

LOCAL EXPERTISE  
MEETS GLOBAL EXCELLENCE



III/2009

Zwischenbericht Aareal Bank Konzern  
1. Januar bis 30. September 2009



**Aareal Bank  
Group**

## Konzernzahlen im Überblick

	01.01. - 30.09.2009	01.01. - 30.09.2008	Veränderung
	Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>			
Betriebsergebnis	67	106	-39
Jahresüberschuss nach Anteilen Dritter	44	56	-12
<b>Kennzahlen</b>			
Cost Income Ratio in Prozent <sup>1)</sup>	46,7	53,5 <sup>4)</sup>	
Ergebnis je Aktie in Euro	1,03	1,30	
RoE nach Steuern in Prozent <sup>2)</sup>	3,6	5,6	

	30.09.2009	31.12.2008	Veränderung
	Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro
<b>Bestandszahlen</b>			
Immobilienfinanzierungen	22.346	22.813	-467
davon international	18.573	18.655	-82
Immobilienfinanzierungen under Management	22.887	23.462	-575
davon international	18.573	18.655	-82
Eigenkapital	2.043	1.429	614
Bilanzsumme	40.649	41.159	-510
	in Prozent	in Prozent	
<b>Aufsichtsrechtliche Kennziffern nach KWG (KSA <sup>3)</sup>)</b>			
Kernkapitalquote	10,7	8,0	
Gesamtkennziffer	14,7	12,0	

	30.09.2009	31.12.2008	
<b>Ratings</b>			
Fitch Ratings, London			
langfristig	A-	A-	
kurzfristig	F1	F2	

<sup>1)</sup> nur Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

<sup>2)</sup> auf das Jahr hochgerechnet

<sup>3)</sup> Kreditrisiko-Standardansatz

<sup>4)</sup> Die Berechnungsmethode zur Ermittlung der Cost Income Ratio wurde zum 31. Dezember 2008 geändert. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Konzernzahlen im Überblick</b>	<b>2</b>
<b>Aktionärsbrief</b>	<b>4</b>
<b>Konzernlagebericht</b>	<b>8</b>
Rahmenbedingungen	8
Ertragslage Konzern	11
Segmentbericht	12
Finanz- und Vermögenslage Konzern	17
Nachtragsbericht	20
Risikobericht	20
Prognosebericht	26
<b>Konzernabschluss</b>	<b>32</b>
Gesamtergebnisrechnung	32
Gewinn- und Verlustrechnung	32
Überleitung vom Jahresüberschuss/-fehlbetrag zum Gesamtergebnis	33
Gewinn- und Verlustrechnung im separierten Quartalsvergleich	34
Überleitung vom Jahresüberschuss/-fehlbetrag zum Gesamtergebnis im separierten Quartalsvergleich	35
Segmentberichterstattung	36
Segmentberichterstattung	36
Segmentberichterstattung im separierten Quartalsvergleich	37
Segment Consulting/Dienstleistungen – Überleitung der GuV	38
Bilanz	39
Eigenkapitalveränderungsrechnung	40
Kapitalflussrechnung – verkürzt –	41
Anhang (Notes) – verkürzt –	42
Allgemeine Ausführungen zur Rechnungslegung	42
Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung	44
Erläuterungen zur Bilanz	48
Sonstige Erläuterungen	54
<b>Organe der Bank</b>	<b>55</b>
<b>Adressen</b>	<b>56</b>
<b>Aktionärsstruktur</b>	<b>58</b>
<b>Finanzkalender</b>	<b>58</b>
<b>Standorte / Impressum</b>	<b>59</b>

## Aktionärsbrief

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

Die Aareal Bank Gruppe ist auch im dritten Quartal 2009 auf Kurs geblieben. Ungeachtet der nach wie vor schwierigen Rahmenbedingungen hat sich die solide Geschäftsentwicklung der vorangegangenen Quartale fortgesetzt. Wir haben dank unseres bewährten Geschäftsmodells und unserer umsichtigen Risikopolitik auch für die Monate Juli bis September ein vor dem Hintergrund des anhaltend herausfordernden Marktumfelds zufriedenstellendes Ergebnis erwirtschaftet.

Das Jahr 2009 war in den ersten beiden Quartalen geprägt von einem scharfen realwirtschaftlichen Abschwung. Die weltweite Konjunkturschwäche verursachte branchenweit steigende Risikokosten. Seit Jahresmitte 2009 zeigen sich Erholungstendenzen in der Realwirtschaft, allerdings auf einem sehr niedrigen Niveau. In einigen Ländern, darunter auch Deutschland, stieg die Wirtschaftsleistung in den vergangenen Monaten wieder leicht an. Der Welthandel, der bis in das Frühjahr hinein stark rückläufig war, legte zuletzt wieder zu. Dennoch gibt es hinsichtlich der Erholung der Weltwirtschaft noch großes Rückschlagspotenzial. Insbesondere durch die steigende Zahl der Privat- und Unternehmensinsolvenzen dürften auf die Bankenbranche zusätzliche Belastungen durch Kreditausfälle zukommen.

Eine deutlichere Stabilisierung war ab Jahresmitte an den Finanzmärkten zu beobachten – wenn auch nicht über alle Asset-Klassen hinweg. Die Entspannung zeigte sich in den vergangenen Monaten beispielsweise in Form von erfolgreichen Wertpapieremissionen, etwa auf dem Pfandbriefmarkt; davon konnte auch die Aareal Bank profitieren. Die Risikoaufschläge auf Unternehmensanleihen besserer Qualität und Staatsanleihen gingen ebenfalls zurück. Von einer vollständigen Normalisierung kann jedoch vor allem mit Blick auf die Refinanzierungsmöglichkeiten für Kreditinstitute noch keine Rede sein.

Die Folgen der globalen Rezession – die steigende Zahl von Unternehmensinsolvenzen, eine zunehmende Arbeitslosigkeit sowie die Zurückhaltung im Konsum- und Reiseverhalten – haben sich auf den Gewerbeimmobilienmärkten in Form von höheren Leerständen und gesunkenen Mieten sowie insgesamt geringeren Erträgen über alle Immobilienarten hinweg niedergeschlagen. Die Lage auf diesen Märkten bleibt angespannt, zumal die genannten konjunkturellen Einflussfaktoren ihre volle Wirkung erst mit einer Verzögerung auf den Gewerbeimmobilienmärkten zeigen. Die zu beobachtenden Anzeichen einer wirtschaftlichen Erholung entfalten zudem ebenfalls erst mit einem Zeitverzug ihre positive Wirkung auf diesen Märkten.

Vor dem Hintergrund dieser herausfordernden Marktbedingungen hat sich die Aareal Bank Gruppe im dritten Quartal erneut gut behauptet und wiederum ein solides positives Ergebnis erwirtschaftet – wie bisher in jedem Quartal seit Ausbruch der Finanzmarktkrise im Sommer 2007. Das Ergebnis vor Steuern lag für den Zeitraum Juli bis September im Konzern bei 25 Mio. €, nach 25 Mio. € im zweiten und 17 Mio. € im ersten Quartal.

Das zufriedenstellende Abschneiden in einem schwierigen Umfeld unterstreicht einmal mehr die Stimmigkeit und Tragfähigkeit unseres auf zwei starken Säulen ruhenden Geschäftsmodells, das sich als nachhaltig krisenfest erwiesen hat. Insgesamt ist die Ertragskraft der Aareal Bank Gruppe unverändert hoch genug, um nicht nur die vielfältigen Erschwernisse durch die Finanzmarktkrise und die Folgen der schwachen Konjunktur aufzufangen, sondern auch, um die zusätzlichen Kosten aus der Vereinbarung mit dem Finanzmarktstabilisierungsfonds (SoFFin) zu tragen.

#### **Strukturierte Immobilienfinanzierungen: Risikobewusster Ansatz zahlt sich aus**

Die Aareal Bank Gruppe hat im Geschäft mit gewerblichen Immobilienfinanzierungen auch in der schwersten Wirtschaftskrise seit Jahrzehnten bislang positive Ergebnisbeiträge erwirtschaftet. Wir sehen damit unseren Ansatz einer nachhal-

tigen, vorsichtigen und konservativen Geschäftspolitik bestätigt. Wie in der Vergangenheit hat die Aareal Bank auch von Juli bis September bei der Kreditvergabe sehr risikobewusst agiert. Im Neugeschäft lag unser Augenmerk weiterhin auf Bestandskunden und insbesondere auf der Prolongation bestehender Finanzierungsprojekte. Das Neugeschäftsvolumen von 2,4 Mrd. € in den ersten neun Monaten 2009 halten wir angesichts der weiterhin schwierigen Marktsituation für angemessen. Es zeigt zum einen unsere unveränderte Bereitschaft, unseren Bestandskunden ein verlässlicher und kompetenter Partner zu sein und reflektiert zum anderen ebenso die im bisherigen Jahresverlauf deutlich geringeren Transaktionsvolumina auf den Gewerbeimmobilienmärkten.

An ihrer bewährten Drei-Kontinente-Strategie zur regionalen Diversifikation des Geschäfts hält die Aareal Bank unverändert fest. Insbesondere planen wir keine Reduzierung unseres internationalen Standortnetzes. Die Präsenz vor Ort spielt vielmehr eine zentrale Rolle für den Erfolg des Segments. Die Aareal Bank kombiniert dabei lokale Expertise mit ausgeprägtem Sektor-Know-how. Als Senior Lender behalten wir Finanzierungen im Rahmen eines Buy-Manage-Hold-Ansatzes meist auf unseren eigenen Büchern. Dies bedingt einen besonders sorgsamem Umgang mit Risiken. Im Rahmen unserer Finanzierungen spielen konservative Beleihungsausläufe eine wesentliche Rolle. Die Finanzierungen sind somit angemessen besichert und solide strukturiert. Dieser vorsichtige Ansatz spiegelt sich auch in unserer Risikoversorge wider, die sich weiterhin auf einem für die Aareal Bank absolut beherrschbaren Niveau bewegt. Im dritten Quartal lag die Risikoversorge mit 36 Mio. € im Rahmen unserer Planung (Vorquartal: 42 Mio. €).

Die wichtigste Ertragskomponente des Segments, der Zinsüberschuss, entwickelte sich erwartungsgemäß: Er belief sich im abgelaufenen Quartal auf 98 Mio. €, nach 99 Mio. € im Vorjahresquartal und 101 Mio. € im zweiten Quartal 2009. Positiv wirkten sich weiterhin höhere Margen im Kreditgeschäft aus, während unsere hohe, sehr komfortable Liquiditätsreserve aufgrund der extrem niedrigen

kurzfristigen Zinssätze den Zinsüberschuss leicht negativ beeinflusste. In diesem Sinne entstehen uns zurzeit gewisse Opportunitätskosten, die wir aber bewusst in Kauf nehmen. Unter dem Strich erwirtschaftete das Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen ein Ergebnis vor Steuern von 19 Mio. €.

#### **Consulting/Dienstleistungen: Stabiles Segmentergebnis**

Das Segment Consulting/Dienstleistungen entwickelte sich vor dem Hintergrund der schwierigen allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zufriedenstellend. Trotz des niedrigen und damit für die Margen im Einlagengeschäft sehr ungünstigen Zinsniveaus hat das Segment auch das dritte Quartal positiv abgeschlossen. Das Betriebsergebnis blieb mit 6 Mio. € gegenüber dem Vorquartal (7 Mio. €) nahezu unverändert.

Nach der Systematik eines für Industrieunternehmen gebräuchlichen Schemas einer Erfolgsrechnung (vgl. Seite 38) lagen die Umsatzerlöse im dritten Quartal mit 50 Mio. € leicht unter dem entsprechenden Vorquartal (52 Mio. €) und Vorjahresquartal (54 Mio. €). Im Industrieschema wird das Zinsergebnis den Umsatzerlösen zugeordnet. Der Rückgang der Umsatzerlöse beruht im Wesentlichen auf dem für das Einlagengeschäft aus der Wohnungswirtschaft ungünstigen Zinsumfeld. Darüber hinaus bestand weiterhin im Zeichen der schwachen Konjunktur eine gewisse Zurückhaltung bei Neuinvestitionen in einzelnen Kundensegmenten unserer Tochtergesellschaft Aareon AG. Der Rückgang des Materialaufwands trotz gegenläufiger Effekte aus der Konsolidierung der Sylogis.com um 2 Mio. € auf 6 Mio. € im Vergleich zum Vorjahresquartal ist entsprechend auf die geringeren Umsatzerlöse der Aareon zurückzuführen. Das im zweiten Quartal eingeführte neue Produkt Wodis Sigma der Aareon stieß auf gute Resonanz im Markt. Wir erwarten insgesamt im vierten Quartal eine Steigerung der Umsatzerlöse bei der Aareon.

Im Bankgeschäft des Segments hängt die weitere Ertragsentwicklung maßgeblich von der Zinsent-

wicklung ab. Die Einlagen der Wohnungswirtschaft, die auch eine bedeutende Refinanzierungsquelle für die Aareal Bank darstellen, blieben allerdings ungeachtet des ungünstigen Zinsumfelds weitgehend stabil. Sie lagen im dritten Quartal bei durchschnittlich 3,9 Mrd. €.

Dies zeigt das hohe Vertrauen der Kunden und die tiefe Verwurzelung der Aareal Bank Gruppe in der institutionellen Wohnungswirtschaft in Deutschland. Die Aareal Bank pflegt in dieser Branche mit langfristigen Verträgen unterlegte langjährige Kundenbeziehungen und ist seit mehr als fünf Jahrzehnten Hausbank der deutschen institutionellen Wohnungswirtschaft. Das zahlt sich gerade in einem von Unwägbarkeiten geprägten Marktumfeld aus und zeigt einmal mehr die Funktion des Segments Consulting/Dienstleistungen als zweite starke Säule des Konzerns und zuverlässige Ertragsquelle – mit einem im Gegensatz zum Kreditgeschäft geringen Eigenkapitaleinsatz.

### **Solide Refinanzierung und gute Kapitalausstattung**

Die Aareal Bank betreibt eine vorausschauende und konservative Refinanzierungspolitik. Im bisherigen Jahresverlauf haben wir sowohl öffentlich als auch privat einige sehr erfolgreiche Emissionen am Kapitalmarkt platziert. Insgesamt haben wir in den ersten neun Monaten Pfandbriefe mit einem Volumen von 2,2 Mrd. € begeben. Das Emissionsvolumen unbesicherter Anleihen (senior unsecured) betrug rund 800 Mio. € zuzüglich der Emission unserer SoFFin-Anleihe in Höhe von 2 Mrd. €.

Als Folge der vergleichsweise hohen Aufnahme langfristiger Mittel verfügt die Aareal Bank derzeit über eine hohe, sehr komfortable Liquiditätsreserve. Sie wirkt sich aufgrund der extrem niedrigen kurzfristigen Zinssätze leicht negativ auf den Zinsüberschuss aus. Dies nehmen wir aber mit Blick auf die weiterhin vorhandenen Unwägbarkeiten an den Finanzmärkten bewusst in Kauf. Die vorhandene Liquidität legen wir konservativ an. Dabei achten wir auf schnelle Verfügbarkeit, sowohl um

unseren Bestandskunden weiterhin mit Finanzierungen zur Verfügung stehen zu können, als auch um für eine mögliche erneute Verschärfung der Lage an den Finanzmärkten gewappnet zu sein. Die Aareal Bank ist so aber auch auf ein Anziehen der Investitionstätigkeit und der damit verbundenen Fremdkapitalnachfrage vorbereitet.

Die Kernkapitalquote der Aareal Bank nach dem Kreditrisiko-Standardansatz (KSA) lag per 30. September 2009 bei 10,7 % und damit auch im internationalen Branchenvergleich auf einem hohen Niveau. Die gute Kapitalausstattung gibt uns den notwendigen Spielraum, um für unsere Bestandskunden auch weiterhin ein verlässlicher und kompetenter Finanzierungspartner zu sein und darüber hinaus selektiv Marktopportunitäten zu nutzen.

### **Aareal Bank Aktie: Beschleunigte Kurserholung**

Auch im dritten Quartal setzte sich die positive Kursentwicklung der Aareal Bank Aktie fort. Bis Ende September stieg ihr Kurs auf 16,35 € und erreichte am 12. Oktober mit 18,02 € ihren vorläufigen Jahreshöchststand.<sup>1)</sup> Gegenüber dem Jahrestief vom Januar hatte sich der Kurs damit mehr als verfünffacht. Er hat damit nicht nur den Deutschen Aktienindex DAX, sondern auch den Banken-Index CXPB klar hinter sich gelassen. Die Kursgewinne spiegeln zum einen die allgemeine Erholung von Bankentiteln in den vergangenen Monaten wider. Zum anderen sind sie aber auch Ausdruck des nachhaltigen Vertrauens, das der Aareal Bank Gruppe, ihrem Geschäftsmodell und ihrem Management vom Markt entgegengebracht wird. Die Rückkehr unserer Aktie in den MDAX am 21. September versteht die Aareal Bank daher auch als Anerkennung für die im Wettbewerbsvergleich – und vor allem vor dem Hintergrund des herausfordernden Umfelds – sehr erfreuliche Entwicklung des Unternehmens.

<sup>1)</sup> auf Xetra-Schlusskursbasis

### **Ausblick: Erwartungen für wichtige Kennzahlen bestätigt**

Auch nach Abschluss des dritten Quartals bestätigen wir unsere bisher kommunizierten Prognosen für wichtige Kennzahlen. Einige Kennzahlen können wir konkretisieren.

Der Zinsüberschuss im Konzern wird voraussichtlich bei 455 Mio. € liegen und damit am unteren Ende der Spanne von 455 bis 475 Mio. €. Bereinigt um den Zinsaufwand für die Stille Einlage in Höhe von 35 Mio. €, der bilanziell im Rahmen der Ergebnisverwendung ausgewiesen wird, entspricht diese Spanne der bislang kommunizierten Bandbreite von 420 bis 440 Mio. €.

Die Risikovorsorge für erwartete Verluste wird für das laufende Geschäftsjahr voraussichtlich 150 Mio. € betragen und damit wie bislang kommuniziert am oberen Ende des prognostizierten Zielkorridors liegen. Eine zusätzliche Kreditrisikovorsorge für unerwartete Verluste kann 2009 nach wie vor nicht ausgeschlossen werden.

Der Verwaltungsaufwand dürfte ein Niveau von ca. 360 Mio. € erreichen und damit gegenüber dem Vorjahr annähernd konstant bleiben.

Das Neugeschäft im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen wird sich aus heutiger Sicht

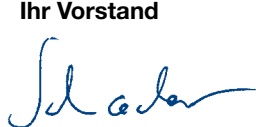
im Gesamtjahr auf rund 3 Mrd. € belaufen. Wir werden uns dabei auch im restlichen Jahr vor allem auf Prolongationen und den Finanzierungsbedarf unserer Bestandskunden konzentrieren.

Für das vierte Quartal erwarten wir im Segment Consulting/Dienstleistungen – auch durch anziehende Umsätze bei der Aareon-Produktlinie Wodis Sigma – wieder ein steigendes Provisionsergebnis. An unserer Prognose für das operative Segmentergebnis vor Steuern und Einmaleffekten von 25 bis 30 Mio. € – je nach Entwicklung der Zinslandschaft – halten wir fest.

Für das kommende Jahr gehen wir wegen der anhaltenden realwirtschaftlichen Krise, die sich auf einigen Immobilienmärkten mit zeitlicher Verzögerung auswirken wird, von weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen für unser Geschäft aus. Wir sind jedoch weiterhin davon überzeugt, dass die Aareal Bank Gruppe aufgrund ihres stimmigen Geschäftsmodells und ihrer konservativen Geschäftspolitik – aber auch dank der vorsorglichen Inanspruchnahme des SoFFin – die bestmöglichen Voraussetzungen geschaffen hat, um gut durch die Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise zu kommen. Unser Unternehmen befindet sich zugleich in einer sehr guten Ausgangsposition für die Zeit nach der Überwindung der Krise.

Mit freundlichen Grüßen

#### **Ihr Vorstand**



Dr. Wolf Schumacher



Norbert Kickum



Hermann J. Merkens



Thomas Ortman

## Konzernlagebericht

### Rahmenbedingungen

#### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nachdem das Frühjahr 2009 von einem historischen Abschwung in der wirtschaftlichen Aktivität und einem Anhalten der Finanzmarktkrise geprägt war, hat sich die Lage an den Weltfinanzmärkten spürbar entspannt und die Lage der Weltwirtschaft scheint sich auf einem niedrigen Niveau zu stabilisieren. Der bis dahin anhaltende Abwärtstrend wurde gestoppt.

#### Konjunktur

Die Weltwirtschaft hat sich im Sommer 2009 – nach den zuvor heftigen Einbrüchen – gefestigt und es verdichteten sich erste Anzeichen für eine langsame Erholung der Wirtschaft. Stimmungsindikatoren wie der ifo-Geschäftsklimaindex verbesserten sich, die Auftrageingänge nahmen zu und in einigen Ländern, darunter auch Deutschland, stieg die Wirtschaftsleistung wieder leicht an. Der Welthandel, der bis in das Frühjahr hinein stark rückläufig war, legte zuletzt wieder zu, wovon insbesondere die Schwellenländer profitierten. Verglichen mit dem dritten Quartal des Vorjahres ist das Niveau der weltwirtschaftlichen Aktivität jedoch sehr gering. Die Situation lässt sich damit weiterhin als schwierig beschreiben.

Die Tendenz zur Stabilisierung zeigte sich auf allen drei Kontinenten, in denen wir tätig sind. Im dritten Quartal verbesserten sich dort jeweils die Geschäftsklimaindizes. Auch die Industrieproduktion belebte sich sowohl in Nordamerika als auch in Asien und Europa. Gerade in Europa waren in der wirtschaftlichen Entwicklung bemerkenswerte regionale Unterschiede zu beobachten. Positive Trends gab es beispielsweise in Frankreich, Italien und Deutschland. In Osteuropa galt dies etwa für Polen und die Tschechische Republik. Stark angespannt war die wirtschaftliche Situation dagegen insbesondere in den Baltischen Staaten, Ungarn, Irland und Spanien. In Asien wurde der Aufschwung insbesondere von der Entwicklung in China getragen. Die Wachstumsraten in China be-

schleunigten sich zuletzt deutlich und wirkten über den Handel positiv auf die gesamte Region.

Im Zuge des Wirtschaftsabschwungs im Frühjahr nahm die Arbeitslosigkeit in allen Industrieländern weiter zu. Besonders stark war dieser Anstieg etwa in Spanien und den USA. In den letzten Monaten war jedoch in vielen Ländern eine Verlangsamung beim Anstieg der Arbeitslosigkeit zu beobachten.

Maßgeblich für die Stabilisierung der Weltwirtschaft und die ersten Aufwärtsbewegungen war, dass der Prozess des Abbaus der Lagerbestände zum Ende gekommen ist, die Staaten zahlreiche Konjunkturmaßnahmen ergriffen haben, die nun begonnen haben ihre Wirkung zu entfalten, sowie die Entspannung an den Finanzmärkten.

#### Finanzmärkte

Die zu beobachtende Stabilisierung auf den Finanzmärkten zeigte sich in den letzten Monaten beispielsweise in den erfolgreichen Emissionen am Primärmarkt von Staatsanleihen, staatsgarantierten Anleihen und auch von Pfandbriefen. Generell hat der Risikoappetit institutioneller Investoren zugenommen, was nach zahlreichen ungedeckten Emissionen einiger bedeutender Banken schließlich dazu führte, dass gegen Ende des dritten Quartals der Markt für hybride Kernkapitalemissionen wieder aufnahmefähig war. Diese Entwicklung am Primärmarkt ging mit einem kontinuierlichen Rückgang der Risikoaufschläge für sämtliche der genannten Segmente einher.

Im Vergleich zu den Vormonaten haben im dritten Quartal 2009 nur wenige Kreditinstitute staatliche Unterstützung bzw. eine Aufstockung erhalten. In den USA haben während der letzten Monate mehrere Banken die vom Staat erhaltenen Eigenkapitalhilfen zurückgezahlt. Auch in einigen europäischen Ländern gibt es erste Überlegungen bezüglich der Rückzahlung der Staatshilfen oder – wie beispielsweise in der Schweiz – deren Umwandlung in Anteile, die bei privaten Investoren platziert werden sollen.



## Inflation und Geldpolitik

In den weitaus meisten Industrieländern waren die jährlichen Inflationsraten negativ oder nur leicht positiv. In der Eurozone lag die jährliche Inflationsrate im September bei -0,3 %, nach -0,2 % im August und -0,7 % im Juli. In der Europäischen Union (EU) war die Inflationsrate im September mit 0,3 % leicht positiv, nach 0,6 % im August und 0,2 % im Juli. Besonders hoch war die Inflationsrate noch in den mittel- und osteuropäischen Staaten Ungarn, Rumänien und Polen, während die höchsten negativen Inflationsraten der EU in Irland und Portugal zu verzeichnen waren. Auch in den beiden bedeutendsten Volkswirtschaften Asiens – Japan und China – lagen die Verbraucherpreisniveaus zuletzt deutlich unterhalb der Vorjahreswerte. Auch in den USA lag der Konsumentenpreisindex niedriger als im Vorjahr. Zurückzuführen sind die Rückgänge bzw. nur niedrigen Anstiege der Verbraucherpreise auf die gegenüber dem Vorjahr deutlich zurückgegangenen Rohstoffpreise und insbesondere auf die Ölpreise. Die Rohölpreise stiegen zwar seit Beginn dieses Jahres und so auch im dritten Quartal 2009 wieder an, liegen aber weiterhin deutlich unterhalb des Vorjahresniveaus. Die Entwicklung der Verbraucherpreise ist des Weiteren in der allgemein zurückhaltenden Nachfrage der Konsumenten begründet.

Die Leitzinsen der bedeutendsten Zentralbanken blieben im dritten Quartal unverändert. Jedoch bot das sehr niedrige Leitzinsniveau ohnehin kein bzw. nur ein sehr geringes Potenzial für weitere Zinssenkungen. Bedeutende Senkungen von Zentralbankleitzinsen in Ländern, auf deren Immobilienmärkten wir aktiv sind, gab es im dritten Quartal insbesondere in Russland und der Türkei (Senkung jeweils um 1,5 Prozentpunkte). Geringere Leitzinssenkungen führten auch die Zentralbanken der Tschechischen Republik, Dänemarks, Mexikos und Schwedens durch.

Während in der ersten Jahreshälfte sowohl die amerikanische Notenbank (Fed), die Europäische Zentralbank (EZB) als auch die Bank of England (BoE) Ankaufsprogramme von Wertpapieren auflegten und teilweise aufstockten, erhöhte im

dritten Quartal nur die BoE dieses Ankaufsprogramm um 50 Mrd. GBP auf nunmehr 175 Mrd. GBP. Die EZB führte im Rahmen des im zweiten Quartal beschlossenen Programms zum Ankauf gedeckter Schuldverschreibungen Anfang Juli erstmals entsprechende Käufe durch. Des Weiteren setzte die EZB die Refinanzierungsgeschäfte mit vollständiger Zuteilung für die Geschäftsbanken fort.

## Branchenspezifische Rahmenbedingungen

### Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Die Stabilisierung der Weltwirtschaft hat zwar auch zu einer Verbesserung des Immobilieninvestitionsklimas in vielen Regionen geführt, jedoch blieb die Situation auf den gewerblichen Immobilienmärkten auch im dritten Quartal 2009 überwiegend angespannt.

Bei den Transaktionsvolumina im Gewerbeimmobilienmarkt kam es in den letzten Monaten im Vergleich zum Frühjahr dieses Jahres zu einer Belebung. Jedoch liegen die Volumina nach wie vor spürbar unter dem Niveau des entsprechenden Zeitraums des schon schwierigen Vorjahres. Die Regeneration war am deutlichsten in Asien ausgeprägt. Auch in Europa wuchs das Transaktionsvolumen im dritten Quartal gegenüber dem Vorquartal um rund 40 % auf 18 Mrd. €. Damit lag das Transaktionsvolumen im dritten Quartal 2009 in Europa mit mehr als 50 % unterhalb des Werts des dritten Quartals des Vorjahres. Die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien blieb im Zuge der – trotz der Stabilisierung – weiterhin relativ schwachen Weltwirtschaftsaktivität noch zurückhaltend. Aber nicht nur die Nachfrage, sondern auch die Angebote an Gewerbeimmobilien blieben auf einem niedrigen Niveau. Verantwortlich hierfür war, dass die Preisvorstellungen von den Käufern und den Verkäufern nach wie vor deutlich auseinandergehen. Das Interesse der Investoren fokussierte sich auf Spitzenobjekte, die allerdings nur vereinzelt angeboten werden.

Bei den Renditeanforderungen seitens der Investoren war eine verlangsamte Zunahme bis

hin zu einer Stabilisierung festzustellen. Hierbei gibt es derzeit regionale Unterschiede. In wenigen Märkten, beispielsweise auf dem Büroimmobilienmarkt in London, waren sogar leicht sinkende Renditeanforderungen für Spitzenimmobilien zu beobachten.

Die Mietmärkte waren infolge der Wirtschaftskrise auch im dritten Quartal angespannt. Dies zeigte sich zum einen in geringen Flächenumsätzen und zum anderen in steigenden Leerständen, verbunden mit einem Druck auf die Mieten. Von diesen Entwicklungen waren die Gewerbeimmobilienmärkte über alle Regionen und Gewerbeimmobilientypen hinweg betroffen. Auch die Erträge von Hotelimmobilien waren infolge der schwachen Wirtschaft, die sich auch im Tourismus und in Kosteneinsparungen bei Geschäftsreisen niederschlug, rückläufig. Während bei den Renditeanforderungen vielfach Stabilisierungstendenzen festzustellen waren, ging von den nachlassenden Mieten ein weiterer Druck auf die Preise von Gewerbeimmobilien aus.

#### **Consulting / Dienstleistungen: Institutionelle Wohnungswirtschaft**

Die institutionelle Wohnungswirtschaft erweist sich als unverändert stabile Branche. Die aus der starken Diversifizierung der Mieter resultierenden Mieterträge garantieren auch in Krisenzeiten ein solides Fundament. Für die Wohnungsunternehmen, deren Unternehmensphilosophie auf nachhaltige Bestandhaltung und -entwicklung ausgerichtet ist, sind Auswirkungen des wirtschaftlichen Abschwungs bislang noch nicht spürbar.

Die Investitionstätigkeit der Unternehmen blieb nach einem nur leichten Rückgang in der ersten Jahreshälfte im dritten Quartal auf einem stabilen Niveau. Begünstigt durch das zum April dieses Jahres eingeführte KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ fokussieren sich die Investitionen verstärkt auf Gebäudeanpassungen zur Bereitstellung seniorengerechten Wohnraums.

Trotz der regionalen Unterschiede zeigt sich insgesamt weiterhin eine robuste Entwicklung der

Wohnungsmieten in Deutschland. Während Regionen mit schrumpfender Wirtschaftskraft mit zunehmenden Wohnungsleerständen konfrontiert sind, übersteigt die Nachfrage in Ballungsräumen oft das Angebot. 78 % der deutschen Großstädte verzeichnen leicht steigende Mieten. Sinkende Neubauzahlen beeinträchtigen die Angebotssituation zusätzlich.

Das seit Jahresbeginn wiedererwachte Investoreninteresse an Wohnungen setzte sich fort. Fondsiniciatoren haben auf geänderte Anlagebedürfnisse ihrer Kunden nach Sicherheit und Inflationsschutz reagiert. Um dieser Nachfrage zu entsprechen, treten verstärkt geschlossene Publikumsfonds als Käufergruppe am Wohnungsmarkt auf. Die Fondsanbieter konzentrieren sich vorwiegend auf Bestandsimmobilien in Wachstumsregionen. Im dritten Quartal 2009 wurde mit dem DWS Access Wohnen einer der bisher größten Publikumsfonds für deutsche Wohnimmobilien mit einem geplanten Fondsvolumen von 120 Mio. € aufgelegt.

Auch Immobilien-Spezialfonds investieren weiterhin in Wohnungsbestände, um ihren institutionellen Investoren wie Versicherungen und Pensionskassen indirekte Anlagemöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt anzubieten. Die Direktanlage in Wohnimmobilien verzeichnet durch vermögende Privatinvestoren ebenfalls einen Aufschwung. Diese Käufergruppe, die hauptsächlich langfristige orientiert ist, investiert vorwiegend in Mehrfamilienhäuser zum Vermögenserhalt.

Auch der Markt für IT-Beratung und immobilienwirtschaftliche Software erweist sich als stabil. Dabei manifestiert sich immer mehr eine Zweiteilung des Markts in ERP-Lösungen auf Basis von SAP®- und nicht-SAP®-basierten Lösungen. Im erstgenannten Teilmarkt steigt im SAP®-Umfeld die Nachfrage nach individualisierten Lösungen, wobei sich eine gewisse Investitionszurückhaltung im Umfeld der Systeme auf Basis von SAP® spüren lässt. Im Marktsegment für nicht-SAP®-basierte Lösungen verzeichnen wir dagegen ein zunehmendes Investitionsinteresse. Dort gewinnt die neue Entwicklungsplattform MICROSOFT.NET an Bedeutung.

## Ertragslage Konzern

### Gewinn- und Verlustrechnung der Aareal Bank Gruppe

	01.01. - 30.09.2009	01.01. - 30.09.2008
in Mio. Euro		
Zinsüberschuss	339	338
Risikovorsorge im Kreditgeschäft	115	60
<b>Zinsüberschuss nach Risikovorsorge</b>	<b>224</b>	<b>278</b>
Provisionsüberschuss	94	102
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	-3	3
Handelsergebnis	44	0
Ergebnis aus Finanzanlagen	-19	-36
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-	3
Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1	0
Verwaltungsaufwand	266	261
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-8	17
Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte	0	-
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>67</b>	<b>106</b>
Ertragsteuern	10	36
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>57</b>	<b>70</b>
<b>Ergebniszuordnung</b>		
Konzernfremden Gesellschaftern zugeordneter Jahresüberschuss/-fehlbetrag	13	14
Gesellschaftern der Aareal Bank AG zugeordneter Jahresüberschuss/-fehlbetrag	44	56
<b>Ergebnisverwendung</b>		
Gesellschaftern der Aareal Bank AG zugeordneter Jahresüberschuss/-fehlbetrag	44	56
Stille Einlage SoFFin	24	-
<b>Konzerngewinn/-verlust</b>	<b>20</b>	<b>56</b>

Die Aareal Bank Gruppe hat auch im dritten Quartal 2009 in einem nach wie vor herausfordernden Marktumfeld erneut die Tragfähigkeit ihres Geschäftsmodells unter Beweis gestellt und ein positives, zufriedenstellendes Betriebsergebnis in Höhe von 25 Mio. € erzielt. Für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres ergibt sich ein Betriebsergebnis von 67 Mio. €.

Mit einem Zinsüberschuss von 339 Mio. € für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres liegt die Aareal Bank Gruppe leicht über dem Niveau des Vorjahreszeitraums (Vorjahr: 338 Mio. €). Einem Anstieg der Margen aus dem Kreditge-

schäft standen Belastungen aus einer hohen, sehr komfortablen Liquiditätsreserve gegenüber. Die Liquiditätsreserve ist der derzeitigen Marktlage angemessen. Darüber hinaus wirkt sich das für das Einlagengeschäft der Wohnungswirtschaft ungünstige Zinsumfeld negativ auf den Zinsüberschuss aus.

Mit 115 Mio. € (Vorjahr: 60 Mio. €) entwickelt sich die ausgewiesene Risikovorsorge planmäßig. Sie wird für das laufende Geschäftsjahr voraussichtlich 150 Mio. € betragen und damit wie bislang kommuniziert am oberen Ende des prognostizierten Zielkorridors liegen. Eine zusätzliche

Kreditrisikovorsorge für unerwartete Verluste kann 2009 nach wie vor nicht ausgeschlossen werden.

Im Provisionsergebnis in Höhe von 94 Mio. € (Vorjahr: 102 Mio. €) schlagen sich unter anderem die laufenden Kosten für den durch den SoFFin gewährten Garantierahmen in Höhe von 11 Mio. € nieder. Unter Berücksichtigung dieses Effekts lag der Provisionsüberschuss leicht über dem entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Das Handelsergebnis in Höhe von 44 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung von Stand-Alone-Derivaten. Hierbei handelt es sich insbesondere um Werterholungen bei bonitätsbezogenen Derivaten (+36 Mio. €).

Das Ergebnis aus Finanzanlagen liegt für die ersten neun Monate 2009 bei -19 Mio. € (Vorjahr -36 Mio. €) und damit nur leicht unter dem Niveau des ersten Halbjahres 2009 (-16 Mio. €).

Unter Berücksichtigung der bereits im ersten Quartal kommunizierten Sonderbelastungen bei der Aareon AG in Höhe von 6 Mio. € ist der Verwaltungsaufwand (266 Mio. €) im Vergleich zum Vorjahr (261 Mio. €) stabil.

Das Sonstige betriebliche Ergebnis in Höhe von -8 Mio. € enthält die Projektaufwendungen inklusive der Rechts- und Beratungskosten, die im Zusammenhang mit dem zwischen der Bank und dem SoFFin vereinbarten Maßnahmenpaket entstanden sind. Der Vorjahreswert enthält unter anderem Sondererträge aus dem Interhotel Engagement in Höhe von 7 Mio. €.

Insgesamt ergibt sich für die ersten neun Monate 2009 ein Konzernbetriebsergebnis in Höhe von 67 Mio. € (Vorjahr: 106 Mio. €). Unter Berücksichtigung von Steuern in Höhe von 10 Mio. € und Ergebnisanteilen Fremder Dritter (13 Mio. €) ergibt sich ein auf die Gesellschafter der Aareal Bank AG entfallender Jahresüberschuss in Höhe von 44 Mio. €. Nach Abzug der Verzinsung der SoFFin-Einlage verbleibt ein Konzerngewinn in Höhe von 20 Mio. €.

## Segmentbericht

### Strukturierte Immobilienfinanzierungen

#### Geschäftsentwicklung

Im dritten Quartal 2009 haben wir unsere risikobewusste Kreditvergabepolitik ebenso wie das konsequente Management unseres Kreditbestands fortgesetzt. Im Neugeschäft legten wir unser Hauptaugenmerk weiterhin auf unsere Bestandskunden und insbesondere auf Kreditprolongationen. Das Neugeschäft des dritten Quartals belief sich auf 0,7 Mrd. €. Für die ersten drei Quartale dieses Jahres betrug das Neugeschäft damit 2,4 Mrd. €. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres tätigten wir ein Neugeschäft in Höhe von 5,0 Mrd. €. Wir halten diesen Rückgang angesichts der weiterhin schwierigen Marktsituation für angemessen. Er spiegelt unsere unveränderte Bereitschaft Bestandskunden zu unterstützen ebenso wider wie die angespannten Marktbedingungen und die gegenüber den Vorjahren deutlich geringeren Transaktionsvolumina.

Der höchste Anteil unseres Neugeschäfts während der ersten drei Quartale dieses Jahres entfiel mit 90,1 % auf Europa, gefolgt von Nordamerika mit 8,6 % und Asien mit 1,3 %.

#### Europa

Die Transaktionsvolumina auf den europäischen Gewerbeimmobilienmärkten waren im Vergleich zum Vorjahr auch im dritten Quartal auf einem deutlich niedrigeren Niveau, konnten aber gegenüber dem zweiten Quartal 2009 um rund 40 % zulegen. Die Investoren bevorzugten dabei Spitzenobjekte in den westeuropäischen Wirtschaftszentren. Gleichzeitig konnte eine Verbesserung des Immobilieninvestitionsklimas festgestellt werden, wenngleich es im Gegensatz zu den Vorjahren weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau lag. Die Tendenz der Vorquartale der stetig steigenden Renditeanforderungen von Investoren verlangsamte sich und kehrte sich auf einigen Märkten bei den Spitzenobjekten, beispielsweise in London oder Paris, mit leicht sinkenden Renditeanforderungen sogar um. Nachdem im Verlauf der Krise der Anteil der einheimischen Investoren stetig wuchs,

konnte im dritten Quartal in Märkten wie Großbritannien, Spanien und Frankreich ein erheblich gestiegenes Interesse an grenzüberschreitenden Investitionen beobachtet werden. Währenddessen kam in Deutschland, Schweden und Russland den inländischen Investoren nach wie vor eine größere Bedeutung zu.

Die Mieten standen auch im dritten Quartal unverändert unter Druck und die Mietaktivitäten waren im Vergleich zu den Vorjahren gering. Die Leerstände sind auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Dies ist neben der schwachen Wirtschaft auch durch die in diesem Jahr neu auf den Markt kommenden Immobilien bedingt. In den kommenden Jahren dürfte der Druck von neu erstellten Immobilien auf Leerstandsdaten aufgrund der geringen Bautätigkeit etwas nachlassen. Die gestiegenen Leerstände und der dadurch bedingte Mietrückgang führten zu einem Druck auf die Preise.

Unser Neugeschäft in Europa belief sich im dritten Quartal auf 0,6 Mrd. € und damit innerhalb der ersten drei Quartale auf 2,2 Mrd. €. Der größte Anteil entfiel dabei auf Westeuropa, gefolgt von Südeuropa und Nordeuropa.

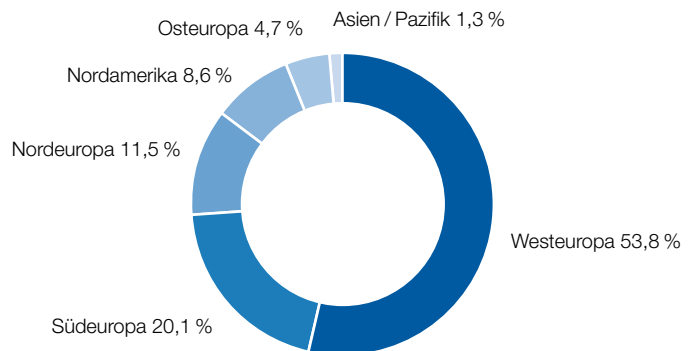
#### Nordamerika (NAFTA)

Die Investitionsvolumina in gewerbliche Immobilien waren in Nordamerika weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Renditeanforderungen der Investoren sind auch im dritten Quartal 2009 weiter gestiegen. Nur wenige Standorte, beispielsweise der Büromarkt in Manhattan, wiesen stabile bzw. nur geringfügig gestiegene Renditen auf. Der Trend der steigenden Investitionsrenditeanforderungen betraf alle Gewerbeimmobilientypen. Die Mieten sind bei den Gewerbeimmobilien weiterhin unter Druck, was sich ebenfalls auf die Preise auswirkte. Gleichzeitig nahmen auch die Leerstände in Nordamerika zu. Von diesen Tendenzen sind sowohl die USA als auch Kanada betroffen, jedoch fällt der Rückgang der Mieten in Kanada etwas geringer aus. Ebenso liegen die Büroerstände im nationalen Durchschnitt in Kanada unterhalb des landesweiten Durchschnitts der USA. Der mexikanische Markt ist derzeit sowohl von den Auswirkungen der Wirtschaftskrise

#### Neugeschäft 01.01.-30.09.2009

nach Regionen, in %

Gesamtvolumen: 2,4 Mrd. Euro



als auch von der rückläufigen Reisetätigkeit als Folge der Grippewelle betroffen.

Unser Neugeschäft in Nordamerika betrug im dritten Quartal 0,1 Mrd. € und in den gesamten ersten neun Monaten dieses Jahres 0,2 Mrd. €.

#### Asien / Pazifik

Im Vergleich zu den europäischen und nordamerikanischen Gewerbeimmobilienmärkten zeigten die asiatischen Märkte eine relativ rege Investitionstätigkeit. Hiervon war zuletzt insbesondere China betroffen. Nach deutlichen Preisrückgängen im Frühjahr dieses Jahres wurden in den letzten Monaten erste Zeichen für eine Erholung bei den Preisen sichtbar. Damit stabilisierten sich auch die Renditeanforderungen der Investoren. Teilweise lagen die Renditeanforderungen bei Spitzenimmobilien in China und Hongkong sogar unterhalb des Niveaus in Europa und Nordamerika. Bei den Mieten verlangsamte sich der Trend der Mietrückgänge, bei jedoch steigenden Leerständen. Die höchsten Leerstände der Region waren bei Bürogebäuden in China zu finden. Gerade in Peking waren die Leerstände mit über 20 % sehr hoch, Schanghai und Guangzhou folgten mit deutlichem Abstand. Auch Hongkong hat mit rund 10 % eine deutlich niedrigere Leerstandsquote aufzuweisen. In Tokio und Singapur sind die Leerstände mit Quoten knapp über, bzw. sogar unter 5 % im weltweiten Vergleich weiterhin niedrig.

Im asiatisch-pazifischen Raum tätigten wir im dritten Quartal kein Neugeschäft. Für die ersten drei Quartale 2009 belief sich unser Neugeschäft in dieser Region auf unter 0,1 Mrd. €.

### Segmentergebnis

Wie schon in den vorangegangenen Quartalen haben wir im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen trotz der anhaltenden Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise auch im dritten Quartal wieder ein positives Ergebnis auf dem Niveau des Vorquartals erzielt.

Mit einem Zinsüberschuss im abgelaufenen Quartal von 98 Mio. € konnte nahezu das Ergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraums von 99 Mio. € erzielt werden. Es lag damit nur knapp unter dem Niveau der ersten beiden Quartale 2009. Einem Anstieg der Margen aus dem Kreditgeschäft standen Belastungen aus einer hohen, sehr komfortablen Liquiditätsreserve gegenüber.

Die Liquiditätsreserve ist der derzeitigen Marktlage angemessen. Sie resultiert im Wesentlichen aus der Platzierung diverser Emissionen im mittelfristigen Bereich.

Mit 36 Mio. € liegt die ausgewiesene Risikovorsorge im Vergleich zum Vorjahresquartal (20 Mio. €) auf einem höheren, jedoch beherrschbaren Niveau. Die Veränderung gegenüber dem Vorquartal (42 Mio. €) bewegt sich im Rahmen der normalen Schwankungsbreite. Auf Jahressicht entwickelt sich die Risikovorsorge planmäßig. Sie wird für das laufende Geschäftsjahr voraussichtlich 150 Mio. € betragen und damit wie bislang kommuniziert am oberen Ende des prognostizierten Zielkorridors liegen. Eine zusätzliche Kreditrisikovorsorge für unerwartete Verluste kann 2009 nach wie vor nicht ausgeschlossen werden. Im Provisionsergebnis des dritten Quartals 2009 in Höhe von -3 Mio. € (Vorjahr: 7 Mio. €) spiegeln sich die laufenden Kosten für den durch den SoFFin gewährten Garantierahmen wider.

### Segmentergebnis Strukturierte Immobilienfinanzierungen

	3. Quartal 2009	3. Quartal 2008
in Mio. Euro		
Zinsüberschuss	98	99
Risikovorsorge im Kreditgeschäft	36	20
<b>Zinsüberschuss nach Risikovorsorge</b>	<b>62</b>	<b>79</b>
Provisionsüberschuss	-3	7
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	-4	1
Handelsergebnis	19	25
Ergebnis aus Finanzanlagen	-3	-37
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-	-
Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1	0
Verwaltungsaufwand	49	50
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-4	-5
Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte	-	-
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>19</b>	<b>20</b>
Ertragsteuern	1	8
<b>Segmentergebnis</b>	<b>18</b>	<b>12</b>
<b>Ergebniszuordnung</b>		
Konzernfremden Gesellschaftern zugeordnetes Segmentergebnis	4	4
Gesellschaftern der Aareal Bank AG zugeordnetes Segmentergebnis	14	8

Weiterhin wird das Ergebnis durch das geringe Neugeschäft sowie die sehr niedrigen außerplanmäßigen Rückzahlungen beeinflusst.

Das Handelsergebnis des dritten Quartals in Höhe von 19 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus Wertaufholungen bei bonitätsbezogenen Derivaten (+18 Mio. €).

Mit 49 Mio. € liegt der Verwaltungsaufwand im dritten Quartal leicht unter dem entsprechenden Vorjahres- und Vorquartalswert und ist damit weiterhin sehr stabil. Dies ist Ausdruck unserer strengen Kostendisziplin.

Das Sonstige betriebliche Ergebnis liegt im dritten Quartal bei -4 Mio. € (Vorjahr: -5 Mio. €).

Insgesamt ergibt sich für das Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen ein Betriebsergebnis in Höhe von 19 Mio. € (Vorjahr: 20 Mio. €). Nach Berücksichtigung eines Steueraufwands in Höhe von 1 Mio. € (Vorjahr: 8 Mio. €) liegt das Segmentergebnis im dritten Quartal 2009 somit bei 18 Mio. €.

## Consulting / Dienstleistungen

### Geschäftsentwicklung Institutionelle Wohnungswirtschaft

In diesem Segment bieten wir insbesondere für die Kunden der deutschen institutionellen Wohnungswirtschaft Dienstleistungen für die Verwaltung und die Zahlungsverkehrsabwicklung an. Dieses Segment umfasst den Bankbereich Institutionelle Wohnungswirtschaft sowie insbesondere die Aktivitäten der Aareon AG.

#### Aareon AG

Der Ergebnisbeitrag der Aareon zum Segment im dritten Quartal konnte gegenüber dem Vorjahresquartal 2008 erheblich gesteigert werden. Das operative Ergebnis war saisonal bedingt etwas niedriger als im Vorquartal.

Die Aareon verfolgt eine Mehr-Produkt-Strategie. Diese wird kontinuierlich und zukunftsorientiert optimiert. Die Aareon bietet Lösungen sowohl im Marktsegment für SAP®-basierte Produkte als auch für den Markt branchenspezifischer ERP-Produkte an.

Im zweiten Quartal 2009 hat die Aareon die neue ERP-Produktgeneration Wodis Sigma auf dem Aareon Kongress vorgestellt, die auf der weltweit führenden Entwicklungsplattform MICROSOFT.NET aufsetzt. Seither haben sich bereits 17 Kunden mit circa 73.000 Einheiten für die Einführung der neuen ERP-Lösung entschieden, darunter zwei bedeutende WohnData-Kunden: TLG IMMOBILIEN GmbH, Berlin und wbg Nürnberg GmbH, Nürnberg. Das Wodis Sigma Release 1.0 wurde wie geplant zum 31. Juli fertiggestellt.

Das Geschäft mit der SAP®-basierten ERP-Lösung Blue Eagle verläuft erwartungsgemäß auf stabilem Niveau. Im dritten Quartal unterzeichnete die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen mit 68.600 Einheiten einen Hosting-Vertrag für Blue Eagle Individual.

Der Geschäftsverlauf bei den ERP-Bestandssystemen WohnData und GES ist weiterhin stabil. Für GES konnte ein Vertragsabschluss für ein bedeutendes Beratungsprojekt realisiert werden. Die Vorbereitungen für die nächste GES-Versionierung im November verlaufen planmäßig. Ende September fand die jährliche Veranstaltung WohnData Change in Hamburg statt, auf der das neue WohnData Release 9.5 vorgestellt wurde.

Die gute Entwicklung der Produktgruppe Integrierte Services setzte die Aareon im dritten Quartal fort. Für das Service-Portal Mareon realisierte sie vier Produktivsetzungen und schloss vier weitere Verträge ab. Das Dokumentenmanagementsystem Aareon DMS wurde bei fünf Kunden erfolgreich implementiert. Planmäßig im August realisierte das Unternehmen das jährliche Produkt-Update von Aareon NetOffice. Neben der Optimierung der Benutzerfreundlichkeit und der technischen Architektur wurde eine Schnittstelle zur Schufa integriert.

Die positive Entwicklung in Frankreich konnte die Aareon France, Marktführer in der französischen Wohnungswirtschaft, im dritten Quartal fortsetzen. Im September präsentierte das Unternehmen in Toulouse die neuen Produktgenerationen der ERP-Software Portallmmo 2.0 und Prem'Habitat 2.0. Diese stoßen bei Kunden und Interessenten auf eine gute Resonanz. In Großbritannien acquirierte die Aareon UK weitere Projekte.

#### Zahlungsverkehrs- und Einlagengeschäft

Der Bankbereich Institutionelle Wohnungswirtschaft bietet zusammen mit unserer hundertprozentigen Tochtergesellschaft Aareal First Financial Solutions AG unseren wohnwirtschaftlichen Kunden ein hochgradig automatisiertes und auf die speziellen Anforderungen dieser Kundengruppe ausgerichtetes Massenzahlungsverkehrssystem an. Ziele der Aareal Bank sind dabei sowohl die Erhöhung des Einlagevolumens durch die Neukundengewinnung als auch die konsequente Durchdringung der Bestandsklientel mit einer möglichst großen Produktbreite. Die regelmäßige Überprüfung unserer Dienstleistungen hinsichtlich der Kundenorientierung sowie die analogen Justierungen im Angebot und in der Ausrichtung des Vertriebs gehören daher zur Strategie.

Trotz eines massiven Konditionenwettbewerbs aufgrund unterschiedlicher Liquiditätssituationen der Marktteilnehmer blieb das Einlagenvolumen auch im dritten Quartal auf einem hohen durchschnittlichen Stand von 3,9 Mrd. €. Die Kontinuität unseres Einlagegeschäfts ist Ausdruck der Stabilität unseres Geschäftsmodells und unserer Kundenbeziehungen.

Während Tages- und Termineinlagen weiterhin marktbedingten Schwankungen unterliegen, konnten wir im Bereich der Sichteinlagen daher erneut ein Wachstum verzeichnen und somit die Geschäftsbeziehung zu zahlreichen Kunden weiterhin stärken.

Im dritten Quartal konnten wir erneut 14 neue Kundenbeziehungen mit rund 65.000 Einheiten akquirieren. Damit ist es uns gelungen, in einem schwierigen Marktumfeld im Jahr 2009 bisher insgesamt 25 Neukunden mit knapp 120.000

Einheiten zu gewinnen. Zudem erwarten wir aus unserer Produktlinie Aareal Account und hinsichtlich des BK 01 Verfahrens für die Ver- und Entsorgungsindustrie weitere positive Entwicklungen.

#### Segmentergebnis<sup>1)</sup>

Das Betriebsergebnis des Segments Consulting / Dienstleistungen liegt mit 6 Mio. € für das dritte Quartal auf dem Niveau des Vorquartals. Das Segment entwickelt sich somit vor dem Hintergrund der für das Segment ungünstigen Zinslandschaft insgesamt weiterhin stabil.

Die Umsatzerlöse lagen im dritten Quartal mit 50 Mio. € leicht unter denen des entsprechenden Vorjahreszeitraums. Der Rückgang beruht im Wesentlichen auf dem für das Einlagengeschäft aus der Wohnungswirtschaft ungünstigen Zinsumfeld. Der Bestand an Einlagen aus diesem Bereich ist jedoch nach wie vor stabil. Darüber hinaus bestand weiterhin eine gewisse Zurückhaltung bei Neuinvestitionen in einzelnen Kundensegmenten der Aareon AG. Der Rückgang des Materialaufwands trotz gegenläufiger Effekte aus der Konsolidierung der Sylogis.com um 2 Mio. € auf 6 Mio. € ist entsprechend auf die geringeren Umsatzerlöse der Aareon zurückzuführen.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge / Aufwendungen bewegen sich in etwa auf Vorjahresniveau.

Im abgelaufenen Quartal belief sich der Personalaufwand auf 25 Mio. €. Dieser liegt damit unter Berücksichtigung der zusätzlichen Aufwendungen der inzwischen mit der Aareon France fusionierten Sylogis.com in etwa auf dem Niveau des Vorjahresquartals.

Per Saldo ergibt sich ein Beitrag des Segments Consulting / Dienstleistungen zum Betriebs-

<sup>1)</sup> Das Ergebnis des Segments Consulting / Dienstleistungen wird auf Basis eines für Industrieunternehmen gebräuchlichen Schemas einer Erfolgsrechnung erläutert. Eine Überleitung auf das in der Segmentberichterstattung ausgewiesene Segmentergebnis finden Sie auf Seite 38 dieses Zwischenberichts.



**Segmentergebnis Consulting / Dienstleistungen**

	3. Quartal 2009	3. Quartal 2008
in Mio. Euro		
Umsatzerlöse	50	54
Aktivierete Eigenleistungen	0	0
Bestandsveränderungen	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	3	3
Materialaufwand	6	8
Personalaufwand	25	24
Abschreibungen	4	3
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-	-
Sonstige betriebliche Aufwendungen	12	11
Zinsen und ähnliche Erträge / Aufwendungen	0	0
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>6</b>	<b>11</b>
Ertragsteuern	2	3
<b>Segmentergebnis</b>	<b>4</b>	<b>8</b>
<b>Ergebniszuordnung</b>		
Konzernfremden Gesellschaftern zugeordnetes Segmentergebnis	0	1
Gesellschaftern der Aareal Bank AG zugeordnetes Segmentergebnis	4	7

ergebnis des Konzerns im dritten Quartal in Höhe von 6 Mio. € (Q3 2008: 11 Mio. €).

Nach Abzug von Steuern verbleibt ein Segmentergebnis für das dritte Quartal in Höhe von 4 Mio. € (Vorjahr: 8 Mio. €).

**Finanz- und Vermögenslage Konzern****Bilanzsumme**

Die Bilanzsumme der Aareal Bank Gruppe belief sich zum 30. September 2009 auf 40,6 Mrd. € (31. Dezember 2008: 41,2 Mrd. €).

**Immobilienfinanzierungsportfolio**

Zum 30. September 2009 betrug das Immobilienfinanzierungsportfolio unter Management 22,9 Mrd. €. Dies entspricht einem leichten Rückgang von 2,6 % gegenüber dem Vorjahresultimo (23,5 Mrd. €). Der internationale Portfolioanteil

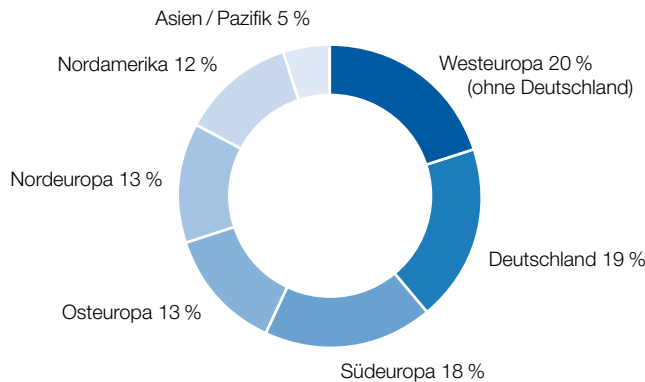
blieb dabei mit 18,6 Mrd. € fast stabil und liegt bei knapp über 80 % des Gesamtportfolios.

Die Grafik auf der folgenden Seite zeigt die insgesamt sehr breite regionale Diversifikation unseres Portfolios.

Die Entwicklung des Immobilienfinanzierungsportfolios war im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2009 besonders geprägt von Prolongationen bestehender Finanzierungen unserer Bestandskunden sowie einer sehr selektiven Neugeschäftspolitik. Die niedrige Quote vorzeitiger Rückzahlungen im Geschäftsjahr 2008 hat sich in den ersten neun Monaten dieses Geschäftsjahres nochmals massiv reduziert.

## Immobilienfinanzierungsportfolio zum 30.09.2009

nach Regionen

Gesamtvolumen: 22,9 Mrd. Euro<sup>1)</sup><sup>1)</sup> Immobilienfinanzierungsvolumen under Management

## Refinanzierung und Eigenkapital

### Refinanzierungsstrategie und Emissionen

Die Aareal Bank Gruppe hat im dritten Quartal ihre Refinanzierungsaktivitäten erfolgreich durchgeführt und sich damit ihre gute Liquiditätssituation bewahrt. Zum 30. September 2009 betrug das zu refinanzierende Immobilienfinanzierungsportfolio 22,3 Mrd. €. Diesem standen langfristige Refinanzierungsmittel in Höhe von 22,6 Mrd. € (Hypo-

thekenpfandbriefe, ungedeckte und nachrangige Emissionen), ein Einlagevolumen der Wohnungswirtschaft von 3,7 Mrd. € (stichtagsbedingt per 30. September 2009) und Einlagen institutioneller Geldmarktinvestoren in Höhe von 5,3 Mrd. € gegenüber. Die Einlagen der Wohnungswirtschaft schwanken zwar innerhalb eines Monats branchenbedingt, weisen jedoch einen stabilen Bodensatz auf und sind zum Monatsende abhängig vom Einzugsdatum.

Am Kapitalmarkt wurde in den ersten neun Monaten dieses Jahres ein vergleichsweise hohes Volumen an langfristigen Mitteln aufgenommen. Die hohe und der derzeitigen Marktlage angemessene Liquiditätsreserve ist in ein qualitativ hochwertiges Wertpapierportfolio investiert. Aufgrund der guten Liquiditätsausstattung ist die Aareal Bank für ihre Bestandskunden ein verlässlicher Partner bei der Gewährung von Finanzierungen und für eine mögliche erneute Verschärfung der Lage auf den Finanzmärkten vorbereitet.

Über den als Liquiditätsreserve dienenden Teil des Wertpapierportfolios kann schnell verfügt werden, beispielsweise mittels Repogeschäften am Geldmarkt. Im zweiten und dritten Quartal wurden keine Offenmarktgeschäfte mit der EZB getätigt.

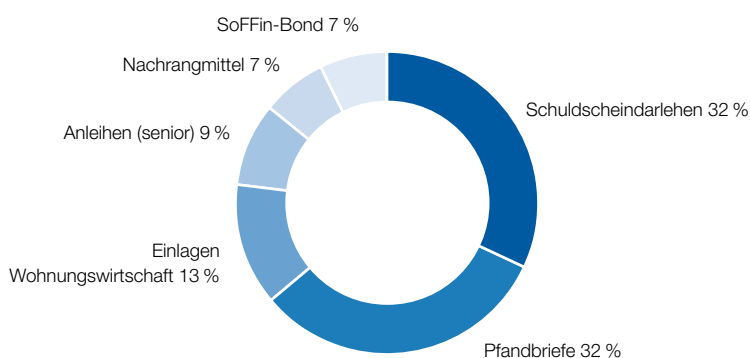
In den ersten neun Monaten konnten langfristige Refinanzierungsmittel in Höhe von insgesamt 5 Mrd. € am Kapitalmarkt aufgenommen werden. Es handelt sich dabei um ungedeckte Refinanzierungsmittel in Höhe von 2,8 Mrd. € (davon 2 Mrd. € staatsgarantierte Emission, 200 Mio. € öffentlich platzierte Inhaberschuldverschreibungen und ca. 600 Mio. € weitere privat platzierte Schuldscheindarlehen und Anleihen) und um Hypothekendarlehen mit einem Volumen von 2,2 Mrd. € (davon zwei öffentlich platzierte Inhaberpandbriefe).

Wir haben im dritten Quartal sowohl öffentlich als auch privat sehr erfolgreiche Emissionen am Kapitalmarkt platziert und dadurch langfristige Refinanzierungsmittel in Höhe von insgesamt 730 Mio. € aufnehmen können. Hervorzuheben ist an dieser Stelle die gelungene öffentliche

## Langfristiger Refinanzierungsmix zum 30.09.2009

in %

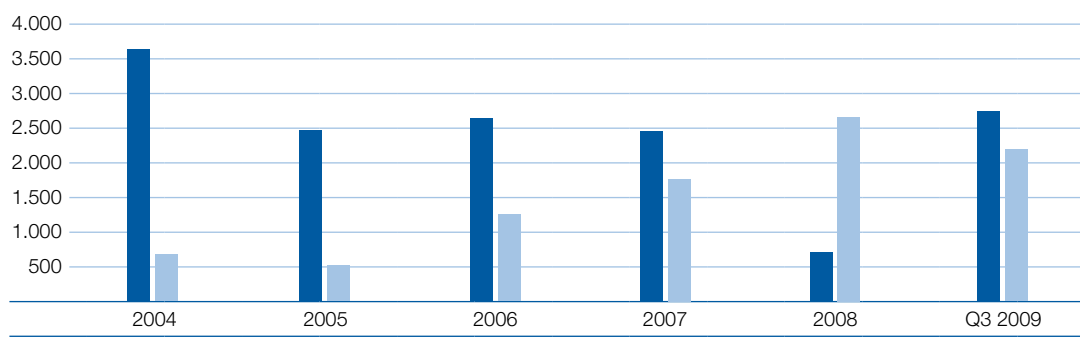
Gesamtvolumen: 28,4 Mrd. Euro



### Entwicklung der Emissionsaktivitäten 2004 bis Q3 2009

Emissionsvolumen, in Mio. Euro

■ ungedeckt ■ Hypothekendarlehen



Platzierung einer Inhaberschuldverschreibung über 200 Mio. € im September dieses Jahres.

Die Kernkapitalquote nach dem Kreditrisiko-Standardansatz (KSA) liegt per 30. September 2009 bei 10,7 % und damit auch im internationalen Branchenvergleich auf einem hohen Niveau.

#### Auswirkungen der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise

Seit Jahresmitte 2009 zeigten sich Erholungstendenzen in der Realwirtschaft, allerdings auf einem sehr niedrigen Niveau. Trotz dieser ersten, langsamen positiven Entwicklungen blieb die Lage auf den Gewerbeimmobilienmärkten weiterhin überwiegend angespannt. Immobilienmärkte reagieren in der Regel mit einer deutlichen Verzögerung auf die konjunkturellen Entwicklungen. Eine deutlichere Stabilisierung war an den Finanzmärkten zu beobachten, wenn auch nicht über alle Asset-Klassen hinweg. Insgesamt sind die Entwicklungen weiterhin von Unsicherheiten geprägt, insbesondere mit Rückschlagspotenzial in der Realwirtschaft.

Unsere Geschäftstätigkeit wurde in den ersten neun Monaten stark von den Auswirkungen der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise beeinflusst. Vor diesem Hintergrund haben wir unsere risikobewusste Kreditvergabepolitik fortgesetzt. Kreditrisiken wurden entsprechend unserer konservativen Geschäftspolitik intensiv überwacht und aktiv

gesteuert. Beim Neugeschäft haben wir unseren Fokus weiterhin auf Bestandskunden gelegt, denen wir insbesondere mit Prolongationen zur Verfügung standen. Das Neugeschäftsvolumen von 2,4 Mrd. € in den ersten drei Quartalen dieses Jahres sehen wir angesichts der weiterhin schwierigen Situation auf den Gewerbeimmobilienmärkten für angemessen an. Es spiegelt unsere unveränderte Bereitschaft Bestandskunden zu unterstützen ebenso wider wie die angespannten Marktbedingungen und die gegenüber den Vorjahren deutlich gesunkenen Transaktionsvolumina auf den Gewerbeimmobilienmärkten.

Die Einlagen der wohnungswirtschaftlichen Investoren blieben weiter stabil und beliefen sich auf 3,9 Mrd. € (Durchschnitt des dritten Quartals 2009). Die Einlagen institutioneller Geldmarktinvestoren betragen zum 30. September 2009 ca. 5,3 Mrd. € (6,0 Mrd. € zum 30. Juni 2009).

Der Pfandbriefmarkt hat sich – insbesondere nachdem die EZB angekündigt hat, Covered Bonds mit einem Volumen von 60 Mrd. € anzukaufen – sehr positiv entwickelt. Dies zeigt sich unter anderem an dem hohen Emissionsvolumen im September und an den engeren Spreads. Auch der Markt für ungedeckte Emissionen öffnet sich weiter, wovon auch die Aareal Bank mit einer öffentlich platzierten Emission in Höhe von 200 Mio. € profitieren konnte.

Das Segment Consulting/Dienstleistungen entwickelte sich insgesamt zufriedenstellend. Das niedrige Zinsniveau wirkt sich jedoch dämpfend auf die Erträge aus den Einlagen der Wohnungswirtschaft aus. Weiterhin führte der wirtschaftliche Abschwung bei einigen unserer Kunden zu einer Zurückhaltung bei Neuinvestitionen.

Wir legen unsere vorhandene Liquidität konservativ an und achten auf schnelle Verfügbarkeit. Die Aareal Bank verfügt über eine hohe, sehr komfortable Liquiditätsreserve, die der derzeitigen Marktlage angemessen ist. Wir sind so auf ein Anziehen der Investitionstätigkeit und der damit verbundenen Fremdkapitalnachfrage vorbereitet.

Die Entwicklung an einigen Kapitalmärkten führte insbesondere zu Beginn des ersten Halbjahres in unserem Wertpapierbestand trotz dessen hoher Qualität zu Preisrückgängen, die zum Ende des dritten Quartals zu einem großen Teil wieder aufgeholt wurden.

Zum 2. Januar 2009 haben wir von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, finanzielle Vermögenswerte umzuwidmen. Im Rahmen dieser Maßnahme sind Wertpapiere in einem Nominalvolumen von ca. 3 Mrd. € von den IFRS-Bewertungskategorien Available for Sale (AfS) und Held for Trading (HfT) in die IFRS-Bewertungskategorie Loans and Receivables (LaR) umgewidmet worden. Sämtliche Umwidmungen erfolgten, da für die betroffenen Vermögenswerte trotz guter Qualität kein aktiver Markt mehr existierte und eine längerfristige Halteabsicht besteht. Wir prüfen laufend anhand der Marktgegebenheiten das Vorhandensein aktiver Märkte. Sollten wir Erkenntnisse haben, dass keine aktiven Märkte vorliegen, werden wir auch künftig diesen Marktgegebenheiten Rechnung tragen und bei einer längerfristigen Halteabsicht gegebenenfalls Umwidmungen vornehmen.

Um ihr nachhaltig profitables Geschäft dauerhaft abzusichern und zugleich das sehr schwierige Marktumfeld zu überbrücken, hat sich die Aareal Bank Gruppe mit dem Sonderfonds Finanzmarktstabilisierung (SoFFin) am 15. Februar 2009 darauf geeinigt, dass der SoFFin der Aareal Bank eine

unbefristete Stille Einlage in Höhe von 525 Mio. € zur Verfügung stellt und ihr einen Garantierahmen für neu zu begebende unbesicherte Emissionen im Gesamtvolumen von bis zu 4 Mrd. € einräumt. Im März 2009 hat die Aareal Bank den Garantierahmen des SoFFin erstmals genutzt und konnte eine staatlich garantierte Anleihe mit einem Volumen von 2 Mrd. € erfolgreich am Kapitalmarkt platzieren.

Der SoFFin stellte der Aareal Bank die Stille Einlage am 31. März 2009 zur Verfügung. Dadurch ergibt sich eine Kernkapitalquote der Aareal Bank nach KSA zum 30. September 2009 von 10,7 %.

## Aufsichtsrechtliche Kennziffern

### Aufsichtsrechtliche Kennziffern nach KWG (KSA<sup>1)</sup>)

	30.09.2009	31.12.2008
in Mio. Euro		
Kernkapital	2.393	1.863
Eigenmittel gesamt	3.292	2.778
Risikoaktiva (inkl. Marktrisiken)	22.350	23.238
in %		
Kernkapitalquote	10,7	8,0
Gesamtkennziffer	14,7	12,0

<sup>1)</sup> Kreditrisiko-Standardansatz

## Nachtragsbericht

Nach dem Ende der Berichtsperiode sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, über die an dieser Stelle zu berichten wäre.

## Risikobericht

### Risikomanagement in der Aareal Bank Gruppe

Das Risikomanagement der Aareal Bank Gruppe, die darauf ausgerichtete Aufbau- und Ablauforganisation im Kredit- und Handelsgeschäft so-

wie die implementierten Verfahren und Methoden der Risikomessung und -überwachung sind im Geschäftsbericht 2008 umfassend dargestellt. Im Rahmen des vorliegenden Zwischenberichts werden die zentralen Elemente unseres Risikomanagements nochmals kurz skizziert und wesentliche Entwicklungen im Berichtszeitraum dargestellt.

Grundsätzlich bildet die vom Vorstand festgelegte und vom Aufsichtsrat verabschiedete Geschäftsstrategie den Rahmen für das Risikomanagement der Aareal Bank Gruppe. Darauf aufbauend werden unter strenger Berücksichtigung der Risikotragfähigkeit detaillierte Strategien für das Management der einzelnen Risikoarten formuliert. Die Risikostراتيجien wie auch die Geschäftsstrategie werden mindestens einmal jährlich an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst und vom Vorstand und Aufsichtsrat verabschiedet. Die Umsetzung der Strategien und die Gewährleistung einer jederzeitigen Risikotragfähigkeit werden durch geeignete Risikosteuerungs- und -controllingprozesse sichergestellt.

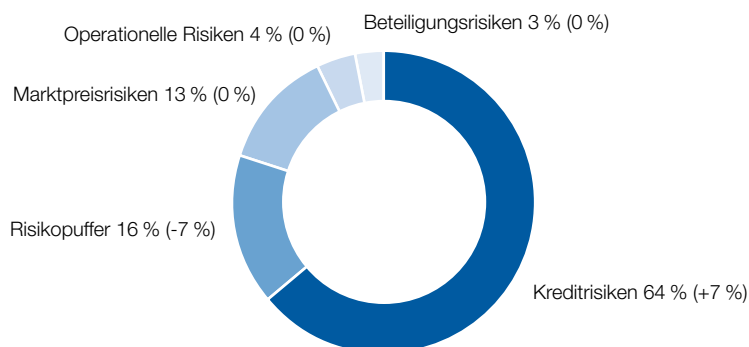
Der überwiegende Teil der Risikodeckungsmasse der Bank entfällt auf den Bereich der Kreditrisiken (64 %). Für Marktpreisrisiken werden 13 %, für Operationelle Risiken 4 % und für Beteiligungsrisiken 3 % der Deckungsmasse vorgehalten. Darüber hinaus dient ein wesentlicher Teil der Risikodeckungsmasse (16 %) als Risikopuffer. Dieser Anteil wird nicht für die Einrichtung von Risikolimits verwendet, sondern steht für nicht quantifizierbare Risikoarten (zum Beispiel Reputationsrisiken, strategische Risiken) zur Verfügung. Insgesamt sind unsere eingerichteten Limits damit so bemessen, dass die Risikotragfähigkeit der Aareal Bank jederzeit gewährleistet ist. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Marktverwerfungen, die sich infolge der Finanzmarktkrise ergeben haben. Die Allokation der Risikodeckungsmasse zum 30. September 2009 und die Veränderungen zum 31. Dezember 2008 gehen aus der nebenstehenden Grafik hervor.

Für den Bereich der Liquiditätsrisiken ist die Risikodeckungsmasse kein geeignetes Maß zur Beurteilung der Risikotragfähigkeit. Daher haben wir

### Allokation der Risikodeckungsmasse

in % (Veränderungen in Prozentpunkten zum 31.12.2008)

Stand 30.09.2009



zur Steuerung und Überwachung dieser Risikoart spezielle Steuerungsinstrumente entwickelt, die im Abschnitt „Liquiditätsrisiken“ sowie im Geschäftsbericht 2008 näher beschrieben werden.

### Kreditrisiken

Unter Kreditrisiko bzw. Adressenausfallrisiko verstehen wir die Gefahr eines Verlusts, der dadurch entsteht, dass ein Geschäftspartner seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt, eine Sicherheit an Wert verliert oder ein Risiko bei der Verwertung einer gestellten Sicherheit entsteht. Adressenausfallrisiken können sowohl bei Kreditgeschäften als auch bei Handelsgeschäften entstehen.

Sowohl die Aufbauorganisation als auch die Geschäftsprozesse der Aareal Bank sind konsequent auf ein effektives und professionelles Risikomanagement ausgerichtet. Aufsichtsrechtliche Anforderungen an die Aufbau- und Ablauforganisation im Kredit- und Handelsgeschäft werden umfassend berücksichtigt.

Der maßgebliche Grundsatz für die Ausgestaltung der Prozesse im Kredit- und Handelsgeschäft ist die klare aufbauorganisatorische Trennung der Markt- und Marktfolgebereiche bis einschließlich der Ebene der Geschäftsleitung. Durch den un-

abhängigen Bereich Risk Controlling werden auf Portfolioebene alle wesentlichen Risiken identifiziert, quantifiziert und überwacht sowie ein zielgerichtetes Risikoreporting sichergestellt.

In der Aareal Bank werden auf das jeweilige Geschäft angepasste unterschiedliche Risikoklassifizierungsverfahren für die erstmalige bzw. die turnusmäßige oder anlassbezogene Beurteilung der Adressenausfallrisiken genutzt. Dabei werden die verwendeten Risikoklassifizierungsverfahren einem permanenten Überprüfungs- und Anpassungsprozess unterzogen. Die Verantwortung für die Entwicklung, Qualität und Überwachung der Anwendung der Risikoklassifizierungsverfahren liegt außerhalb der Marktbereiche.

Zur Messung und Überwachung der Konzentrations- und Diversifikationseffekte auf Portfolioebene

setzen wir u.a. zwei verschiedene Kreditrisikomodelle ein. Hierdurch ist es uns möglich, den Entscheidungsträgern die zur Risikosteuerung notwendigen Portfolioinformationen zeitnah zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen der prozessorientierten Einzelkreditüberwachung werden verschiedene Instrumente der laufenden Engagementbeobachtung eingesetzt. Hierbei handelt es sich neben den bereits beschriebenen Instrumenten z.B. um die Rating-Kontrolle, die Bauphasen- und Bauträgerüberwachung, Rückstandskontrollen sowie um die regelmäßige Einzelanalyse der größten Engagements.

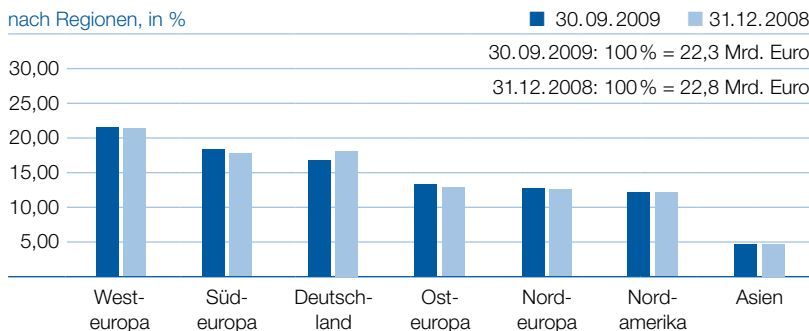
In regelmäßigen Abständen, mindestens aber vierteljährlich, wird ein MaRisk-konformer Kreditrisikobericht erstellt und dem Management der Bank vorgelegt. Der Bericht stellt umfassende Informationen und Analysen über die wesentlichen strukturellen Merkmale des Kreditportfolios hinsichtlich der Adressenausfallrisiken bereit.

Handelsgeschäfte werden grundsätzlich nur mit Kontrahenten abgeschlossen, für die entsprechende Linien eingerichtet wurden. Alle Geschäfte werden unverzüglich auf die kreditnehmerbezogenen Linien angerechnet. Die Einhaltung der Limits wird real-time durch den Bereich Risk Controlling überwacht. Die Positionsverantwortlichen werden über die Limits und deren Ausnutzung regelmäßig und zeitnah informiert.

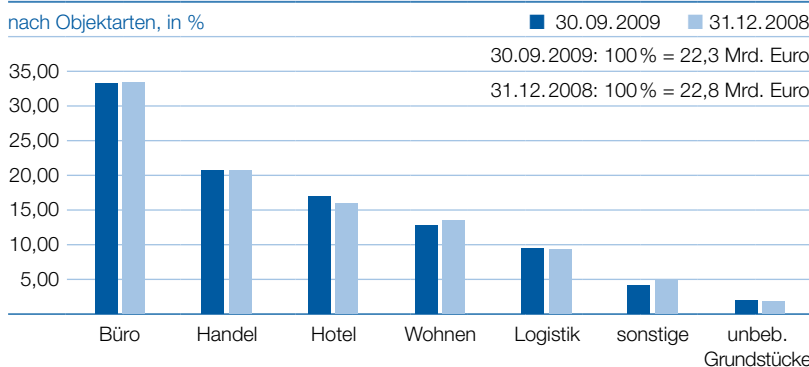
Grundsätzlich verfolgt die Aareal Bank im Rahmen der Kreditportfoliosteuerung eine Buy-Manager-Strategie. Dies bedeutet, dass Kredite während der Laufzeit nur selektiv und anteilig an Dritte veräußert werden und im Regelfall bis zur Endfälligkeit im Bestand bleiben. Als aktives Element der Portfoliosteuerung wird die Syndizierung von Krediten eingesetzt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die eingesetzten Instrumente und Verfahren uns auch im Berichtszeitraum in die Lage versetzt haben, bei Bedarf bereits in einem frühen Stadium geeignete Maßnahmen zur Risikosteuerung bzw. -minderung einzuleiten.

**Immobilienfinanzierungsvolumen (Inanspruchnahmen)**



**Immobilienfinanzierungsvolumen (Inanspruchnahmen)**



Unser ganzheitlicher Ansatz im Risikomanagement umfasst unter anderem auch die Messung und -überwachung von Länderrisiken. Dabei definieren wir das Länderrisiko als das Ausfallrisiko eines Staates oder staatlicher Organe sowie als die Gefahr, dass ein zahlungswilliger und -fähiger Kontrahent infolge staatlicher Maßnahmen seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen kann, da er in der Möglichkeit beschränkt wird, Zahlungen an den Gläubiger zu leisten (Transferrisiko). Die Steuerung der Länderrisiken erfolgt durch einen bereichsübergreifenden Prozess. Die Höhe des jeweiligen Länderlimits wird auf Basis einer Länderrisiko-einschätzung durch die Geschäftsleitung der Bank festgelegt. Die fortlaufende Überwachung der Länderlimits und deren Auslastung sowie das periodische Reporting obliegen dem Bereich Risk Controlling.

## Marktpreisrisiken

### Definition

Unter Marktpreisrisiko verstehen wir allgemein die Gefahr, aufgrund der Veränderung von Marktparametern Verluste zu erleiden. Das Eingehen von Marktpreisrisiken konzentriert sich in der Aareal Bank vornehmlich auf den Bereich der Zinsänderungsrisiken. Währungsrisiken werden weitestgehend durch Hedging-Vereinbarungen eliminiert. Der Bereich der Rohwaren- und sonstigen Preisrisiken hat für unser Geschäft keine Relevanz. Damit sind die im Rahmen des Marktpreisrisikos hauptsächlich relevanten Parameter Zinsen, Aktien- und Wechselkurse sowie implizite Volatilitäten. Unsere Steuerungs- und Überwachungsinstrumente beziehen alle relevanten Parameter ein.

Derivative Finanzinstrumente werden überwiegend im Handelsbuch abgeschlossen. Im Anlagebuch dienen sie in erster Linie als Sicherungsinstrument. Die Spread-Risiken werden zwischen den verschiedenen Zinskurven (z.B. Government-, Pfandbrief- und Swap-Kurven) berücksichtigt. Die Risiken bei Anleihen, die nicht auf Marktpreis- bzw. Zinsänderungsrisiken zurückzuführen sind, werden im spezifischen Risiko abgedeckt. Dieses bildet

damit insbesondere Kredit- und Liquiditätsrisiken im Anleihenbestand ab.

### Risikomessung und -überwachung

Die für Treasury und die Risikoüberwachung zuständigen Vorstandsmitglieder werden täglich durch Risk Controlling über die Risikoposition und die Auswirkungen aus dem Eingehen von Marktpreisrisiken unterrichtet. Zudem erfolgt monatlich im Rahmen eines umfassenden Risikoberichts die Information des Gesamtvorstands. An den Aufsichtsrat wird quartalsweise berichtet.

Das Value-at-Risk (VaR)-Konzept hat sich als die wesentliche Methode zur Messung des allgemeinen Marktpreisrisikos etabliert. Der VaR für Marktpreisrisiko quantifiziert das Risiko als negative Abweichung vom aktuellen Wert aller Finanzgeschäfte der Bank. Wortwörtlich kann der Begriff als „dem Risiko ausgesetzter Wert“ übersetzt werden. Diese absolute Größe, ausgedrückt in Euro, beschreibt den möglichen Vermögensverlust, bevor Gegenmaßnahmen wirksam werden können. Da es sich um ein statistisches Verfahren handelt, gilt die Prognose der möglichen Verlustbeträge innerhalb eines bestimmten Zeitintervalls lediglich mit einer vorgegebenen Wahrscheinlichkeit.

Die Bestimmung der Value-at-Risk-Kennzahl erfolgt konzernweit einheitlich mittels des Varianz-Kovarianz-Ansatzes (Delta-Normal-Methode). Unter Berücksichtigung der Korrelation zwischen den einzelnen Risikoarten wird der VaR-Wert täglich für den Konzern und alle operativen Einheiten bestimmt. Hierbei werden die im VaR-Modell verwendeten statistischen Parameter auf Basis eines Inhouse-Datenpools über einen Zeitraum von 250 Tagen ermittelt. Mit einer Sicherheitswahrscheinlichkeit von 99 % und einer Haltedauer von zehn Tagen wird das Verlustpotenzial bestimmt.

Die VaR-Berechnung basiert naturgemäß auf einer Vielzahl von Annahmen über die zukünftige Entwicklung der Geschäfte und der damit verbundenen Cashflows. Zu den zentralen Annahmen zählt die Berücksichtigung von Sichteinlagen, die

	MAX	MIN	Mittel	Limit
<b>2009 bis Q3 (Werte für 2008) 99%, 10 Tage</b>				
Summe Konzern allgemeine Marktpreisrisiken	74,8 (50,1)	39,4 (26,7)	59,0 (36,8)	- (-)
Konzern-Zins-VaR	69,3 (35,6)	31,3 (7,3)	53,2 (22,3)	- (-)
Konzern-FX-VaR	23,1 (16,1)	15,1 (3,8)	20,7 (8,7)	- (-)
Fonds-VaR	12,6 (29,9)	4,8 (10,3)	9,8 (24,1)	60,0 (60,0)
Handelsbuch-Gesamt-VaR (inkl. Spez. VaR)	3,8 (12,4)	0,1 (1,3)	1,1 (4,1)	20,0 (20,0)
Handelsbuch-Zins-VaR	1,5 (11,8)	0,1 (0,1)	0,2 (2,0)	- (-)
Handelsbuch-FX-VaR	0,1 (0,2)	- (-)	- (-)	- (-)
Aktien-VaR	0,6 (1,9)	0,0 (0,0)	0,0 (0,2)	- (-)
Konzern-spez.VaR	137,3 (112,0)	80,9 (40,1)	111,3 (65,4)	- (-)
Summe Konzern-Gesamt-VaR	153,5 (118,3)	105,4 (51,3)	127,6 (75,3)	181,0 (181,0)

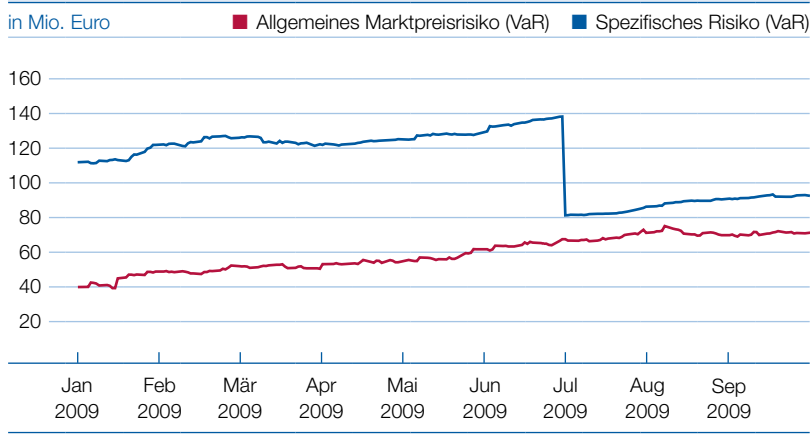
wir in Höhe des historisch beobachteten Bodensatzes für einen Zeitraum von zwei Jahren in die Berechnung einbeziehen. Kreditgeschäfte werden mit ihrer Zinsbindungsfrist (Festzinsgeschäfte) bzw. mit dem Zeitraum der erwarteten Laufzeit (variable Geschäfte) berücksichtigt. Das Eigenkapital der Aareal Bank fließt nicht als separate Passivposition risikomindernd in die VaR-Berechnung ein. Dies führt tendenziell zu einem erhöhten VaR-Ausweis und unterstreicht damit den konservativen Ansatz in unserer Risikomessung.

Das für den VaR festgelegte Limit wird auf Grundlage der mindestens einmal jährlich durchgeführten Risikotragfähigkeitsanalyse bestimmt. Die Limitie-

rung erfolgt auf der Ebene des Konzerns sowie auf Ebene der Einzelgesellschaften. Für die Aareal Bank AG als Handelsbuchinstitut ist darüber hinaus ein Limit für das Handelsbuch festgelegt sowie ein separates Value-at-Risk-Limit für das gehaltene Fondsvermögen.

Bei der Interpretation der obenstehend angegebenen VaR-Zahlen ist zu berücksichtigen, dass sich diese auf das Gesamtbuch und damit auch auf alle Non-Trading-Positionen nach IFRS beziehen. Somit handelt es sich um eine auch im Branchenvergleich sehr umfassende Darstellung der Marktpreisrisiken.

### Allg. Marktpreisrisiko und Spezifisches Risiko im Jahresverlauf 2009



### Konzern-Gesamt-VaR

Die Limits wurden im abgelaufenen Quartal unverändert beibehalten. Es waren keine Limit-Überschreitungen festzustellen.

### Backtesting

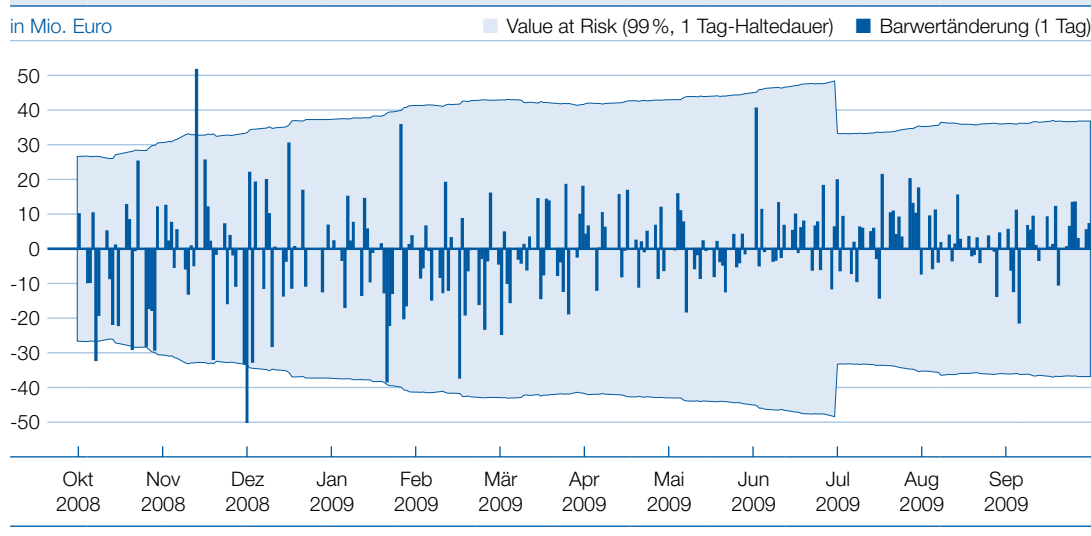
Die Prognosegüte des statistischen Modells wird durch ein wöchentliches Backtesting überprüft. Dabei werden Gewinne und Verluste aufgrund von Marktpreisschwankungen auf täglicher Basis mit der zuvor für diesen Tag prognostizierten Verlustobergrenze (VaR) verglichen (Clean-Backtesting). Im Zuge dieser regelmäßigen Überprüfung haben wir die Parameter der Risikorechnung für das spezifische Risiko zum 1. Juli 2009 neu kalibriert.



Hintergrund ist die im Jahresverlauf deutlich gesunkene Volatilität insbesondere an den Anleihemärkten. Die aus der Rekalibrierung resultierende VaR-Änderung ist aus der vorstehenden Grafik ersichtlich.

Die Anzahl der negativen Überschreitungen auf Konzernebene innerhalb der letzten 250 Handelstage war auch nach der Rekalibrierung stets kleiner als 4. Die hohe Prognosegüte des von uns verwendeten VaR-Modells wird damit bestätigt.

### Barwertentwicklung und 1-Tages-VaR im Jahresverlauf 2008/2009



### Handelsbuch

Im Aareal Bank Konzern besteht für die Aareal Bank AG als Handelsbuchinstitut darüber hinaus die Möglichkeit, Handelsbuchgeschäfte im Sinne des Kreditwesengesetzes zu tätigen. Im vergangenen Quartal wurde lediglich eine relativ geringe Anzahl von Geschäften/Volumina abgeschlossen, sodass Risiken aus dem Handelsbuch im Vergleich zum Gesamtbuch nur eine geringe Rolle spielten.

Im vergangenen Quartal hat sich gezeigt, dass die verwendeten Prozesse die Risiken aus Marktpreisveränderungen zeitnah und exakt quantifizieren.

### Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiko bezeichnet im engeren Sinne das Risiko, Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig oder zeitgerecht erfüllen zu können. Das Liquiditätsrisikomanagement der Aareal Bank stellt sicher,

dass zukünftigen Zahlungsverpflichtungen jederzeit ausreichende liquide Mittel gegenüberstehen. Dabei ist das Risikomanagement so ausgestaltet, dass nicht nur das Liquiditätsrisiko im engeren Sinne, sondern auch das Refinanzierungs- und das Marktliquiditätsrisiko in die Risikosteuerung und -überwachung einbezogen werden.

Der Bereich Treasury ist für das Liquiditätsrisikomanagement verantwortlich. Die laufende Überwachung erfolgt durch den Bereich Risk Controlling, der täglich einen Liquiditätsreport für die Geschäftsleitung erstellt.

Im Liquiditätsreport wird die Angemessenheit der Liquiditätsausstattung auf der Basis eines internen Liquiditätsrisikomodells beurteilt. Dabei stellt das Liquiditätsmodell alle möglichen kumulierten Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse über einen Zeitraum von drei Monaten dem Liquiditätsvorrat gegenüber. Im gesamten Berichtszeitraum ergaben sich keine Liquiditätsengpässe. Die für die Liqui-

ditätssteuerung relevante Liquiditätsverordnung sowie die Limitierung der Liquiditätsablaufbilanz wurden im vergangenen Quartal stets eingehalten.

Im Übrigen verweisen wir auf die Ausführungen zur Liquiditätsausstattung im Abschnitt Refinanzierung und Eigenkapital.

### **Operationelle Risiken**

Unter Operationelle Risiken wird die Gefahr von Verlusten verstanden, die durch die Unangemessenheit oder das Versagen von internen Verfahren, Menschen und Systemen oder durch externe Ereignisse ausgelöst werden. Diese Definition schließt Rechtsrisiken mit ein. Strategische und Reputationsrisiken sowie systematische Risiken werden außerhalb des operationellen Controllings im Wesentlichen durch qualitative Maßnahmen gesteuert.

Der von der Aareal Bank verfolgte Ansatz zur Risikomessung und -überwachung der Operationellen Risiken sieht vor, dass durch eine proaktive Herangehensweise frühzeitig eine risikomindernde beziehungsweise schadensbegrenzende Wirkung erreicht wird. Die von der Bank eingesetzten Controlling-Instrumente für das Operationelle Risiko und die jeweiligen Zuständigkeiten sind im Risikobericht des Geschäftsberichts 2008 detailliert beschrieben.

Die aktuelle Analyse der Controlling-Instrumente zeigt auf, dass im Berichtszeitraum keine unverhältnismäßig hohen Operationellen Risiken vorlagen.

Im Rahmen der Operationellen Risiken erfolgt zudem die Berichterstattung über ausgelagerte Aktivitäten und Prozesse (Outsourcing) an das Management der Bank.

### **Beteiligungsrisiken**

Unter Beteiligungsrisiko fassen wir die Gefahr von unerwarteten Verlusten, die sich aus dem Verfall des Buchwerts der Beteiligung oder dem Ausfall

von Kreditvergaben an Beteiligungen ergeben können, zusammen. In das Beteiligungsrisiko mit eingeschlossen werden zusätzlich Risiken aus Haftungsverhältnissen gegenüber den relevanten Konzerngesellschaften.

Aufgrund des speziellen Charakters von Beteiligungsrisiken (z.B. Vermarktungsrisiken) hat die Bank speziell hierauf zugeschnittene Methoden und Verfahren entwickelt. Sämtliche relevante Konzerngesellschaften werden regelmäßig einer Risikoüberprüfung und -bewertung unterzogen. Die Berichterstattung über Beteiligungsrisiken erfolgt quartalsweise an den Vorstand der Bank. Im Berichtszeitraum hat sich keine signifikante Änderung des Beteiligungsrisikos ergeben.

## **Chancen- und Prognosebericht**

### **Gesamtwirtschaftliche Entwicklung**

Nach den Anspannungen auf den Finanzmärkten und dem tiefen Abschwung der Weltwirtschaft im Frühjahr waren zuletzt positive Signale sowohl für eine Entspannung auf den Finanzmärkten als auch für die Konjunktur zu beobachten.

Offen ist jedoch, inwieweit dies nachhaltig ist. Es bestehen nach wie vor Unsicherheiten und Gefahren für die künftige Entwicklung der Weltwirtschaft. So ist beispielsweise fraglich, inwieweit die derzeit zu beobachtende Erhöhung der Auftragsgänge und Produktion lediglich eine Reaktion auf die während des Wirtschaftsabschwungs stark zurückgefahrenen Lagerhaltung sind, oder ob es sich um den Beginn einer dauerhaften Belebung handelt. Die immer noch niedrige Kapazitätsauslastung der Unternehmen lässt einen eher zögernden Aufschwung bei der Investitionsgüternachfrage erwarten. Zwar hat sich der Anstieg der Arbeitslosigkeit in vielen Ländern zuletzt verlangsamt, trotzdem ist mit einem weiteren Anstieg der Arbeitslosigkeit in vielen Regionen zu rechnen, etwa wenn Arbeitnehmer aufgrund von Kündigungsschutzregelungen oder Regelungen zur Kurzarbeit mit Verzögerung arbeitslos werden. Zudem ist aufgrund der bevorstehenden Wintermonate saisonbedingt eine

zusätzliche Erhöhung der Arbeitslosigkeit in zahlreichen Ländern zu erwarten. Eine Unsicherheit besteht auch darin, welche Auswirkungen ein Auslaufen der staatlichen Konjunkturmaßnahmen haben wird. Diese Maßnahmen sind zwar in vielen Ländern auch für das kommende Jahr konzipiert. Für einzelne Sektoren könnten Unterstützungen aber auch eher wegfallen, wie das Beispiel der sogenannten „Abwrackprämien“ für Kraftfahrzeuge in einigen Ländern zeigt.

In diesem Jahr wird die Wachstumsrate der Wirtschaftsleistung in den entwickelten Volkswirtschaften deutlich negativ ausfallen, auch wenn im zweiten Halbjahr eine im Vergleich zum Frühjahr gesteigerte Wirtschaftsaktivität erwartet wird. Im Gegensatz dazu werden einige Schwellenländer, gerade im asiatischen Raum und insbesondere China, auch in diesem Jahr positive Wirtschaftswachstumsraten erzielen, wenn auch geringer als in den Vorjahren.

Mit Blick auf die Konjunktorentwicklung ist zu resümieren, dass diese zwar derzeit eine positive Tendenz in vielen Regionen aufweist, jedoch Unsicherheiten hinsichtlich der Nachhaltigkeit dieser Entwicklung bestehen. Der rasante Wirtschaftsabschwung zum Ende des letzten und zu Beginn dieses Jahres macht deutlich, wie anfällig die Wirtschaftsentwicklung sein kann. In Bezug auf eine Wirtschaftserholung bleiben wir eher vorsichtig und gehen davon aus, dass sich diese langsam vollziehen wird. Wirtschaftsprognosen gehen derzeit davon aus, dass in den europäischen Industrieländern die Wirtschaftsleistung erst um das Jahr 2012 den Stand wie vor der Rezession erreicht haben wird. Eine schnellere Erholung wird – mit der Ausnahme Japans – für die ostasiatischen Staaten erwartet.

Die jährlichen Inflationsraten sind derzeit niedrig bzw. negativ. Dies ist insbesondere auf die seit Mitte des letzten Jahres gefallenen Rohstoffpreise zurückzuführen. Der hieraus resultierende statistische Basiseffekt fällt jedoch zum Jahresende weg. Eine Inflationsprognose gestaltet sich danach als schwierig, da die Rohstoffpreise, denen eine bedeutende Rolle zukommt, auch durch Speku-

lationen oder politische Faktoren beeinflusst werden. Die nur langsam erwartete wirtschaftliche Erholung spricht kurzfristig eher für eine geringe bis moderate Inflation. Bei einer stärker einsetzenden wirtschaftlichen Erholung könnte es mittelfristig zusammen mit einer expansiven Finanz- und Geldpolitik zu einer anziehenden Inflation kommen.

### **Entwicklung der internationalen Immobilienmärkte**

Die Unsicherheiten hinsichtlich der Frage, inwieweit die positiven Konjunktursignale nachhaltig sind, machen auch eine Prognose für die Immobilienmärkte schwierig. Mit Blick auf die Preis- und Mietentwicklung bei den Gewerbeimmobilien sind wir vorsichtig und zurückhaltend. Hierfür spricht unter anderem, dass die Immobilienmärkte in ihrer Entwicklung der Konjunktur mit deutlichem Zeitabstand folgen.

Die erwartete Zunahme der Arbeitslosigkeit in den meisten Regionen könnte die Mieten bei den Gewerbeimmobilien weiterhin unter Druck setzen. Zum einen ist durch die steigende Arbeitslosigkeit der Bedarf an Büroflächen direkt betroffen, zum anderen sind Einzelhandels- und Logistikimmobilien durch eine Konsumzurückhaltung und damit verbundene Einschränkung der Warenströme berührt. Die Erträge der Hotels dürften ebenfalls weiter unter Druck stehen. Des Weiteren besteht im Zuge der Wirtschaftskrise bei Gewerbeimmobilien nach wie vor die Gefahr, dass Mieter ausfallen.

Bei den Bruttoanfangsrenditen der Investoren war zuletzt eine Verlangsamung des Anstiegs und eine Stabilisierung bis hin zu einem leichten Rückgang auf wenigen Märkten zu beobachten. Dies wirkt sich stabilisierend auf die Preise aus. Inwieweit es sich hierbei um eine nachhaltige Entwicklung handelt, ist offen. Für eine Stabilisierung der Preise bei Gewerbeimmobilien spricht, dass die in den letzten Quartalen deutlich gestiegenen, historisch hohen Bruttoanfangsrenditen von Investoren wieder zum Einstieg genutzt werden könnten. Ein Risiko besteht jedoch darin, dass derzeit und in

den kommenden Jahren zahlreiche Finanzierungen von Immobilientransaktionen, die auch über CMBS (Commercial Mortgage Backed Securities) -Verbriefungen refinanziert wurden, auslaufen werden. Dies kann zu Notverkäufen und damit zu einem erneuten Druck auf die Preise führen.

Vor dem Hintergrund dieser Risiken, der Unwägbarkeiten der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung sowie der erwarteten langsamen Wirtschaftserholung ist der oben beschriebene behutsame Ausblick auf die Entwicklung der Mieten und Preise für Gewerbeimmobilien für die meisten Regionen angebracht. Etwas optimistischer sind wir hinsichtlich der Entwicklung auf den meisten ostasiatischen Märkten, da sich hier die Wirtschaftsbelebung zuletzt spürbarer als in Europa und Nordamerika zeigte. Auch die Transaktionstätigkeit in Asien war im Vergleich zu den anderen Kontinenten rege. Insgesamt gehen wir bei den Transaktionsvolumina aufgrund der mittlerweile attraktiven Bruttoanfangsrenditen für Investoren von einer Zunahme aus. Hier ist zu berücksichtigen, dass diese Zunahme von einem – im Vergleich zu den Vorjahren – sehr niedrigen Niveau aus erfolgt.

### **Entwicklung der deutschen institutionellen Wohnungswirtschaft**

Die energetische Modernisierung und insbesondere die altersgerechte Anpassung der Wohnungsbestände werden auch künftig erhebliche Investitionen der Wohnungsunternehmen erfordern. Mit Inkrafttreten der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 zum 1. Oktober dieses Jahres werden die Anforderungen an die zu erreichende Energieeffizienz sowohl bei Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsobjekten als auch bei Neubauten erhöht. Diese geänderten Rahmenbedingungen könnten die anstehende Investitionstätigkeit der Wohnungsunternehmen hemmen. Um mögliche negative Auswirkungen der steigenden EnEV-Standards auszugleichen, soll das staatliche Förderprogramm zur CO<sup>2</sup> - Gebäudesanierung um 750 Mio. € aufgestockt werden.

Da die Zahl der Mietwohnungen trotz steigender Haushaltszahlen zurückgeht, sind mittelfristig moderate Mietsteigerungen wahrscheinlich. Vor allem in den Ballungszentren mit positiven Bevölkerungsprognosen wird der Flächenbedarf schneller wachsen als in den übrigen Regionen Deutschlands. Gleichzeitig deuten neben der demographischen Entwicklung die heute erkennbaren angebotsbezogenen Indikatoren darauf hin, dass die geringe Neubautätigkeit, vor allem im Geschosswohnungsbau, weiterhin anhalten wird. In wirtschaftlich prosperierenden Regionen Deutschlands kann durch eine bevorstehende Angebotsverknappung zusätzlich mit steigenden Mieten gerechnet werden.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien als werthaltige und ertragsstabile Kapitalanlage wird anhalten. Besonders Versicherungen wollen in Zukunft ihre Wohnimmobilien-Quote ausdehnen, wodurch für indirekte Anlagen in Wohnimmobilienfonds mit einem weiteren Wachstum zu rechnen ist. Um die Asset-Klasse Wohnen einer breiten Anlegergruppe zugänglich zu machen, wird sich auch die Aktivität von Publikumsfonds weiter erhöhen.

Die deutsche institutionelle Immobilienwirtschaft ist seit jeher ein Garant für stabile Cashflows und Wertstabilität. Wir erwarten, dass diese beständige Entwicklung auch in Zukunft andauert. Falls sich die Wirtschaftskrise stärker als erwartet auf den Arbeitsmarkt auswirkt, lassen sich Folgen für die institutionelle Wohnungswirtschaft nicht ausschließen. Zwar werden die einzelnen Regionen in Deutschland von der Entwicklung unterschiedlich betroffen sein, jedoch würde eine sinkende Kaufkraft die Zahlungsfähigkeit der Mieter verringern, wodurch die Unternehmen mit höheren Mietausfällen konfrontiert werden.

### **Unternehmensentwicklung**

#### **Aareal Bank Gruppe**

Auch nach Abschluss des dritten Quartals bestätigen wir unsere bisher kommunizierten Prognosen für wichtige Kennzahlen. Einige Kennzahlen können wir konkretisieren.

Der Zinsüberschuss im Konzern wird voraussichtlich bei 455 Mio. € liegen und damit am unteren Ende der Spanne von 455 bis 475 Mio. €. Bereinigt um den Zinsaufwand für die Stille Einlage in Höhe von 35 Mio. €, der bilanziell im Rahmen der Ergebnisverwendung ausgewiesen wird, entspricht diese Spanne der bislang kommunizierten Bandbreite von 420 bis 440 Mio. €.

Die Risikovorsorge für erwartete Verluste wird für das laufende Geschäftsjahr voraussichtlich 150 Mio. € betragen und damit wie bislang kommuniziert am oberen Ende des prognostizierten Zielkorridors liegen. Eine zusätzliche Kreditrisikovorsorge für unerwartete Verluste kann 2009 nach wie vor nicht ausgeschlossen werden.

Der Verwaltungsaufwand dürfte ein Niveau von ca. 360 Mio. € erreichen und damit gegenüber dem Vorjahr annähernd konstant bleiben.

Das Neugeschäft im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen wird sich aus heutiger Sicht im Gesamtjahr auf rund 3 Mrd. € belaufen. Wir werden uns dabei auch im restlichen Jahr vor allem auf Prolongationen und den Finanzierungsbedarf unserer Bestandskunden konzentrieren.

Für das vierte Quartal erwarten wir im Segment Consulting/Dienstleistungen – auch durch anziehende Umsätze bei der Aareon-Produktlinie Wodis Sigma – wieder ein steigendes Provisionsergebnis. An unserer Prognose für das operative Segmentergebnis vor Steuern und Einmaleffekten von 25 bis 30 Mio. € – je nach Entwicklung der Zinslandschaft – halten wir fest.

### **Strukturierte Immobilienfinanzierungen**

Auch wenn das bisherige Jahr 2009 durch einen scharfen Abschwung in der Realwirtschaft geprägt war, konnten sich die Finanzmärkte im Vergleich zum vierten Quartal 2008 ein wenig stabilisieren. Von einer Entwarnung kann aber noch nicht gesprochen werden, da nach wie vor an den internationalen Finanz-, aber auch Immobilienmärkten eine Unsicherheit deutlich zu spüren ist.

Diese Unsicherheit prägt unser Immobilienfinanzierungsgeschäft in diesem Geschäftsjahr. Wir gehen auch im restlichen Jahresverlauf von einer nachhaltigen Beeinflussung aus, die sich zunächst in Wert-, aber auch in Ertragsrückgängen bei Immobilien bemerkbar machen und voraussichtlich zu einem weiteren Anstieg des durchschnittlichen Beleihungsauslaufs unserer gewährten Darlehen führen wird. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, haben wir unsere traditionell konservativ bemessene Risikovorsorge gegenüber 2008 bereits erhöht.

Jedoch kommt uns bei diesen Entwicklungen unsere in den letzten Jahren erfolgreich forcierte regionale Diversifizierung zugute, mit der wir negative Entwicklungen einzelner Immobilienmärkte im Portfolio teilweise ausgleichen können.

Dass wir für unsere Kunden gerade in 2009 ein verlässlicher Partner bleiben, drückt sich in unserem bisherigen Neugeschäft aus, das zum Großteil aus Prolongationen bestand. Dies ist ein klares Bekenntnis zu unseren Bestandskunden, die wir auch in dieser wirtschaftlich schwierigen Lage nachhaltig unterstützen werden.

Eine wesentliche Voraussetzung hierfür ist unsere gute Refinanzierungsstruktur, die wir in den ersten neun Monaten nachhaltig stärken konnten. Durch die erfolgreiche Emission von rund 2,2 Mrd. € Pfandbriefen, unserer ersten staatlich garantierten Benchmark-Anleihe sowie diverser privat und öffentlich platzierter ungedeckter Anleihen von knapp 0,8 Mrd. €, haben wir uns zu einem frühen Zeitpunkt im laufenden Jahr genügend Mittel gesichert, um unseren Kunden weiterhin die für ihre Projekte notwendigen Kreditmittel zur Verfügung stellen zu können.

### **Consulting / Dienstleistungen**

Obwohl das Segment Consulting/Dienstleistungen nicht direkt von der Finanzmarktkrise betroffen ist, machen sich das veränderte Zinsniveau und die realwirtschaftliche Krise indirekt auch in diesem Segment bemerkbar.

### Aareon

Nach Abschluss der Investitionsphase für die Immobilien-Software Blue Eagle auf Basis von SAP® rechnen wir auch weiterhin mit einer steigenden Anzahl der mit Blue Eagle verwalteten Wohneinheiten. Wir gehen zwar nach wie vor von Umsatzsteigerungen aus, erwarten diese aufgrund der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung jedoch erst zu einem späteren als dem ursprünglich angenommenen Zeitpunkt.

Während die Aareon in den ersten neun Monaten 2009 ihre Marktanteile bei den Bestandsprodukten GES und WohnData im Wesentlichen halten konnte, gehen wir mittelfristig von einem Rückgang bei GES und WohnData aufgrund des Wechsels von Kunden zu anderen Aareon-ERP-Produkten aus, da wir weiterhin an der kontinuierlichen Weiterentwicklung unseres Produktangebots und an neuen Produktlösungen arbeiten.

Dass dieses Bestreben von unseren Kunden auch honoriert wird, zeigt sich in der erfreulich verlaufenden Integration des Produkts Wodis. Darüber hinaus fragen Wodis-Kunden verstärkt die ihnen zusätzlich angebotenen integrierten Services nach. Der Mehrwert dieser integrierten Services gibt uns zukünftig mit zunehmender Nutzung neben unseren ERP-Produkten ein weiteres solides Differenzierungsmerkmal gegenüber unseren Wettbewerbern.

Zudem hat die Aareon ihre Produktlinie Wodis weiterentwickelt und im Rahmen eines Release-Wechsels auf eine neue technologische Plattform gestellt. Auf ihrer wichtigsten jährlichen Kundenveranstaltung, dem Aareon-Kongress, hat sie im Mai die auf dieser Plattform basierende neue Produktgeneration Wodis Sigma vorgestellt. Damit sichern wir uns eine langfristige Ertragsbasis. Erste Kundenreaktionen bestätigen diese Erwartung bereits.

Der konjunkturelle Abschwung führte bei einigen unserer Kunden zu einer spürbaren Zurückhaltung bei Neuinvestitionen. Vom konjunkturellen Abschwung nicht betroffen sind die bei unseren Kunden bereits implementierten Produkte, die

weiterhin einen stabilen und von der Krise unberührten Ergebnisbeitrag liefern.

### Zahlungsverkehr

Der Bankbereich Institutionelle Wohnungswirtschaft generiert weiterhin stabile Einlagen für die Refinanzierung der Aareal Bank, wozu maßgeblich die BK 01 Produkte als marktführendes Verfahren für die Prozessoptimierung von elektronischem Massenzahlungsverkehr beiträgt. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen in der Zinslandschaft rechnen wir jedoch mit einem weiterhin hohen Druck auf die Margen in diesem Geschäftsfeld. Umso bedeutender sind im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres die Neukundengewinnung sowie eine verbesserte Durchdringung der Bestandskundenbasis. So wird die Aareal Bank Gruppe auch weiterhin durch einen positiven Ergebnisbeitrag nachhaltig profitieren.



# Konzernabschluss

## Gesamtergebnisrechnung

### Gewinn- und Verlustrechnung

	Note	01.01.-30.09.2009	01.01.-30.09.2008
in Mio. Euro			
Zinserträge		945	1.491
Zinsaufwendungen		606	1.153
<b>Zinsüberschuss</b>	1	<b>339</b>	<b>338</b>
Risikovorsorge im Kreditgeschäft	2	115	60
<b>Zinsüberschuss nach Risikovorsorge</b>		<b>224</b>	<b>278</b>
Provisionserträge		133	143
Provisionsaufwendungen		39	41
<b>Provisionsüberschuss</b>	3	<b>94</b>	<b>102</b>
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen		-3	3
Handelsergebnis	4	44	0
Ergebnis aus Finanzanlagen	5	-19	-36
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen		-	3
Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		1	0
Verwaltungsaufwand	6	266	261
Sonstiges betriebliches Ergebnis	7	-8	17
Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte		0	-
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>67</b>	<b>106</b>
Ertragsteuern		10	36
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>		<b>57</b>	<b>70</b>
<b>Ergebniszuordnung</b>			
Konzernfremden Gesellschaftern zugeordneter Jahresüberschuss/-fehlbetrag		13	14
Gesellschaftern der Aareal Bank AG zugeordneter Jahresüberschuss/-fehlbetrag		44	56
<b>Ergebnisverwendung</b>			
Gesellschaftern der Aareal Bank AG zugeordneter Jahresüberschuss/-fehlbetrag		44	56
Stille Einlage SoFFin		24	-
<b>Konzerngewinn/-verlust</b>		<b>20</b>	<b>56</b>
in Euro			
<b>Ergebnis je Aktie</b>		<b>1,03</b>	<b>1,30</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie</b>		<b>1,03</b>	<b>1,30</b>

Das Ergebnis je Aktie errechnet sich, indem das den Stammaktionären der Aareal Bank AG zugeordnete Ergebnis durch den gewichteten Durchschnitt der im Geschäftsjahr ausstehenden Aktien dividiert wird.



# Gesamtergebnisrechnung

## Überleitung vom Jahresüberschuss/-fehlbetrag zum Gesamtergebnis

	Note	01.01.-30.09.2009	01.01.-30.09.2008
in Mio. Euro			
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>		<b>57</b>	<b>70</b>
Veränderung der Neubewertungsrücklage	8	69	-140
Veränderung der Hedge-Rücklage	8	0	-1
Veränderung der Rücklage für Währungsumrechnung	8	1	0
Veränderung der Rücklage aus Transactions under Common Control	8	10	17
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Gewinne und Verluste, nach Steuern</b>		<b>80</b>	<b>-124</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>137</b>	<b>-54</b>
<b>Zuordnung Gesamtergebnis</b>			
Konzernfremden Gesellschaftern zugeordnetes Gesamtergebnis		13	14
Gesellschaftern der Aareal Bank AG zugeordnetes Gesamtergebnis		124	-68

# Gesamtergebnisrechnung

## Gewinn- und Verlustrechnung im separierten Quartalsvergleich

	3. Quartal 2009	2. Quartal 2009	1. Quartal 2009	4. Quartal 2008	3. Quartal 2008
in Mio. Euro					
Zinserträge	261	308	376 <sup>1)</sup>	511	512
Zinsaufwendungen	150	194	262 <sup>1)</sup>	377	395
<b>Zinsüberschuss</b>	<b>111</b>	<b>114</b>	<b>114</b>	<b>134</b>	<b>117</b>
Risikovorsorge im Kreditgeschäft	36	42	37	20	20
<b>Zinsüberschuss nach Risikovorsorge</b>	<b>75</b>	<b>72</b>	<b>77</b>	<b>114</b>	<b>97</b>
Provisionserträge	42	44	47	69	47
Provisionsaufwendungen	14	14	11	21	13
<b>Provisionsüberschuss</b>	<b>28</b>	<b>30</b>	<b>36</b>	<b>48</b>	<b>34</b>
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	-4	0	1	-3	1
Handelsergebnis	19	9	16	-23	25
Ergebnis aus Finanzanlagen	-3	1	-17	-59	-37
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-	-	0	4	0
Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1	0	0	-1	0
Verwaltungsaufwand	88	88	90	86	84
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-3	1	-6	17	-5
Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte	0	-	0	-	-
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>17</b>	<b>11</b>	<b>31</b>
Ertragsteuern	3	1	6	3	11
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>22</b>	<b>24</b>	<b>11</b>	<b>8</b>	<b>20</b>
<b>Ergebniszuordnung</b>					
Konzernfremden Gesellschaftern zugeordneter Jahresüberschuss/-fehlbetrag	4	5	4	4	5
Gesellschaftern der Aareal Bank AG zugeordneter Jahresüberschuss/-fehlbetrag	18	19	7	4	15

<sup>1)</sup> Die Beträge wurden angepasst. Nähere Erläuterungen hierzu siehe Anhang Note (1).

# Gesamtergebnisrechnung

## Überleitung vom Jahresüberschuss/-fehlbetrag zum Gesamtergebnis im separierten Quartalsvergleich

	3. Quartal 2009	2. Quartal 2009	1. Quartal 2009	4. Quartal 2008	3. Quartal 2008
in Mio. Euro					
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>22</b>	<b>24</b>	<b>11</b>	<b>8</b>	<b>20</b>
Veränderung der Neubewertungsrücklage	52	24	-7	-113	-41
Veränderung der Hedge-Rücklage	0	0	0	-1	0
Veränderung der Rücklage für Währungsumrechnung	1	0	0	1	0
Veränderung der Rücklage aus Transactions under Common Control	8	2	0	1	3
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Gewinne und Verluste, nach Steuern</b>	<b>61</b>	<b>26</b>	<b>-7</b>	<b>-112</b>	<b>-38</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>83</b>	<b>50</b>	<b>4</b>	<b>-104</b>	<b>-18</b>
<b>Zuordnung Gesamtergebnis</b>					
Konzernfremden Gesellschaftern zugeordnetes Gesamtergebnis	4	5	4	4	5
Gesellschaftern der Aareal Bank AG zugeordnetes Gesamtergebnis	79	45	0	-108	-23

## Segmentberichterstattung

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Consulting/ Dienstleistungen		Konsolidierung/ Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	30.09. 2009	30.09. 2008	30.09. 2009	30.09. 2008	30.09. 2009	30.09. 2008	30.09. 2009	30.09. 2008
in Mio. Euro								
Zinsüberschuss	301	286	0	0	38	52	339	338
Risikovorsorge im Kreditgeschäft	115	60					115	60
<b>Zinsüberschuss nach Risikovorsorge</b>	<b>186</b>	<b>226</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38</b>	<b>52</b>	<b>224</b>	<b>278</b>
Provisionsüberschuss	-1	16	134	140	-39	-54	94	102
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	-3	3					-3	3
Handelsergebnis	44	0					44	0
Ergebnis aus Finanzanlagen	-19	-36	0	0			-19	-36
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen		3						3
Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1	0				0	1	0
Verwaltungsaufwand	147	154	121	110	-2	-3	266	261
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-8	15	1	3	-1	-1	-8	17
Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte			0				0	
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>53</b>	<b>73</b>	<b>14</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>67</b>	<b>106</b>
Ertragsteuern	5	26	5	10			10	36
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>48</b>	<b>47</b>	<b>9</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>57</b>	<b>70</b>
<b>Ergebniszuordnung</b>								
Konzernfremden Gesellschaftern zugeordneter Jahresüberschuss / -fehlbetrag	12	12	1	2			13	14
Gesellschaftern der Aareal Bank AG zugeordneter Jahresüberschuss / -fehlbetrag	36	35	8	21	0	0	44	56
Allokiertes Eigenkapital	1.251	981	63	73	328	266	1.642	1.320
Cost Income Ratio in % <sup>1)</sup>	46,7	53,5	89,4	77,8			59,4	61,2
RoE nach Steuern in %	3,9	4,8	15,9	37,5			3,6	5,6
<b>Beschäftigte (Durchschnitt)</b>	<b>999</b>	<b>1.096</b>	<b>1.406</b>	<b>1.379</b>			<b>2.405</b>	<b>2.475</b>

<sup>1)</sup> Die Berechnungsmethode zur Ermittlung der Cost Income Ratio wurde zum 31. Dezember 2008 geändert. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

# Segmentberichterstattung

## im separierten Quartalsvergleich

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Consulting/ Dienstleistungen		Konsolidierung/ Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	Q3-2009	Q3-2008	Q3-2009	Q3-2008	Q3-2009	Q3-2008	Q3-2009	Q3-2008
in Mio. Euro								
Zinsüberschuss	98	99	0	0	13	18	111	117
Risikovorsorge im Kreditgeschäft	36	20					36	20
<b>Zinsüberschuss nach Risikovorsorge</b>	<b>62</b>	<b>79</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>18</b>	<b>75</b>	<b>97</b>
Provisionsüberschuss	-3	7	44	46	-13	-19	28	34
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	-4	1					-4	1
Handelsergebnis	19	25					19	25
Ergebnis aus Finanzanlagen	-3	-37	0	0			-3	-37
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen								
Ergebnis aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1	0				0	1	0
Verwaltungsaufwand	49	50	39	35	0	-1	88	84
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-4	-5	1	0	0	0	-3	-5
Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte			0				0	
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>31</b>
Ertragsteuern	1	8	2	3			3	11
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>18</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22</b>	<b>20</b>
<b>Ergebniszuordnung</b>								
Konzernfremden Gesellschaftern zugeordneter Jahresüberschuss / -fehlbetrag	4	4	0	1			4	5
Gesellschaftern der Aareal Bank AG zugeordneter Jahresüberschuss / -fehlbetrag	14	8	4	7	0	0	18	15
Allokiertes Eigenkapital	1.251	981	63	73	328	266	1.642	1.320
Cost Income Ratio in % <sup>1)</sup>	47,8	55,1	85,1	77,8			58,8	62,2
RoE nach Steuern in %	4,3	3,3	22,6	38,8			4,3	4,5

<sup>1)</sup> Die Berechnungsmethode zur Ermittlung der Cost Income Ratio wurde zum 31. Dezember 2008 geändert. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

# Segmentberichterstattung

## Segment Consulting / Dienstleistungen – Überleitung der GuV

**Überleitung des Segmentergebnisses von der für Industrieunternehmen gebräuchlichen Darstellung einer Erfolgsrechnung (Industrie-GuV) auf das der Segmentberichterstattung zugrunde liegende Schema (Bank-GuV)**

		Bank-GuV									
		Zinsüberschuss	Provisionsüberschuss	Ergebnis aus Finanzanlagen	Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	Verwaltungsaufwand	Sonstiges betriebliches Ergebnis	Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwerte	Betriebsergebnis	Ertragsteuern	Segmentergebnis
in Mio. Euro											
	Q3-2009	0	44	0		39	1	0	<b>6</b>	2	<b>4</b>
	Q3-2008	0	46	0		35	0		<b>11</b>	3	<b>8</b>
Industrie-GuV											
Umsatzerlöse	Q3-2009	50	50								
	Q3-2008	54	54								
Aktiviert Eigenleistungen	Q3-2009	0				0					
	Q3-2008	0				0					
Bestandsveränderungen	Q3-2009	0					0				
	Q3-2008	0					0				
Sonstige betriebliche Erträge	Q3-2009	3		0		0	3				
	Q3-2008	3				2	1				
Materialaufwand	Q3-2009	6	6								
	Q3-2008	8	8								
Personalaufwand	Q3-2009	25				25					
	Q3-2008	24				24					
Abschreibungen	Q3-2009	4				4		0			
	Q3-2008	3				3					
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	Q3-2009										
	Q3-2008										
Sonstige betriebliche Aufwendungen	Q3-2009	12				10	2				
	Q3-2008	11		0		10	1				
Zinsen und ähnliche Erträge / Aufwendungen	Q3-2009	0	0								
	Q3-2008	0	0								
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>Q3-2009</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>39</b>	<b>1</b>	0			
	<b>Q3-2008</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>46</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>0</b>				
Ertragsteuern	Q3-2009	2									2
	Q3-2008	3									3
<b>Segmentergebnis</b>	<b>Q3-2009</b>	<b>4</b>									
	<b>Q3-2008</b>	<b>8</b>									

# Bilanz

	Note	30.09.2009	31.12.2008
in Mio. Euro			
<b>Aktiva</b>			
Barreserve		675	693
Forderungen an Kreditinstitute	9	1.387	1.165
Forderungen an Kunden	10	24.499	24.771
Risikovorsorge		-291	-232
Positive Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten		1.346	1.256
Handelsaktiva	11	895	2.168
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebenen Geschäftsbereiche		8	8
Finanzanlagen	12	11.520	10.654
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen		3	3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		102	94
Immaterielle Vermögenswerte	13	80	86
Sachanlagen	14	96	96
Ertragsteueransprüche		59	60
Aktive latente Steuern		139	135
Sonstige Aktiva	15	131	202
<b>Gesamt</b>		<b>40.649</b>	<b>41.159</b>
<b>Passiva</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16	4.472	8.977
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	17	22.285	20.605
Verbriefte Verbindlichkeiten	18	8.498	6.424
Negative Marktwerte aus derivativen Sicherungsinstrumenten		958	1.313
Handelspassiva	19	566	649
In zur Veräußerung gehaltenen Veräußerungsgruppen und aufgegebenen Geschäftsbereichen enthaltene Verpflichtungen		-	-
Rückstellungen	20	244	258
Ertragsteuerverpflichtungen		12	21
Passive latente Steuern		58	55
Sonstige Passiva	21	248	162
Nachrangkapital	22	1.265	1.266
Eigenkapital	23, 24		
Gezeichnetes Kapital		128	128
Kapitalrücklage		511	511
Gewinnrücklage		748	738
Andere Rücklagen		-112	-192
Stille Einlage SoFFin		525	-
Anteile in Fremdbesitz		243	244
Eigenkapital gesamt		2.043	1.429
<b>Gesamt</b>		<b>40.649</b>	<b>41.159</b>

## Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Gezeichnetes Kapital			Andere Rücklagen			Rücklage für Währungsumrechnung	Stille Einlage SoFFin	Gesamt	Anteile in Fremdbesitz	Eigenkapital
	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Rücklage aus Transaktionen unter Common Control	Neubewertungsrücklage	Hedge-Rücklage						
in Mio. Euro											
<b>Eigenkapital zum 01.01.2009</b>	<b>128</b>	<b>511</b>	<b>738</b>	<b>-8</b>	<b>-184</b>	<b>-1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1.185</b>	<b>244</b>	<b>1.429</b>
Gesamtergebnis der Periode			44	10	69	0	1		124	13	137
Kapitalerhöhung									0		0
Kapitalherabsetzung									0		0
Auszahlungen an konzernfremde Gesellschafter									0	-14	-14
Dividende									0		0
Stille Einlage SoFFin								525	525		525
Kosten Stille Einlage SoFFin			-24						-24		-24
Sonstige Veränderungen			-10						-10		-10
<b>Eigenkapital zum 30.09.2009</b>	<b>128</b>	<b>511</b>	<b>748</b>	<b>2</b>	<b>-115</b>	<b>-1</b>	<b>2</b>	<b>525</b>	<b>1.800</b>	<b>243</b>	<b>2.043</b>

	Gezeichnetes Kapital			Andere Rücklagen			Rücklage für Währungsumrechnung	Gesamt	Anteile in Fremdbesitz	Konzern-eigenkapital
	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Rücklage aus Transaktionen unter Common Control	Neubewertungsrücklage	Hedge-Rücklage					
in Mio. Euro										
<b>Eigenkapital zum 01.01.2008</b>	<b>128</b>	<b>511</b>	<b>701</b>	<b>-26</b>	<b>69</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1.384</b>	<b>243</b>	<b>1.627</b>
Gesamtergebnis der Periode			56	17	-140	-1	0	-68	14	-54
Kapitalerhöhung								0		0
Kapitalherabsetzung								0		0
Auszahlungen an konzernfremde Gesellschafter								0	-14	-14
Dividende			-21					-21		-21
Sonstige Veränderungen			-2					-2		-2
<b>Eigenkapital zum 30.09.2008</b>	<b>128</b>	<b>511</b>	<b>734</b>	<b>-9</b>	<b>-71</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.293</b>	<b>243</b>	<b>1.536</b>



## Kapitalflussrechnung – verkürzt –

	2009	2008
in Mio. Euro		
<b>Zahlungsmittelbestand zum 01.01.</b>	<b>693</b>	<b>1.051</b>
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	842	1.727
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-859	-1.717
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1	-100
<b>Cashflow insgesamt</b>	<b>-18</b>	<b>-90</b>
Effekte aus Wechselkursänderungen	0	0
<b>Zahlungsmittelbestand zum 30.09.</b>	<b>675</b>	<b>961</b>

## Anhang (Notes) – verkürzt –

### Allgemeine Ausführungen zur Rechnungslegung

#### Rechtliche Grundlagen

Die Aareal Bank AG ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft mit Sitz in Wiesbaden, Deutschland. Sie ist Muttergesellschaft eines international agierenden Immobilienfinanzierungs- und Dienstleistungskonzerns.

Der vorliegende Quartalsfinanzbericht wurde nach den Vorgaben des § 37y Nr. 3 WpHG i. V. m. § 37x Abs. 3 WpHG erstellt. Er umfasst neben dem hier dargestellten verkürzten Konzernzwischenabschluss einen Konzernzwischenlagebericht (siehe Konzernlagebericht).

Die Aareal Bank AG erstellt ihren verkürzten Konzernzwischenabschluss nach den am Abschlussstichtag in der Europäischen Union (EU) geltenden International Financial Reporting Standards (IFRS) in Verbindung mit den handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB. Er berücksichtigt insbesondere die Anforderungen des IAS 34 an die Zwischenberichterstattung. Die Berichtswährung ist Euro (EUR).

#### Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis enthält sämtliche Tochterunternehmen der Aareal Bank AG. Gemeinschaftsunternehmen werden quotaal, assoziierte Unternehmen at equity in den vorliegenden Konzernzwischenabschluss einbezogen.

Im Berichtszeitraum ergaben sich keine wesentlichen Veränderungen im Konsolidierungskreis.

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses einschließlich der Vergleichszahlen wurden, soweit im Folgenden nicht anders dargestellt, die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernabschluss 2008 angewendet.

Im September 2007 hat das International Accounting Standards Board (IASB) den IAS 1 (rev. 2007) „Presentation of Financial Statements“ herausgegeben. Im Januar 2009 wurde der geänderte Standard von der Europäischen Kommission übernommen. Die Änderungen des IAS 1 (rev. 2007) führen zu Anpassungen in der Darstellung der Abschlussbestandteile „Gewinn- und Verlustrechnung“ und „Eigenkapitalveränderungsrechnung“. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist demnach zusammen mit den direkt im Eigenkapital erfassten Wertveränderungen in einer Gesamtergebnisrechnung darzustellen. Die Aareal Bank Gruppe setzt diese neue Anforderung entsprechend den neuen Regelungen derart um, dass sie zusätzlich zur Gewinn- und Verlustrechnung eine sich direkt anschließende Überleitung vom Jahresüberschuss auf das Gesamtergebnis vornimmt. In der Eigenkapitalveränderungsrechnung wird das Gesamtergebnis komprimiert in einer Zeile dargestellt. Der geänderte Bilanzierungsstandard wurde gemäß der gesetzlichen Regelung erstmals im Zwischenabschluss zum 31. März 2009 angewendet.

Auf Grundlage dieser neuen Regelung haben wir die Darstellung der Bilanz dahingehend geändert, dass der den Gesellschaftern der Aareal Bank AG zugeordnete Jahresüberschuss des laufenden Geschäftsjahres direkt der Gewinnrücklage zugeordnet wird.

---

In Bezug auf bestimmte Wertpapiere gab es in der Vergangenheit aufgrund der Auswirkungen der Finanzmarktkrise keinen aktiven Markt mehr. Der Fair Value dieser Papiere wurde daher auf Basis von Bewertungsmodellen ermittelt. Im laufenden Geschäftsjahr hat sich für einzelne Wertpapiere wieder ein aktiver Handel eingestellt, sodass für diese Papiere regelmäßig Preisnotierungen erhältlich sind. In diesen Fällen werden für Zwecke der Fair Value-Ermittlung wieder die am Markt beobachtbaren Marktpreise zugrunde gelegt.

In der Berichtsperiode wurden die folgenden Bilanzierungsstandards (IAS/IFRS) und Interpretationen (SICs/IFRICs) von der Europäischen Kommission übernommen:

- Amendments to IAS 32 and IAS 1 Puttable Financial Instruments and Obligations Arising on Liquidation
- Amendments to IFRS 1 und IAS 27 Cost of an Investment in a Subsidiary, Jointly-Controlled Entity or Associate
- Improvements to IFRSs (issued by the IASB in May 2008)
- IFRIC 12 Service Concession Arrangements
- IFRIC 16 Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation
- Amendments to IAS 27 Consolidated and Separate Financial Statements
- Revised IFRS 3 Business Combinations
- IFRIC 15 Agreements for the Construction of Real Estate
- Amendment to IAS 39 Reclassification of Financial Assets: Effective Date and Transition
- Amendment to IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement: Eligible Hedged Items

Die neuen bzw. geänderten Bilanzierungsstandards und Interpretationen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Aareal Bank Gruppe.

### **Sonderfonds Finanzmarktstabilisierung (SoFFin)**

Der Sonderfonds Finanzmarktstabilisierung (SoFFin) hat der Aareal Bank zum 31. März 2009 eine Stille Einlage in Höhe von 525 Mio. € zur Verfügung gestellt. Details zu dieser Einlage werden in Note (23) dargestellt. Zudem hat der SoFFin der Aareal Bank einen Garantierahmen für neu zu begebende unbesicherte Emissionen mit einer maximalen Laufzeit von 36 Monaten im Gesamtvolumen von bis zu 4 Mrd. € eingeräumt. Für die Garantie zahlt die Bank eine Bereitstellungsgebühr von 0,1 % p.a. des nicht in Anspruch genommenen Betrags. Bei Ausgabe von garantierten Schuldverschreibungen mit einer Laufzeit von bis zu zwölf Monaten werden 0,5 % berechnet. Für Laufzeiten von über einem Jahr sind rund 0,95 % p.a. zu zahlen.

## Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

### (1) Zinsüberschuss

	01.01.- 30.09.2009	01.01.- 30.09.2008
in Mio. Euro		
<b>Zinserträge aus</b>		
Immobilendarlehen	533	778
Kommunaldarlehen	41	66
Sonstigen Kredit- und Geldmarktgeschäften	158	345
Festverzinslichen Wertpapieren und Schuldbuchforderungen	212	291
Laufende Dividendenerträge	1	11
Sonstige Zinserträge	–	0
<b>Gesamte Zinserträge</b>	<b>945</b>	<b>1.491</b>
<b>Zinsaufwendungen für</b>		
Schuldverschreibungen	127	382
Aufgenommene Darlehen	233	327
Nachrangkapital	32	57
Termineinlagen	180	298
Täglich fällige Einlagen	27	87
Sonstige Bankgeschäfte	7	2
<b>Gesamte Zinsaufwendungen</b>	<b>606</b>	<b>1.153</b>
<b>Gesamt</b>	<b>339</b>	<b>338</b>

Im Rahmen der Aktiv-/Passivsteuerung werden Zins- und Währungsderivate eingesetzt. Die Zinsen aus diesen Derivaten werden rückwirkend zum 1. Januar 2009 orientiert an den jeweiligen Grundgeschäften sachgerecht im Hinblick auf eine bessere Aussagekraft zugeordnet und in den Ergebnispositionen ausgewiesen, in denen auch die Zinsen aus den zugehörigen Grundgeschäften abgebildet werden. Bis zum 31. Dezember 2008 wurden die Zinsen aus diesen Derivaten als Nettogröße in einer separaten Position (je nach Saldo in der Position Sonstige Zinserträge bzw. Zinsaufwendungen aus Sonstigen Bankgeschäften) ausgewiesen.

### (2) Risikovorsorge im Kreditgeschäft

Die Risikovorsorge im Kreditgeschäft beläuft sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2009 auf 115 Mio. € (Vorjahr: 60 Mio. €).

**(3) Provisionsüberschuss**

	01.01.- 30.09.2009	01.01.- 30.09.2008
in Mio. Euro		
Provisionserträge aus		
Beratungen und Dienstleistungen	108	106
Treuhand- und Verwaltungskreditgeschäften	4	8
Wertpapiergeschäften	2	3
Verbriefungstransaktionen	1	–
Sonstigen Kredit- und Geldmarktgeschäften	10	12
Sonstige Provisionserträge	8	14
<b>Gesamte Provisionserträge</b>	<b>133</b>	<b>143</b>
Provisionsaufwendungen aus		
Beratungen und Dienstleistungen	20	30
Treuhand- und Verwaltungskreditgeschäften	–	–
Wertpapiergeschäften	12	1
Verbriefungstransaktionen	3	3
Sonstigen Kredit- und Geldmarktgeschäften	1	1
Sonstige Provisionsaufwendungen	3	6
<b>Gesamte Provisionsaufwendungen</b>	<b>39</b>	<b>41</b>
<b>Gesamt</b>	<b>94</b>	<b>102</b>

In den Provisionsaufwendungen aus Wertpapiergeschäften sind Aufwendungen in Höhe von 11 Mio. € für den durch den Sonderfonds Finanzmarktstabilisierung (SoFFIN) eingeräumten Garantierahmen enthalten.

**(4) Handelsergebnis**

	01.01.- 30.09.2009	01.01.- 30.09.2008
in Mio. Euro		
Ergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	43	10
Währungsergebnis	-1	1
Ergebnis aus sonstigen Handelsbeständen	2	-11
<b>Gesamt</b>	<b>44</b>	<b>0</b>

**(5) Ergebnis aus Finanzanlagen**

	01.01.- 30.09.2009	01.01.- 30.09.2008
in Mio. Euro		
Ergebnis aus Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	-2	18
davon: Loans and Receivables	1	0
Held to Maturity	-	-
Available for Sale	-3	18
Ergebnis aus Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren	-18	-54
davon: Available for Sale	-18	-54
Designated as at Fair Value through Profit or Loss	0	-
Ergebnis aus Beteiligungen (afs)	1	0
<b>Gesamt</b>	<b>-19</b>	<b>-36</b>

**(6) Verwaltungsaufwand**

	01.01.- 30.09.2009	01.01.- 30.09.2008
in Mio. Euro		
Personalaufwand	161	155
Andere Verwaltungsaufwendungen	89	90
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	16	16
<b>Gesamt</b>	<b>266</b>	<b>261</b>

**(7) Sonstiges betriebliches Ergebnis**

	01.01.- 30.09.2009	01.01.- 30.09.2008
in Mio. Euro		
Erträge aus Immobilien	1	4
Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen	3	9
Erträge aus Lieferungen und Leistungen	0	1
Übrige	11	26
<b>Gesamte Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>15</b>	<b>40</b>
Aufwendungen aus Immobilien	1	1
Aufwendungen für erhaltene Leistungen	0	0
Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	1
Aufwendungen für sonstige Steuern	1	1
Übrige	21	20
<b>Gesamte Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>23</b>	<b>23</b>
<b>Gesamt</b>	<b>-8</b>	<b>17</b>

Die Position Übrige in den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthält unter anderem Projektaufwendungen inklusive Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 6 Mio. €, die im Zusammenhang mit dem zwischen der Bank und dem Sonderfonds Finanzmarktstabilisierung (SoFFin) vereinbarten Maßnahmenpaket entstanden sind.

### (8) Überleitung vom Jahresüberschuss/-fehlbetrag zum Gesamtergebnis der Aareal Bank Gruppe

	01.01.- 30.09.2009	01.01.- 30.09.2008
in Mio. Euro		
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>57</b>	<b>70</b>
<b>Veränderung der Neubewertungsrücklage, nach Steuern</b>	<b>69</b>	<b>-140</b>
Gewinne und Verluste aus der Neubewertung von afs-Finanzinstrumenten, vor Steuern	83	-210
Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung, vor Steuern	9	31
Steuern	-23	39
<b>Veränderung der Hedge-Rücklage, nach Steuern</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>
Gewinne und Verluste aus Derivaten, die Schwankungen zukünftiger Cashflows absichern, vor Steuern	0	-1
Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung, vor Steuern	-	-
Steuern	0	0
<b>Veränderung der Rücklage für Währungsumrechnung, nach Steuern</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung des Abschlusses eines ausländischen Geschäftsbetriebs, vor Steuern	1	0
Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung, vor Steuern	-	-
Steuern	-	-
<b>Veränderung der Rücklage aus Transactions under Common Control, nach Steuern</b>	<b>10</b>	<b>17</b>
Gewinne und Verluste aus Transactions under Common Control, vor Steuern	10	-
Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung, vor Steuern	-	17
Steuern	-	-
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Gewinne und Verluste, nach Steuern</b>	<b>80</b>	<b>-124</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>137</b>	<b>-54</b>

## Erläuterungen zur Bilanz

### (9) Forderungen an Kreditinstitute

	30.09.2009	31.12.2008
in Mio. Euro		
Termin- und Sichteinlagen	401	845
Kommunaldarlehen	253	286
Forderungen aus Wertpapierpensionsgeschäften	695	0
Sonstige Forderungen	38	34
<b>Gesamt</b>	<b>1.387</b>	<b>1.165</b>

Die Forderungen an Kreditinstitute sind der Bewertungskategorie Loans and Receivables (lar) zugeordnet.

### (10) Forderungen an Kunden

	30.09.2009	31.12.2008
in Mio. Euro		
Immobilienkredite	22.346	22.813
Kommunaldarlehen	1.719	1.875
Sonstige Forderungen	434	83
<b>Gesamt</b>	<b>24.499</b>	<b>24.771</b>

Die Forderungen an Kunden sind der Bewertungskategorie Loans and Receivables (lar) zugeordnet.

### (11) Handelsaktiva

	30.09.2009	31.12.2008
in Mio. Euro		
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	52	466
Positive Marktwerte aus Stand-Alone-Derivaten	843	1.052
Sonstige Handelsbestände	–	650
<b>Gesamt</b>	<b>895</b>	<b>2.168</b>

Die Handelsaktiva sind der Bewertungskategorie Held for Trading (hft) zugeordnet.



**(12) Finanzanlagen**

	30.09.2009	31.12.2008
in Mio. Euro		
Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	11.103	10.344
davon: Loans and Receivables	7.042	4.153
Held to Maturity	407	412
Available for Sale	3.654	5.779
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	412	305
davon: Available for Sale	394	213
Designated as at Fair Value through Profit or Loss	18	92
Anteile an verbundenen Unternehmen (afs)	–	–
Sonstige Beteiligungen (afs)	5	5
<b>Gesamt</b>	<b>11.520</b>	<b>10.654</b>

Der Aareal Bank Konzern hat im ersten Quartal 2009 von den Umwidnungsmöglichkeiten des geänderten IAS 39.50 ff. Gebrauch gemacht. Zum 2. Januar 2009 wurden im Rahmen dieser Maßnahme Staatsanleihen, sonstige öffentliche Anleihen sowie Bankschuldverschreibungen von den IFRS Bewertungskategorien Available for Sale (afs) und Held for Trading (hft) in die Bewertungskategorie Loans and Receivables (lar) umgewidmet. Die Umwidmung erfolgte zum Fair Value im Umkategorisierungszeitpunkt. Die finanziellen Vermögenswerte wurden bis zum Zeitpunkt der Umwidmung zum Fair Value bewertet. Nunmehr erfolgt die Bewertung dieser Papiere zu fortgeführten Anschaffungskosten.

**Umgewidmete finanzielle Vermögenswerte**

	Buchwert der im aktuellen Geschäftsjahr umgewidmeten finanziellen Vermögenswerte im Zeitpunkt der Umwidmung	Buchwert der insgesamt umgewidmeten finanziellen Vermögenswerte 30.09.2009	Fair Value der insgesamt umgewidmeten finanziellen Vermögenswerte 30.09.2009
in Mio. Euro			
<b>Kategorie afs nach lar</b>	<b>3.002</b>	<b>5.848</b>	<b>5.820</b>
Asset Backed Securities	–	50	46
Bankschuldverschreibungen	806	1.232	1.255
Covered Bonds	292	676	683
Staatsanleihen	1.904	3.890	3.836
<b>Kategorie hft nach lar</b>	<b>5</b>	<b>469</b>	<b>392</b>
Asset Backed Securities	–	463	386
Staatsanleihen	5	6	6
<b>Gesamt</b>	<b>3.007</b>	<b>6.317</b>	<b>6.212</b>

Bei Verzicht auf die Umwidmungen hätten sich im aktuellen Geschäftsjahr ein Verlust aus der Fair Value-Bewertung der insgesamt umgewidmeten finanziellen Vermögenswerte in Höhe von 22 Mio. € (vor Steuern) in der Gewinn- und Verlustrechnung und ein Wertzuwachs in Höhe von 108 Mio. € (nach Steuern) in der Neubewertungsrücklage ergeben. Aus den im Vorjahr vorgenommenen Umwidmungen hätten sich für das gesamte Geschäftsjahr 2008 eine Entlastung der Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von 56 Mio. € (vor Steuern) und eine Entlastung der Neubewertungsrücklage in Höhe von 129 Mio. € (nach Steuern) ergeben.

### (13) Immaterielle Vermögenswerte

	30.09.2009	31.12.2008
in Mio. Euro		
Geschäfts- oder Firmenwerte	39	39
Selbsterstellte Software	29	34
Andere immaterielle Anlagewerte	12	13
<b>Gesamt</b>	<b>80</b>	<b>86</b>

### (14) Sachanlagen

	30.09.2009	31.12.2008
in Mio. Euro		
Grundstücke, Gebäude und Anlagen im Bau	77	79
Betriebs- und Geschäftsausstattung	19	17
<b>Gesamt</b>	<b>96</b>	<b>96</b>

### (15) Sonstige Aktiva

	30.09.2009	31.12.2008
in Mio. Euro		
Immobilien	103	93
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (lar)	26	38
Übrige	2	71
<b>Gesamt</b>	<b>131</b>	<b>202</b>

**(16) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

	30.09.2009	31.12.2008
in Mio. Euro		
Täglich fällige Einlagen	755	697
Termineinlagen	113	329
Aufgenommene Schuldscheindarlehen	737	923
Verbindlichkeiten aus Wertpapierpensionsgeschäften und Offenmarktgeschäften	2.514	6.606
Namenspfandbriefe	209	286
Übrige	144	136
<b>Gesamt</b>	<b>4.472</b>	<b>8.977</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind der Bewertungskategorie Liabilities Measured at Amortised Cost (Iac) zugeordnet.

**(17) Verbindlichkeiten gegenüber Kunden**

	30.09.2009	31.12.2008
in Mio. Euro		
Täglich fällige Einlagen	3.546	2.846
Termineinlagen	5.482	4.464
Aufgenommene Schuldscheindarlehen	8.480	8.591
Namenspfandbriefe	4.776	4.702
Übrige	1	2
<b>Gesamt</b>	<b>22.285</b>	<b>20.605</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden sind der Bewertungskategorie Liabilities Measured at Amortised Cost (Iac) zugeordnet.

**(18) Verbriefte Verbindlichkeiten**

	30.09.2009	31.12.2008
in Mio. Euro		
Medium Term Notes	1.967	2.001
Inhaberpfandbriefe	3.922	3.720
Sonstige Schuldverschreibungen	2.609	703
<b>Gesamt</b>	<b>8.498</b>	<b>6.424</b>

Die Verbrieften Verbindlichkeiten sind der Bewertungskategorie Liabilities Measured at Amortised Cost (Iac) zugeordnet.

In der Position Sonstige Schuldverschreibungen sind staatsgarantierte Emissionen in Höhe von 2,0 Mrd. € enthalten.

### (19) Handelspassiva

	30.09.2009	31.12.2008
<i>in Mio. Euro</i>		
Negative Marktwerte aus Stand-Alone-Derivaten	465	510
Sonstige Handelsbestände	101	139
<b>Gesamt</b>	<b>566</b>	<b>649</b>

Die Handelspassiva sind der Bewertungskategorie Held for Trading (hft) zugeordnet.

### (20) Rückstellungen

	30.09.2009	31.12.2008
<i>in Mio. Euro</i>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	115	112
Sonstige Rückstellungen	129	146
<b>Gesamt</b>	<b>244</b>	<b>258</b>

### (21) Sonstige Passiva

	30.09.2009	31.12.2008
<i>in Mio. Euro</i>		
Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen	5	20
Rechnungsabgrenzungsposten	6	26
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	14	18
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Iac)	7	8
Sonstige Verbindlichkeiten (Iac)	216	90
<b>Gesamt</b>	<b>248</b>	<b>162</b>

**(22) Nachrangkapital**

	30.09.2009	31.12.2008
in Mio. Euro		
Nachrangige Verbindlichkeiten	557	555
Genussrechtskapital	483	478
Einlagen Stiller Gesellschafter	225	233
<b>Gesamt</b>	<b>1.265</b>	<b>1.266</b>

Das Nachrangkapital ist der Bewertungskategorie Liabilities Measured at Amortised Cost (Iac) zugeordnet.

**(23) Eigenkapital**

Am 31. März 2009 hat der SoFFin der Aareal Bank die im Rahmen des am 15. Februar 2009 abgeschlossenen Maßnahmenpakets vereinbarte Stille Einlage in Höhe von 525 Mio. € zur Verfügung gestellt. Diese Einlage ist unbefristet und wird mit 9 % p.a. verzinst. Sie wird in der Bilanz innerhalb des Eigenkapitals als gesonderter Posten ausgewiesen. Die Kosten aus der Verzinsung der Einlage werden ohne Berührung der Gesamtergebnisrechnung direkt mit dem Eigenkapital verrechnet.

**(24) Eigene Aktien**

In der Berichtsperiode befanden sich keine Eigenen Aktien im Bestand.

**(25) Dividende**

Im Interesse einer zügigen Rückführung der Stillen Einlage des SoFFin zahlt die Aareal Bank ihren Aktionären für die Geschäftsjahre 2008 und 2009 keine Dividende.

## Sonstige Erläuterungen

### (26) Eventualverbindlichkeiten und Unwiderrufliche Kreditzusagen

	30.09.2009	31.12.2008
in Mio. Euro		
Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen	358	560
Unwiderrufliche Kreditzusagen	1.810	2.959

### (27) Beschäftigte

	01.01. - 30.09.2009	01.01. - 31.12.2008
Beschäftigte im Bankgeschäft	1.071	1.137
Beschäftigte im sonstigen Geschäft	1.334	1.345
<b>Insgesamt</b>	<b>2.405</b>	<b>2.482</b>
davon: Teilzeitbeschäftigte	372	358

Die Zahl der Beschäftigten ergibt sich als durchschnittlicher Bestand an Mitarbeitern, berechnet auf Basis der Quartalsstichtage in dem jeweils angegebenen Zeitraum.

### (28) Geschäfte mit nahestehenden Personen

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahrs 2009 wurden keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Personen durchgeführt.

### (29) Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode (Nachtragsbericht)

Nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, über die an dieser Stelle zu berichten wäre.

## Organe der Bank

### Aufsichtsrat

#### **Hans W. Reich** <sup>1) 2) 3) 4) 5)</sup>, **Kronberg**

Vorsitzender des Aufsichtsrats  
Chairman Public Sector Group, Citigroup

#### **Erwin Flieger** <sup>1) 3) 4) 5)</sup>, **Geretsried**

Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats  
Vorsitzender der Aufsichtsräte der  
Bayerische Beamten Versicherungsgruppe

#### **York-Detlef Bülow** <sup>1) 2) 6)</sup>,

#### **Katzenelnbogen**

Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats  
Aareal Bank AG

#### **Christian Graf von Bassewitz** <sup>2) 3) 4)</sup>,

#### **Düsseldorf**

Bankier i. R.  
(ehem. Sprecher der persönlich haftenden  
Gesellschafter der Bankhaus Lampe KG)

#### **Manfred Behrens, Hannover**

Vorstandsvorsitzender AWD Holding AG

#### **Tamara Birke** <sup>3) 6)</sup>, **Wiesbaden**

Aareal Bank AG

#### **Thomas Hawel** <sup>6)</sup>, **Saulheim**

Aareon Deutschland GmbH

#### **Dr. Herbert Lohneiß** <sup>3) 4)</sup>, **Gräfelfing**

ehem. Vorsitzender der Geschäftsführung der  
Siemens Financial Services GmbH  
i. R.

#### **Joachim Neupel** <sup>2) 3) 4)</sup>, **Meerbusch**

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

#### **Prof. Dr. Stephan Schüller** <sup>1) 2)</sup>, **Hamburg**

Sprecher der persönlich haftenden Gesellschafter  
der Bankhaus Lampe KG

#### **Wolf R. Thiel** <sup>1)</sup>, **Stutensee**

Präsident und Vorsitzender des Vorstands  
der Versorgungsanstalt des Bundes und Länder

#### **Helmut Wagner** <sup>6)</sup>, **Hahnheim**

Aareon Deutschland GmbH

### Vorstand

#### **Dr. Wolf Schumacher**

Vorsitzender des Vorstands

#### **Norbert Kickum**

Vorstandsmitglied

#### **Hermann Josef Merkens**

Vorstandsmitglied

#### **Thomas Ortmanns**

Vorstandsmitglied

<sup>1)</sup> Mitglied des Präsidialausschusses; <sup>2)</sup> Mitglied des Bilanz- und Prüfungsausschusses; <sup>3)</sup> Mitglied des Ausschusses für Kredit- und Marktrisiken

<sup>4)</sup> Mitglied des Eilausschusses; <sup>5)</sup> Mitglied des Nominierungsausschusses; <sup>6)</sup> von den Arbeitnehmern gewählt

## Adressen

### Zentrale Wiesbaden

#### Aareal Bank AG

Paulinenstraße 15  
D-65189 Wiesbaden  
Telefon: +49 611 3480  
Fax: +49 611 3482549

### Strukturierte Immobilienfinanzierungen

#### Amsterdam

Byzantium Building  
Stadhouderskade 14e  
NL-1054 ES Amsterdam  
Telefon: +31 20 5898660  
Fax: +31 20 5898666

#### Berlin

Wallstraße 9-13  
D-10179 Berlin  
Telefon: +49 30 880990  
Fax: +49 30 88099470

#### Brüssel

7, rue Guimard  
B-1040 Brüssel  
Telefon: +32 2 5144090  
Fax: +32 2 5144092

#### Hamburg

Pelzerstraße 7  
D-20095 Hamburg  
Telefon: +49 40 33316546  
Fax: +49 40 33316599

#### Helsinki

Aleksanterinkatu 44, 4. OG  
FIN-00100 Helsinki  
Telefon: +358 9 6961010  
Fax: +358 9 6961011

#### Istanbul

Ebulula Mardin Caddesi  
Maya Meridyen İş Merkezi · D:2 Blok  
Kat. 11 · TR-34335 Akatlar-Istanbul  
Telefon: +90 212 3490200  
Fax: +90 212 3490299

#### Kopenhagen

Frederiksgade 7, I  
DK-1265 Kopenhagen K  
Telefon: +45 70 109090  
Fax: +45 70 109091

#### London

38 Lombard Street  
GB-London EC3V 9BS  
Telefon: +44 20 74569200  
Fax: +44 20 79295055

#### Madrid

Paseo de la Castellana, 60 - 4D  
E-28046 Madrid  
Telefon: +34 915 902420  
Fax: +34 917 450775

#### Mailand

Via Paolo Andreani, 6  
I-20122 Mailand  
Telefon: +39 02 76419001  
Fax: +39 02 764190211

#### Moskau

Business Centre „Mokhovaya“  
4/7 Vozdvizhenka Street · Building 2  
RUS-125009 Moskau  
Telefon: +7 499 2729002  
Fax: +7 499 2729016

#### München

Prinzregentenstraße 22  
D-80538 München  
Telefon: +49 89 51270  
Fax: +49 89 5127211

#### New York

Aareal Capital Corporation  
250 Park Avenue · Suite 820  
USA-New York NY 10177  
Telefon: +1 212 5084080  
Fax: +1 917 3220285

#### Paris

Aareal Bank France S.A.  
5, rue Scribe  
F-75009 Paris  
Telefon: +33 1 44516630  
Fax: +33 1 42669794

#### Prag

Aareal Financial Service spol. s r.o.  
FORUM Building · Václavské náměstí 19  
CZ-11000 Prag I  
Telefon: +420 234656006  
Fax: +420 234656011

#### Rom

Via Mercadante, 12/14  
I-00198 Rom  
Telefon: +39 06 83004200  
Fax: +39 06 83004250

#### Schanghai

Suite 2902 · Tower 2 Plaza 66  
No. 1266 Nanjing West Road  
Jing An District  
RC-Schanghai 200040  
Telefon: +86 21 62889908  
Fax: +86 21 6288 9903

#### Singapur

Aareal Bank Asia Limited  
3 Church Street  
#17-03 Samsung Hub  
SGP-Singapur 049483  
Telefon: +65 6372 9750  
Fax: +65 6536 8162

#### Stockholm

Hamngatan 11  
S-11147 Stockholm  
Telefon: +46 8 54642000  
Fax: +46 8 54642001



**Warschau**

RONDO I  
Rondo ONZ I  
PL-00-124 Warschau  
Telefon: +48 22 5449060  
Fax: +48 22 5449069

**Wiesbaden**

Paulinenstraße 15  
D-65189 Wiesbaden  
Telefon: +49 611 3482951  
Fax: +49 611 3482833

**Zürich**

Rennweg 52  
CH-8001 Zürich  
Telefon: +41 43 8887575  
Fax: +41 43 8887576

**Aareal Estate AG**

Paulinenstraße 15  
D-65189 Wiesbaden  
Telefon: +49 611 3482025  
Fax: +49 611 3482775

**Aareal Valuation GmbH**

Paulinenstraße 15  
D-65189 Wiesbaden  
Telefon: +49 611 3482134  
Fax: +49 611 3482640

**Deutsche Structured  
Finance GmbH**

Westendstraße 24  
D-60325 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 69 9714970  
Fax: +49 69 97149715

**Consulting /  
Dienstleistungen****Aareal Bank AG**

**Wohnungswirtschaft**  
Paulinenstraße 15  
D-65189 Wiesbaden  
Telefon: +49 611 3482967  
Fax: +49 611 3482499

**Wohnungswirtschaft**

**Filiale Berlin**  
Wallstraße 9-13  
D-10179 Berlin  
Telefon: +49 30 88099444  
Fax: +49 30 88099470

**Wohnungswirtschaft**

**Filiale Essen**  
Huysseallee 48  
D-45128 Essen  
Telefon: +49 201 81008100  
Fax: +49 201 81008200

**Wohnungswirtschaft**

**Filiale Hamburg**  
Pelzerstraße 7  
D-20095 Hamburg  
Telefon: +49 40 33316850  
Fax: +49 40 33316399

**Wohnungswirtschaft**

**Filiale Leipzig**  
Neumarkt 2-4  
D-04109 Leipzig  
Telefon: +49 341 2272150  
Fax: +49 341 2272101

**Wohnungswirtschaft**

**Filiale München**  
Prinzregentenstraße 22  
D-80538 München  
Telefon: +49 89 5127265  
Fax: +49 89 51271264

**Wohnungswirtschaft**

**Filiale Rhein-Main**  
Paulinenstraße 15  
D-65189 Wiesbaden  
Tel.-Hotline: +49 611 3482000  
Fax: +49 611 3483002

**Wohnungswirtschaft**

**Filiale Stuttgart**  
Kriegerstraße 3  
D-70191 Stuttgart  
Telefon: +49 711 2236116  
Fax: +49 711 2236160

**Aareon AG**

Isaac-Fulda-Allee 6  
D-55124 Mainz  
Telefon: +49 6131 3010  
Fax: +49 6131 301419

**Aareal First Financial Solutions AG**

Peter-Sander-Straße 30  
D-55252 Mainz-Kastel  
Telefon: +49 6134 560201  
Fax: +49 6134 560401

**Deutsche Bau- und  
Grundstücks-Aktiengesellschaft**

Chlodwigplatz 1  
D-53119 Bonn  
Telefon: +49 228 5180  
Fax: +49 228 518298

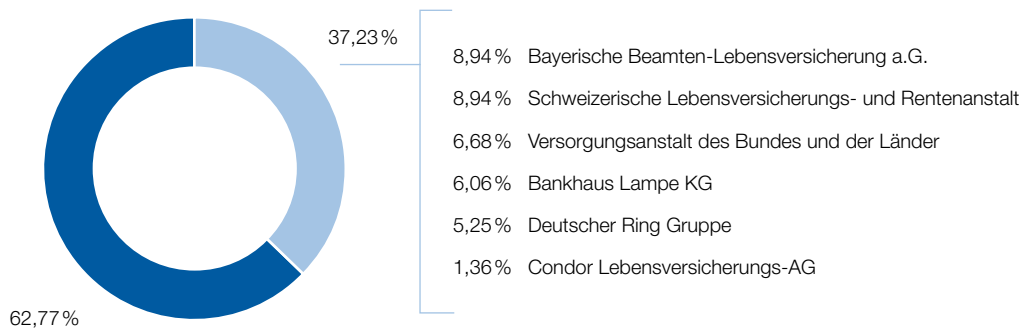
**Passivgeschäft****Dublin**

4 Custom House Plaza · IFSC  
IRL-Dublin 1  
Telefon: +353 1 6369220  
Fax: +353 1 6702785

## Aktionärsstruktur | Finanzkalender

### Aktionärsstruktur

■ Streubesitz ■ Aareal Holding Verwaltungsgesellschaft mbH



### Finanzkalender

31. März 2010

Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2009

19. Mai 2010

Hauptversammlung Rhein-Main-Hallen, Wiesbaden



**Nordamerika**

**Europa**

**Asien / Pazifik**

- **Strukturierte Immobilienfinanzierungen**
- **Consulting/Dienstleistungen**

**Aareal Bank, Real Estate Structured Finance:** Amsterdam, Berlin, Brüssel, Dublin, Hamburg, Helsinki, Istanbul, Kopenhagen, London, Madrid, Mailand, Moskau, München, New York, Paris, Prag, Rom, Schanghai, Singapur, Stockholm, Warschau, Wiesbaden, Zürich |

**Aareal Valuation GmbH:** Wiesbaden | **Aareal Estate AG:** Wiesbaden

**Aareal Bank, Institutionelle Wohnungswirtschaft:** Berlin, Essen, Hamburg, Leipzig, München, Stuttgart, Wiesbaden | **Aareon AG:** Berlin, Coventry, Dortmund, Dresden, Erfurt, Hamburg, Hannover, Hückelhoven, Leipzig, Mainz, Meudon La Foret, München, Oberhausen, Orléans, Rostock, Rom, Stuttgart | **Deutsche Bau- und Grundstücks-AG:** Berlin, Bonn, Moskau, München | **Aareal First Financial Solutions:** Wiesbaden | **Innovative Banking Solutions AG:** Wiesbaden

**Impressum**

**Inhalt:**

Aareal Bank AG, Corporate Communications

**Design / Layout:**

s/company GmbH, Fulda

**Produktion:**

Druckerei Chmielorz GmbH, Wiesbaden-Nordenstadt

**Aareal Bank AG**  
Corporate Communications  
Paulinenstraße 15  
65189 Wiesbaden

Tel.: +49 611 348 2963  
Fax: +49 611 348 2548  
E-Mail: [aareal@aareal-bank.com](mailto:aareal@aareal-bank.com)  
[www.aareal-bank.com](http://www.aareal-bank.com)

