

# Prepared for tomorrow

ZWISCHENMITTEILUNG AAREAL BANK KONZERN  
1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2020

**Aareal**  
YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.

# Wesentliche Kennzahlen

	01.01. – 30.09.2020	01.01. – 30.09.2019		30.09.2020	31.12.2019
<b>Ergebnisgrößen</b>			<b>Moody's<sup>9)</sup></b>		
Betriebsergebnis (Mio. €)	24	186	Issuer Rating	A3	A3
Konzernergebnis (Mio. €)	17	121	Bank Deposit Rating	A3	A3
Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis (Mio. €) <sup>1)</sup>	3	107	Outlook	negative	stable
Cost Income Ratio (%) <sup>2)</sup>	56,1	53,7	Mortgage Pfandbrief Rating	Aaa	Aaa
Ergebnis je Stammaktie (€) <sup>1)</sup>	0,06	1,80	<b>Fitch Ratings<sup>10)</sup></b>		
RoE vor Steuern (%) <sup>1) 3) 4)</sup>	0,3	9,0	Issuer Default Rating	BBB+	A-
RoE nach Steuern (%) <sup>1) 3) 4)</sup>	0,2	5,8	Senior Preferred	A-	A
	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	Senior Non Preferred	BBB+	A-
			Deposit Ratings	A-	A
<b>Bilanz</b>			Outlook	negative	negative
Immobilienfinanzierungen (Mio. €) <sup>5)</sup>	26.053	25.882	<b>Ratings zur Nachhaltigkeit<sup>11)</sup></b>		
Eigenkapital (Mio. €)	2.843	2.861	MSCI	AA	AA
Bilanzsumme (Mio. €)	44.480	41.137	ISS-ESG	prime (C+)	prime (C+)
			CDP	Awareness Level C	Awareness Level C
<b>Aufsichtsrechtliche Kennziffer<sup>6)</sup></b>					
Risikogewichtete Aktiva (Mio. €) <sup>7)</sup>	11.320	11.195			
Harte Kernkapitalquote (CET 1-Quote) (%)	20,4	19,6			
Kernkapitalquote (T1-Quote) (%)	23,1	22,3			
Gesamtkapitalquote (TC-Quote) (%)	30,3	29,9			
Harte Kernkapitalquote (CET 1-Quote) – Basel IV (geschätzt) – (%) <sup>8)</sup>	13,9	13,5			
<b>Mitarbeiter</b>	2.971	2.788			

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

<sup>2)</sup> Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen und Segment Consulting/Dienstleistungen Bank (vormals Bankbereich Wohnungswirtschaft) gemäß der strategischen Weiterentwicklung. Die Vorjahreszahl wurde entsprechend angepasst.

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

<sup>4)</sup> Einbeziehung der „Anderen Rücklagen“ in das Eigenkapital gemäß Weiterentwicklung der Segmentberichterstattung. Die Vorjahreszahl wurde entsprechend angepasst.

<sup>5)</sup> Ohne Privatkundengeschäft von 0,4 Mrd. € (31. Dezember 2019: 0,4 Mrd. €) und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen Westdeutsche ImmobilienBank AG (ehemalige WestImmo) von 0,3 Mrd. € (31. Dezember 2019: 0,4 Mrd. €)

<sup>6)</sup> 31. Dezember 2019: exklusive Dividende 2019 aus ursprünglichem Gewinnverwendungsvorschlag und inklusive zeitanteiliger Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe 30. September 2020: inklusive Dividende 2019 aus ursprünglichem Gewinnverwendungsvorschlag, Zwischengewinn 2020 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 sowie ab 30. September 2020 auch der sogenannte CRR Quick Fix wurden berücksichtigt. Die CET1-Quote der aufsichtsrechtlichen Meldung zum 30. September 2020 betrug 19,8%, da die Aareal Bank zum 30. September 2020 bei der EZB keinen Antrag auf Gewinneinbeziehung gestellt hat.

<sup>7)</sup> Zum Zeitpunkt der Berichterstellung lagen Covid-19-bedingt noch nicht überall dort, wo eine Indikation auf Wertänderungen vorlag, neue Wertgutachten vor. Die im Rahmen des Management Overlay antizipierten Rating-Änderungen können bei der RWA-Berechnung zum 30. September 2020 modellbedingt nicht reflektiert werden.

<sup>8)</sup> Zugrunde liegende Schätzung auf Basis eines output floors von 72,5% basierend auf dem finalen Rahmenwerk des Baseler Ausschusses vom 7. Dezember 2017; Kalkulation der für die Aareal Bank wesentlichen Auswirkungen vorbehaltlich der ausstehenden EU-Implementierung ebenso wie der Umsetzung weiterer regulatorischer Anforderungen (CRR II, EBA Requirements etc.)

<sup>9)</sup> Das Issuer Rating und das Bank Deposit Rating wurden am 21. April 2020 seitens Moody's bestätigt. Vor dem Hintergrund des aufgrund der Covid-19-Pandemie verschlechterten operativen Umfelds wurden das Issuer Rating und das Bank Deposit Rating gleichzeitig mit einem negativen Ausblick versehen.

<sup>10)</sup> Die zum 31. Dezember 2019 ausgewiesenen Ratings wurden am 10. Januar 2020 veröffentlicht. Im Zusammenhang mit der Einführung von überarbeiteten Bank-Rating-Kriterien hatte Fitch Ratings den Outlook auf negative gesetzt. Am 27. März 2020 wurde das Rating wie erwartet angepasst. Aufgrund der Covid-19-Pandemie hat Fitch Ratings ebenfalls am 27. März 2020 den Ausblick auf negative (RWN – Rating Watch Negative) gesetzt.

<sup>11)</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
7	Vermögenslage
7	Finanzlage
<b>8</b>	<b>Prognoseveränderungsbericht</b>
<b>9</b>	<b>Nachtragsbericht</b>
<b>9</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 2020 und die Prognose sind weiterhin stark von den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie beeinflusst. Die aktuellen volkswirtschaftlichen Annahmen und unsere Prognose stellen wir im Prognoseveränderungsbericht dar.

Im Rahmen der strategischen Initiativen und Maßnahmen von „Aareal Next Level“ hat die Aareal Bank am 14. August 2020 mit dem Finanzinvestor Advent International („Advent“) eine langfristig angelegte Partnerschaft für die signifikante weitere Stärkung der Wachstumsdynamik ihrer IT-Tochter Aareon vereinbart. Im Zuge dessen veräußert die Aareal Bank eine Minderheitsbeteiligung von 30 % der Anteile an der Aareon an Advent. Ein entsprechender Anteilskaufvertrag und eine Aktionärsvereinbarung, die auch alle sonstigen wesentlichen Eckpunkte der künftigen Partnerschaft regelt, wurden unterzeichnet. Die finanziellen Konditionen des Verkaufs basieren auf einem Unternehmenswert der Aareon von rund 960 Mio. €. Dies entspricht einem Eigenkapitalwert von rund 860 Mio. €, aus dem sich ein Kaufpreis für den 30-Prozent-Anteil von rund 260 Mio. € ergibt. Mit der vereinbarten neuen Partnerschaft mit Advent hat die Aareal Bank den Mitte Mai angekündigten Verkaufsprozess für eine signifikante Minderheitsbeteiligung an der Aareon zügig zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht und dabei das derzeit sehr günstige Umfeld für krisenfeste, auf Software fokussierte Unternehmen genutzt.

### Wirtschaftsbericht

#### Ertragslage

Mio. €	01.01. – 30.09.2020	01.01. – 30.09.2019
Zinsüberschuss	373	403
Risikovorsorge	167	55
Provisionsüberschuss	168	164
Abgangsergebnis	19	42
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-11	5
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	4	-4
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0	0
Verwaltungsaufwand	352	370
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-10	1
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>24</b>	<b>186</b>
Ertragsteuern	7	65
<b>Konzernergebnis</b>	<b>17</b>	<b>121</b>
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	2	2
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	15	119

&gt;

Mio. €	01.01. – 30.09.2020	01.01. – 30.09.2019
<b>Ergebnis je Aktie (EpS)</b>		
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis <sup>1)</sup>	15	119
davon Stammaktionären zugeordnet	3	107
davon AT1-Investoren zugeordnet	12	12
Ergebnis je Stammaktie (€) <sup>2)</sup>	0,06	1,80
Ergebnis je AT1-Anteil (€) <sup>3)</sup>	0,12	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 2020 auf 24 Mio. € (Vorjahr: 186 Mio. €).

Der Zinsüberschuss lag mit 373 Mio. € im Wesentlichen aufgrund des im Vorjahresvergleich niedrigeren Kredit- und Wertpapierportfolios unter dem Vorjahreswert (Vorjahr: 403 Mio. €). Dies ist auf das beschleunigte De-Risking des Vorjahres von ausgefallenen Krediten, einem größeren Einzelkreditnehmer-Engagement und Wertpapieren in Italien sowie das Covid-19-bedingt geringere Neugeschäft im ersten Halbjahr 2020 zurückzuführen. Daneben enthält der Zinsüberschuss anteiligen Zinsbonus des TLTROs.

Die Risikovorsorge belief sich im Wesentlichen aufgrund der nachteiligen wirtschaftlichen Auswirkungen in Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie auf 167 Mio. € (Vorjahr: 55 Mio. €).

Neben Kreditneuausfällen wurden die Annahmen zu Verwertungsdauern bei ausgefallenen Finanzierungen verlängert.

Wie im Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2020 dargestellt, konnten Covid-19-bedingt noch nicht überall dort, wo eine Indikation auf Wertänderungen vorlag, neue Wertgutachten eingeholt werden. Dort, wo zwischenzeitlich Wertgutachten vorliegen, decken sich diese insgesamt mit unseren Erwartungen. Für die verbleibenden Finanzierungen haben wir auch weiterhin zukünftig prognostizierte Wertänderungen, die sich aus unserem „swoosh“-Szenario ergeben können, in Form eines Management Overlay bei der Risikovorsorgeermittlung wie folgt berücksichtigt. Die Markt-Prognose unseres „swoosh“-Szenarios hat sich gegenüber dem 30. Juni 2020 insgesamt verschlechtert (siehe Prognoseveränderungsbericht). Die zugrunde liegenden Modellannahmen und Prozesse haben wir aktualisiert. Bei der Ausgestaltung haben wir uns an den Empfehlungen des IASB und des IDW sowie anderer maßgeblicher Aufsichtsbehörden wie der EBA, der EZB und der ESMA orientiert. Für die Beurteilung der signifikanten Erhöhung des Kreditausfallrisikos spielen sowohl quantitative als auch qualitative Kriterien (LtV, Zins- und Kapitaldienstfähigkeit sowie Laufzeit) eine Rolle.

Die Aareal Bank unterstützte Kunden mit Tilgungsaussetzungen von 80 Mio. € und Liquiditätslinien von 107 Mio. €, bezogen auf ein Kreditvolumen von 6,9 Mrd. €. Eine Aktualisierung der Einschätzungen zu den Covid-19-bedingten Forbearance-Maßnahmen führte zu einer Bestandserhöhung. Der Brutto-

---

buchwert des bilanziellen Kreditgeschäfts mit Covid-19-bedingten Forbearance-Maßnahmen betrug 4,5 Mrd. €. Der Bruttobuchwert des bilanziellen rating-pflichtigen gewerblichen Immobilienfinanzierungsgeschäfts in Stage 2 betrug 3,8 Mrd. € (31. Dezember 2019: 0,5 Mrd. €) mit einem zugehörigen Risikovorsorgebestand von 37 Mio. € (31. Dezember 2019: 12 Mio. €).

Mit dem Management Overlay wird nach Einschätzung der Bank der aktuellen Situation Rechnung getragen, dass zukunftsgerichtete Informationen nicht in allen Einzelfällen ausreichend vorhanden sind.

Darüber hinaus führte das beschleunigte De-Risking zu einer Belastung von 9 Mio. € im zweiten Quartal.

Der Provisionsüberschuss betrug 168 Mio. € (Vorjahr: 164 Mio. €). Die Umsatzerlöse der Aareon von 188 Mio. € konnten trotz Covid-19-Pandemie inklusive CalCon-Gruppe leicht gesteigert werden (Vorjahr: 182 Mio. €). Der adjusted EBITDA<sup>1)</sup> der Aareon betrug 41 Mio. € (Vorjahr: 42 Mio. €).

Das Abgangsergebnis von 19 Mio. € (Vorjahr: 42 Mio. €) resultierte aus marktbedingten Effekten aus vorzeitigen Kreditrückzahlungen und Rückkäufen im Treasury-Geschäft im Rahmen der Marktpflege. Das Vorjahresergebnis war durch strukturelle Anpassungen an unserem Wertpapierportfolio nach der Übernahme der ehemaligen Düsseldorfer Hypothekenbank AG (Düsselhyp) höher ausgefallen.

Das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl und aus Sicherungszusammenhängen in Höhe von insgesamt -7 Mio. € (Vorjahr: 1 Mio. €) resultierte im Wesentlichen aus kreditrisikoinduzierten Bewertungsverlusten von ausgefallenen Immobiliendarlehen (inklusive Management Overlay), die aufgrund ihrer sogenannten SPPI-Schädlichkeit im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl ausgewiesen werden.

Der Verwaltungsaufwand ging trotz gestiegener Kosten im Zusammenhang mit dem Wachstum der Aareon und u. a. durch Kostenersparnisse im Zusammenhang mit der Covid-19-Krise auf 352 Mio. € zurück (Vorjahr: 370 Mio. €). Im Vorjahreswert waren noch laufende Kosten und Integrationsaufwendungen im Zusammenhang mit der Integration der Düsselhyp enthalten.

Das sonstige betriebliche Ergebnis von -10 Mio. € (Vorjahr: 1 Mio. €) wurde aufgrund einer außerplanmäßigen Abschreibung einer Immobilie im Eigenbestand belastet. Diese wurde auf Basis interner Wertüberprüfungen unter Berücksichtigung unseres Covid-19-Szenarios vorgenommen.

Dies führt insgesamt zu einem Konzernbetriebsergebnis in Höhe von 24 Mio. € (Vorjahr: 186 Mio. €). Nach Berücksichtigung von Steuern in Höhe von 7 Mio. €, die Ertragsteuern wurden durch die Aktivierung von latenten Steuern aus nicht genutzten Verlustvorträgen positiv beeinflusst, und des den nicht beherrschenden Anteilen zurechenbaren Ergebnisses (2 Mio. €) betrug das auf die Eigentümer der Aareal Bank AG entfallende Konzernergebnis 15 Mio. € (Vorjahr: 119 Mio. €). Aufgrund der steuerlichen Nichtabzugsfähigkeit bestimmter Aufwandsposten entwickelt sich die Steuerquote nicht proportional zum Ergebnis, sodass wir von einer Steuerquote von deutlich über 50 % ausgehen. Unter der Annahme einer zeitanteiligen Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe ergibt sich ein den Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis von 3 Mio. € (Vorjahr: 107 Mio. €). Das Ergebnis je Stammaktie betrug 0,06 € (Vorjahr: 1,80 €) und der RoE vor Steuern 0,3 % (Vorjahr: 9,0 %).

---

<sup>1)</sup> „Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization“ vor strategischen Investitionen (Venture- und M&A-Aktivitäten) und ohne Einmaleffekte

## Vermögenslage

Die Aktiva der Aareal Bank Gruppe von 44,5 Mrd. € sind im Vergleich zum Vorjahresende gestiegen. Die Aufnahme gezielter längerfristiger Refinanzierungsgeschäfte (TLTROs) führte insbesondere zu einer höheren Barreserve. Das Immobilienfinanzierungsportfolio betrug 26,1 Mrd. € (31. Dezember 2019: 25,9 Mrd. €). In den ersten neun Monaten 2020 konnte ein Neugeschäft von 4,2 Mrd. € erzielt werden (Vorjahr: 6,0 Mrd. €).

Mio. €	30.09.2020	31.12.2019
<b>Aktiva</b>		
<b>Finanzielle Vermögenswerte ac</b>	<b>36.885</b>	<b>33.972</b>
Barreserve	4.421	1.494
Forderungen aus Krediten	26.171	25.783
Geld- und Kapitalmarktforderungen	6.221	6.618
Forderungen sonstiges Geschäft	72	77
Risikovorsorgebestand ac	-430	-386
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvoci</b>	<b>3.706</b>	<b>3.420</b>
Geld- und Kapitalmarktforderungen	3.701	3.415
Eigenkapitalinstrumente	5	5
<b>Finanzielle Vermögenswerte fvpl</b>	<b>3.100</b>	<b>2.979</b>
Forderungen aus Krediten	897	1.050
Geld- und Kapitalmarktforderungen	92	135
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten	1.434	1.380
Positive Marktwerte sonstige Derivate	677	414
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	7	-
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	7	8
Immaterielle Vermögenswerte	200	175
Sachanlagen	290	311
Ertragsteueransprüche	71	30
Aktive latente Steuern	182	168
Sonstige Aktiva	462	460
<b>Gesamt</b>	<b>44.480</b>	<b>41.137</b>

## Finanzlage

Die Passiva der Aareal Bank Gruppe von 44,5 Mrd. € sind im Vergleich zum Vorjahresende gestiegen. Die Aufnahme gezielter längerfristiger Refinanzierungsgeschäfte (TLTROs) führte zu einer Erhöhung der Geldmarktverbindlichkeiten. Das durchschnittliche wohnungswirtschaftliche Einlagenvolumen lag in den ersten neun Monaten bei 10,8 Mrd. € (Vorjahr: 10,7 Mrd. €).

Die Aareal Bank Gruppe konnte in den ersten neun Monaten 1,2 Mrd. € am Kapitalmarkt platzieren. Dabei handelt es sich um 1,0 Mrd. € Senior Preferred und 0,2 Mrd. € Senior Non-Preferred Papiere. Im Rahmen des TLTRO 3 hat die Aareal Bank Gruppe 4,3 Mrd. € aufgenommen.

Mio. €	30.09.2020	31.12.2019
<b>Passiva</b>		
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten ac</b>	<b>38.819</b>	<b>35.332</b>
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten	27.617	24.526
Wohnungswirtschaftliche Einlagen	10.184	9.744
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft	75	94
Nachrangige Verbindlichkeiten	943	968
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl</b>	<b>2.073</b>	<b>2.165</b>
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten	1.481	1.341
Negative Marktwerte sonstige Derivate	592	824
Rückstellungen	565	581
Ertragsteuerverpflichtungen	17	44
Passive latente Steuern	30	19
Sonstige Passiva	133	135
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.843</b>	<b>2.861</b>
Gezeichnetes Kapital	180	180
Kapitalrücklage	721	721
Gewinnrücklage	1.812	1.812
AT1-Anleihe	300	300
Andere Rücklagen	-172	-154
Nicht beherrschende Anteile	2	2
<b>Gesamt</b>	<b>44.480</b>	<b>41.137</b>

## Prognoseveränderungsbericht

Die Jahresprognose im Prognosebericht des Konzernlageberichts 2019 hatte die Aareal Bank Gruppe dahingehend eingeschränkt, dass die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie nicht seriös abzuschätzen und damit auch die Auswirkungen auf die Geschäfts- und Ergebnisentwicklung nicht abzusehen sind.

Im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2020 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, ob und wenn ja, wie schnell die einsetzende realwirtschaftliche Erholung an Tempo gewinnt. Die Aareal Bank Gruppe hält auch weiterhin an einem „swoosh“-förmigen Verlauf der Krise und Erholung fest. Die Normalisierung des globalen Wirtschaftsgeschehens im laufenden Jahr unterscheidet sich insbesondere aufgrund der unterschiedlichen Infektionsgeschehen in den verschiedenen Regionen, sodass sich die Markt-Prognose des Abschlussstichtags gegenüber dem 30. Juni 2020 insgesamt verschlechtert hat. So erwarten wir nun für 2020 in den meisten Regionen, in denen wir tätig sind, einen etwas ausgeprägteren Rückgang der Wirtschaftsleistung und eine um rund sechs Monate verzögerte Erholung. Wir gehen weiterhin von einer deutlichen Erholung in den Jahren 2021 und 2022 aus.

Bisher hielt die Aareal Bank Gruppe im Gesamtjahr 2020 ein deutlich positives Betriebsergebnis im mittleren bis oberen zweistelligen Millionenbereich für möglich. Aufgrund der verschlechterten volkswirtschaftlichen und Markt-Prognosen dürfte sich nach heutigem Ermessen das Betriebsergebnis im mittleren



zweistelligen Millionenbereich bewegen. 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. Ebenso sind weitere Effekte aus potenziellen De-Risking-Maßnahmen nicht enthalten.

Wir bewerten die pandemische Entwicklung, die ergriffenen Maßnahmen und die sich daraus ergebenden wirtschaftlichen Auswirkungen laufend. Sollte der aktuelle Trend anhalten, könnte sich daraus weiterer Anpassungsbedarf für unsere Prognose ergeben.

## Nachtragsbericht

Nach Erhalt der wettbewerbsrechtlichen Freigaben wurde die Veräußerung einer Minderheitsbeteiligung von 30 % der Anteile an der Aareon an Advent am 30. Oktober 2020 vollzogen. Der Kaufpreis wurde in bar bezahlt.

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

## Segmentergebnisse

Wie im Geschäftsbericht 2019 dargestellt, wurde das Steuerungssystem im Rahmen der strategischen Weiterentwicklung „Aareal Next Level“ zum Jahreswechsel überarbeitet. Um die eigenständigen Profile der einzelnen geschäftlichen Aktivitäten zu schärfen und die Transparenz zu erhöhen, wurde das bisherige Segment Consulting/Dienstleistungen in das Segment Consulting/Dienstleistungen Bank und die Aareon aufgespalten. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Das bisherige Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen blieb in seiner Zusammensetzung grundsätzlich unverändert.

Zwei Änderungen waren im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Steuerung notwendig. Die Überprüfung unseres Liquiditätsmodells im 4. Quartal 2019 ergab, dass ein höherer Anteil der wohnungswirtschaftlichen Einlagen uns längere Zeit als Ersatz für unbesicherte Mittelaufnahmen am Kapitalmarkt zur Verfügung steht. Dies führte zum einen zu einer Einsparung an unbesicherter Refinanzierung mit entsprechender Ergebnisentlastung und zum anderen zu einer veränderten Verrechnung zwischen den Segmenten. Vergleichbares gilt für den Zinsbodensatz, der ebenfalls im Rahmen der Neumodellierung erhöht wurde. Die Belegung dieses Bodensatzes mit festverzinslichen Vermögenswerten führt im aktuellen bzw. erwarteten Zinsumfeld zu einem Zinsertrag und einer RWA-Belastung, die dem Segment Consulting/Dienstleistungen Bank ab Wirksamwerden der Änderung ab dem 1. Januar 2020 zugeordnet werden. Im Hinblick auf die Steuerung wurde die Berechnung des allokierten Eigenkapitals für alle Segmente auf die regulatorische Sichtweise umgestellt. Das bilanzielle Eigenkapital weicht hiervon ab. In der Berechnung des allokierten Eigenkapitals des Konzerns werden nunmehr auch die Anderen Rücklagen einbezogen. Damit ändert sich auch der RoE vor Steuern. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Consulting/Dienstleistungen Bank		Aareon		Konsolidierung/Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	01.01.- 30.09. 2020	01.01.- 30.09. 2019	01.01.- 30.09. 2020	01.01.- 30.09. 2019	01.01.- 30.09. 2020	01.01.- 30.09. 2019	01.01.- 30.09. 2020	01.01.- 30.09. 2019	01.01.- 30.09. 2020	01.01.- 30.09. 2019
Mio. €										
Zinsüberschuss	345	414	29	-10	-1	-1	0	0	373	403
Risikovorsorge	167	55			0	0			167	55
Provisionsüberschuss	4	6	18	17	155	150	-9	-9	168	164
Abgangsergebnis	19	42							19	42
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fypI	-11	5	0		0				-11	5
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	4	-4							4	-4
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen					0	0			0	0
Verwaltungsaufwand	173	195	50	57	138	127	-9	-9	352	370
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-11	0	0	-1	1	2	0	0	-10	1
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>10</b>	<b>213</b>	<b>-3</b>	<b>-51</b>	<b>17</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>186</b>
Ertragsteuern	4	74	-2	-17	5	8			7	65
<b>Konzernergebnis</b>	<b>6</b>	<b>139</b>	<b>-1</b>	<b>-34</b>	<b>12</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>121</b>
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	0	0	0	0	2	2			2	2
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	6	139	-1	-34	10	14	0	0	15	119
Allokiertes Eigenkapital <sup>1)</sup>	1.817	1.895	194	194	42	42	450	352	2.503	2.483
RoE vor Steuern (in %) <sup>2)3)</sup>	-0,5	13,8	-1,8	-34,8	47,0	69,5			0,3	9,0

<sup>1)</sup> Im Hinblick auf die Steuerung wurde die Berechnung des allokierten Eigenkapitals für alle Segmente auf die regulatorische Sichtweise umgestellt. Das bilanzielle Eigenkapital weicht hiervon ab. Das bilanzielle Eigenkapital der Aareon beträgt 195 Mio. €. In der Berechnung des allokierten Eigenkapitals des Konzerns werden nunmehr auch die Anderen Rücklagen einbezogen. Damit ändert sich auch der RoE vor Steuern. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

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

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

# Finanzkalender

---

24. Februar 2021	Vorläufiges Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2020
31. März 2021	Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2020
11. Mai 2021	Veröffentlichung zum 31. März 2021
18. Mai 2021	Hauptversammlung
12. August 2021	Veröffentlichung zum 30. Juni 2021
11. November 2021	Veröffentlichung zum 30. September 2021

## 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.