

An unsere Aktionäre

Meilensteine setzen. Perspektiven schaffen.

35 An unsere Aktionäre

36 Brief des Vorstands

40 Die Aktie der Aareal Bank

45 Konzernlagebericht

129 Konzernabschluss

247 Transparenz



v.l.n.r.:

Marc Heß
Mitglied des Vorstands

Dagmar Knopek
Mitglied des Vorstands

Hermann J. Merkens
Vorsitzender des Vorstands

Thomas Ortmanns
Mitglied des Vorstands

Christof Winkelmann
Mitglied des Vorstands

Christiane Kunisch-Wolff
Mitglied des Vorstands

Brief des Vorstands

*Sehr geehrte Aktionäre,
liebe Geschäftsfreunde und Mitarbeiter,*

das Geschäftsjahr 2018, über das wir mit dem vorliegenden Bericht Rechenschaft ablegen, hat die Aareal Bank Gruppe – wie unseren gesamten Sektor – erneut vor große Herausforderungen gestellt: Die Konjunktur zeigte sich zwar bislang relativ robust, entwickelte sich jedoch weniger dynamisch als noch im Vorjahr und trübte sich gegen Jahresende weiter ein. Das Niedrigzinsumfeld hielt an, vielfältige politische Unsicherheiten überschatteten zunehmend das globale Wirtschaftsgeschehen und auch der Wettbewerb in unseren wichtigsten Märkten nahm weiter zu. Nicht zuletzt haben die anhaltend hohen Regulierungsanforderungen die Bedingungen, unter denen wir arbeiten, weiter erschwert.

In diesem herausfordernden Umfeld hat die Aareal Bank Gruppe ihre positive Entwicklung fortsetzen können und damit nahtlos an die erfolgreichen Vorjahre angeknüpft. Und nicht nur das: Wir haben weitere wichtige Schritte auf unserem Weg in eine nachhaltig erfolgreiche Zukunft gemacht. Unser Unternehmen ist heute unverändert in einer guten Verfassung und damit gerüstet für die Herausforderungen, die vor uns liegen: robust und solide kapitalisiert, auch unter Berücksichtigung und teilweise vorausschauender Vorwegnahme aktueller und absehbarer Regulierungsvorhaben, ertragsstark im operativen Geschäft, ungeachtet aller Unsicherheiten und Widrigkeiten, und bei alledem strategisch gut positioniert.

Die Zahlen des vergangenen Geschäftsjahres sind dafür einmal mehr ein eindrucksvoller Beleg. Mit 316 Millionen Euro lag das Konzernbetriebsergebnis, unsere zentrale operative Kennzahl, innerhalb des bereits angehobenen kommunizierten Zielkorridors von 312 bis 352 Millionen Euro. Darin enthalten ist, wie angekündigt, ein positiver Einmaleffekt (negativer Goodwill) in Höhe von 55 Millionen Euro aus dem Ende 2018 abgeschlossenen Erwerb der Düsseldorfer Hypothekenbank AG (Düsselhyp). Alle wesentlichen Finanzkennziffern lagen dabei im Rahmen unserer Prognosen. Die Eigenkapitalrendite vor Steuern lag inklusive Düsselhyp-Effekt oberhalb der ursprünglichen Zielspanne. Das den Stammaktionären zugeordnete Ergebnis konnten wir gegenüber dem Vorjahr um 9 Prozent steigern.

An diesem guten Abschneiden sollen die Aktionäre wieder angemessen partizipieren. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung am 22. Mai 2019 deshalb eine Dividende in Höhe von 2,10 Euro je Aktie vor. Diese Ausschüttung entspricht, bezogen auf das Ergebnis je Stammaktie ohne den Düsseldorf-Einmaleffekt, einer Ausschüttungsquote von 82 Prozent; die Quote läge damit am oberen Rand der angekündigten Spanne von 70 bis 80 Prozent. Zudem errechnet sich auf Basis unseres Vorschlags eine Dividendenrendite von rund 7,8 Prozent, bezogen auf den Jahresschlusskurs 2018. Die Ausschüttung ist damit aus unserer Sicht attraktiv.

Mit dem Dividendenvorschlag für 2018 schaffen wir eine Balance zwischen dem Interesse unserer Aktionäre einerseits und dem zunehmend unsicheren Marktumfeld andererseits. Gleichzeitig erlaubt uns dies weiterhin, die Potenziale und Chancen, die sich unserem Unternehmen bieten, wahrnehmen zu können. Die Entwicklung des Aktienkurses in 2019 kann natürlich nicht zufriedenstellen, sie ist aber maßgeblich von den allgemeinen Umfeldbedingungen geprägt, in denen wir und die europäischen Banken agieren.

Operativ haben wir in 2018 in beiden Segmenten die Opportunitäten wahrgenommen, die sich unserem Unternehmen geboten haben. So haben wir mit dem Erwerb der Düsseldorf eine weitere wertschaffende Akquisition vorgenommen. Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen haben wir nicht nur unser Kredit-Exposure in Nordamerika ausgebaut, sondern auch mit einigen ersten Schritten unseren geografischen „Footprint“ mit dem Markteintritt in Australien und die Expansion in neue Asset-Klassen wie den Bereich Studentenunterkünfte erweitert. Das Syndizierungsgeschäft haben wir parallel auf einem weiterhin hohen Niveau halten können. Auch treiben wir unsere Digitalisierungsoffensive weiter voran und haben uns mit dem Investment in BrickVest, eine führende europäische Online-Plattform für gewerbliche Immobilien-Investments, positioniert.

In unserem angestammten Finanzierungsgeschäft haben wir zudem ein starkes Neugeschäft verbucht, das deutlich über unserem avisierten Zielkorridor lag. Als Resultat dessen konnten wir unser Kreditportfolio moderat ausweiten. Das kontrollierte Portfoliowachstum des vergangenen Jahres – ohne dabei Zugeständnisse bei der Qualität zu machen – stellte bei den erzielbaren, weiterhin guten Margen im Übrigen eine effiziente Verwendung von Überschusskapital dar.

Im Segment Consulting/Dienstleistungen hat unsere IT-Tochter Aareon ihre führende Marktposition im Bereich der ERP-Produkte weiter gefestigt und zugleich erfolgreich ihr wachsendes Portfolio digitaler Lösungen vermarktet. Zudem hat die Aareal Bank jüngst mit der Akquisition der plusForta GmbH, eines marktführenden Vermittlers für Mietkautionsbürgschaften in Deutschland, ihr Angebot an digitalen Lösungen für die Wohnungswirtschaft und deren Kunden erweitert.

Insgesamt können wir also festhalten: Wir haben mit unserem Zukunftsprogramm „Aareal 2020“ die richtigen Weichen gestellt und im vergangenen Jahr erneut große Fortschritte bei der Umsetzung gemacht. Wir haben damit unsere Ausgangsbasis für künftiges strategiekonformes Wachstum weiter erheblich verbessert.

Welche Schwerpunkte setzen wir nun im laufenden Jahr – operativ und strategisch?

In der strukturierten Immobilienfinanzierung haben wir in 2018 eine gute Ausgangsbasis gelegt und können nach dem starken Neugeschäft des Vorjahres in einem schwieriger werdenden Marktumfeld selektiv agieren. Unser Hauptaugenmerk liegt dabei darauf, unser Volumen an Immobilienfinanzierungen in 2019 auf dem Niveau zum Jahresende 2018 zu halten. Dank unserer breiten Aufstellung sind wir in der Lage, unser Neugeschäft auf die Märkte und Asset-Klassen mit dem attraktivsten Chancen-/Risikoprofil zu allokalieren und dabei gleichzeitig unsere konservative Risikopolitik beizubehalten. Die Aareal Bank ist und bleibt aber in allen ihren wesentlichen Märkten finanzierungsbereit.

Im Segment Consulting/Dienstleistungen liegt unser Schwerpunkt 2019 darauf, das Wachstum der Aareon bei digitalen Produkten und Lösungen noch deutlich zu beschleunigen. Schon in den Vorjahren haben wir zweistellige Wachstumsraten im Bereich digitaler Produkte realisiert. Wir haben uns bei bereits existierenden Kunden sowie bei Neukunden als profilierter Ansprechpartner auch über das angestammte ERP-Geschäft hinaus etabliert. Darauf bauen wir nun mit einem dezidierten Investitionsprogramm auf: Für die kommenden Jahre stehen in erster Linie für selbstentwickelte digitale Produkte signifikante Investitionsmittel zur Beschleunigung des Wachstums bereit. Die erreichte Performance und das unterliegende Basiswachstum erlauben es der Aareon, die zusätzlichen Initiativen aus eigener Kraft zu stemmen. Gezielte Akquisitionen werden, wie in der Vergangenheit, das Wachstum unterstützen. Diese Maßnahmen sollen wesentlich dazu beitragen, dass sich der Ergebnisbeitrag der Aareon mittelfristig, das heißt bis zum Jahr 2025, verdoppelt.

Unser Ertragsmix wird sich damit auf Gruppenebene, wie in „Aareal 2020“ angelegt, weiter und noch deutlicher zugunsten des Provisionsergebnisses verschieben. Damit wird der Beitrag der Aareon wie auch des zinsunabhängigen Geschäfts im Segment Consulting/Dienstleistungen der Bank spürbar wachsen.

Durch den weiteren Ausbau von in „Aareal 2020“ angelegten Initiativen reagieren wir damit heute schon auf Rahmenbedingungen, die sich unserer Einschätzung nach auch mittelfristig für die Aareal Bank Gruppe und den Bankensektor nicht positiv verändern werden. Hier sind insbesondere höhere Eigenkapitalanforderungen und das anhaltende Niedrigzinsumfeld zu nennen. Diese Initiativen erlauben es uns, trotz der Ergebnisbelastungen durch die genannten Faktoren und die zusätzlichen Investitionen an unserem mittelfristigen Renditeziel von mindestens 12 Prozent vor Steuern festzuhalten.

Im Jahr 2019 rechnen wir mit einigen Sondereffekten. Neben den Integrationskosten der Düsseldorf wird auch das Investitionsprogramm in der Aareal Bank belasten. Darüber hinaus werden das weiterhin bestehende Niedrigzinsumfeld und das etwas kleiner als ursprünglich geplante Portfolio der Düsseldorf Spuren im Zinsüberschuss hinterlassen. Wir sind gleichwohl zuversichtlich, dass wir erneut ein gutes Konzernbetriebsergebnis in einer Spanne von 240 bis 280 Millionen Euro erreichen können. Damit würden wir das um den sogenannten „negativen Goodwill“ bereinigte Ergebnis des vergangenen Jahres halten – was in dem sich verschlechternden Umfeld ein großer Erfolg wäre.

Unser Zwischenfazit lautet: ein insgesamt zufriedener Blick zurück auf das abgelaufene Jahr, vorsichtiger Optimismus für das laufende Jahr und ungebrochene Zuversicht, was die in unserem Strategieprogramm angelegten mittel- bis langfristigen Perspektiven unseres Hauses angeht. 2019 wird ein weiteres herausforderndes und anspruchsvolles Jahr auf dem Weg zu unserem strategischen Ziel: der führende Anbieter von smarten Finanzierungen, Software-Produkten und digitalen Lösungen für die Immobilienbranche und angrenzende Industrien zu sein.

Für das Vertrauen, das Sie uns auf diesem Weg bisher entgegengebracht haben, danken wir Ihnen herzlich. Bleiben Sie uns auch in Zukunft gewogen!



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 betrachtet die Aareal Bank 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 Quartalsveröffentlichungen, um Analysten, Investoren und Medienvertretern über die aktuellen Entwicklungen der Gruppe zu informieren.

Das Investor Relations-Team nahm im abgelaufenen Geschäftsjahr an insgesamt zehn internationalen Kapitalmarktkonferenzen teil, führte 15 Roadshows in Europa und den USA durch und hielt die Marktkommunikation auch in 2018 auf einem insgesamt hohen Niveau. 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 2019 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

	2018	2017
Aktienkurse in € ¹⁾		
Jahresendkurs	26,990	37,730
Höchstkurs	42,800	38,400
Tiefstkurs	26,010	33,710
Buchwert je Stammaktie in €	43,88	43,80
Dividende je Stammaktie in € ³⁾	2,10	2,50
Ergebnis je Stammaktie in €	3,48	3,20
Kurs-Gewinn-Verhältnis ²⁾	7,76	11,79
Dividendenrendite in % ²⁾	7,8	6,6
Börsenkapitalisierung in Mio. € ²⁾	1.616	2.258

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



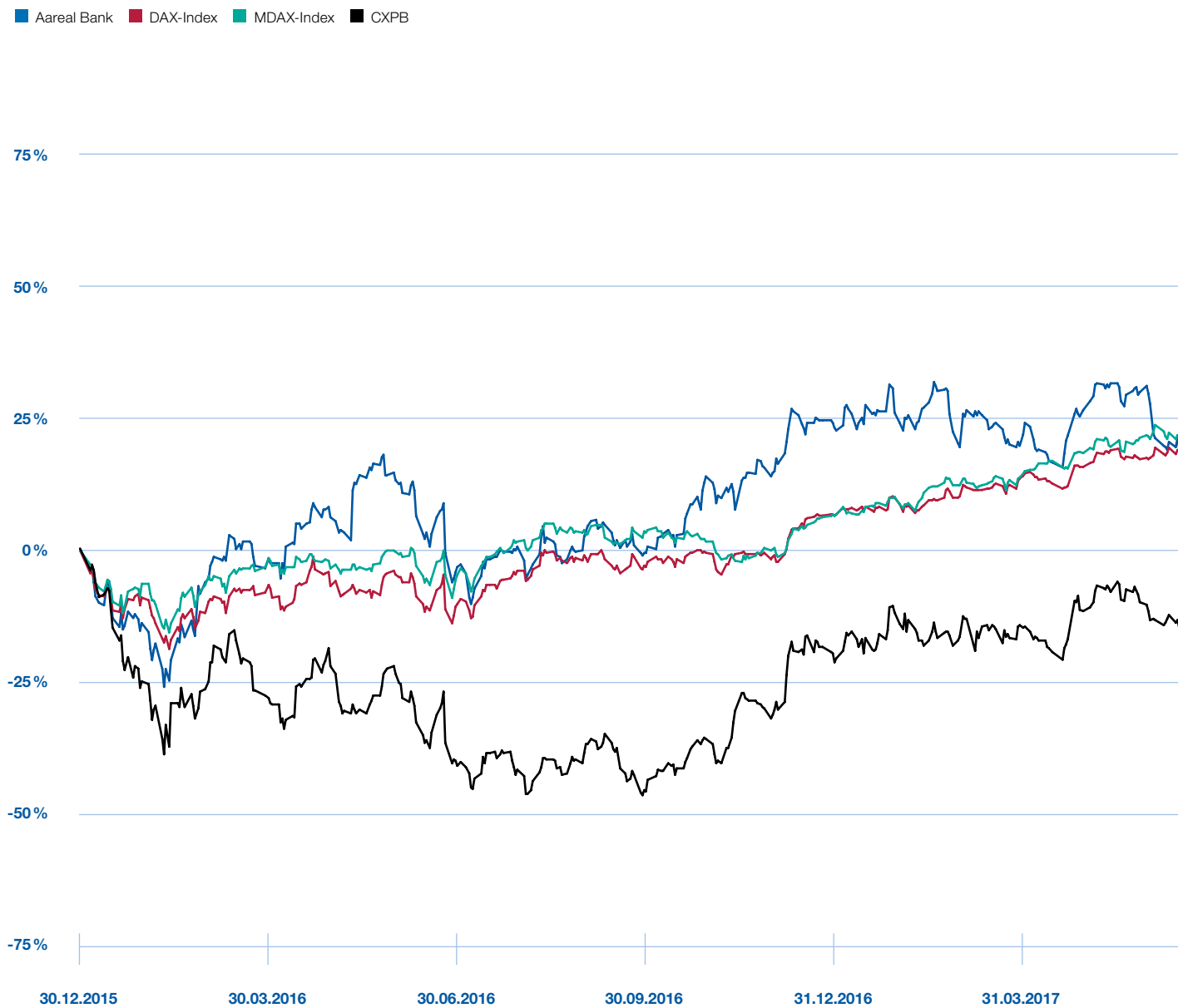
Analystenstimmen

Zu den 14 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, sodass Ende 2018 insgesamt 15 Broker- und Analysehäuser unabhängige Studien und Kommentare zur Entwicklung der Aareal Bank Gruppe veröffentlichten.

Nach dem positiven Abschluss des Geschäftsjahres 2017 galt es auch in 2018, die Erwartungen des Marktes und der Analysten zu erfüllen. Diesen hohen Erwartungen ist die Aareal Bank gerecht geworden: Sechs Kaufempfehlungen standen neun neutrale Empfehlungen gegenüber. Ende 2018 gab es keine Verkaufsempfehlung.

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 2016 - 2018 im Vergleich



(1) 28. Februar 2018

Aareal Bank Gruppe schlägt nach gutem Geschäftsjahr 2017 deutliche Erhöhung der Dividende von 2,00 € auf 2,50 € je Aktie vor

(2) 28. März 2018

Aareal Bank Gruppe veröffentlicht Geschäftsbericht 2017

(3) 9. Mai 2018

Aareal Bank Gruppe mit solidem Start in das Geschäftsjahr 2018

(4) 23. Mai 2018

Hauptversammlung der Aareal Bank AG beschließt Dividende von 2,50 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2017

(5) 14. August 2018

Aareal Bank Gruppe setzt positive Geschäftsentwicklung auch im zweiten Quartal fort und bestätigt Ergebnisprognose für das Gesamtjahr 2018

(6) 10. September 2018

Aareal Bank Gruppe erzielt Einigung über Erwerb der Düsseldorfer Hypothekenbank AG (Düsselhyp) und hebt Ergebnisprognose an

(7) 13. November 2018

Aareal Bank Gruppe bestätigt nach gutem dritten Quartal ihre angehobene Ergebnisprognose für das Gesamtjahr

