



v.l.n.r.:

**Thomas Ortmanns**

Mitglied des Vorstands

**Dagmar Knopek**

Mitglied des Vorstands

**Marc Heß**

Mitglied des Vorstands

**Hermann J. Merkens**

Vorsitzender des Vorstands

**Christiane Kunisch-Wolff**

Mitglied des Vorstands

**Christof Winkelmann**

Mitglied des Vorstands

# Brief des Vorstands

*Sehr geehrte Aktionäre,  
liebe Geschäftsfreunde und Mitarbeiter,*

das Geschäftsjahr 2019 war erneut ein herausforderndes Jahr – nicht nur für die Bankenbranche insgesamt, sondern auch für Ihre Aareal Bank. Einmal mehr war das abgelaufene Jahr von anhaltenden Niedrigzinsen und von hohen Unsicherheiten im politischen und wirtschaftlichen Umfeld geprägt. Auch die Umsetzung neuer regulatorischer Anforderungen beziehungsweise die frühzeitige Vorbereitung auf weitere absehbare Änderungen des Regulierungsrahmens haben, wie in den Vorjahren, unsere Arbeit begleitet. Die Aareal Bank hat sich diesen Herausforderungen gestellt und blickt dabei erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück, in dem wir nicht nur gute Ergebnisse geliefert, sondern auch wesentliche Weichen für die Zukunft gestellt haben.

Der Blick auf die Finanzkennzahlen bestätigt klar und deutlich: Wirtschaftlich war das Geschäftsjahr 2019 ein weiteres in der schon beachtlich langen Reihe erfolgreicher Jahre für unser Unternehmen. Wir haben im abgelaufenen Geschäftsjahr alle unsere Ziele erreicht und zugleich die Voraussetzungen für eine Fortsetzung unserer positiven Unternehmensentwicklung der vergangenen Jahre weiter verbessert. Wir blicken deshalb nicht ohne Stolz darauf zurück, was das gesamte Team der Aareal Bank Gruppe auch im abgelaufenen Jahr gemeinsam erreicht und geleistet hat.

Das Betriebsergebnis der Aareal Bank Gruppe lag 2019 in einem nach wie vor sehr anspruchsvollen Markt- und Wettbewerbsumfeld und trotz Integrationskosten für die Düsseldorfer Hypothekenbank (DHB) mit 248 Mio. € nur leicht unter dem bereinigten Vorjahreswert von 261 Mio. €; inklusive des positiven Einmaleffekts in Höhe von 55 Mio. € aus dem DHB-Erwerb hatte der Vorjahreswert bei 316 Mio. € gelegen. Das Betriebsergebnis lag damit innerhalb des prognostizierten Zielkorridors, obwohl Aufwendungen in Höhe von rund 50 Mio. € für einen beschleunigten Abbau von Risikopositionen verarbeitet worden sind. Auch die übrigen operativen Kennzahlen entsprachen den Prognosen: Der trotz des anhaltenden Niedrigzinsumfelds stabil gehaltene Zinsüberschuss blieb ebenso in der jeweils avisierten Spanne wie die – infolge des beschleunigten De-Riskings im zweiten Halbjahr 2019 höher als im Vorjahr ausgefallene – Risikovorsorge, der weiter spürbar verbesserte Provisionsüberschuss und der moderat gestiegene Verwaltungsaufwand.

Die Aareal Bank hat im vergangenen Jahr aber nicht nur ihr operatives Geschäft planmäßig weiterentwickelt, sondern auch ihre Ausgangsposition für die kommenden Jahre weiter gezielt verbessert. So haben wir das zur Jahresmitte 2019 angekündigte beschleunigte De-Risking, also den beschleunigten Abbau von Risikopositionen auf der Kreditseite und im Wertpapierportfolio mit vertretbarem Aufwand erfolgreich umgesetzt. Unser Italien-Engagement konnten wir so um ein Drittel abbauen, das gesamte NPL-Volumen ging gegenüber dem Höchststand Mitte des Jahres sogar um rund 40 Prozent zurück. Zudem hat sich das De-Risking positiv auf unsere Kapitalposition ausgewirkt und zu einer weiteren Verbesserung der durchschnittlichen Beleihungsausläufe in unserem Kreditportfolio geführt. Die Struktur der Aktivseite unserer Bilanz wurde somit deutlich gestärkt. Wegen all dieser positiven Effekte betrachten wir das bisherige beschleunigte De-Risking als großen Erfolg.

Dem mit dem Risikoabbau verbundenen Abschmelzen des Portfolios konnte die Aareal Bank zugleich durch ein weiterhin dynamisches Neugeschäft entgegenwirken, das sich im Gesamtjahr auf 7,7 Mrd. € summierte. Dadurch blieb das Portfoliovolumen zum Jahresende mit 26,7 Mrd. € innerhalb der Zielspanne von 26 bis 28 Mrd. €. Unser Margenziel haben wir dabei übertroffen. Das unterstreicht unsere Fähigkeit zur flexiblen Allokation von Neugeschäft in attraktive Märkte bei einem gleichzeitig unverändert hohen Qualitätsanspruch.

Auch außerhalb des Bankgeschäfts sind wir 2019 weiter gut vorangekommen. Unsere Software-Tochter Aareon blieb auch im abgelaufenen Jahr auf Wachstumskurs: Sie verzeichnete erneut ein deutliches Umsatzwachstum gegenüber dem Vorjahr und übertraf im Geschäftsjahr 2019 erstmals die Marke von 250 Mio. €. Der Umsatz an digitalen Produkten entwickelte sich dabei mit einem Plus von 20 Prozent weiterhin besonders dynamisch. Die angekündigten Wachstumsinvestitionen bei der Aareon sind im zweiten Halbjahr angelaufen. Ihr Ergebnisbeitrag stieg ebenfalls trotz dieser Investitionen weiter an.

Robustes Geschäft in der Strukturierten Immobilienfinanzierung, dynamisches Wachstum bei der Aareon: Die fundamentalen Trends im operativen Geschäft der Aareal Bank Gruppe sind weiterhin intakt. Wir haben damit eine gute Ausgangsposition, um die vor uns liegenden Herausforderungen zu bewältigen. Zumal wir in den vergangenen Monaten auch wichtige strategische Weichenstellungen für die Zeit nach Auslaufen des aktuellen Zukunftsprogramms „Aareal 2020“ vorgenommen haben: In den kommenden Jahren wird die Gruppe unter dem Leitmotiv „Aareal Next Level“ – bei unveränderter grundsätzlicher strategischer Ausrichtung – ihre einzelnen geschäftlichen Aktivitäten gezielt weiterentwickeln und deren jeweiliges eigenständiges Profil stärken. So wollen wir das Wachstum der Gruppe insgesamt beschleunigen und auch in dem sich weiter verschärfenden Markt-, Wettbewerbs- und Regulierungsumfeld Wert für die Aktionäre und die übrigen Stakeholder schaffen.

Dabei wird es in der Immobilienfinanzierung vor allem um die Sicherung der Marktposition in einem adversen Umfeld gehen. Dagegen zielt die Gruppe sowohl im Bankgeschäft mit der Wohnungswirtschaft und angrenzenden Industrien als auch bei der Aareon auf die Erschließung neuer Potenziale. Insbesondere die Aareon soll ihr Wachstumstempo deutlich erhöhen und als eigenständig am Markt positioniertes Software-Unternehmen eine starke, von der Mutter unabhängige Wertperspektive entwickeln. Dafür wird sie ihr 2019 vorgestelltes Wachstumsprogramm konsequent umsetzen, das mittelfristig eine Ergebnisverdopplung bringen soll, vor allem durch den Ausbau des digitalen Geschäfts. Zusätzliches Wachstum soll durch gezielte M&A-Aktivitäten erreicht werden.

Um die eigenständigen Profile der einzelnen geschäftlichen Aktivitäten und die entsprechenden wirtschaftlichen Erfolge künftig auch nach außen deutlicher zu machen, werden wir – beginnend mit dem ersten Quartal 2020 – unsere Segmentberichterstattung anpassen. Sie umfasst künftig drei statt bisher zwei Segmente: erstens die Strukturierte Immobilienfinanzierung, zweitens das Bankgeschäft mit der Wohnungswirtschaft und angrenzenden Industrien und drittens die Aareon.

Die neue Segmentberichterstattung wird der nach außen sichtbare Ausdruck unserer weiterentwickelten Strategie sein, mit der wir unser Unternehmen mittelfristig auf eine neue Stufe seiner Entwicklung heben werden. Intern werden die nächsten Monate im Zeichen von zahlreichen gruppenweiten Maßnahmen und Initiativen stehen, mit denen wir „Aareal Next Level“ unterlegt haben. Sie werden es mittelfristig – unter der Voraussetzung eines positiveren Umfelds als derzeit – ermöglichen, eine Eigenkapitalrendite vor Steuern von rund 12 Prozent zu erreichen.

Für das laufende Jahr gehen wir von einem anhaltend herausfordernden Markt- und Wettbewerbsumfeld und fortdauernden politischen wie wirtschaftlichen Unsicherheiten aus. Dabei ist weder regulatorisch noch auf der Zinsseite mit einer Entlastung zu rechnen. Insgesamt erwarten wir für das Jahr 2020 ein Betriebsergebnis in der Größenordnung des Vorjahres und ein stabiles Konzernergebnis. Letzteres werden wir aus heutiger Sicht auch dann erreichen können, falls sich ökonomisch sinnvolle Opportunitäten für eine punktuelle Fortsetzung des beschleunigten De-Riskings bieten.

An den Kapitalmärkten, aber auch im gesamtwirtschaftlichen Umfeld sind derzeit erhebliche Volatilitäten bzw. Auswirkungen als Folgeeffekte im Zusammenhang mit der Ausbreitung und Bekämpfung des Corona-Virus zu beobachten. Inwieweit und in welchem Umfang diese einen Einfluss auf die Geschäfts- und Ergebnisentwicklung haben können, ist aktuell nicht abschätzbar und daher auch in unseren Prognosen nicht enthalten.

Ungeachtet dessen sind wir zuversichtlich, dass wir Ihr Unternehmen auch im Jahr 2020 und darüber hinaus erfolgreich durch ein herausforderndes Umfeld führen und dabei auf der Basis eines robusten operativen Geschäfts und einer überzeugenden Strategie auch weiterhin Wert für alle Stakeholder schaffen können.

Wir danken Ihnen für das Vertrauen, das Sie uns auf unserem bisherigen Weg entgegengebracht haben. Der Vorstand der Aareal Bank Gruppe, ihre Führungskräfte und ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden mit ganzer Kraft dafür arbeiten, dieses Vertrauen zu verdienen. Bleiben Sie uns auch in Zukunft gewogen!

**Hermann J. Merckens**  
Vorsitzender des Vorstands