

## PRESSEMITTEILUNG

### Aareal Bank verdoppelt Konzernbetriebsergebnis im ersten Quartal 2023

- **Konzernbetriebsergebnis trotz angekündigter Zusatzaufwendungen der Aareon in Höhe von 34 Mio. € bei 62 Mio. € (Q1 2022: 30 Mio. €)**
- **Starkes Wachstum der Erträge: Zinsüberschuss steigt um 40 Prozent, Provisionsüberschuss um 13 Prozent**
- **Risikovorsorge auf moderatem Niveau, beinhaltet zusätzlichen Management Overlay für US-Büroimmobilienportfolio. NPL-Bestand weiter leicht gesunken**
- **Harte Kernkapitalquote bei 19,4 Prozent**
- **Vorstandsvorsitzender Jochen Klösges: „Wir haben unsere operative Ertragskraft weiter gesteigert und bleiben auf Kurs. Im aktuell herausfordernden Umfeld agieren wir vorausschauend und wachsam.“**

Wiesbaden, 11. Mai 2023 – Die Aareal Bank Gruppe hat im ersten Quartal ihr **Konzernbetriebsergebnis** mit 62 Mio. € verdoppelt (Q1 2022: 30 Mio. €). Enthalten in diesem guten Ergebnis sind auch 34 Mio. € der auf der Jahrespressekonferenz angekündigten Investitionen und Aufwendungen zur Steigerung der Effizienz der Aareon. Zins- und Provisionsüberschuss legten jeweils kräftig zu, gleichzeitig blieb die Risikovorsorge auf einem moderaten Niveau. Einschließlich eines Management Overlays in Höhe von 21 Mio. € belief sich die Risikovorsorge auf insgesamt 32 Mio. €. Angesichts volatiler Märkte zeichnete die Aareal Bank im ersten Quartal ihr Neugeschäft in der gewerblichen Immobilienfinanzierung auf selektiver Basis. Gleichzeitig entwickelte sich der Umsatz der Aareon weiterhin sehr erfreulich, während die starke Einlagenbasis weiter über dem angestrebten Niveau für das Gesamtjahr lag.

Der Vorstandsvorsitzende **Jochen Klösges** erklärte: „Wir haben unsere operative Ertragskraft weiter gesteigert und bleiben auf Kurs. Im aktuell herausfordernden Umfeld agieren wir vorausschauend und wachsam. Mit unserem robusten Geschäftsmodell, unserem breit diversifiziertem Immobilienfinanzierungsportfolio und unserer starken Kapital- und Liquiditätsposition sind wir auch für schwierigere Marktphasen gut aufgestellt.“

Der **Zinsüberschuss** stieg um 40 Prozent auf 222 Mio. € (Q1 2022: 159 Mio. €). Grund für den starken Anstieg waren zum einen die guten Margen und das gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegene Portfoliovolumen. Zum anderen profitierte das Einlagengeschäft weiterhin vom steigenden Zinsniveau.

Auch der **Provisionsüberschuss** wuchs weiter. Er erhöhte sich gegenüber dem Vorjahresquartal um 13 Prozent auf 72 Mio. € (Q1 2022: 64 Mio. €), wozu maßgeblich das Wachstum der Softwaretochter Aareon beitrug.

Die **Risikovorsorge** belief sich im ersten Quartal auf 32 Mio. € (Q1 2022: 49 Mio. €). Darin enthalten ist ein sogenannter Management Overlay von 21 Mio. € für US-Büroimmobilien,

der mögliche Wertrückgänge antizipiert. Das für das Geschäftsjahr kommunizierte, in der Risikovorsorge des Gesamtjahrs eingeplante Budget von rund 60 Mio. € für einen angestrebten forcierten NPL-Abbau wurde im ersten Quartal noch nicht in Anspruch genommen, mit vorbereitenden Maßnahmen wurde aber bereits begonnen. Das Volumen leistungsgestörter Kredite (NPLs – Non Performing Loans) ist mit 1,055 Mrd. € leicht gesunken. Die NPL-Quote beläuft sich auf 3,4 Prozent.

Der **Verwaltungsaufwand** im Konzern stieg erwartungsgemäß aufgrund des starken Wachstums und der angekündigten Zusatzaufwendungen der Aareon. Er belief sich auf 199 Mio. € (Q1 2022: 153 Mio. €), davon entfielen 34 Mio. € auf Effizienzmaßnahmen in der Aareon. Der Verwaltungsaufwand beinhaltet ebenfalls die regelmäßig im ersten Quartal für das Gesamtjahr gebuchten Belastungen für die Bankenabgabe und die Einlagensicherung in Höhe von 25 Mio. €. Im Bankgeschäft blieben die Kosten stabil, die Cost-Income-Ratio in der Bank lag im ersten Quartal – branchenüblich ohne Bankenabgabe und Einlagensicherung – bei 35 Prozent und damit auch im internationalen Vergleich auf einem sehr guten Niveau.

Nach Abzug von Steuern in Höhe von 20 Mio. € belief sich das **Konzernergebnis** auf 42 Mio. € (Q1 2022: 19 Mio. €). Das **Ergebnis je Aktie** betrug 0,78 € (Q1 2022: 0,25 €).

Die Aareal Bank bleibt weiterhin sehr solide kapitalisiert. Die **harte Kernkapitalquote** (Basel IV phase-in-Quote) lag per 31. März 2023 bei auch im internationalen Vergleich sehr komfortablen 19,4 Prozent. Die Gesamtkapitalquote belief sich auf 23,8 Prozent. Auch ihre Refinanzierungsaktivitäten gestaltete die Aareal Bank erfolgreich. Bereits zu Beginn des Jahres wurden zwei Pfandbrief-Benchmarks über insgesamt 1,5 Mrd. € begeben. Das Volumen des über Plattformen generierten Geschäfts mit festverzinslichen Einlagen von Privatanlegern stieg im ersten Quartal von 0,6 Mrd. € zum Jahresende auf über 1,4 Mrd. €.

Finanzvorstand **Marc Heß** erklärte: „Wir haben bereits im vergangenen Jahr unsere Refinanzierungsquellen sehr erfolgreich diversifiziert und uns somit deutlich unabhängiger vom Kapitalmarkt-Funding gemacht. Dies kommt uns insbesondere bei einem volatilen Marktumfeld zugute, wie wir es zuletzt gesehen haben.“

## Entwicklung der Geschäftssegmente

Im **Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen** agierte die Aareal Bank im neu akquirierten Geschäft aufgrund geringer Transaktionsvolumina selektiv. Die dabei erzielten sehr guten durchschnittlichen Bruttomargen beliefen sich auf rund 300 Basispunkte (Q1 2022: rund 220) bei sehr konservativen Beleihungsausläufen (LTVs) von durchschnittlich 53 Prozent (Q1 2022: 57 Prozent). Das Neugesäftsvolumen, das sowohl Prolongationen wie neu akquiriertes Geschäft enthält, belief sich per Ende März auf insgesamt 1,1 Mrd. € (Q1 2022: 3,3 Mrd. €).

Zum Ende des ersten Quartals lag das Portfoliovolumen bei 30,7 Mrd. € und blieb damit trotz Belastungen durch Währungsschwankungen weitgehend stabil (31.12.2022: 30,9 Mrd. €).

€). Die durchschnittlichen Beleihungsausläufe im Bestandsportfolio beliefen sich auf lediglich 55 Prozent, ein Ausdruck der hohen Qualität des Kreditbuchs der Aareal Bank.

Im **Segment Banking & Digital Solutions** lag das Einlagenvolumen der Kunden aus der Wohnungswirtschaft im ersten Quartal mit durchschnittlich 13,7 Mrd. € weiterhin über dem angestrebten Niveau von rund 13 Mrd. € Euro und über dem Vorjahresdurchschnitt von 13,4 Mrd. €. Die Aareal Bank ist ein Marktführer bei Zahlungsverkehrsdienstleistungen für die deutsche Wohnungswirtschaft. Über 3.700 wohnungswirtschaftliche Kunden verwalten insgesamt rund 8 Mio. Wohneinheiten. Für diese Kunden wickelte die Aareal Bank in 2022 den überwiegenden Teil der Zahlungsverkehrstransaktionen ab.

Der Zinsüberschuss im Segment erhöhte sich angesichts des gestiegenen Zinsniveaus um 333 Prozent auf 52 Mio. € (Q1 2022: 12 Mio. €). Der Provisionsüberschuss des Segments erhöhte sich auf 8 Mio. € (Q1 2022: 7 Mio. €).

Die Softwaretochter **Aareon** steigerte ihren Umsatz um 15 Prozent auf 83 Mio. € (Q1 2022: 72 Mio. €). Dabei kam sie bei der Umstellung vom Lizenz- auf das Software-as-a-Service (SaaS)-Modell weiter voran. So erhöhte sich der Anteil der wiederkehrenden Erlöse am Umsatz auf 75 Prozent. Der Adjusted EBITDA stieg auf 18 Mio. € (Q1 2022: 16 Mio. €). Ihre strategischen Maßnahmen zur Effizienzsteigerung startete die Aareon im ersten Quartal mit Investitionen in das angekündigte Vorruhestandsprogramm und in die Produkt- und Prozesseffizienz, die bereits in 2023 sukzessive zu Kostenentlastungen führen sollen. Ihre M&A-Aktivitäten setzte die Aareon wie geplant weiter fort. Sie übernahm im ersten Quartal unter anderem Embrace, den niederländischen Marktführer für SaaS-Lösungen im Bereich Digital Workspace und Customer Engagement. Mit dieser Transaktion baut die Aareon ihre Position im niederländischen Markt sowie ihr Angebotsportfolio für europäische Kunden weiter aus. Darüber hinaus wurde das neue Partnerprogramm Aareon Connect in Deutschland gestartet, mit dem sich Softwarelösungen und Dienstleistungen von Drittanbietern schnell und einfach an ERP-Systeme von Aareon anbinden lassen. Bereits mehr als zehn Partner waren zu Beginn dabei.

## **Ausblick**

Die Aareal Bank erwartet weiterhin für das Geschäftsjahr 2023 ein Konzernbetriebsergebnis in einer Spanne von 240 bis 280 Mio. €. Darin enthalten sind, wie bereits im März zur Jahrespressekonferenz kommuniziert, Zusatzaufwendungen, die zum forcierten Abbau leistungsgestörter Kredite sowie zur Umsetzung von Effizienzmaßnahmen der Aareon beitragen sollen. Das Marktumfeld bleibt bei den weiterhin bestehenden geopolitischen Risiken allerdings herausfordernd.

**Ansprechpartner für Medien:**

Margarita Thiel  
Telefon: +49 611 348 2306  
Mobil: +49 171 206 9740  
[margarita.thiel@aareal-bank.com](mailto:margarita.thiel@aareal-bank.com)

Christian Feldbrügge  
Telefon: +49 611 348 2280  
Mobil: +49 171 866 7919  
[christian.feldbruegge@aareal-bank.com](mailto:christian.feldbruegge@aareal-bank.com)

**Ansprechpartner für Investoren:**

Aareal Bank AG - Investor Relations  
Telefon: +49 611 348 3009  
[ir@aareal-bank.com](mailto:ir@aareal-bank.com)

**Über die Aareal Bank Gruppe - 100 Jahre Aareal Bank. 100 Jahre Erfolge schaffen.**

Die Aareal Bank Gruppe mit Hauptsitz in Wiesbaden wurde vor 100 Jahren gegründet und hat sich in dieser Zeit zu einem führenden internationalen Immobilienspezialisten entwickelt. Sie nutzt ihre Expertise, um Trends, Herausforderungen und Chancen frühzeitig zu erkennen und für ihre Stakeholder zu nutzen. Heute bietet sie 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 Geschäftsstrategie der Aareal Bank Gruppe ist auf einen nachhaltigen Geschäftserfolg ausgerichtet, mit Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekten als zentrale Bestandteile.

Unter der Aareal Bank AG sind die Geschäftssegmente 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, führender Anbieter von SaaS Lösungen für die europäische Immobilienwirtschaft, bildet das dritte Geschäftssegment. Sie digitalisiert das Immobilienmanagement mit nutzerorientierten Software-Lösungen. Diese vereinfachen und automatisieren Prozesse, unterstützen nachhaltiges und energieeffizientes Handeln und vernetzen die Prozessbeteiligten.

## Die Aareal Bank Gruppe - Wesentliche Kennzahlen

|   | 01.01.-31.03.2023 | 01.01.-31.03.2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Ergebnisgrößen</b>   |                   |                   |
| Betriebsergebnis (Mio. €)   | 62                | 30                |
| Konzernergebnis (Mio. €)  | 42                | 19                |
| Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis (Mio. €) <sup>1)</sup> | 47                | 15                |
| Cost Income Ratio (%) <sup>2)</sup>                                 | 34,7              | 43,2              |
| Ergebnis je Stammaktie (€) <sup>1)</sup>                            | 0,78              | 0,25              |
| RoE vor Steuern (%) <sup>1)3)</sup>                                 | 9,0               | 3,7               |
| RoE nach Steuern (%) <sup>1)3)</sup>                                | 6,4               | 2,3               |
|   | 31.03.2023        | 31.12.2022        |
| <b>Bilanz</b>   |                   |                   |
| Immobilienfinanzierungen (Mio. €)                                   | 30.713            | 30.901            |
| Eigenkapital (Mio. €)   | 3.307             | 3.258             |
| Bilanzsumme (Mio. €)  | 47.757            | 47.331            |
| <b>Aufsichtsrechtliche Kennziffern<sup>4)</sup></b>                 |                   |                   |
| Basel IV (phase-in)   |                   |                   |
| Risikogewichtete Aktiva (Mio. €)                                    | 12.941            | 12.782            |
| Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) (%)                             | 19,4              | 19,3              |
| Kernkapitalquote (T1-Quote) (%)                                     | 21,7              | 21,7              |
| Gesamtkapitalquote (TC-Quote) (%)                                   | 23,8              | 24,0              |
| <b>Mitarbeiter</b>  | 3.275             | 3.316             |

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

<sup>2)</sup> Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen und Banking & Digital Solutions branchenüblich ohne Bankenabgabe und Beiträge zur Einlagensicherung

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

<sup>4)</sup> 31. Dezember 2022: inklusive ursprünglich geplanter Dividende von 1,60 € je Aktie im Jahr 2022 und zeitanteiliger Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe sowie exklusive handelsrechtlichem Jahresergebnis 2022. Im Einklang mit der Strategie ist für 2023 keine Dividendenzahlung geplant. Die Gewinnverwendung steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung. Die CET1-Quote gemäß eines „higher-of“-Vergleichs von Basel III und Basel IV (phase-in) der aufsichtsrechtlichen Meldung zum 31. März 2023 betrug 18,7 %, da die Aareal Bank zum 31. März 2023 bei der EZB keinen Antrag auf Gewinnbeziehung gestellt hat. Die SREP-Empfehlungen zum NPL-Bestand und die NPL-Guidelines der EZB für die aufsichtsrechtliche Kapitaldeckung neuer NPLs sowie ein zusätzlich freiwilliger und vorsorglicher Kapitalabzug für regulatorische Unsicherheiten aus EZB-Prüfungen wurden berücksichtigt. Angepasster Gesamtrisikobetrag i.S.d. Art. 92 Abs. 3 CRR (RWA) nach Maßgabe der zum 31. Dezember 2022 geltenden Rechtslage (CRR II) unter Anwendung der Teilregelung zur Eigenmitteluntergrenze (sog. Output-Floor) im Zusammenhang mit der Kreditvergabe für gewerbliche Immobilienkredite und Beteiligungspositionen basierend auf der Entwurfsfassung zur Umsetzung von Basel IV der Europäischen Kommission (KOM) vom 27. Oktober 2021 (CRR III). Der angepasste risikogewichtete Positionsbetrag für gewerbliche Immobilienkredite und Beteiligungspositionen ermittelt sich als Ergebnis eines „higher of“-Vergleichs mit der Gesamt-RWA-Berechnung nach der aktuell gültigen CRR II und des revised KSA gemäß CRR III mit Stand der Übergangsregelung für das Jahr 2025 (50 % Output-Floor).

## Gewinn- und Verlustrechnung des ersten Quartals 2023 (nach IFRS)

|  | 01.01.-31.03.2023 | 01.01.-31.03.2022 | Veränderung |
|--|-------------------|-------------------|-------------|
|  | Mio. €            | Mio. €            | %           |
| Zinsüberschuss   | 222               | 159               | 40          |
| Risikovorsorge   | 32                | 49                | -35         |
| Provisionsüberschuss   | 72                | 64                | 13          |
| Abgangsergebnis  | 0                 | 9                 |             |
| Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl                                       | -6                | 6                 |             |
| Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen                                      | 4                 | -4                |             |
| Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen                              | -                 | 0                 |             |
| Verwaltungsaufwand   | 199               | 153               | 30          |
| Sonstiges betriebliches Ergebnis   | 1                 | -2                |             |
| <b>Betriebsergebnis</b>  | <b>62</b>         | <b>30</b>         | <b>107</b>  |
| Ertragsteuern  | 20                | 11                | 82          |
| Konzernergebnis  | 42                | 19                | 121         |
| Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis                | -9                | 1                 |             |
| Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis               | 51                | 18                | 183         |
| <b>Ergebnis je Aktie (EPS)</b>   |                   |                   |             |
| Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis <sup>1)</sup> | 51                | 18                | 183         |
| davon Stammaktionären zugeordnet   | 47                | 15                | 213         |
| davon AT1-Investoren zugeordnet  | 4                 | 3                 | 33          |
| Ergebnis je Stammaktie (€) <sup>2)</sup>                                   | 0,78              | 0,25              | 212         |
| Ergebnis je AT1-Anteil (€) <sup>3)</sup>                                   | 0,04              | 0,03              | 33          |

<sup>1)</sup> Ergebniszurordnung 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.

## Segmentergebnisse des ersten Quartals 2023 (nach IFRS)

|  | Strukturierte Immobilienfinanzierungen |                   | Banking & Digital Solutions |                   | Aareon            |                   | Konsolidierung / Überleitung |                   | Aareal Bank Konzern |                   |
|--|--|-------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
|  | 01.01.-31.03.2023                      | 01.01.-31.03.2022 | 01.01.-31.03.2023           | 01.01.-31.03.2022 | 01.01.-31.03.2023 | 01.01.-31.03.2022 | 01.01.-31.03.2023            | 01.01.-31.03.2022 | 01.01.-31.03.2023   | 01.01.-31.03.2022 |
| Mio. €   |  |                   |                             |                   |                   |                   |                              |                   |                     |                   |
| Zinsüberschuss   | 176                                    | 150               | 52                          | 12                | -6                | -3                | 0                            | 0                 | 222                 | 159               |
| Risikovorsorge   | 32                                     | 49                | 0                           | 0                 | 0                 | 0                 |                              |                   | 32                  | 49                |
| Provisionsüberschuss   | 0                                      | 2                 | 8                           | 7                 | 67                | 58                | -3                           | -3                | 72                  | 64                |
| Abgangsergebnis  | 0                                      | 9                 |                             |                   |                   |                   |                              |                   | 0                   | 9                 |
| Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl                         | -6                                     | 6                 | 0                           |                   | 0                 |                   |                              |                   | -6                  | 6                 |
| Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen                        | 4                                      | -4                |                             |                   |                   |                   |                              |                   | 4                   | -4                |
| Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen                |  |                   |                             | 0                 |                   | 0                 |                              |                   |                     | 0                 |
| Verwaltungsaufwand <sup>1)</sup>                             | 74                                     | 85                | 32                          | 18                | 96                | 53                | -3                           | -3                | 199                 | 153               |
| Sonstiges betriebliches Ergebnis                             | 0                                      | -3                | 0                           | 0                 | 1                 | 1                 | 0                            | 0                 | 1                   | -2                |
| <b>Betriebsergebnis</b>                                      | <b>68</b>                              | <b>26</b>         | <b>28</b>                   | <b>1</b>          | <b>-34</b>        | <b>3</b>          | <b>0</b>                     | <b>0</b>          | <b>62</b>           | <b>30</b>         |
| Ertragsteuern  | 15                                     | 10                | 9                           | 0                 | -4                | 1                 |                              |                   | 20                  | 11                |
| <b>Konzernergebnis</b>                                       | <b>53</b>                              | <b>16</b>         | <b>19</b>                   | <b>1</b>          | <b>-30</b>        | <b>2</b>          | <b>0</b>                     | <b>0</b>          | <b>42</b>           | <b>19</b>         |
| Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis  | 0                                      | 0                 | 0                           | 0                 | -9                | 1                 |                              |                   | -9                  | 1                 |
| Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis | 53                                     | 16                | 19                          | 1                 | -21               | 1                 | 0                            | 0                 | 51                  | 18                |

<sup>1)</sup> Im Rahmen der regelmäßigen Überprüfung wurde die Konzernkostenverrechnung in 2023 zwischen den Segmenten SPF und BDS an die Größe des jeweiligen Segments angepasst.