

# Rede zur Hauptversammlung

Aareal Bank AG | virtuell, 10. August 2023



**Jochen Klösges**

Vorsitzender des Vorstands der Aareal Bank AG

# Aareal

**“Die Aareal Bank Gruppe ist im Jahr ihres 100jährigen Bestehens strategisch, operativ und finanziell gut aufgestellt. Wir starten deshalb mit Zuversicht in die nächste Phase unserer Entwicklung.”**

## I. Begrüßung und Einleitung

Meine sehr geehrten Damen und Herren, liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

auch ich möchte Sie, im Namen des gesamten Vorstands, herzlich zur Hauptversammlung der Aareal Bank AG in unserem Jubiläumsjahr 2023 willkommen heißen!

Vor wenigen Wochen, am 20. Juli, jährte sich das Gründungsdatum unseres, als Deutsche Wohnstätten Bank AG gegründeten Vorgängerinstituts, zum einhundertsten Mal.

100 wechselvolle Jahre, in denen unsere Bank Namensänderungen und Umfirmierungen erlebt hat. Sie hat historische Umwälzungen überdauert, Krisen bewältigt und

sich permanent neuen Herausforderungen gestellt – gerade auch in den vergangenen Jahren.

Dabei hat sie sich stets weiterentwickelt – und ist sich im Kern doch treu geblieben. Damals wie heute denken wir bei der Aareal Bank langfristig, ganzheitlich und kundenorientiert. Auch 100 Jahre nach ihrer Gründung ist die Aareal Bank der verlässliche Partner ihrer Kunden.

Wir stehen für Wachstum UND verantwortungsvollen Umgang mit Risiken.

Für Bodenständigkeit UND Weltläufigkeit.

Für Veränderungsbereitschaft UND Kontinuität.

Wir schauen dabei immer nach vorn, mit Selbstbewusstsein aber auch mit Demut. Mit einem klaren Blick auf Chancen aber auch auf die Herausforderungen.

So starten wir jetzt auch in unser zweites Jahrhundert. Es beginnt passenderweise mit einem bedeutenden Meilenstein in unserer Unternehmensgeschichte: der mehrheitlichen Übernahme durch die Atlantic BidCo.

## II. Übernahme

Seit dem 7. Juni ist die Aareal Bank AG zu rund 90 Prozent im Besitz dieser Gesellschaft, hinter der eine Gruppe von Finanzinvestoren um Advent International und Centerbridge Partners steht.

Unsere neuen Mehrheitseigentümer schätzen unsere Expertise und unseren unternehmerischen Erfolg. Sie sind beharrlich an uns drangeblieben und haben ihr Angebot sogar noch erhöht, als sich im vergangenen Jahr die politische und wirtschaftliche Großwetterlage schon eingetrübt hatte. Das ist ein klarer Vertrauensbeweis für uns und unser Geschäftsmodell.

Die Investoren sehen, wie wir selbst, Potenziale in allen drei Segmenten der Aareal Bank Gruppe. Dies gilt ausdrücklich unter Beibehaltung einer konservativen Risikopolitik. Sie sehen aber auch, wie wir, dass sich die Rahmenbedingungen und das Marktumfeld in jüngster Zeit stark verändert haben. Hierauf gemeinsame Antworten zu finden ist eine kontinuierliche Aufgabe für alle Beteiligten.

Gemeinsame Basis dafür ist unsere Strategie „Aareal Next Level“ – und damit die klare Ambition zur Stärkung unserer Position als ein führender internationaler Anbieter von Immobilienfinanzierungen sowie von Software, digitalen Lösungen und Zahlungsdiensten. Konkret:

- durch Investitionen in künftige Produkte und Dienstleistungen,
- durch Maßnahmen, die unsere operative Resilienz weiter stärken,
- durch die Zusammenführung der umfangreichen gemeinsamen Erfahrungen und Netzwerke unserer Investoren
- und nicht zuletzt durch die Sicherung unserer starken finanziellen Basis.

Letzteres kommt bereits in der Tagesordnung dieser Hauptversammlung zum Ausdruck. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen Ihnen heute, im vollen Einklang mit unserer bisherigen Kommunikation zur Übernahme, eine vollständige Thesaurierung des Bilanzgewinns aus dem Geschäftsjahr 2022 vor. Die Tagesordnung wird Ihnen

Professor Wagner im Rahmen dieser Hauptversammlung noch ausführlich erläutern, so dass ich nicht näher auf die übrigen Inhalte eingehen muss.

## III. Aktuelles Umfeld

Meine Damen und Herren,

kein Zweifel: Selten zuvor waren eine robuste Kapitalbasis und eine starke Funding-Struktur so wertvoll wie heute. Denn selten zuvor waren Unternehmen aller Branchen, und gerade auch Banken, einer solchen Fülle von Herausforderungen zur selben Zeit ausgesetzt.

- Geopolitisch agieren wir in einem Umfeld, das im Zeichen des anhaltenden Angriffskrieges Russlands gegen die Ukraine so unsicher ist, wie lange nicht.
- Wirtschaftlich hat der Krieg die Hoffnungen auf eine kräftige Erholung nach der Corona-Krise zunichte gemacht.
- Deutschlands Wirtschaft dürfte in diesem Jahr leicht schrumpfen. Andernorts sieht es leider nicht sehr viel besser aus.
- Gleichzeitig wird der Fachkräftemangel als latentes Wachstumshemmnis immer deutlicher spürbar und setzt viele Branchen zunehmend unter Druck.
- Die Inflation ist immer noch zu hoch.
- Die Zentralbanken haben im Kampf gegen die Inflation die Zinsen in einem rasanten, zuvor nur selten gesehenen Tempo angehoben. Der scharfe Zinsanstieg hat die wirtschaftliche Aktivität weiter gedämpft – auch im Bausektor. Und auf den Immobilienmärkten ist eine Neubewertung im Gange.

Dort erleben wir zurzeit, nach einem Jahrzehnt kontinuierlicher Aufwärtsbewegung, die lange erwartete Korrektur. Vielen Marktteilnehmern wird dadurch gerade erstmals seit vielen Jahren wieder bewusst, dass auch die Immobilienmärkte – und mit ihnen das Finanzierungsgeschäft – Zyklen unterliegen.

## IV. Geschäftsentwicklung – Rückblick

Meine Damen und Herren,

in unruhigen Zeiten wie diesen ist Vertrauen ein hohes Gut.

Vertrauen gewinnt man am besten durch Verlässlichkeit und Transparenz – vor allem durch nachweisbar solides, nachhaltig erfolgreiches Wirtschaften.

Das ist genau unser Weg.

Die Aareal Bank Gruppe hat sich unter den gegebenen Umständen auch in der jüngsten Vergangenheit respektabel geschlagen und gut entwickelt.

Wir haben unter Beweis gestellt, dass unsere Strategie auch unter sehr anspruchsvollen Rahmenbedingungen greift.

Unsere Zahlen für das Geschäftsjahr 2022 waren dafür ein klarer Beleg. Da dieses schon recht lange hinter uns liegt, gehe ich heute nur noch kurz darauf ein.

Wir haben das abgelaufene Jahr dank einer starken operativen Geschäftsentwicklung mit einem sehr guten Ergebnis abgeschlossen und unsere wesentlichen Ziele erreicht.

- Das Konzernbetriebsergebnis haben wir um mehr als die Hälfte auf 239 Millionen Euro gesteigert. Trotz signifikanter Belastungen aus unserem verbliebenen Russland-Engagement, auf das ich später noch einmal zu sprechen kommen werde. Und trotz der Transaktionskosten aus dem Übernahmeprozess.
- Die Erträge, allen voran der Zinsüberschuss, sind dank unseres kontinuierlichen Portfoliowachstums bei nach wie vor attraktiven Risiko-Ertrags-Parametern im Neugeschäft kräftig gestiegen. Dabei haben wir auch von den per Saldo positiven Auswirkungen der Zinswende profitiert.
- Die Kosten haben wir im Griff behalten. Dabei investieren wir weiterhin kräftig in den Ausbau der Aareon. In der Bank haben wir unser mittelfristiges Ziel, die Kostenquote auf 40 Prozent zu senken, bereits im vergangenen Jahr übererfüllt. Damit haben wir eine auch im internationalen Vergleich sehr gute Effizienz bewiesen.
- Wesentliche Risikokennzahlen unseres Kreditportfolios lagen zum Bilanzstichtag 2022 besser als vor der Pandemie. Und das Volumen leistungsgestörter Kredite haben wir – trotz Russland – deutlich gesenkt.
- Unsere ohnehin schon sehr soliden Kapitalquoten konnten wir durch das gute Ergebnis weiter stärken.
- Und unsere Refinanzierungsbasis haben wir unter anderem durch die sehr erfolgreiche Einführung festverzinslicher Angebote für Privatanleger weiter gestärkt.

Kurzum: Wir haben im Geschäftsjahr 2022 die Voraussetzungen für eine auch in der Zukunft nachhaltig positive Entwicklung der Aareal Bank Gruppe weiter verbessert. Und wir haben die finanzielle Basis unseres Unternehmens, seine Krisenfestigkeit und seine Resilienz noch einmal deutlich gestärkt.

## V. Geschäftsentwicklung 2023

Meine Damen und Herren,

das zeigt sich im laufenden Geschäftsjahr 2023 sehr deutlich. Gerade auch in den Zahlen für das zweite Quartal und das erste Halbjahr, die wir heute früh veröffentlicht haben.

Während sich die diversen Krisensymptome auf unser Auftaktquartal 2023 noch in vergleichsweise geringem Maße ausgewirkt hatten, machen sich die sehr anspruchsvollen Umfeldbedingungen nun deutlicher bemerkbar.

Insbesondere der zyklische Abschwung auf den Immobilienmärkten, namentlich die angespannte Situation des Büroimmobilien-Segments in den USA, geht auf der Risikoseite auch an uns nicht spurlos vorüber, so wie ich dies zuletzt auch schon angedeutet hatte.

Dank unserer operativen Ertragskraft, die wir in den vergangenen Jahren signifikant steigern konnten und einer stabilen Entwicklung aller anderen Immobilienportfolios, haben wir aber auch diese Herausforderung bislang gut bewältigt.

Wir haben die mit der Situation auf dem US-Büroimmobilienmarkt einhergehenden Belastungen aus dem operativen Geschäft aufgefangen. Zudem haben wir das letzte verbliebene Engagement der Bank in Russland beendet und auch die damit verbundene Belastung geschultert.

Gleichzeitig waren wir in der Lage, zu Lasten unseres operativen Ergebnisses die zusätzlichen Investitionen in unsere Zukunftsfähigkeit zu stemmen, die wir Anfang des Jahres angekündigt hatten.

- Zum einen waren dies ergebniswirksame Belastungen bei der Aareon durch umfangreiche Maßnahmen zur Effizienzsteigerung und die Bereinigung des Produktportfolios. Den hierfür zunächst eingeplanten Betrag von 35 Millionen Euro haben wir zwischenzeitlich auf rund 60 Millionen Euro aufgestockt und bereits jetzt nahezu vollständig verarbeitet. Dies sind bewusste Investments in das Geschäftsmodell der Aareon, die sich in den nächsten Jahren auszahlen werden.
- Zum anderen haben wir weitere rund 60 Millionen Euro für zusätzliche Risikovorsorge-Aufwendungen zum beschleunigten Abbau leistungsgestörter Kredite, der sogenannten Non-Performing Loans, in die Hand genommen. Auch dieser Effekt wurde bereits im ersten Halbjahr vollständig verarbeitet.

Neben diesen beiden Sonderfaktoren, die unser Ergebnis im ersten Halbjahr mit rund 120 Millionen Euro belasteten, haben wir im zweiten Quartal die Vorsorge für Kredite im Büro-Segment in den USA deutlich um rund 100 Mio. Euro erhöht.

Trotz dieser erheblichen Belastungen weisen wir für das erste Halbjahr ein Konzernbetriebsergebnis aus, das mit 87 Millionen Euro nahezu auf Vorjahresniveau liegt. Und auch im zweiten Quartal, auf das der Löwenanteil der Belastungen entfiel, war das operative Ergebnis mit 25 Millionen Euro positiv.

Dies ist uns dank unserer weiter deutlich gesteigerten Ertragskraft gelungen.

Noch nie war der Zinsüberschuss der Aareal Bank in einem Quartal höher als im Zeitraum April bis Juni 2023 mit 240 Millionen Euro. Noch nie war er in einem Halbjahr höher als in den ersten sechs Monaten dieses Jahres mit 462 Millionen Euro. Wir profitieren dabei sowohl vom Portfoliowachstum der vergangenen Jahre als auch auf der Einlagenseite von den kräftigen Zinserhöhungen.

Auch der Provisionsüberschuss entwickelt sich mit einem zweistelligen Plus im Quartal und im Halbjahr weiterhin erfreulich, vor allem dank der unverändert guten Umsatzentwicklung der Aareon.

Positiv ist zudem, dass die Risikosituation in allen Teilen unseres gewerblichen Immobilienfinanzierungs-Portfolios außerhalb des US-Bürosegments stabil geblieben ist.

Die bereits erwähnten Maßnahmen in diesem Bereich haben die Risikovorsorge im ersten Halbjahr um 50 Prozent auf 160 Millionen Euro steigen lassen. Auf das zweite Quartal entfielen davon 128 Millionen Euro. Weitere 33 Millionen Euro sind im zweiten Quartal im Ergebnis aus Finanzinstrumenten ausgewiesen, die sich aus Bewertungsanpassungen ergaben und zum Fair Value bewertet werden. Somit summiert sich die gesamte Vorsorge im zweiten Quartal auf rund 160 Millionen Euro.

Unsere Kosten sind weiterhin unter Kontrolle. Wesentlicher Grund für den Anstieg der Verwaltungsaufwendungen im ersten Halbjahr sind die Sonderaufwendungen bei der Aareon.

Auf der Bankseite konnten wir die Kosten stabil halten. Daraus ergibt sich zusammen mit dem kräftigen Ertrags-

anstieg eine sehr erfreuliche Cost-Income-Ratio von nur noch 32 Prozent für das erste Halbjahr und 30 Prozent für das zweite Quartal. Sie werden mir zustimmen, wenn ich sage, dass dies im Wettbewerbsvergleich hervorragende Werte sind!

Meine Damen und Herren,

die Aareal Bank Gruppe ist operativ also weiterhin gut unterwegs. Wir tragen dem veränderten Umfeld mit umfangreicher Vorsorge sowie gezielten Maßnahmen zur weiteren Verbesserung von Effizienz und Resilienz Rechnung.

Und wir wachsen weiter, kontrolliert und risikobewusst.

Das Neugeschäft in der Immobilienfinanzierung hat sich im zweiten Quartal gegenüber dem verhaltenen Jahresauftakt deutlich belebt. Wir liegen zum Halbjahresende bei 4,1 Milliarden Euro.

Unsere konservativen Risikostandards halten wir kompromisslos bei.

Das ist abzulesen an den durchschnittlichen Beleihungsausläufen von durchschnittlich 53 Prozent in der Erstkreditvergabe. Das sind noch einmal 4 Prozentpunkte weniger als im ersten Halbjahr 2022. Dabei lagen die durchschnittlichen Bruttomargen in diesem Jahr bei rund 290 Basispunkten – und damit sowohl deutlich über Vorjahr als auch oberhalb unserer Planungen.

Aufgrund des guten Neugeschäfts ist unser Portfoliovolumen und damit das zinstragende Geschäft weiter angestiegen. Es beläuft sich zum Stichtag 30. Juni auf nunmehr 32,1 Milliarden Euro. Damit liegen wir bereits jetzt in unserer Zielspanne für das Jahresende von 32 bis 33 Milliarden Euro.

Wir agieren bei alledem aus einer Position der finanziellen Stärke.

Unsere Refinanzierung ist nach wie vor breit diversifiziert. Wir profitieren von den Initiativen, die wir in den vergangenen Jahren unternommen haben, um neue Investoren für unsere Emissionen zu gewinnen und neue Refinanzierungsquellen zu erschließen, beispielsweise durch unsere Retail-Einlagen oder die Auflage eines Commercial Paper Programms.

Das Volumen an privaten Einlagen über Raisin und Weltsparen ist inzwischen auf mehr als 1,7 Milliarden Euro

gewachsen. In unseren Augen ist das ein großer Erfolg, denn wir sind erst seit Mitte vergangenen Jahres überhaupt in diesem Marktsegment aktiv.

Am Kapitalmarkt waren wir im ersten Halbjahr insbesondere mit Pfandbriefen aktiv, zuletzt sehr erfolgreich im Juli mit der Emission eines dreijährigen Pfandbriefes über 500 Millionen Euro. Mit einem Orderbuch von rund 3 Milliarden Euro – übrigens das größte Orderbuch in der Geschichte der Aareal Bank – war die Emission sechsfach überzeichnet.

Auf der Kapitaleseite sind wir weiterhin sehr solide unterwegs. Unsere CET1-Quote konnten wir per Ende Juni gegenüber dem Stand zum Jahresende noch leicht auf 19,4 Prozent steigern, trotz unseres Portfoliowachstums.

Ihre Widerstandsfähigkeit hat die Aareal Bank auch beim diesjährigen EZB-Stresstest unter Beweis gestellt. Wir erzielten ein gutes Ergebnis. Im adversen Stresstest-Szenario lag die gestresste harte Kernkapitalquote in der Bandbreite von 11 bis 14 Prozent. In diesem Szenario wurde unter anderem ein gleichzeitiger Rückgang auf allen weltweiten Gewerbeimmobilienmärkten von nahezu 30 Prozent simuliert. Das ist ein Szenario, das ich noch nie gesehen habe. Und dennoch blieb unsere gestresste harte Kernkapitalquote deutlich über der aktuell für uns gültigen Mindestanforderung der Bankenaufsicht. Sie hat sich sogar gegenüber dem letzten EZB-Stresstest in 2021 signifikant verbessert.

Das alles zeigt: Auch wir sind nicht immun gegen Marktschwächen. Aber wir sind für Marktschwächen durch unsere solide Kapitalisierung und unsere Ertragskraft gewappnet. Und wir wissen mit dem zyklischen Charakter unseres Geschäfts umzugehen.

Wir profitieren dabei zum einen von unserer tiefen Marktkennntnis und dem engen Kontakt zu unseren Kunden.

Zum anderen kommt uns die breite geographische und sektorale Diversifizierung unseres Portfolios zugute.

Und nicht zuletzt haben wir in den vergangenen Jahren eine Ertragsstärke entwickelt, die es uns erlaubt, die gestiegenen Risiken aufzufangen. Dies belegen unsere Zahlen eindrucksvoll. Gleichzeitig investieren wir weiter in die Verbesserung unserer Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit.

Das ist für mich die wichtigste Nachricht des heutigen Tages: Die Aareal Bank Gruppe ist auch zur Mitte dieses

sehr anspruchsvollen Geschäftsjahres in einer robusten Verfassung. Wir balancieren Chancen und Risiken im operativen Geschäft gut aus und behalten unseren Kurs des risikobewussten Wachstums auch im aktuellen Umfeld bei. Dank unserer hohen Ertragskraft haben wir trotz erhöhter Investitionen, substanzieller Wertberichtigungen auf unser US-Büroimmobilienportfolio und des vollständigen Abbaus unseres Russland-Engagements unser Halbjahresergebnis weitgehend stabil halten können. Das spricht für unsere operative Resilienz, auch in schwierigen Märkten.

## VI. Ausblick

Wie geht es nun in diesem Jahr weiter, an den Märkten und bei uns selbst?

Kurzfristig ist nicht mit einer durchgreifenden Entspannung des wirtschaftlichen Umfelds zu rechnen. Die Konjunktur dürfte erst im nächsten Jahr wieder anziehen. Auch bei der Inflation, die sich als sehr hartnäckig erweist, aber jüngst in Europa und in den USA gesunken ist, werden wir wohl erst 2024 eine spürbare Erleichterung sehen. Der Zinsspiegel dürfte noch nicht erreicht sein, auch wenn wir nicht mehr weit davon entfernt sein sollten.

Die Immobilienmärkte haben den Zinsanstieg in seiner ganzen Wucht noch nicht vollständig verarbeitet. Ein neues Gleichgewicht, von dem aus sich frische Dynamik entfalten kann, muss erst noch gefunden werden. Die Unsicherheit bleibt vorerst hoch.

Wir selbst haben mit unseren Maßnahmen im zweiten Quartal für alle heute erkennbaren Risiken angemessen Vorsorge getroffen. Ob im weiteren Jahresverlauf noch zusätzliche Belastungen aus dem US-Büroimmobilienportfolio auf uns zukommen, dazu ist Stand heute keine abschließende Aussage möglich. Wir fühlen uns mit der gebildeten Vorsorge per heute gut aufgestellt.

In der Vergangenheit haben wir gute Erfahrungen gemacht, gerade dann aktiv zu bleiben, wenn andere sich zurückziehen. Das werden wir auch diesmal so halten.

Für das Gesamtjahr 2023 bleiben wir deshalb auf Kurs und halten unsere Ergebnisprognose – bei Verschiebungen in den einzelnen Parametern – aufrecht. Das Konzernbetriebsergebnis dürfte allerdings aufgrund der zusätzlichen Investitionen bei der Aareon am unteren Ende der kommunizierten Spanne von 240 bis 280 Millionen Euro liegen.

Aufbereinigter Basis – also ohne die bewusste Entscheidung, insgesamt 120 Millionen Euro in den Abbau von Altrisiken und die Zukunft der Aareon zu investieren – liegen wir damit weiterhin in der Größenordnung von 350 Millionen Euro, die wir operativ für dieses Jahr angepeilt haben. Und das trotz einer spürbar gestiegenen Risikovorsorge, die wir aus den operativen Erträgen auffangen konnten.

Meine Damen und Herren,

Die Aareal Bank Gruppe hat oft genug bewiesen, dass sie auch unter anspruchsvollen Bedingungen erfolgreich sein kann. Das soll auch diesmal so sein.

Über das Jahr 2023 hinaus bleiben wir grundsätzlich zuversichtlich.

Warum?

- ▶ Weil unsere Strategie aufgeht, wie die beachtliche Ertragsdynamik beweist.
- ▶ Weil wir über ausgezeichnete Marktpositionen verfügen, die wir weiter in allen drei Segmenten ausbauen werden.

- ▶ Weil wir weiter in die Effizienz unserer Plattform und die weitere Resilienz unseres Geschäftsmodells investieren.
- ▶ Weil wir finanziell kerngesund sind und aus einer Position der Stärke heraus die richtigen Weichen für die Zukunft stellen.

Seien Sie versichert: Wir sind uns dabei unverändert der Verantwortung für alle unsere Investoren bewusst, sowohl auf der Aktien- als auch auf der Fixed-Income-Seite. Wir werden Ihnen weiterhin die Transparenz bieten, die Sie von uns brauchen und erwarten. Und wir werden auch in Zukunft alles daransetzen, dieses Unternehmen im Interesse aller seiner Stakeholder nachhaltig erfolgreich weiterzuentwickeln.

Die Aareal Bank Gruppe ist im Jahr ihres 100jährigen Bestehens strategisch, operativ und finanziell gut aufgestellt. Wir starten deshalb mit Zuversicht und mit einem klaren Blick für Chancen und Risiken in die nächste Phase unserer Entwicklung.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!