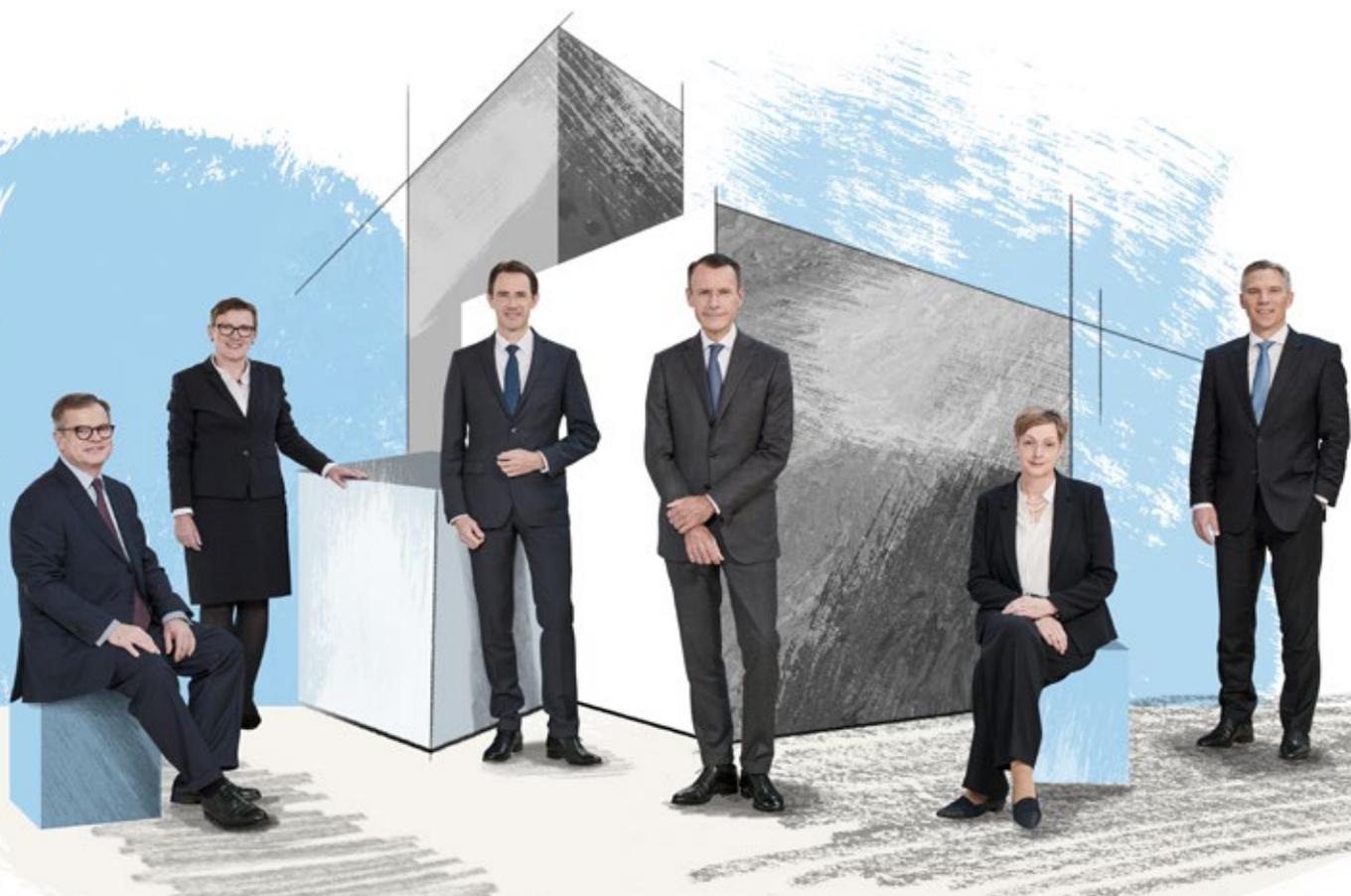


An unsere Aktionäre

New perspectives

- 57 An unsere Aktionäre**
- 58 Brief des Vorstands
- 62 Die Aktie der Aareal Bank

- 67 Konzernlagebericht**
- 167 Konzernabschluss**
- 287 Transparenz**



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 und Aktionärinnen, liebe Geschäftsfreunde und Mitarbeiter,

die Aareal Bank Gruppe blickt auf ein sehr herausforderndes Geschäftsjahr 2020 zurück. Die weltweite Ausbreitung des Corona-Virus hat die wirtschaftliche Aktivität rund um den Globus massiv beeinträchtigt und die Weltwirtschaft in die tiefste Krise seit Jahrzehnten gestürzt. Die direkten und indirekten Auswirkungen der Pandemie, namentlich die Lockdowns in zahlreichen Ländern, haben das Geschäft vieler unserer Kunden in Mitleidenschaft gezogen – und sind damit auch für uns deutlich spürbar geworden. Als verlässlicher, langfristiger Partner haben wir zum einen unseren Beitrag dazu geleistet, dass unsere Kunden diese schwierige Phase bestmöglich überstehen. Zum anderen mussten wir selbst der veränderten Risikolage und der gestiegenen Unsicherheit Rechnung tragen, die weiterhin andauert.

Die Pandemie hat insbesondere zu einer deutlich gestiegenen Risikovorsorge im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen geführt. Aufgrund der zum Jahresende weltweit verlängerten und verschärften Lockdown-Maßnahmen und der dadurch verschlechterten wirtschaftlichen Aussichten haben wir mit dem Jahresabschluss 2020 grundsätzlich alle Kredite, 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 haben wir im Geschäftsjahr 2020 eine Risikovorsorge in Höhe von 344 Mio. € verbucht. Damit haben wir alle zum Abschlusszeitpunkt erkennbaren Covid-19-Risiken umfassend verarbeitet.

Die massiv gestiegene Risikovorsorge ist der maßgebliche Grund dafür, dass die Aareal Bank Gruppe für das abgelaufene Geschäftsjahr erstmals seit vielen Jahren einen Verlust ausgewiesen hat. Das Konzernbetriebsergebnis belief sich auf minus 75 Mio. €. Nach Steuern ergab sich ein den Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis von minus 90 Mio. €. Der verschlechterten Risikolage stand dabei eine erfolgreiche operative Entwicklung gegenüber. So haben wir dank eines lebhaften Neugeschäfts, das fast auf Vorjahresniveau lag, unser Kreditportfolio bis an den oberen Rand des Zielkorridors von 26 bis 28 Mrd. € ausgeweitet. Im Segment Consulting/Dienstleistungen Bank konnte der Provisionsüberschuss im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgreich von 23 Mio. € auf 26 Mio. € gesteigert werden. Auch unsere Tochtergesellschaft Aareon hat mit einem erneuten Umsatzwachstum ihr Potenzial und ihre Krisenfestigkeit unter Beweis gestellt.

Wir blicken angesichts der getroffenen Vorsorge für die Pandemie-Folgen, der robusten operativen Entwicklung in allen Segmenten und unserer soliden Kapitalausstattung zuversichtlich nach vorn – und schon jetzt über die akute Krise hinaus. Wir fühlen uns gut aufgestellt für die wirtschaftliche Erholungsphase, die im laufenden Jahr einsetzen und sich dann sukzessive verstärken dürfte. Das ermöglicht uns zum einen, trotz des negativen Ergebnisses, eine Dividendenzahlung: Wir beabsichtigen im laufenden Jahr in zwei Schritten eine Ausschüttung von insgesamt 1,50 € je Aktie, vorbehaltlich der Zustimmung der Aufsicht und sofern es die wirtschaftlichen Bedingungen erlauben. Zum anderen haben wir nun den Rücken frei, die Chancen zu nutzen, die sich auch in dem veränderten Umfeld für uns ergeben.

Unsere grundsätzliche Zuversicht wird auch von den Ergebnissen der 360-Grad-Überprüfung unseres strategischen Rahmens „Aareal Next Level“ gestützt, die wir in den zurückliegenden Monaten durchgeführt haben. Die zentrale Erkenntnis: Das Geschäftsmodell und die Strategie der Aareal Bank Gruppe sind auch in einem nach Überwindung der Pandemie normalisierten Umfeld tragfähig. Innerhalb von „Aareal Next Level“ werden allerdings Anpassungen vorgenommen, um die Chancen aus den Covid-19-induzierten Veränderungen vollständig zu nutzen und auch künftig erfolgreich und effizient wirtschaften zu können.

Mit den Adjustierungen der Strategie wird es möglich sein, bereits im Jahr 2023 – ohne die Effekte möglicher Akquisitionen – ein Konzernbetriebsergebnis in der Größenordnung von 300 Mio. € zu erwirtschaften, sofern die Pandemie bis dahin vollständig überwunden ist und sich die Risikosituation wieder normalisiert hat. Ein ähnliches Ergebnisniveau konnten wir in der jüngeren Vergangenheit nur in Ausnahmeh Jahren mit starken Einmalbeiträgen aus Akquisitionen und einem wesentlich günstigeren Zinsumfeld erreichen, als wir es für 2023 erwarten.

Für diese beträchtliche Steigerung unserer Profitabilität werden wir alle verfügbaren Hebel nutzen. Wir werden unseren Funding-Mix und unsere Kapitalstruktur optimieren und außerdem ein Bündel weiterer Maßnahmen zur Effizienzsteigerung in Organisation, Prozessen und Infrastruktur auf den Weg bringen. Ein besonderer Fokus liegt aber auf der Ertragsseite: Wir sehen Chancen für profitables Wachstum in all unseren Geschäftsfeldern. Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen wollen wir unser Kreditportfolio weiterhin kontrolliert ausweiten, um unsere Plattform noch besser auszunutzen. Bis Ende 2022 werden wir unter Beibehaltung unserer konservativen Risikostandards rund 30 Mrd. € erreichen – mit positiven Effekten für den Zinsüberschuss, der bereits im laufenden Jahr spürbar steigen soll.

Auch im Segment Consulting/Dienstleistungen Bank wollen wir wachsen. Um die Stoßrichtungen dafür deutlicher zu machen, trägt das Segment rückwirkend zum 1. Januar 2021 den Namen „Banking & Digital Solutions“. Unser Schwerpunkt wird hier darauf liegen, neben dem Einlagengeschäft, das wir auf ähnlichem Niveau wie bisher weiterführen werden, das Produktangebot im digitalen Bereich auszuweiten und weitere strategische Partnerschaften einzugehen. Dafür steht auch ein gesondertes Innovationsbudget zur Verfügung. Von den diversen Wachstumsinitiativen erwarten wir eine signifikante Steigerung des Provisionsüberschusses in diesem Segment.

Schon seit längerem auf profitabilem Wachstumskurs ist unsere IT-Tochter Aareon. Gemeinsam mit unserem Partner Advent International wollen wir das Wachstumstempo der Aareon weiter steigern – aus eigener Kraft, aber auch durch weitere Akquisitionen. Für deren Finanzierung steht der Aareon nicht nur Eigenkapital zur Verfügung. Wir werden darüber hinaus auch in erheblichem Maß Fremdmittel mobilisieren können, um das anorganische Wachstum gemeinsam mit Advent weiter zu forcieren. Aber auch ohne die Effekte aus M&A-Aktivitäten streben wir auf Basis des gemeinsam entwickelten Wertschöpfungsprogramms an, das Adjusted EBITDA der Aareon bis zum Jahr 2025 auf rund 135 Mio. € zu steigern. Es wird damit immer deutlicher, welche Perle wir mit der Aareon in unserem Portfolio haben. An ihrer Wertsteigerung werden die Aktionäre der Aareal Bank als Mehrheitseigentümerin weiter partizipieren können.

Nicht nur die mittelfristigen Perspektiven der Aareal Bank Gruppe sind intakt. Auch auf kurze Sicht hellt sich das Bild nach unseren Erwartungen wieder deutlich auf. Wir gehen von einer bereits im laufenden Jahr deutlich spürbaren gesamtwirtschaftlichen Erholung aus. Die Aareal Bank Gruppe plant auf dieser Grundlage wieder in die Gewinnzone zurückkehren. Wie kräftig die Ergebniswende ausfallen wird, hängt vor allem davon ab, wie schnell die Erholung Fuß fasst und wie sich demzufolge die Risikovorsorge entwickelt. Wir gehen aus heutiger Sicht für 2021 von einem 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 angesichts der bestehenden Unsicherheiten noch breite Prognosespanne für das Konzernbetriebsergebnis von 100 bis 175 Mio. €.

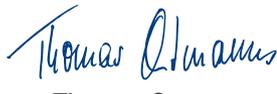
Das Geschäftsjahr 2021 wird damit ein wichtiger Zwischenschritt auf dem Weg sein, den wir mit der evolutionären Weiterentwicklung unserer Strategie vorgezeichnet haben. Wir haben einen klaren Plan, wie wir Chancen für profitables Wachstum in all unseren Segmenten nutzen können. So werden wir nicht nur unser Ergebnis substantiell steigern. Wir werden auch in der Lage sein, Kapital für ein aktives Kapitalmanagement oder selektive Akquisitionen freizusetzen. Im Ergebnis wird die Aareal Bank Gruppe in den kommenden Jahren nicht nur stärker und profitabler, sondern auch nachhaltiger werden als heute.

Wir würden uns freuen, wenn Sie uns auf diesem Weg weiter begleiten und danken für das Vertrauen, das Sie uns entgegenbringen. Bleiben Sie uns auch in Zukunft gewogen!

Für den Gesamtvorstand



Marc Heß



Thomas Ortmanns

Die Aktie der Aareal Bank

Investor Relations-Aktivitäten

Die Covid-19-Pandemie hat das wirtschaftliche Leben im abgelaufenen Geschäftsjahr in einem nie gekannten Ausmaß beeinflusst und die daraus resultierenden Beeinträchtigungen erstreckten sich auf alle Bereiche, sowohl im öffentlichen als auch im privaten Lebensumfeld. Unabhängig all dieser Beeinträchtigungen unterliegt die Aareal Bank als börsennotierte Aktiengesellschaft unverändert zahlreichen Veröffentlichungspflichten. Und dies betrachtet die Aareal Bank gerade in derart herausfordernden Zeiten als Chance, um mit ihren Analysten, Investoren und Kunden sowie mit den Medienvertretern nicht nur in einen unverändert offenen und für alle Seiten konstruktiven Dialog zu treten, sondern diesen weiter zu intensivieren.

Insbesondere vor dem Hintergrund der erschwerten Rahmenbedingungen und der durch die Pandemie verbundenen Unsicherheiten wurde der Dialog noch detaillierter und intensiver geführt. Er ist eine Voraussetzung, um als börsennotiertes Unternehmen langfristig erfolgreich zu sein. Denn nur, wenn über aktuelle Unternehmensentwicklungen zeitnah, offen und transparent informiert und bei Bedarf zusätzlich mit der Aareal Bank diskutiert wird, können Marktteilnehmer potenzielle Chancen und Risiken, die sich aus dem Pandemie- und Marktgeschehen oder aus Änderungen im regulatorischen Umfeld ergeben, beurteilen.

Dazu finden unter anderem die beiden jährlich in Frankfurt stattfindenden Präsenz-Konferenzen für Investoren, Analysten und Medienvertreter statt, auf denen der Vorstand im Februar 2020 noch persönlich sowohl die Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres ausführlich präsentieren als auch einen in die Zukunft gerichteten, strategischen Ausblick geben konnte, der sowohl das aktuelle Geschäftsjahr als auch die mittelfristigen Perspektiven („Aareal Next Level“) umfasst. Darüber hinaus nutzt die Aareal Bank die alle drei Monate im Rahmen einer Telefonkonferenz stattfindende Kommentierung der Quartalsveröffentlichungen, um Investoren, Analysten und Medienvertreter über die aktuellen Entwicklungen der Gruppe zu informieren.

Das Investor Relations-Team hat im abgelaufenen Geschäftsjahr an insgesamt acht internationalen Kapitalmarktkonferenzen teilgenommen. Nach der erfolgreichen Teilnahme an den ersten drei Konferenzen in Asien, Europa und den USA fanden alle folgenden Konferenzen vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie ab dem zweiten Quartal nur noch in virtueller Form statt. Mit neun teilweise virtuellen Roadshows wurden 2020 deutlich weniger Roadshows durchgeführt als in den Jahren zuvor. Allerdings wurden persönliche Treffen im Rahmen von Roadshows, die in 2020 nicht möglich waren, durch zeitlich flexibler zu handhabende virtuelle Gespräche ersetzt. Diese virtuellen Einzelmeetings haben die geringere Anzahl an Roadshows überkompensiert, sodass sich die Marktkommunikation auch im Jahr 2020 insgesamt auf einem unverändert hohen Niveau gehalten hat. Dass der Vorstand regelmäßig auch an virtuellen Konferenzen, Roadshows und Einzelmeetings teilnimmt und für Gespräche zur Verfügung steht, wird von den Investoren sehr geschätzt.

Zur Gewährleistung einer zeitnahen, offenen und transparenten Information der Kapitalmärkte werden Aktionären und Analysten auf der Internetseite www.aareal-bank.com umfangreiche Informationen zur Aareal Bank Gruppe und zu den drei Segmenten Strukturierte Immobilienfinanzierungen, Consulting/Dienstleistungen Bank (ab 01.01.2021 umbenannt in „Banking & Digital Solutions“) und der Aareon zur Verfügung gestellt. Zudem stehen im Investor Relations-Portal die publizierten Ad-hoc- und Pressemitteilungen, Finanzberichte und aktuelle Investor Relations-Präsentationen zum Download bereit. Der Finanzkalender bietet eine Übersicht der wichtigsten Unternehmenstermine.

Basisdaten und Kennzahlen zur Aktie der Aareal Bank

	2020	2019
Aktienkurse in € ¹⁾		
Jahresendkurs	19,550	30,250
Höchstkurs	31,690	31,200
Tiefstkurs	13,670	22,710
Buchwert je Stammaktie in €	43,54	42,77
Dividende je Stammaktie in € ²⁾	1,50	./.
Ergebnis je Stammaktie in €	-1,50	2,42
Kurs-Gewinn-Verhältnis ³⁾	-13,03	12,50
Dividendenrendite in % ³⁾	7,67	./.
Börsenkapitalisierung in Mio. € ³⁾	1,170	1,811
ISIN	DE 000 540 811 6	
WKN	540 811	
Kürzel		
Deutsche Börse	ARL	
Bloomberg (Xetra)	ARL.GY	
Reuters (Xetra)	ARL.DE	
Grundkapital (auf den Inhaber lautende Stückaktien)	59.857.221	

¹⁾ XETRA®-Schlusskurse

²⁾ 2020: Die Dividendenzahlung von 1,50 € in 2021 für 2020 müsste in zwei Schritten erfolgen. Unter Einhaltung der am 15.12.2020 durch die Europäische Zentralbank (EZB) veröffentlichten Vorgaben errechnet sich ein ausschüttungsfähiger Betrag von 0,40 € je Aktie. Der Vorstand plant, der regulären Hauptversammlung im Mai 2021 einen entsprechenden Gewinnverwendungsvorschlag vorzulegen. 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 € je Aktie entscheiden. 2019: Nach einer Aufforderung der EZB, keine Dividende auszuschütten, hatte die Hauptversammlung beschlossen, den Bilanzgewinn 2019 in die Gewinnrücklagen einzustellen.

³⁾ Bezogen auf XETRA®-Jahresendkurse

Aktionärsstruktur

seit dem 3. Februar 2015



Um das Vertrauen der Aktionäre in den nachhaltigen Erfolg des Geschäftsmodells der Aareal Bank Gruppe weiter zu stärken, werden wir auch im Geschäftsjahr 2021 nicht nachlassen unseren strategischen Kurs transparent zu machen. Wir suchen weiterhin proaktiv den Dialog mit unseren Investoren und Analysten und nutzen alle modernen Kommunikationsmöglichkeiten, um das persönliche Gespräch, so gut es geht, ersetzen zu können.

Analystenstimmen

Zu den 15 Broker- und Analysehäusern, die die Aareal Bank zu Beginn des Geschäftsjahres regelmäßig gecouvert haben, haben im Laufe des vergangenen Jahres zwei Häuser die Coverage der Aareal Bank eingestellt, ein weiteres Haus temporär ausgesetzt, sodass Ende 2020 insgesamt 12 Broker- und Analysehäuser unabhängige Studien und Kommentare zur Entwicklung der Aareal Bank Gruppe veröffentlichten.

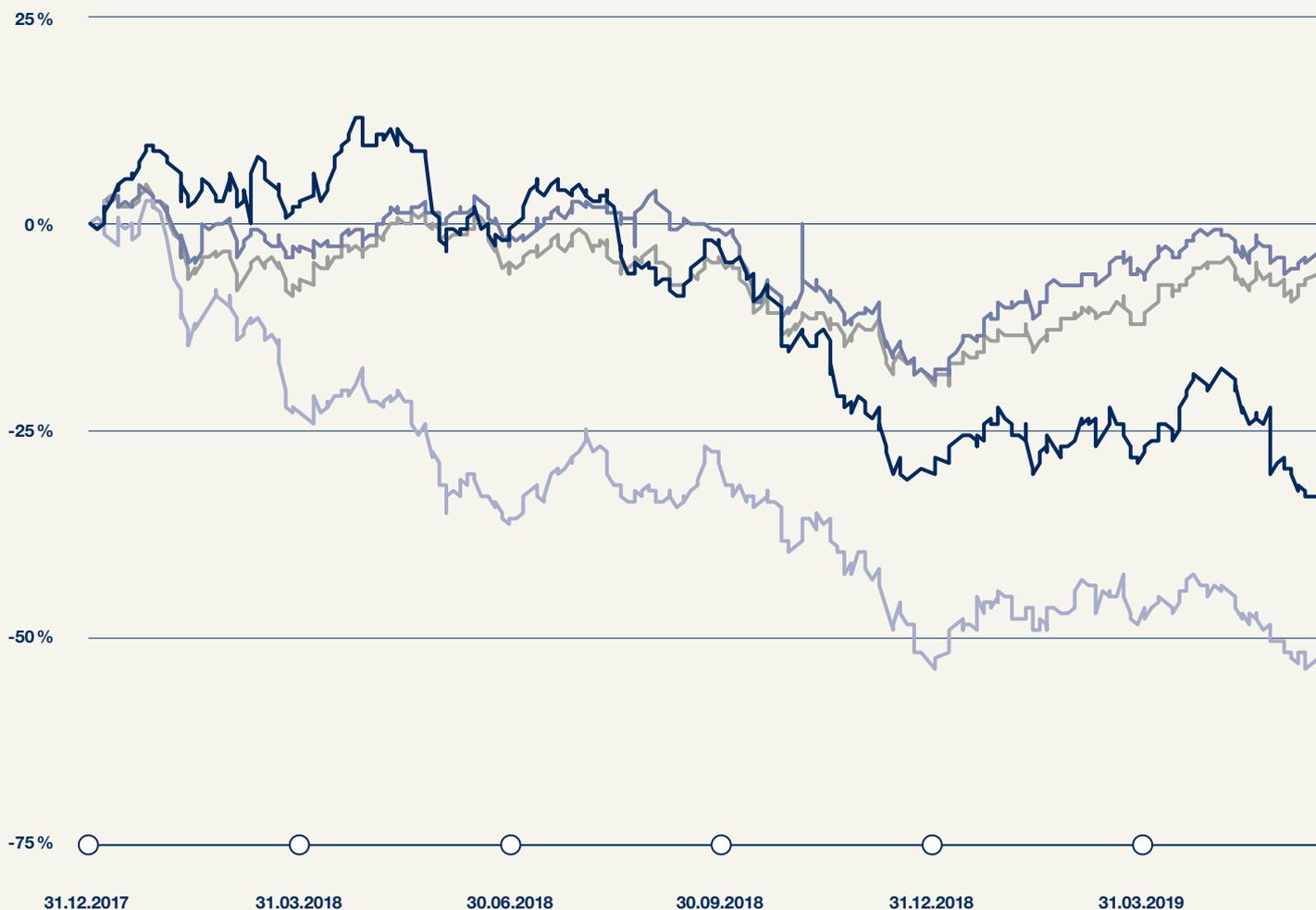
Nach dem positiven Abschluss des Geschäftsjahres 2019 galt es vor allem in 2020 die Erwartungen des Markts und der Analysten unter Berücksichtigung des Einflusses der Covid-19-Pandemie zu erfüllen. Vier Kauf- und fünf neutralen Empfehlungen standen drei Verkaufsempfehlungen gegenüber.

Die Analystenempfehlungen werden von uns regelmäßig aktualisiert und auf unserer Internetseite www.aareal-bank.com im Investor Relations-Portal veröffentlicht.

Relativer Kursverlauf der Aktie der Aareal Bank

2018-2020 IM VERGLEICH

■ Aareal Bank (total return) ■ DAX-Index ■ MDAX-Index ■ CXPB



- 1 26. Februar 2020**
Aareal Bank Gruppe erwartet nach erfolgreichem Geschäftsjahr 2019 stabiles Konzernergebnis im laufenden Jahr
- 2 26. März 2020**
Aareal Bank Gruppe veröffentlicht Geschäftsbericht 2019
- 3 12. Mai 2020**
Aareal Bank Gruppe nach Berücksichtigung von Covid-19-Effekten mit positivem Ergebnis im ersten Quartal 2020
- 4 27. Mai 2020**
Hauptversammlung der Aareal Bank AG stimmt der Empfehlung der EZB zum Verzicht auf Dividendenausschüttung mit großer Mehrheit zu

- 5 13. August 2020**
Aareal Bank Gruppe trotz Covid-19-Belastungen und erfolgreichem De-Risking auch im zweiten Quartal 2020 mit positivem Ergebnis
- 6 14. August 2020**
Aareal Bank veräußert 30 Prozent an ihrer IT-Tochtergesellschaft Aareon an Advent International – langfristig angelegte Partnerschaft vereinbart
- 7 12. November 2020**
Aareal Bank Gruppe auch im dritten Quartal mit positivem Betriebsergebnis, trotz weiterhin signifikanten Covid-19-bedingten Belastungen

