

An unsere Aktionäre

Vordenken. Zukunft gestalten.

- 37 An unsere Aktionäre**
- 38 Brief des Vorstands
- 42 Die Aktie der Aareal Bank

- 47 Konzernlagebericht**
- 115 Konzernabschluss**
- 253 Transparenz**



v.l.n.r.:

Thomas Ortmanns
Mitglied des Vorstands

Christiane Kunisch-Wolff
Mitglied des Vorstands

Hermann J. Merkens
Vorsitzender des Vorstands

Dagmar Knopek
Mitglied des Vorstands

Christof Winkelmann
Mitglied des Vorstands

Brief des Vorstands

*Sehr geehrte Aktionäre,
liebe Geschäftsfreunde und Mitarbeiter,*

mit dem Jahr 2016 ist ein erneut sehr ereignisreiches Jahr zu Ende gegangen – nicht nur für die Bankenbranche insgesamt, sondern auch für Ihre Aareal Bank. Einmal mehr war das abgelaufene Jahr von anhaltender Volatilität geprägt, und zwar sowohl an den Kapitalmärkten als auch im politischen Umfeld. Und auch das historisch niedrige Zinsniveau sowie regulatorische Unsicherheiten waren, wie in den Vorjahren, stetige Begleiter unserer Arbeit. Es ging für die Aareal Bank Gruppe aber nicht nur darum, unsere erfolgreiche Geschäftsentwicklung der Vorjahre auch in diesem anspruchsvollen Umfeld, das überdies von einem weiter intensivierten Wettbewerb gekennzeichnet war, in beiden Segmenten fortzusetzen. Wir haben uns zudem der Herausforderung gestellt, die richtigen Antworten auf den Wandel zu finden, der sich in unserer Branche im Zeichen der fortschreitenden Digitalisierung zunehmend vollzieht. Heute dürfen wir feststellen: Beides ist uns gelungen.

Aus operativer Sicht war das Geschäftsjahr 2016 erneut ein starkes Jahr für die Aareal Bank Gruppe. Wir haben wieder geliefert, was wir versprochen haben. Mit einem Konzernbetriebsergebnis in Höhe von 366 Millionen Euro haben wir einmal mehr ein sehr gutes Ergebnis erzielt und unsere im Jahresverlauf angehobene Prognose erfüllt. Bereinigt man die Werte der beiden Vorjahre um die einmaligen Zugangsgewinne aus dem Erwerb von Corealcredit Bank bzw. Westdeutsche ImmobilienBank, dann hat die Aareal Bank Gruppe im Geschäftsjahr 2016 sogar ihr bisher bestes operatives Ergebnis erzielt. Das Konzernergebnis in Höhe von 234 Millionen Euro lag ebenfalls über dem bereinigten Niveau des Vorjahres und markierte auf dieser Basis einen neuen Bestwert.

An dem sehr guten Ergebnis wollen wir Sie, liebe Aktionäre, mit einer nochmals deutlich erhöhten Dividende angemessen beteiligen. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen daher im Einklang mit unserer vor Jahresfrist kommunizierten Ausschüttungspolitik der Hauptversammlung am 31. Mai 2017 einen signifikanten Anstieg der Dividende um 21 Prozent von 1,65 Euro auf 2,00 Euro je Aktie vor. Die vorgeschlagene Ausschüttung entspricht einer Ausschüttungsquote von 60 Prozent. Damit folgen wir vollumfänglich der im Februar 2016 kommunizierten Dividendenpolitik, nach der wir die Basisdividende von weiterhin rund 50 Prozent des Ergebnisses je Stammaktie (EPS) schrittweise um eine Zusatzdividende von 10 Prozent für das Jahr 2016 und um 20 bis 30 Prozent für die Jahre 2017 und 2018 ergänzen wollen. Für das laufende Geschäftsjahr 2017 planen wir im Zuge dessen unverändert eine Ausschüttungsquote von 70 bis 80 Prozent.

Im operativen Geschäft sind wir auch 2016 unserem Anspruch treu geblieben, eine Geschäftspolitik mit Augenmaß zu verfolgen, zugleich aber auch sich bietende Chancen konsequent zu nutzen. Dies kommt im Neugeschäftsvolumen des Segments Strukturierte Immobilienfinanzierungen zum Ausdruck, das mit 9,2 Milliarden Euro nahezu wieder auf dem hohen Niveau des Vorjahres lag und zudem unsere ursprüngliche Planung von 7 bis 8 Milliarden Euro klar übertroffen hat. Besonders bemerkenswert dabei: In dem anhaltend intensiven Wettbewerbsumfeld konnten wir durch die weiter verstärkte, strategiekonforme Allokation von Neugeschäft in attraktive Märkte wie die USA unsere Bruttomargen im Neugeschäft – bei unverändert konservativer Risikopolitik – im Vergleich zum Vorjahr stabil halten.

Dass der Zinsüberschuss trotzdem gesunken ist, hatten wir erwartet. Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus dem planmäßigen Abschmelzen nicht-strategiekonformer Portfolios. Daneben wirkten sich geringere Einmalserträge aus vorzeitigen Kreditrückzahlungen auf das Zinsergebnis aus. Nach wie vor wird unser Zinsergebnis auch vom anhaltend niedrigen Zinsumfeld und dem damit einhergehenden Mangel an attraktiven Anlagemöglichkeiten belastet.

In unserem Segment Consulting/Dienstleistungen konnte unsere IT-Tochter Aareon ihr Ergebnis wie angekündigt deutlich steigern. Die Aareon hat im abgelaufenen Geschäftsjahr ihre Umsatzerlöse im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015 um beachtliche 24 Millionen Euro auf 211 Millionen Euro gesteigert und dabei ihren Beitrag zum Konzernbetriebsergebnis kräftig um rund ein Viertel auf 34 Millionen Euro verbessert. Dies vor allem dank ihrer überragenden Marktpositionen in ihrem angestammten Geschäft mit der heimischen Wohnungswirtschaft, die sie im abgelaufenen Jahr weiter festigen konnte, aber auch aufgrund einer erfolgreichen Internationalisierung und der gezielten Weiterentwicklung im Bereich digitaler Angebote. Im Geschäftsjahr 2016 haben wir im Bankbereich Wohnungswirtschaft unsere Marktposition sowohl durch die Akquisition von Neukunden als auch durch die Intensivierung der bestehenden Geschäftsbeziehungen weiter gestärkt und die Erlöse aus Dienstleistungen im Zahlungsverkehrsumfeld deutlich gesteigert. Zudem haben wir in Produkte investiert und konnten Prozesse vereinfachen und automatisieren. Ein Augenmerk lag dabei auf der verbesserten Zusammenarbeit unserer Zielbranchen Wohnungswirtschaft und Energiewirtschaft.

Trotz der Erfolge blieb das Segmentergebnis deutlich negativ. Der Grund dafür ist das historisch niedrige Zinsniveau, das unsere Margen im Einlagengeschäft belastet. Dennoch sind die Einlagen der Wohnungswirtschaft auch in Zukunft eine strategisch wichtige, zusätzliche und günstige Refinanzierungsquelle für das Immobilienfinanzierungsgeschäft, die von den Kapitalmärkten weitgehend unabhängig ist. Daher ist es für uns – trotz der Belastungen im Segmentergebnis – eine gute Nachricht, dass wir das Volumen der Einlagen der Wohnungswirtschaft im Geschäftsjahr 2016 auf durchschnittlich 9,6 Milliarden Euro steigern konnten und damit unserem mittelfristigen Zielniveau von 10 Milliarden Euro bereits sehr nahe gekommen sind.

Auch unsere weiteren Refinanzierungsaktivitäten liefen 2016 weiter erfolgreich. Die Liquiditätsposition der Aareal Bank ist unverändert sehr solide. Das gilt auch für unsere Kapitalausstattung. Unsere Kernkapitalquote (Tier 1) lag per 31. Dezember 2016 bei sehr komfortablen 19,9 Prozent, die harte Kernkapitalquote (CET 1) würde selbst nach Vollumsetzung von Basel III 15,7 Prozent betragen. Mit dieser Kapitalbasis und unserer ausgeprägten operativen Ertragskraft sind wir nicht nur für alle regulatorischen Eventualitäten gut gerüstet, sondern auch in der Lage, aus einer Position der Stärke kraftvoll in unsere Zukunft zu investieren.

Die Stoßrichtung für diese Investitionen definiert unser Anfang 2016 vorgestelltes Zukunftsprogramm „Aareal 2020 – Adjust.Advance.Achieve“. Mit Aareal 2020 wird die Aareal Bank Gruppe unter den auch künftig sehr herausfordernden Rahmenbedingungen ihre starke Basis sichern und zugleich neue Ertragspotenziale in beiden

Segmenten durch die Weiterentwicklung des Geschäftsmodells für sich erschließen. Wir wollen dabei über alle Konzerneinheiten hinweg konsequent die Chancen nutzen, die sich aus Investitionen in neue Märkte, Produkte und die Digitalisierung ergeben. Gleichzeitig wird sich die Aareal Bank natürlich auch weiterhin auf die Optimierung der Prozesse und Strukturen konzentrieren.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten wir viele Vorbereitungen für eine zügige Umsetzung des Programms planmäßig abschließen und bereits erste wichtige Meilensteine erreichen. So hat die Aareal Bank beispielsweise den umfassenden Umbau ihrer IT-Struktur eingeleitet, das US-Geschäft signifikant ausgeweitet, den Ausbau digitaler Plattformangebote im Segment Consulting/Dienstleistungen forciert sowie Kooperationen mit Start-ups initiiert, um ihre digitale Agenda zügig umzusetzen. Darüber hinaus haben wir unsere Syndizierungsaktivitäten für ein flexibleres Portfoliomanagement und die im Rahmen der Strategie geplante Expansion entlang der Wertschöpfungskette in der gewerblichen Immobilienfinanzierung gezielt vorangetrieben.

Im laufenden Jahr gilt es nun, den eingeschlagenen Weg konsequent weiterzugehen. Konkret heißt dies: Wir werden die Zukunftsinvestitionen forcieren, indem wir zum Beispiel in den weiteren Ausbau unserer USPs und digitaler Lösungen investieren. Daneben konzentriert sich die Bank auf die weitere Optimierung ihrer Prozesse und Strukturen, um die Bank noch effizienter und flexibler aufzustellen, nachdem in den vorangegangenen Jahren die Integration der beiden großen Zukäufe im Fokus der internen Maßnahmen gestanden hatte. Zugleich wollen wir nicht zum Kerngeschäft gehörende Kreditportfolios weiter strategiekonform abbauen.

Dass unsere Strategie greift, dass wir damit auf dem richtigen Weg sind, hat das vergangene Jahr eindrucksvoll gezeigt. 2017 wird die Transformation des Unternehmens entlang unserer mit Aareal 2020 definierten strategischen Prioritäten deutlich an Fahrt gewinnen. Wir sind ohne jeden Zweifel finanziell dazu in der Lage, jetzt die nötigen Mittel dafür bereitzustellen, das Richtige und Notwendige zu tun – zumal wir auch für das laufende Geschäftsjahr eine Fortsetzung unserer positiven Geschäftsentwicklung und mit 260 bis 300 Millionen Euro erneut ein gutes Konzernbetriebsergebnis erwarten. In den darauffolgenden Jahren wird sich unsere Strategie, davon sind wir überzeugt, immer stärker auszahlen. An unserem mittelfristigen Zielniveau für die Eigenkapitalrendite vor Steuern von rund 12 Prozent halten wir daher unverändert fest.

Unser Anspruch ist dabei klar: Wir werden der führende Anbieter von smarten Finanzierungen, Software-Produkten und digitalen Lösungen für die Immobilienbranche und angrenzende Industrien. Nach der Umsetzung von Aareal 2020 werden wir flexibler, effizienter und stärker sein denn je – und auch in einem fundamental veränderten Markt- und Wettbewerbsumfeld nachhaltig profitabel und erfolgreich sein. Davon werden die Kunden und Mitarbeiter der Aareal Bank Gruppe profitieren, nicht zuletzt aber auch Sie, liebe Aktionäre. Wir würden uns freuen, wenn Sie unsere Arbeit auch weiterhin begleiten und danken Ihnen für das Vertrauen, das Sie der Aareal Bank Gruppe entgegenbringen.



Hermann J. Merkens
Vorsitzender des Vorstands

Die Aktie der Aareal Bank

Investor Relations-Aktivitäten

Als börsennotierte und im MDAX® gelistete Aktiengesellschaft unterliegt die Aareal Bank zahlreichen Veröffentlichungspflichten. Diese sieht die Aareal Bank jedoch nicht als Pflicht, sondern als Chance, um mit ihren Analysten, Investoren und Kunden sowie mit den Medienvertretern in einen offenen und für alle Seiten konstruktiven Dialog zu treten.

Dieser Dialog, der bei der Aareal Bank einen hohen Stellenwert besitzt, und der unabhängig der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen konsequent und intensiv geführt wird, ist eine Voraussetzung, um als börsennotiertes Unternehmen langfristig erfolgreich sein zu können. Denn nur, wenn über aktuelle Unternehmensentwicklungen zeitnah, offen und transparent informiert wird, können Marktteilnehmer potenzielle Chancen und Risiken, die sich aus dem Marktgeschehen oder Änderungen im regulatorischen Umfeld ergeben, beurteilen und mit der Aareal Bank diskutieren.

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

Auch die Marktkommunikation blieb 2016 auf einem insgesamt hohen Niveau. Das Investor Relations-Team nahm im abgelaufenen Geschäftsjahr an insgesamt zehn internationalen Kapitalmarktkonferenzen teil und führte auf 12 Roadshows in Europa und den USA weit über 200 Einzelgespräche mit mehr als 300 Investoren und Analysten. Die Tatsache, dass auch der Vorstand regelmäßig an Konferenzen und Roadshows teilnimmt, um für persönliche Gespräche zur Verfügung zu stehen, 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 beiden Segmenten Strukturierte Immobilienfinanzierungen und Consulting/Dienstleistungen 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.

Im Geschäftsjahr 2017 werden wir den proaktiven Kurs in der Kapitalmarktkommunikation unverändert weiter fortsetzen, um das Vertrauen der Aktionäre in den nachhaltigen Erfolg des Geschäftsmodells der Aareal Bank Gruppe zu stärken.

Basisdaten und Kennzahlen zur Aktie der Aareal Bank

	2016	2015
Aktienkurse in € ¹⁾		
Jahresendkurs	35,765	29,140
Höchstkurs	36,955	40,905
Tiefstkurs	21,660	28,380
Buchwert je Stammaktie in €	43,22	41,80
Dividende je Stammaktie in € ³⁾	2,00	1,65
Ergebnis je Stammaktie in €	3,33	5,66
Kurs-Gewinn-Verhältnis ²⁾	10,94	5,15
Dividendenrendite in % ²⁾	5,6	5,7
Börsenkapitalisierung in Mio. € ²⁾	2.141	1.744

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⁾ Bezogen auf XETRA®-Jahresendkurse;

³⁾ Vorschlag an die Hauptversammlung

Aktionärsstruktur

seit dem 3. Februar 2015



Analystenstimmen

Von den 13 Broker- und Analysehäusern, die die Aareal Bank zu Beginn des Geschäftsjahres regelmäßig gecovert haben, hat im Laufe des vergangenen Jahres ein weiteres Haus die Coverage der Aareal Bank neu aufgenommen, während ein Analysehaus die Coverage eingestellt hat, sodass Ende 2016 unverändert 13 Broker- und Analysehäuser unabhängige Studien und Kommentare zur Entwicklung der Aareal Bank Gruppe veröffentlichten.

Nach dem positiven Abschluss des Geschäftsjahres 2015 galt es auch in 2016, die Erwartungen des Markts und der Analysten zu erfüllen. Diesen hohen Erwartungen ist die Aareal Bank gerecht geworden: sieben Kauf- und vier neutrale Empfehlungen stehen zwei Verkaufsempfehlung 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 2014 - 2016 im Vergleich

■ Aareal Bank ■ DAX-Index ■ MDAX-Index ■ Prime Banks Performance Index

75 %

50 %

25 %

0 %

-25 %

-50 %

-75 %

30.12.2013

30.03.2014

30.06.2014

30.09.2014

31.12.2014

31.03.2015



(1) 25. Februar 2016

Aareal Bank Gruppe im Geschäftsjahr 2015 mit erneutem Rekordergebnis – Erhöhung der Dividende von 1,20 € auf 1,65 € je Aktie vorgeschlagen

(2) 30. März 2016

Aareal Bank Gruppe veröffentlicht Geschäftsbericht 2015

(3) 10. Mai 2016

Aareal Bank Gruppe mit erfolgreichem Start in das Geschäftsjahr 2016

(4) 25. Mai 2016

Hauptversammlung der Aareal Bank beschließt Dividendenzahlung von 1,65 € je Aktie für Geschäftsjahr 2015

(5) 11. August 2016

Aareal Bank Gruppe bleibt auch im zweiten Quartal 2016 auf Kurs

(6) 10. November 2016

Aareal Bank Gruppe erhöht nach gutem dritten Quartal Prognose für das Konzernbetriebsergebnis im Gesamtjahr 2016

