorjahresquartals (Q4/2019: 35 Mio. €). Der Provisionsüberschuss lag mit 66 Mio. € leicht über dem Vorjahreswert (Q4/2019: 65 Mio. €). Der Verwaltungsaufwand im Konzern betrug im vierten Quartal 117 Mio. € (Q4/2019: 118 Mio. €).

Per Saldo ergab sich im vierten Quartal ein Konzernbetriebsergebnis von -99 Mio. € (Q4/2019: 62 Mio. €). Nach Erträgen aus Ertragssteuern in Höhe von 13 Mio. € betrug das Konzernergebnis -86 Mio. €. Unter Berücksichtigung des den nicht beherrschenden Anteilen zurechenbaren Ergebnisses (3 Mio. €) sowie unter der Annahme einer zeitanteiligen Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe (4 Mio. €) ergab sich ein den Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis von -93 Mio. € (Q4/2019: 38 Mio. €).

Ausblick: Für 2021 Rückkehr in die Gewinnzone erwartet

Im Geschäftsjahr 2021 wird für die Aareal Bank Gruppe – neben den strategischen Initiativen und Maßnahmen im Rahmen von „Aareal Next Level“ – im Vordergrund stehen, die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie gemeinsam mit ihren Kunden bestmöglich zu bewältigen. Dabei wird es entscheidend darauf ankommen, wie schnell die einsetzende realwirtschaftliche Erholung an Tempo gewinnt. Die Aareal Bank Gruppe hält an dem „swoosh“-förmigen Verlauf der Entwicklung fest und geht von einer deutlichen Erholung im laufenden Jahr und in 2022 aus.

Basierend auf dieser Annahme und nach heutigem Ermessen erwartet die Aareal Bank Gruppe im Gesamtjahr 2021 trotz einer hohen Risikovorsorge ein deutlich positives Betriebsergebnis in einer Spanne von 100 bis 175 Mio. € (2020: -75 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie (EpS) wird auf dieser Basis zwischen 0,70 € bis 1,50 € erwartet (2020: -1,50 €). 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 die Kunden sowie auf bestehende bilanzielle und regulatorische Unsicherheiten und die Möglichkeit nicht verlässlich vorhersehbarer

einzelner Kreditausfälle. Ebenso sind Effekte aus der möglichen punktuellen Fortsetzung des beschleunigten De-Riskings nicht enthalten.

Gegenüber dem Vorjahr wird ein deutlicher Anstieg der Erträge erwartet. Der Zinsüberschuss soll aufgrund des gestiegenen und weiter steigenden Kreditportfolios anziehen und in einer Spanne von 550 bis 580 Mio. € liegen (2020: 512 Mio. €). Der Provisionsüberschuss dürfte insbesondere aufgrund des Wachstums der Aareon weiter steigen und in einer Spanne von 250 bis 270 Mio. € liegen (2020: 234 Mio. €). Auf Basis des angenommenen „swoosh“-Szenarios geht die Aareal Bank von einer Risikovorsorge in einer Spanne von 125 bis 200 Mio. € aus (2020: 344 Mio. €). Die Unsicherheiten sind in diesem Posten jedoch aufgrund der Covid-19 Pandemie deutlich höher als üblich. Der Verwaltungsaufwand sollte aufgrund des Wegfalls der Covid-19 bedingten Kostenersparnisse des Vorjahres, des geplanten Wachstums der Aareon und der Initiativen aus dem Strategic Review in einer Spanne von 520 bis 540 Mio. € liegen (2020: 469 Mio. €).

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen wird bei entsprechenden Marktbedingungen und vorbehaltlich Währungskursschwankungen eine Portfoliogröße von rund 29 Mrd. € am Jahresende erwartet. Daraus abgeleitet plant die Aareal Bank ein Neugeschäftsvolumen von 7 bis 8 Mrd. €. Für das Segment Banking & Digital Solutions (bisher: Consulting/Dienstleistungen Bank) geht die Aareal Bank von einem weiteren leichten Wachstum des Provisionsüberschusses aus (2020: 26 Mio. €) und erwartet ein durchschnittliches wohnungswirtschaftliches Einlagenvolumen von rund 11 Mrd. €. Für die Aareon wird für das laufende Jahr eine deutliche Steigerung des Umsatzes auf 276 bis 280 Mio. € (2020: 258 Mio. €) erwartet. Der Adjusted EBITDA dürfte sich mit 63 bis 65 Mio. € weiter erhöhen (2020: 62 Mio. €). Diese Prognose beinhaltet keine Effekte aus zukünftigen M&A-Transaktionen.

Ansprechpartner

Sven Korndörffer

Telefon: +49 611 348 2306

sven.korndoerffer@aareal-bank.com

Christian Feldbrügge

Telefon: +49 611 348 2280

christian.feldbruegge@aareal-bank.com

Über die Aareal Bank Gruppe

Die Aareal Bank Gruppe mit Hauptsitz in Wiesbaden ist ein führender internationaler Immobilienspezialist. Sie bietet smarte Finanzierungen, Software-Produkte sowie digitale Lösungen für die Immobilienbranche und angrenzende Industrien und ist auf drei Kontinenten – in Europa, Nordamerika und Asien/Pazifik – vertreten. Die Muttergesellschaft des Konzerns ist die im MDAX gelistete Aareal Bank AG. Unter ihrem Dach sind die Unternehmen der Gruppe in den drei Geschäftssegmenten Strukturierte Immobilienfinanzierungen, Banking & Digital Solutions und Aareon gebündelt. Das Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen umfasst die Immobilienfinanzierungs- und Refinanzierungsaktivitäten der Aareal Bank Gruppe. Hier begleitet sie Kunden bei großvolumigen Investitionen in gewerbliche Immobilien. Dabei handelt es sich vor allem um Bürogebäude, Hotels, Shoppingcenter, Logistik- und Wohnimmobilien sowie Studierenden-Appartements. Im Geschäftssegment Banking & Digital Solutions bietet die Aareal Bank Gruppe Unternehmen aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie der Energiewirtschaft als Digitalisierungspartner umfassende Beratungsservices und Produktlösungen an und bündelt es mit klassischem Firmenkunden-Banking und Einlagengeschäft. Die Tochtergesellschaft Aareon, der führende Anbieter von ERP-Software und digitalen Lösungen für die

europäische Immobilienwirtschaft und ihre Partner, bildet das dritte Geschäftssegment. Sie bietet wegweisende und sichere Beratungs-, Software und Service-Lösungen zur Optimierung der IT-gestützten Geschäftsprozesse sowie zum Ausbau von Geschäftsmodellen. Das digitale Angebotsportfolio Aareon Smart World vernetzt Unternehmen der Immobilienwirtschaft und angrenzender Branchen mit Kunden, Mitarbeitern und Geschäftspartnern sowie technischen Geräten in Wohnungen und Gebäuden.

Gewinn- und Verlustrechnung der Aareal Bank Gruppe
Vorläufige Zahlen für das Geschäftsjahr 2020
(untestiert, nach IFRS)

	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019	Veränderung
	Mio. €	Mio. €	%
Zinsüberschuss	512	533	-4
Risikovorsorge	344	90	282
Provisionsüberschuss	234	229	2
Abgangsergebnis	28	64	-56
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-32	1	
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	6	-4	-250
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	1	1	0
Verwaltungsaufwand	469	488	-4
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-11	2	
Betriebsergebnis	-75	248	-130
Ertragsteuern	-6	85	-107
Konzernergebnis	-69	163	-142
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	5	2	150
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	-74	161	-146
Ergebnis je Aktie (Eps)			
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis ¹⁾	-74	161	-146
davon Stammaktionären zugeordnet	-90	145	-162
davon AT1-Investoren zugeordnet	16	16	
Ergebnis je Stammaktie (€)	-1,50	2,42	-162
Ergebnis je AT1-Anteil (€)	0,16	0,16	

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

Gewinn- und Verlustrechnung der Aareal Bank Gruppe
Vorläufige Zahlen des vierten Quartals 2020
(nach IFRS)

	4. Quartal 2020	4. Quartal 2019	Veränderung
	Mio. €	Mio. €	%
Zinsüberschuss	139	130	7
Risikovorsorge	177	35	406
Provisionsüberschuss	66	65	2
Abgangsergebnis	9	22	-59
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-21	-4	425
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	2	0	
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	1	1	0
Verwaltungsaufwand	117	118	-1
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-1	1	-200
Betriebsergebnis	-99	62	-260
Ertragsteuern	-13	20	-165
Konzernergebnis	-86	42	-305
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	3	0	
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	-89	42	-312
Ergebnis je Aktie (EpS)			
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis ¹⁾	-89	42	-312
davon Stammaktionären zugeordnet	-93	38	-345
davon AT1-Investoren zugeordnet	4	4	
Ergebnis je Stammaktie (€)	-1,56	0,62	-352
Ergebnis je AT1-Anteil (€)	0,04	0,04	

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

Segmentergebnisse der Aareal Bank Gruppe
Vorläufige Zahlen für das Geschäftsjahr 2020
(untestiert, nach IFRS)

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Consulting / Dienstleistungen Bank		Aareon		Konsolidierung / Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Mio. €										
Zinsüberschuss	474	549	39	-15	-1	-1	0	0	512	533
Risikoversorge	344	90	0	0	0	0			344	90
Provisionsüberschuss	8	10	26	23	213	208	-13	-12	234	229
Abgangsergebnis	28	64							28	64
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-32	1	0		0	0			-32	1
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	6	-4							6	-4
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	2	1			-1	0			1	1
Verwaltungsaufwand	227	254	68	73	188	173	-14	-12	469	488
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-14	-1	0	0	4	3	-1	0	-11	2
Betriebsergebnis	-99	276	-3	-65	27	37	0	0	-75	248
Ertragsteuern	-14	95	-1	-21	9	11			-6	85
Konzernergebnis	-85	181	-2	-44	18	26	0	0	-69	163
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	0	0	0	0	5	2			5	2
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	-85	181	-2	-44	13	24	0	0	-74	161

Segmentergebnisse der Aareal Bank Gruppe
Vorläufige Zahlen des vierten Quartals 2020
(untestiert, nach IFRS)

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Consulting / Dienstleistungen Bank		Aareon		Konsolidierung / Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	4. Quartal 2020	4. Quartal 2019	4. Quartal 2020	4. Quartal 2019	4. Quartal 2020	4. Quartal 2019	4. Quartal 2020	4. Quartal 2019	4. Quartal 2020	4. Quartal 2019
Mio. €										
Zinsüberschuss	129	135	10	-5	0	0	0	0	139	130
Risikovorsorge	177	35	0	0	0	0			177	35
Provisionsüberschuss	4	4	8	6	58	58	-4	-3	66	65
Abgangsergebnis	9	22							9	22
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-21	-4			0	0			-21	-4
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	2	0							2	0
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	2	1			-1	0			1	1
Verwaltungsaufwand	54	59	18	16	50	46	-5	-3	117	118
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-3	-1	0	1	3	1	-1	0	-1	1
Betriebsergebnis	-109	63	0	-14	10	13	0	0	-99	62
Ertragsteuern	-18	21	1	-4	4	3			-13	20
Konzernergebnis	-91	42	-1	-10	6	10	0	0	-86	42
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	0	0	0	0	3	0			3	0
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	-91	42	-1	-10	3	10	0	0	-89	42