

Zwischenmitteilung
Aareal Bank Konzern
1. Januar bis
31. März 2024

Wesentliche Kennzahlen

	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023		31.03.2024	31.12.2023
Ergebnisgrößen			Moody's		
Betriebsergebnis (Mio. €)	103	62	Issuer Rating	Baa1	A3
Konzernergebnis (Mio. €)	73	42	Senior Preferred	Baa1	A3
Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis (Mio. €) ¹⁾	63	47	Senior Non Preferred	Baa3	Baa2
Cost Income Ratio (%) ²⁾	31,7	34,7	Bank Deposit Rating	Baa1	A3
Ergebnis je Stammaktie (€) ¹⁾	1,05	0,78	Outlook	negative	negative
RoE vor Steuern (%) ¹⁾³⁾	12,8	9,0	Mortgage Pfandbrief Rating	Aaa	Aaa
RoE nach Steuern (%) ¹⁾³⁾	8,7	6,4			
	31.03.2024	31.12.2023	Fitch Ratings⁵⁾		
Bilanz			Issuer Default Rating	BBB	BBB
Immobilienfinanzierungen (Mio. €)	32.140	32.876	Senior Preferred	BBB+	BBB+
Eigenkapital (Mio. €)	3.385	3.300	Senior Non Preferred	BBB	BBB
Bilanzsumme (Mio. €)	47.438	46.833	Deposit Ratings	BBB+	BBB+
			Outlook	stable	stable
Aufsichtsrechtliche Kennziffern⁴⁾			ESG-Ratings⁶⁾		
Basel IV (phase-in)			MSCI	AA	AA
Risikogewichtete Aktiva (Mio. €)	13.768	13.720	ISS-ESG	prime (C)	prime (C)
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) (%)	19,7	19,4	CDP	Management Level B	Management Level B
Kernkapitalquote (T1-Quote) (%)	21,9	21,6			
Gesamtkapitalquote (TC-Quote) (%)	23,7	23,5			
Mitarbeiter	3.457	3.463			

¹⁾ Ergebniszuordnung unter der Annahme einer zeitanteiligen Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe

²⁾ Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen und Banking & Digital Solutions branchenüblich ohne Bankenabgabe und Beiträge zur Einlagensicherung

³⁾ Auf das Jahr hochgerechnet

⁴⁾ 31. Dezember 2023: inklusive Jahresergebnis 2023 und zeitanteiliger Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe, da keine Ausschüttung des Jahresergebnisses 2023 in 2024 erfolgt.

31. März 2024: inklusive Zwischengewinn 2024 nach Abzug der anteiligen Dividende gemäß Dividendenpolitik und zeitanteiliger Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe. Die CET1-Quote gemäß dem „Higher of“-Ansatz Basel III und Basel IV (phase-in) aus der aufsichtsrechtlichen Meldung zum 31. März 2024 betrug 18,5 %, da die Aareal Bank zum 31. März 2024 bei der EZB keinen Antrag auf Gewinneinbeziehung gestellt hat.

Die SREP-Empfehlungen zum NPL-Bestand und die NPL-Guidelines der EZB für die aufsichtsrechtliche Kapitaldeckung neuer NPLs sowie ein zusätzlich freiwilliger und vorsorglicher Kapitalabzug für regulatorische Unsicherheiten aus EZB-Prüfungen wurden berücksichtigt.

⁵⁾ In den Ratings zum 31. Dezember 2023 ist die letzte Rating-Aktion vom 14. Februar 2024 berücksichtigt.

⁶⁾ Für weitere Informationen verweisen wir auf unsere Internetseite (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

2	Wesentliche Kennzahlen
4	Geschäftsentwicklung
4	Wesentliche Ereignisse und Geschäfte
4	Wirtschaftsbericht
4	Ertragslage
6	Vermögenslage
7	Finanzlage
7	Prognoseveränderungsbericht
8	Nachtragsbericht
8	Segmentergebnisse
9	Finanzkalender
9	Impressum

Geschäftsentwicklung

Wesentliche Ereignisse und Geschäfte

Die Aareal Bank Gruppe ist mit einem starken Ergebnis in das Geschäftsjahr 2024 gestartet und auf einem guten Weg, ein Konzernbetriebsergebnis in der Spanne zwischen 300 bis 350 Mio. € zu erreichen. Wir verweisen auf unsere Darstellungen im Prognoseveränderungsbericht.

Das Umfeld, insbesondere im US-amerikanischen Büroimmobilienmarkt, bleibt allerdings herausfordernd. Ferner lassen sich die Auswirkungen der geopolitischen und makroökonomischen Unsicherheiten weiterhin nur schwer abschätzen.

Das Geschäft hat sich in allen unseren Segmenten gut entwickelt.

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen war das Neugeschäft angesichts volatiler Märkte und geringer Transaktionsvolumina im ersten Quartal 2024 selektiv. Gleichwohl halten wir am Neugeschäftsziel und der Portfoliozielgröße für das Jahresende von rund 33 bis 34 Mrd. € fest. Im Segment Banking & Digital Solutions lag das durchschnittliche Einlagenvolumen mit 13,9 Mrd. € über dem erwarteten Niveau von rund 13 Mrd. €.

Die Aareon konnte die Umsatzerlöse und den Anteil der wiederkehrenden Erlöse weiter steigern. Dazu trugen auch die im Vorjahr getätigten M&A-Transaktionen bei. Am 2. Januar 2024 hat die Aareon Nederland 100 % der Anteile an der Blue-Mountain Group B.V. erworben, einem niederländischen Anbieter von Business-Intelligence-Lösungen für Wohnungsbaugesellschaften, Gesundheits- und Bildungseinrichtungen. Mit dieser Akquisition stärkt die Aareon ihr Portfolio an Business-Intelligence-Lösungen innerhalb der Gruppe und bietet ihren Kunden Mehrwert im Bereich des immer wichtiger werdenden Datenmanagements. Darüber hinaus hat die Aareon Anfang Mai eine strategische Investition getätigt und eine Mehrheitsbeteiligung an dem PropTech Stonal erworben, eine führende Datenmanagement-Plattform für Immobilieneigentümer und -investoren in Europa. Die Investition soll die europäische Expansion beider Unternehmen beschleunigen und die Kompetenz im Bereich der KI-Technologie innerhalb der Aareon Gruppe ausbauen.

Wirtschaftsbericht

Ertragslage

	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023
Mio. €		
Zinsüberschuss	254	222
Risikovorsorge	83	32
Provisionsüberschuss	86	72
Abgangsergebnis	3	0
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-18	-6
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	8	4
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-	-
Verwaltungsaufwand	147	199
Sonstiges betriebliches Ergebnis	0	1
Betriebsergebnis	103	62
Ertragsteuern	30	20
Konzernergebnis	73	42
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	2	-9
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	71	51

>

Mio. €	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023
Ergebnis je Aktie (EpS)		
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis ¹⁾	71	51
davon Stammaktionären zugeordnet	63	47
davon AT1-Investoren zugeordnet	8	4
Ergebnis je Stammaktie (€) ²⁾	1,05	0,78
Ergebnis je AT1-Anteil (€) ³⁾	0,08	0,04

¹⁾ Ergebniszuordnung unter der Annahme einer zeitanteiligen Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe

²⁾ 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.

³⁾ 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 im ersten Quartal des Geschäftsjahres auf 103 Mio. € und lag damit aufgrund des starken Ertragswachstums sowie des Wegfalls der Bankenabgabe und der Einmalaufwendungen für die im Vorjahr durchgeführten Effizienzsteigerungsmaßnahmen der Aareon deutlich über dem Vorjahr (62 Mio. €). Das Konzernergebnis betrug 73 Mio. € (Vorjahr: 42 Mio. €).

Der Zinsüberschuss lag mit 254 Mio. € aufgrund des im Vorjahresvergleich höheren Kreditportfolios und guter Margen sowie des gestiegenen Zinsniveaus und Einlagenvolumens deutlich über dem Vorjahr (222 Mio. €).

Die Risikovorsorge lag mit 83 Mio. € im ersten Quartal wie erwartet weiterhin auf einem hohen Niveau (Vorjahr: 32 Mio. €) und im Rahmen der Gesamtjahresplanung. Darin enthalten ist ein Management-Overlay in Höhe von 56 Mio. € (davon 29 Mio. € Stage 1 und Stage 2; 27 Mio. € Stage 3), um die anhaltenden Herausforderungen im US-Büroimmobilienmarkt frühzeitig und möglichst umfassend abzubilden.

Der Provisionsüberschuss konnte insbesondere durch höhere Provisionserträge der Aareon auf 86 Mio. € (Vorjahr: 72 Mio. €) gesteigert werden. Die Aareon konnte die in den Provisionserträgen enthaltenen Umsatzerlöse auf 108 Mio. € gegenüber 83 Mio. € im Vorjahresquartal erhöhen. Dazu trugen unter anderem die im Vorjahr getätigten M&A-Transaktionen bei. Der adjusted EBITDA⁴⁾ der Aareon betrug 40 Mio. € (Vorjahr: 18 Mio. €).

Das Abgangsergebnis von 3 Mio. € (Vorjahr: 0 Mio. €) resultierte im Wesentlichen aus positiven marktbedingten Effekten aus vorzeitigen Kreditrückzahlungen.

Das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl und aus Sicherungszusammenhängen betrug insgesamt -10 Mio. € (Vorjahr: -2 Mio. €) und enthält unter anderem negative Bewertungseffekte aus kreditrisikoinduzierten Bewertungsverlusten von ausgefallenen US-amerikanischen Büroimmobiliendarlehen.

Der Verwaltungsaufwand reduzierte sich trotz des starken Wachstums dank des Wegfalls der Bankenabgabe und der Einmalaufwendungen für die im Vorjahr durchgeführten Effizienzsteigerungsmaßnahmen der Aareon auf 147 Mio. € (Vorjahr: 199 Mio. €). Im Vergleich zum Vorjahr sind die Kosten der Bank unter Berücksichtigung des diesjährigen Wegfalls der Bankenabgabe stabil geblieben. Die Cost Income Ratio des Bankgeschäfts (branchenüblich ohne Bankenabgabe und Beiträge zur Einlagensicherung) belief sich im ersten Quartal auf 32 % (Vorjahr: 35 %) und liegt damit im internationalen Vergleich auch weiterhin auf einem sehr niedrigen und damit sehr guten Niveau.

Das sonstige betriebliche Ergebnis betrug 0 Mio. € (Vorjahr: 1 Mio. €).

⁴⁾ „Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization“ vor neuen Produkten, Wertschöpfungsprogrammen (VCP), Ventures, M&A-Aktivitäten und Einmaleffekten.

Insgesamt ergab sich für das abgelaufene Quartal ein Konzernbetriebsergebnis in Höhe von 103 Mio. € (Vorjahr: 62 Mio. €). Nach Berücksichtigung von Steuern in Höhe von 30 Mio. € und des den nicht beherrschenden Anteilen zurechenbaren Ergebnisses (2 Mio. €) betrug das auf die Eigentümer der Aareal Bank AG entfallende Konzernergebnis 71 Mio. € (Vorjahr: 51 Mio. €). Das Ergebnis je Stammaktie betrug 1,05 € (Vorjahr: 0,78 €) und der RoE nach Steuern 8,7 % (Vorjahr: 6,4 %).

Vermögenslage

Mio. €	31.03.2024	31.12.2023
Aktiva		
Finanzielle Vermögenswerte ac	39.250	39.181
Barreserve ac	3.153	977
Forderungen aus Krediten ac	31.418	32.219
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	4.555	5.868
Forderungen sonstiges Geschäft ac	124	117
Risikovorsorgebestand ac	-392	-428
Finanzielle Vermögenswerte fvoci	4.715	4.403
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	4.713	4.401
Eigenkapitalinstrumente fvoci	2	2
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	1.920	1.799
Forderungen aus Krediten fvpl	438	255
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	5	6
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	799	831
Positive Marktwerte sonstige Derivate fvpl	678	707
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	212	215
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	9	8
Immaterielle Vermögenswerte	716	720
Sachanlagen	115	119
Ertragsteueransprüche	46	52
Aktive latente Steuern	230	222
Sonstige Aktiva	617	542
Gesamt	47.438	46.833

Die Aktiva der Aareal Bank Gruppe von 47,4 Mrd. € sind im Vergleich zum Vorjahresende nahezu unverändert.

Das Volumen der Immobilienfinanzierungen der Aareal Bank Gruppe betrug 32,1 Mrd. € (31. Dezember 2023: 32,9 Mrd. €). Das Neugeschäft war angesichts volatiler Märkte und geringer Transaktionsvolumina im ersten Quartal 2024 mit 0,9 Mrd. € selektiv (Vorjahr: 1,1 Mrd. €) und beinhaltete rund 247 Mio. € „grüne“ Finanzierungen¹⁾. Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte entfallen auf unseren Hotelbetrieb in Italien und auf zwei Immobiliendarlehen in Italien bzw. in den USA.

¹⁾ „Grüne“ Finanzierungen erfüllen die hohen Anforderungen an die Energieeffizienz des sog. „Aareal Green Finance Frameworks“ und der Kunde verpflichtet sich, diese Anforderungen während der Kreditlaufzeit einzuhalten.

Finanzlage

Mio. €	31.03.2024	31.12.2023
Passiva		
Finanzielle Verbindlichkeiten ac	40.839	40.350
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	27.117	26.675
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	12.617	12.669
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	832	649
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	273	357
Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl	2.694	2.683
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	1.310	1.321
Negative Marktwerte sonstige Derivate fvpl	1.384	1.362
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verpflichtungen	11	7
Rückstellungen	211	215
Ertragsteuerverpflichtungen	152	126
Passive latente Steuern	44	46
Sonstige Passiva	102	106
Eigenkapital	3.385	3.300
Gezeichnetes Kapital	180	180
Kapitalrücklage	721	721
Gewinnrücklage	2.199	2.128
AT1-Anleihe	300	300
Andere Rücklagen	-126	-134
Nicht beherrschende Anteile	111	105
Gesamt	47.438	46.833

Die Passiva der Aareal Bank Gruppe von 47,4 Mrd. € sind im Vergleich zum Vorjahresende nahezu unverändert. Das durchschnittliche wohnungswirtschaftliche Einlagenvolumen lag im ersten Quartal 2024 mit 13,9 Mrd. € über dem erwarteten Niveau von rund 13 Mrd. € (Gesamtjahr 2023: 13,6 Mrd. €).

Die Aareal Bank Gruppe konnte im ersten Quartal 2024 521 Mio. € erfolgreich am Kapitalmarkt platzieren. Darunter war eine Pfandbrief-Benchmark-Transaktion von 500 Mio. €.

Prognoseveränderungsbericht

Aufgrund des starken Ergebnisses im ersten Quartal ist die Aareal Bank Gruppe auf einem guten Weg, das Konzernbetriebsergebnis in der kommunizierten Spanne von 300 bis 350 Mio. € zu erreichen (2023: 149 Mio. €). Im Zuge dessen sollten sowohl das Ergebnis je Aktie (EpS) (2023: 0,69 €) als auch der RoE nach Steuern (2023: 1,4 %) im Vergleich zum Vorjahr deutlich ansteigen.

Das Umfeld, insbesondere im US-amerikanischen Büroimmobilienmarkt, bleibt allerdings herausfordernd. Ferner lassen sich die Auswirkungen der geopolitischen und makroökonomischen Unsicherheiten weiterhin nur schwer abschätzen.

Nachtragsbericht

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 3. Mai 2024 wurde dem aktienrechtlichen Squeeze-out der Minderheitsaktionäre zugestimmt. Der Beschluss sieht vor, dass die Minderheitsaktionäre ihre Aktien gegen eine Barabfindung in Höhe von 33,20 € an die Hauptaktionärin der Aareal Bank AG, die Atlantic BidCo GmbH, übertragen. Der Squeeze-out hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen auf die Gesellschaft.

Weitere wesentliche Sachverhalte nach dem Ende der Berichtsperiode, über die an dieser Stelle zu berichten wäre, ergaben sich nicht.

Segmentergebnisse

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Banking & Digital Solutions		Aareon		Konsolidierung/Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	01.01.–31.03.2024	01.01.–31.03.2023	01.01.–31.03.2024	01.01.–31.03.2023	01.01.–31.03.2024	01.01.–31.03.2023	01.01.–31.03.2024	01.01.–31.03.2023	01.01.–31.03.2024	01.01.–31.03.2023
Mio. €										
Zinsüberschuss	203	176	65	52	-14	-6	0	0	254	222
Risikovorsorge	83	32	0	0	0	0			83	32
Provisionsüberschuss	-1	0	-1	8	90	67	-2	-3	86	72
Abgangsergebnis	3	0							3	0
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-17	-6	-1	0		0			-18	-6
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	8	4							8	4
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen										
Verwaltungsaufwand	59	74	24	32	66	96	-2	-3	147	199
Sonstiges betriebliches Ergebnis	0	0	-1	0	1	1	0	0	0	1
Betriebsergebnis	54	68	38	28	11	-34	0	0	103	62
Ertragsteuern	12	15	12	9	6	-4			30	20
Konzernergebnis	42	53	26	19	5	-30	0	0	73	42
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	0	0	0	0	2	-9			2	-9
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	42	53	26	19	3	-21	0	0	71	51
Allokiertes Eigenkapital ¹⁾	1.567	1.474	416	413	79	43	853	979	2.915	2.909
RoE nach Steuern (%) ²⁾³⁾	8,7	13,2	24,9	18,7	15,7	-198,7			8,7	6,4

¹⁾ Im Hinblick auf die Steuerung erfolgt die Berechnung des allokierten Eigenkapitals für alle Segmente auf Basis eines normierten Kapitalbedarfs nach Basel IV (phase-in) von 15 %.

²⁾ Auf das Jahr hochgerechnet

³⁾ Die Ergebniszuordnung erfolgt unter der Annahme einer zeitanteiligen Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe.

Finanzkalender

8. August 2024

Veröffentlichung zum 30. Juni 2024

7. November 2024

Veröffentlichung zum 30. September 2024

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.