



# An unsere Aktionäre

Zukunft denken. Jetzt handeln.

- 17 An unsere Aktionäre**
- 18 Brief des Vorstands
- 22 Die Aktie der Aareal Bank
  
- 27 Konzernlagebericht**
- 87 Konzernabschluss**
- 223 Transparenz**



v.l.n.r.:

**Thomas Ortmanns**  
Mitglied des Vorstands

**Christiane Kunisch-Wolff**  
Mitglied des Vorstands

**Hermann J. Merkens**  
Vorsitzender des Vorstands

**Christof Winkelmann**  
Mitglied des Vorstands

**Dagmar Knopek**  
Mitglied des Vorstands

# Brief des Vorstands

*Sehr geehrte Aktionäre,  
liebe Geschäftsfreunde und Mitarbeiter,*

mit dem vorliegenden Geschäftsbericht 2017 sorgen wir nicht nur für die umfassende Transparenz über alle relevanten Vorgänge und Zahlen des zurückliegenden Jahres, die Sie zu Recht von uns erwarten. Wir vermitteln Ihnen zugleich, wie gewohnt, auch ein Bild davon, wo Ihre Aareal Bank Gruppe heute steht, welche Herausforderungen und Chancen wir für die Zukunft sehen und wie wir sie angehen. Um es gleich vorwegzunehmen: Wir haben allen Grund zu der Einschätzung, dass wir gut für die Aufgaben gerüstet sind, die in einem auch in den kommenden Jahren sehr anspruchsvollen Markt-, Regulierungs- und Wettbewerbsumfeld vor uns liegen.

Der Blick auf die harten Fakten bestätigt das klar und deutlich. Wirtschaftlich war das Geschäftsjahr 2017 ein weiteres in der schon beachtlich langen Reihe erfolgreicher Jahre für unser Unternehmen. Die Aareal Bank Gruppe hat auch 2017 gezeigt, dass sie mit schwierigen Rahmenbedingungen sehr gut umgehen kann, und einmal mehr geliefert, was sie versprochen hat: Wir haben unsere Finanzziele erreicht und unsere Prognosen erfüllt. Unser Unternehmen, das zeigen alle maßgeblichen Kennziffern, ist kerngesund und hat die nötige Substanz, um die Zukunft aus eigener Kraft zu gestalten. Das ist in diesen Tagen in unserer Branche keine Selbstverständlichkeit, und auch deshalb blicken wir mit einem gewissen Stolz darauf, was das gesamte Team der Aareal Bank Gruppe auch im abgelaufenen Jahr gemeinsam erreicht hat.

Zumal 2017 nicht nur wirtschaftlich, sondern auch aus strategischer Sicht ein gutes Jahr für unser Haus war – und ein sehr wichtiges allemal. Wir setzen weiterhin alles daran, auch in einem sich rapide verändernden Umfeld das Heft des Handelns selbst in der Hand zu behalten. Mit unserem Anfang 2016 vorgestellten Zukunftsprogramm „Aareal 2020 – Adjust. Advance. Achieve“ sind wir dafür gut aufgestellt. In dessen konsequente Umsetzung haben wir auch im vergangenen Jahr viel Energie, aber auch erhebliche finanzielle Mittel investiert. Umso erfreulicher ist es, dass wir zur Halbzeit des Programms sagen können: Wir sind voll auf Kurs! Unsere Strategie greift, „Aareal 2020“ nimmt Gestalt an.

So haben wir 2017 bei der Steigerung der Effizienz und der Optimierung von Strukturen und Prozessen – einem der Eckpfeiler unserer Strategie – einen großen Schritt nach vorn gemacht; das lässt sich etwa am sinkenden Verwaltungsaufwand ablesen. Aber auch die vielfältigen Initiativen, die wir zur Weiterentwicklung der Geschäftsmodelle beider Segmente im Rahmen von „Aareal 2020“ auf den Weg gebracht haben, zeigen zunehmend positive Wirkung. Das gilt sowohl für den weiteren Ausbau unseres Geschäfts im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen in attraktiven Märkten wie den USA als auch für die Expansion im Segment Consulting / Dienstleistungen über das angestammte Geschäftsfeld der Wohnungswirtschaft hinaus und für die neuen digitalen Angebote unserer IT-Tochter Aareon.

Die Aareal Bank Gruppe, das gilt heute mehr denn je, geht operativ und strategisch ungeachtet aller Widrigkeiten konsequent und unbeirrt ihren Weg. Davon profitieren unsere Kunden und Mitarbeiter – aber natürlich auch unsere Aktionäre. Und zwar nicht erst in ferner Zukunft, sondern schon heute. Angesichts des erneut guten Jahresergebnisses werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung der Aareal Bank AG am 23. Mai 2018 eine weitere deutliche Erhöhung der Dividende um 0,50 Euro je Aktie auf 2,50 Euro je Aktie vorschlagen. Wir gehen damit nahe an das obere Ende unserer kommunizierten Bandbreite für die Ausschüttungsquote und bieten unseren Investoren eine überaus attraktive Dividendenrendite.

Die unverändert sehr komfortable Kapitalausstattung der Aareal Bank Gruppe erlaubt diesen Schritt: Die einschlägigen Quoten liegen weit über den Anforderungen der Aufsicht. Das gilt auch, wenn man eine Vollumsetzung der Ende 2017 überarbeiteten Baseler Eigenkapitalregeln unterstellt. Mit deren Verabschiedung haben wir zudem jetzt die notwendige Planungssicherheit, um auf der Basis adjustierter Zielkapitalquoten noch im Laufe dieses Jahres über die Verwendung von Überschusskapital zu entscheiden. Dafür haben wir grundsätzlich drei Optionen: Zukäufe, Ausbau des eigenen Geschäfts oder Rückgabe an unsere Aktionäre. Richtschnur für unsere Entscheidung wird sein, wie wir den größten Wert schaffen können. Das gilt auch für die Wahl des am besten geeigneten Instruments, sollten wir uns für die Option entscheiden, Kapital zurückzugeben. Wir lassen uns dabei nicht treiben, sondern entscheiden souverän und rational. Das ist unser Verständnis einer im umfassenden Sinne aktionärsfreundlichen Politik, die sich nachhaltiger Wertschaffung verpflichtet fühlt und nicht opportunistischen Erwägungen unterliegt.

Um nachhaltige Wertschaffung geht es uns naturgemäß auch im laufenden Geschäftsjahr. 2018 wollen wir in einem weiter verschärften Wettbewerb unsere exzellente Marktposition in unseren angestammten Feldern verteidigen und unsere positive Entwicklung fortsetzen. Für das Ergebnis je Aktie (EpS) erwarten wir einen Wert zwischen 2,60 und 3,00 Euro. An unserem mittelfristigen Ziel einer Eigenkapitalrendite vor Steuern von rund 12 Prozent halten wir unverändert fest.

Das laufende Jahr steht darüber hinaus ganz im Zeichen der weiteren konsequenten Umsetzung von „Aareal 2020“. Dabei werden wir die Basis für unseren künftigen Erfolg in beiden Segmenten weiter verbreitern – mit erheblichen Investitionen etwa in den weiteren Ausbau digitaler Lösungen. Daneben konzentrieren wir uns auf die weitere Optimierung unserer Prozesse und Strukturen – eine Aufgabe, die mit den im Vorjahr verabschiedeten Maßnahmen noch nicht erledigt ist.

Bei alledem haben wir ein klares Ziel vor Augen: Wir werden der führende Anbieter von smarten Finanzierungen, Software-Produkten und digitalen Lösungen für die Immobilienbranche und angrenzende Industrien sein – und in den nächsten Jahren beweisen, dass man auch als mittelgroßes, unabhängiges Unternehmen in sich wandelnden Märkten mit der richtigen Geschäftspolitik und auf der Grundlage einer vorausschauenden Strategie dauerhaft Erfolg haben kann. 2017 ist uns das einmal mehr gelungen, und wir sind zuversichtlich, dass dies auch 2018 und in den darauffolgenden Jahren so sein wird.

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, diesem Vertrauen auch weiterhin gerecht zu werden. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns auch in Zukunft wohlwollend begleiten würden.



**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 von den 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 2017 auf einem insgesamt hohen Niveau. Das Investor Relations-Team nahm im abgelaufenen Geschäftsjahr an insgesamt elf internationalen Kapitalmarktkonferenzen teil und führte auf 15 Roadshows in Europa und den USA weit über 200 Einzelgespräche mit deutlich 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](http://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 2018 werden wir den proaktiven Kurs in der Kapitalmarktkommunikation unverändert fortsetzen, um das Vertrauen der Aktionäre in den nachhaltigen Erfolg des Geschäftsmodells der Aareal Bank Gruppe weiter zu stärken.

## Basisdaten und Kennzahlen zur Aktie der Aareal Bank

	2017	2016
Aktienkurse in € <sup>1)</sup>		
Jahresendkurs	37,730	35,765
Höchstkurs	38,400	36,955
Tiefstkurs	33,710	21,660
Buchwert je Stammaktie in €	43,80	43,22
Dividende je Stammaktie in € <sup>3)</sup>	2,50	2,00
Ergebnis je Stammaktie in €	3,20	3,33
Kurs-Gewinn-Verhältnis <sup>2)</sup>	11,79	10,94
Dividendenrendite in % <sup>2)</sup>	6,6	5,6
Börsenkapitalisierung in Mio. € <sup>2)</sup>	2.258	2.141

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

<sup>1)</sup> XETRA®-Schlusskurse; <sup>2)</sup> Bezogen auf XETRA®-Jahresendkurse;

<sup>3)</sup> Vorschlag an die Hauptversammlung

## Aktionärsstruktur

seit dem 3. Februar 2015



## Analystenstimmen

Zu den 13 Broker- und Analysehäusern, die die Aareal Bank zu Beginn des Geschäftsjahres regelmäßig gecoverd haben, hat im Laufe des vergangenen Jahres ein weiteres Haus die Coverage der Aareal Bank neu aufgenommen, sodass Ende 2017 insgesamt 14 Broker- und Analysehäuser unabhängige Studien und Kommentare zur Entwicklung der Aareal Bank Gruppe veröffentlichten.

Nach dem positiven Abschluss des Geschäftsjahres 2016 galt es auch in 2017, die Erwartungen des Marktes und der Analysten zu erfüllen. Diesen hohen Erwartungen ist die Aareal Bank gerecht geworden: Derzeit stehen acht Kaufempfehlungen sechs neutrale Empfehlungen gegenüber. Verkaufsempfehlungen gibt es derzeit keine.

Die Analystenempfehlungen werden von uns regelmäßig aktualisiert und auf unserer Internetseite [www.aareal-bank.com](http://www.aareal-bank.com) im Investor Relations-Portal veröffentlicht.



# Relativer Kursverlauf der Aktie der Aareal Bank 2015-2017 im Vergleich

■ Aareal Bank ■ DAX-Index ■ MDAX-Index ■ CXPB

75 %

50 %

25 %

0 %

-25 %

-50 %

-75 %

30.12.2014

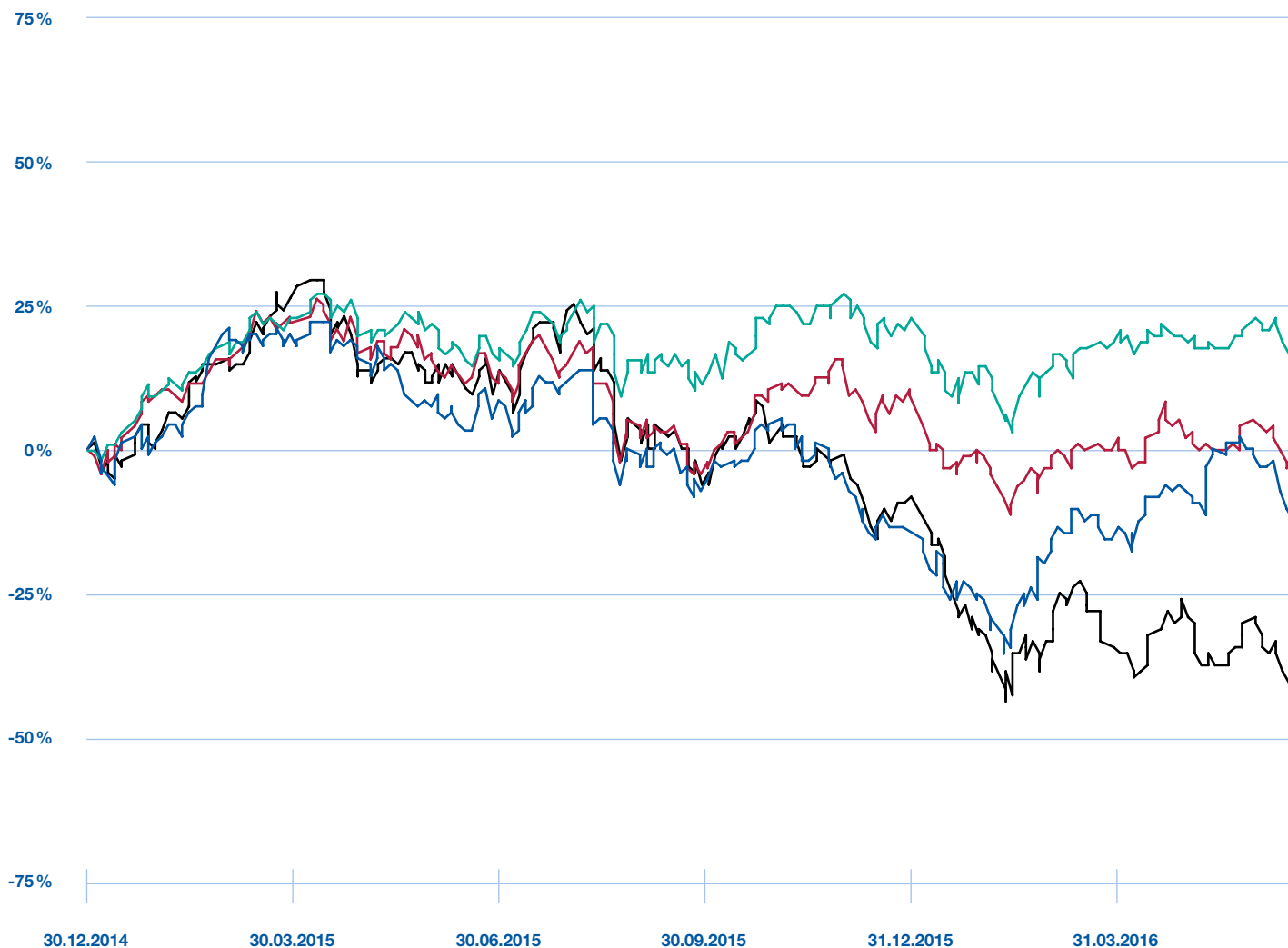
30.03.2015

30.06.2015

30.09.2015

31.12.2015

31.03.2016



**(1) 23. Februar 2017**

Aareal Bank Gruppe schließt Geschäftsjahr 2016 mit sehr gutem Ergebnis ab – Erhöhung der Dividende von 1,65 € auf 2,00 € je Aktie vorgeschlagen

**(2) 1. März 2017**

Aareal Bank: Rückzahlung des Aareal Bank Capital Funding Trust zum 31. März 2017

**(3) 30. März 2017**

Aareal Bank Gruppe veröffentlicht Geschäftsbericht 2016

**(4) 20. April 2017**

Aareal Bank Gruppe: Auflösung von im Rahmen des Erwerbs der Corealcredit Bank AG gebildeten Rückstellungen; Anhebung der Jahresergebnisprognose

**(5) 11. Mai 2017**

Aareal Bank Gruppe nach solidem Jahresauftakt weiter auf Kurs

**(6) 31. Mai 2017**

Hauptversammlung der Aareal Bank AG stimmt Erhöhung der Dividende auf 2,00 Euro je Aktie für das Geschäftsjahr 2016 zu

**(7) 10. August 2017**

Aareal Bank Gruppe bestätigt nach solidem zweiten Quartal Jahresprognose

**(8) 14. November 2017**

Aareal Bank Gruppe bestätigt nach gutem dritten Quartal Jahresprognose

