

# **An unsere Aktionäre**

# Brief des Vorstandsvorsitzenden



v.l.n.r.:

**Marc Heß**

Mitglied des Vorstands

**Nina Babic**

Mitglied des Vorstands

**Jochen Klösges**

Vorsitzender des Vorstands

**Christof Winkelmann**

Mitglied des Vorstands

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Geschäftsfreunde, liebe Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter,

mit dem vorliegenden Geschäftsbericht 2023 blicken wir auf ein herausforderndes Jahr zurück, das von multiplen politischen Krisen und wirtschaftlicher Unsicherheit geprägt gewesen ist. Zugleich war das vergangene Jahr für unser Unternehmen, das am 20. Juli 2023 sein hundertjähriges Bestehen feiern konnte, ein Jahr wichtiger Weichenstellungen für eine nachhaltig erfolgreiche Zukunft. Mit der im vergangenen Mai abgeschlossenen Mehrheitsübernahme durch die Atlantic BidCo GmbH hat ein neues Kapitel in unserer Unternehmensgeschichte begonnen.

Mit der Unterstützung der Investoren werden wir unsere Strategie weiter umsetzen und zusätzliche Potenziale in allen Segmenten der Aareal Bank Gruppe realisieren. Gerade in wirtschaftlich turbulenten Zeiten wie diesen erweist sich eine stabile Investorenbasis als vorteilhaft. Wir haben in einem in der gewerblichen Immobilienfinanzierung teilweise sehr herausfordernden Jahr 2023 unseren Fokus auf Risikomanagement, aktives Management unserer Kreditportfolien und Investitionen in unsere Zukunftsfähigkeit gelegt, um die Substanz der Gruppe weiter zu stärken. Dafür haben wir auch erhebliche Sonderbelastungen auf unser Jahresergebnis bewusst in Kauf genommen.

Besonders anspruchsvoll hat sich im zurückliegenden Jahr der US-Büroimmobilienmarkt entwickelt. Dessen Abschwungphase erklärt sich insbesondere durch die Kombination aus „work from home“, einem drastischen und schnellen Zinsanstieg sowie bereits davor vorhandenen Überkapazitäten. Im Gesamtjahr betrug die Risikovorsorge daher, einschließlich Bewertungsanpassungen im Ergebnis aus Finanzinstrumenten (fvpl), 510 Millionen Euro. Davon entfielen 360 Millionen Euro auf US-Büroimmobilien. In der Gesamtsumme enthalten ist – neben Aufwendungen für den Abbau von Altfällen – auch im vierten Quartal gebildete Vorsorge, mit der wir die Basis für Restrukturierungen notleidender Kredite im Jahr 2024 gelegt haben. Dadurch wollen wir unser Portfolio notleidender Kredite (NPL) für US-Büroimmobilien bis Ende des ersten Quartals um rund eine halbe Milliarde Euro reduzieren.

Die substanzielle Risikovorsorge konnte durch die sehr dynamische Ertragsentwicklung kompensiert werden: Die Erträge stiegen im Gesamtjahr 2023 um 31 Prozent auf das Rekordniveau von knapp 1,3 Milliarden Euro. Davon entfielen 350 Millionen Euro auf das Schlussquartal, was einer Steigerung von 32 Prozent entsprach.

Auch unsere Kosten haben wir weiterhin im Griff. Die Cost-Income-Ratio steht bei – im Wettbewerbsvergleich exzellenten – 32 Prozent. Trotz der hohen Belastungen im US-Markt und der bewussten Investitionen in den Abbau notleidender Kredite lag das Betriebsergebnis der Bank bei 221 Millionen Euro – und damit nur unwesentlich unter Vorjahr und unter der ursprünglichen Planung. Dies ist ein Beleg für die hohe operative Ertragskraft und Resilienz, über die die Bank verfügt. Hinzu kommt: Trotz des Portfoliowachstums ist unsere harte Kernkapitalquote weiter leicht auf 19,4 Prozent gestiegen.

Zum Gesamtbild des Jahres 2023 gehört auch, dass wir in erheblichem Umfang in die Aareon investiert haben: insgesamt rund 100 Millionen Euro, gut 60 Millionen Euro mehr als ursprünglich geplant. Wir haben damit die Produktpalette unserer Software-Tochter optimiert, in Vertrieb und Prozesse investiert und auch Effizienzsteigerungen vorgenommen.

Operativ hat sich die Aareon weiterhin sehr gut entwickelt. Ihr Umsatz stieg um 12 Prozent auf 344 Millionen Euro. Das Adjusted EBITDA, für wachstumsstarke IT-Unternehmen die wesentliche Ergebnis-Kennziffer, erhöhte sich im vergangenen Jahr um 33 Prozent auf 100 Millionen Euro, die EBITDA-Marge wuchs entsprechend von 25 auf 29 Prozent. Damit haben wir die Aareon – schneller als ursprünglich geplant – zu einem „Rule of 40“-Unternehmen entwickelt. Diese wichtige Kennzahl für Software-Unternehmen beschreibt, dass EBITDA-Marge und Umsatzwachstum sich auf mehr als 40 summieren. Diesen Wert hat die Aareon nunmehr überschritten.

Darüber hinaus haben wir die Finanzierung unserer Tochtergesellschaft auf eigene Beine gestellt. Die bisher von der Aareal Bank für die Aareon zur Verfügung gestellte Refinanzierungslinie wurde durch eine langfristige externe Refinanzierung abgelöst. Zudem haben wir die Kapitalausstattung der Aareon mit einer Kapitalerhöhung gestärkt. Damit hat die Aareon ihre Kapitalmarktfähigkeit erreicht, früher als ursprünglich erwartet.

In Zukunft wollen wir unter anderem weitere Wachstumspotenziale daraus schöpfen, dass wir die Partnerschaft zwischen Bank und Aareon langfristig stärken. Dazu haben wir die Zusammenarbeit zwischen beiden Unternehmensteilen auf eine neue Basis gestellt. Dies geschieht über die First Financial, die im Mittelpunkt einer neuen Kooperation zwischen Aareon und Aareal Bank steht. Zusammen werden Bank und Aareon der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Europa noch bessere Lösungen anbieten und für unsere Kunden erhebliche Effizienzpotenziale realisieren.

Zusammenfassend können wir festhalten: Wir haben im abgelaufenen Geschäftsjahr erhebliche Investitionen in die Substanz der Gruppe und hohe Belastungen in den USA geschultert. Dennoch haben wir dank unserer starken operativen Performance mit 149 Millionen Euro ein respektables Konzernbetriebsergebnis erwirtschaftet. Dabei haben wir gezeigt, dass wir die aktuellen Herausforderungen aktiv und erfolgreich managen können.

Wir verfolgen langfristige Ziele und arbeiten kontinuierlich an der Verbesserung unserer Geschäftsmodelle. Die Investitionen der vergangenen Jahre, davon sind wir fest überzeugt, werden sich auszahlen.

Was heißt das für das Geschäftsjahr 2024? Das Umfeld dürfte bis auf Weiteres anspruchsvoll bleiben und kurzfristig ist auch nicht mit einer Entspannung auf dem US-Büroimmobilienmarkt zu rechnen. Gleichwohl wollen wir Chancen nutzen, die sich uns auch in diesem Umfeld auf vielen unserer Märkte bieten. In der Bank wollen wir das Kreditportfolio auf 33 bis 34 Milliarden Euro ausweiten. Um dieses Ziel zu erreichen, streben wir ein leicht unter Vorjahr liegendes Neugeschäft von 8 bis 9 Milliarden Euro an. Im Einlagengeschäft gehen wir weiterhin von einem stabilen Einlagenvolumen der Wohnungswirtschaft von rund 13 Milliarden Euro aus.

Insgesamt soll die Bank trotz weiterhin überdurchschnittlich hoch geplanter Risikovorsorge ihr Betriebsergebnis auf 250 bis 300 Millionen Euro steigern. Ausschlaggebend dafür ist unsere deutlich gestiegene operative Ertragskraft, mit der wir temporäre Belastungen, die sich aus dem zyklischen Immobilienfinanzierungsgeschäft immer wieder ergeben, gut kompensieren können.

Auch die Aareon soll weiter wachsen. Hier rechnen wir mit einer deutlichen Steigerung der Umsatzerlöse auf 440 bis 460 Millionen Euro. Das Adjusted EBITDA dürfte ebenfalls signifikant auf 160 bis 170 Millionen Euro steigen. Wir erwarten nach dem durch die hohen Investitionen bedingten negativen Ergebnisbeitrag des Vorjahres für 2024 einen positiven Beitrag der Aareon zum Konzernbetriebsergebnis von rund 50 Millionen Euro.

Für das Konzernbetriebsergebnis der Aareal Bank Gruppe bedeutet dies insgesamt eine Steigerung im laufenden Geschäftsjahr auf 300 bis 350 Millionen Euro und damit gegenüber dem Vorjahr mehr als eine Verdopplung.

Auch im laufenden Jahr werden wir Sie im gewohnten Rhythmus über unsere Geschäftsentwicklung informieren, obwohl unsere Aktie seit dem 21. November 2023 nicht mehr im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt wird. Transparenz bleibt für uns ein hohes Gut, gerade in unruhigen Zeiten wie diesen! Wir bleiben auch in Zukunft ein verlässlicher Partner für alle unsere Stakeholder, und wir würden uns freuen, wenn Sie uns auf unserem Weg weiterhin interessiert begleiten.

Herzlichst Ihr



Jochen Klösges,  
Vorsitzender des Vorstands