

Zwischenbericht
Aareal Bank Konzern
1. Januar bis
30. Juni 2025

Wesentliche Kennzahlen

	01.01. – 30.06.2025	01.01. – 30.06.2024 ¹⁾		30.06.2025	31.12.2024
Ergebnisgrößen			Moody's		
Bereinigtes Betriebsergebnis (Mio. €) ²⁾	223	185	Issuer Rating	Baa1	Baa1
Betriebsergebnis (Mio. €)	208	181	Senior Preferred	Baa1	Baa1
Nettoergebnis (Mio. €) ³⁾⁵⁾	133	112	Senior Non Preferred	Baa3	Baa3
Cost Income Ratio (%) ⁴⁾	32,0	32,3	Bank Deposit Rating	Baa1	Baa1
Ergebnis je Stammaktie (€) ⁵⁾⁶⁾	2,23	1,88	Outlook	stable	stable
Bereinigter RoE nach Steuern (%) ²⁾⁵⁾⁷⁾	9,1	8,0	Mortgage Pfandbrief Rating	Aaa	Aaa
	30.06.2025	31.12.2024			
Bilanz			Fitch Ratings		
Immobilienfinanzierungen (Mio. €)	32.430	33.471	Issuer Default Rating	BBB	BBB
Eigenkapital (Mio. €)	3.717	5.460	Senior Preferred	BBB+	BBB+
Bilanzsumme (Mio. €)	47.281	47.814	Senior Non Preferred	BBB	BBB
			Deposit Ratings	BBB+	BBB+
			Outlook	stable	stable
Aufsichtsrechtliche Kennziffern⁸⁾			ESG-Ratings⁹⁾		
Basel IV (phase-in)			MSCI	A	A
Risikogewichtete Aktiva (Mrd. €)	13,3	14,3	ISS-ESG	prime (C)	prime (C)
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) (%)	21,8	20,2	CDP	Management Level C	Management Level B
Kernkapitalquote (T1-Quote) (%)	24,8	22,3			
Gesamtkapitalquote (TC-Quote) (%)	29,9	26,6			
Basel IV (fully phased)					
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) (%)	15,5	15,2			
Mitarbeiter	1.172	1.198			

¹⁾ Vorjahreszahlen beziehen sich lediglich auf den damals als fortgeführten Geschäftsbereich ausgewiesenen Teil (exkl. Fremdanteile).

²⁾ Bereinigt um Kosten für Effizienzmaßnahmen, Investitionen in IT-Infrastruktur und sonstige wesentliche Einmaleffekte

³⁾ Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis

⁴⁾ Branchenüblich ohne Bankenabgabe und Beiträge zur Einlagensicherung sowie ohne Kosten für Effizienzmaßnahmen, Investitionen in IT-Infrastruktur und sonstige wesentliche Einmaleffekte

⁵⁾ Ergebniszuordnung unter der Annahme einer zeitanteiligen Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe

⁶⁾ Ohne Berücksichtigung des Ergebnisses der nicht beherrschenden Anteile

⁷⁾ Auf das Jahr hochgerechnet

⁸⁾ 31. Dezember 2024: inklusive Jahresergebnis 2024 abzüglich einer inzwischen ausgeschütteten Dividende und inklusive zeitanteiliger Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe

30. Juni 2025 (vorläufig): inklusive Zwischenergebnis 2025 abzüglich einer geplanten Dividende gemäß Dividendenpolitik und inklusive zeitanteiliger Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe

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

⁹⁾ Für weitere Informationen verweisen wir auf unsere Internetseite (www.aareal-bank.com/verantwortung/fortschritte-berichten).

Aufgrund von Rundungen können sich im vorliegenden Bericht bei Summenbildungen und bei der Berechnung von Prozentangaben geringfügige Abweichungen ergeben.

Inhaltsverzeichnis

2	Wesentliche Kennzahlen
4	Konzernzwischenlagebericht
4	Wirtschaftsbericht
18	Risikobericht
30	Prognose- und Chancenbericht
38	Konzernzwischenabschluss
38	Gesamtergebnisrechnung
40	Bilanz
41	Eigenkapitalveränderungsrechnung
43	Kapitalflussrechnung – verkürzt –
44	Anhang – verkürzt –
44	Allgemeine Ausführungen zur Rechnungslegung
45	Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung
49	Erläuterungen zur Bilanz
54	Erläuterungen zu Finanzinstrumenten
59	Segmentberichterstattung
60	Sonstige Erläuterungen
63	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
64	Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
65	Adressen
66	Finanzkalender
66	Impressum

Hinweis: In diesem Geschäftsbericht wird entweder die Doppelnennung oder das generische Maskulinum verwendet. Letzteres gilt hier gleichermaßen für sämtliche Geschlechter.

Konzernzwischenlagebericht

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Trotz eines anspruchsvollen Umfelds und konjunktureller Belastungsfaktoren befand sich die Weltwirtschaft im ersten Halbjahr 2025 in einer robusten Verfassung, wenngleich die protektionistisch geprägte Handelspolitik der USA zunehmend in den Mittelpunkt der globalen wirtschaftlichen Diskussion rückte. Zu Beginn des Jahres begann die neue US-Regierung, Zölle auf Importe aus verschiedenen Ländern zu erheben, gefolgt von einer Reihe unvorhersehbarer Zollanpassungen, die teils sprunghaft erhöht oder gesenkt wurden und so zu wachsender Unsicherheit in Wirtschaft und Gesellschaft führten. Der globale Desinflationsprozess wurde fortgesetzt, in dessen Folge sich der Anstieg der Verbraucherpreise in vielen Industrieländern über das erste Halbjahr verlangsamte. Unterstützt wurde dies auch durch gefallene Energiepreise bis Ende Mai, als der Nahostkonflikt eskalierte. Nach israelischen Angriffen auf iranische Ziele zogen die Ölpreise deutlich an. Aus geldpolitischer Sicht haben die Zentralbanken der führenden Industrieländer unterschiedliche Ansätze verfolgt, um die Inflation in Richtung ihrer Zielmarken zu lenken – von fortlaufenden Anpassungen wie im Fall der Europäischen Zentralbank (EZB), bis hin zur Beibehaltung des aktuellen Zinsniveaus, wie es bei der US-amerikanischen Notenbank (Fed) zu beobachten war.

Für die nachfolgenden volkswirtschaftlichen Daten zu den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wurden die letzten uns verfügbaren und vorliegenden Werte genommen. Diese stammen mehrheitlich von Oxford Economics, einem führenden globalen ökonomischen Beratungsunternehmen. Des Weiteren stammen Informationen zu Inflations- und Arbeitslosenraten von offiziellen Statistikämtern der Länder sowie Leitzinsen von den zugehörigen Zentralbanken.

Konjunktur

In der Eurozone konnte das reale Bruttoinlandsprodukt im ersten Quartal gegenüber dem Vorquartal um 0,6 % zulegen, gefolgt von einer Stagnation im zweiten Quartal. In Summe lag die Wirtschaftsleistung im ersten Halbjahr 2025 um 1,0 % höher als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Weiterhin zeigte sich innerhalb der Eurozone eine starke Heterogenität beim Wachstum aufgrund der unterschiedlichen Wirtschaftsstrukturen und damit der jeweiligen Bedeutung des verarbeitenden Gewerbes, des Dienstleistungssektors und des Außenhandels. In den größten Euroländern wurde im ersten Halbjahr der stärkste Anstieg der Wirtschaftsleistung in Spanien mit 2,7 %, gefolgt von Frankreich mit 0,6 %, Italien ebenfalls mit 0,6 % und Deutschland mit 0,1 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum verzeichnet.

Ausgewählte Länder der Europäischen Union (EU), die nicht der Eurozone angehören, zeigten ebenso Unterschiede in den konjunkturellen Entwicklungen. So stieg die reale Wirtschaftsleistung in Schweden um 1,4 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum, während sie in Tschechien und Polen um 2,4 bzw. 3,4 % zulegen konnte.

Ebenso wie die Eurozone verzeichnete auch Großbritannien ein leicht positives Wachstum, was vor allem durch ein starkes erstes Quartal bedingt war. Zum Ende des ersten Halbjahres lag das reale Bruttoinlandsprodukt um 1,1 % höher als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Das Wachstum in Großbritannien wurde vor allem durch die Belebung des Dienstleistungssektors getrieben. Auch das verarbeitende Gewerbe wuchs spürbar.

In den USA schrumpfte die Wirtschaftsleistung im ersten Quartal 2025 um 0,1 %, gefolgt von 0,5 % Wachstum im zweiten Quartal. Insgesamt lag das reale Bruttoinlandsprodukt im ersten Halbjahr 2025 um 1,9 % höher als im Vorjahreszeitraum. Die Importe stiegen aufgrund einer vorgezogenen Warenbeschaffung deutlich an, bedingt durch zunehmende Unsicherheit hinsichtlich der US-Handelspolitik, flachten dann aber ab. Auch die Exporte legten leicht zu, während das Wachstum bei den Konsumausgaben und den Staatsausgaben nachließ. In Kanada konnte das reale Bruttoinlandsprodukt im ersten Quartal zulegen, gefolgt von einem Rückgang im zweiten Quartal. In Summe lag die Wirtschaftsleistung jedoch 1,7 % höher als noch im Vorjahreszeitraum.

Im ersten Halbjahr 2025 stieg die reale Wirtschaftsleistung in Australien um 1,5 % im Vergleich zum entsprechenden Zeitraum des Vorjahres, wobei sich die Investitionsdynamik und die Importe spürbar reduzierten.

Die Arbeitsmärkte in vielen Volkswirtschaften zeigen sich weiterhin widerstandsfähig und sind durch niedrige Arbeitslosenquoten gekennzeichnet. Dennoch deuten Daten darauf hin, dass die Arbeitsnachfrage nachlässt, was sich in einer Anzahl offener Stellen unter dem langfristigen Trend in Ländern mit verfügbaren Hochfrequenzdaten widerspiegelt. Ende der ersten Jahreshälfte 2025 lag die Arbeitslosenquote bei 6,3 % im Euroraum und bei 4,1 % in den Vereinigten Staaten.

Finanz- und Kapitalmärkte, Geldpolitik und Inflation

Die internationalen Finanzmärkte waren von gestiegenen Staatsanleiherenditen geprägt, wobei insbesondere die langfristigen Renditen deutlich zulegten. So ließen Unsicherheit in Verbindung mit der Handelspolitik sowie Zweifel an der Nachhaltigkeit der Staatsverschuldung die Renditen US-amerikanischer Staatsanleihen seit April stark ansteigen, nachdem noch im ersten Quartal ein fallender Trend vorherrschte. Auch in Europa stiegen die Renditen vor allem aufgrund gesteigerter Risikoprämien und fiskalischer Faktoren, obwohl die Bank of England (BoE) und EZB weitere Zinssenkungsschritte unternahm. Vor dem Hintergrund erhöhter Verunsicherungen hinsichtlich der Auswirkungen von US-Importzöllen entwickelten sich insbesondere in den USA die Aktienmärkte deutlich volatil als noch in den vergangenen Jahren.

Auf seinen geldpolitischen Sitzungen im Februar, März, April und Juni verabschiedete der EZB-Rat weitere Zinssenkungen. Der Zinssatz für die Einlagefazilität, über den der EZB-Rat die geldpolitische Ausrichtung steuert, lag zum Ende des ersten Halbjahrs bei einem Zinsniveau von 2 %. Die Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte und die Spitzenrefinanzierungsfazilität belaufen sich derzeit auf 2,15 bzw. 2,4 %. Der EZB-Rat erklärte die Zinssenkungen vor allem mit der Erwartung, dass sich die Inflation nahe dem mittelfristigen Ziel von 2 % stabilisieren wird. Gleichzeitig wies der EZB-Rat auf die außergewöhnlich hohe Unsicherheit hin, die derzeit von den internationalen Spannungen ausgeht, sowie deren mögliche Auswirkungen auf den Euroraum. Unter solchen Bedingungen kündigte der Rat an, weiter eine datenabhängige Vorgehensweise bei der Festlegung der angemessenen zukünftigen geldpolitischen Ausrichtung zu verfolgen.

In den USA hat die Fed die Zielspanne für den Leitzins in der ersten Jahreshälfte bei 4,25 bis 4,5 % beibehalten. Grund dafür war die Einschätzung, dass die wirtschaftliche Aktivität und die Bedingungen auf dem Arbeitsmarkt weiterhin keinen Anlass für eine Zinssenkung böten. Ferner wurde mitgeteilt, dass die Unsicherheit über die wirtschaftlichen Aussichten weiter zugenommen hat und dass die Risiken sowohl einer höheren Arbeitslosigkeit als auch einer anhaltend hohen Inflation gestiegen sind. Zur Verfolgung ihrer Ziele sei es daher erforderlich, eingehende Daten zur Konjunktur sorgfältig zu analysieren. Weiter werden Wertpapierbestände reduziert.

Die BoE hat im Februar und Mai den Leitzins um jeweils 25 Basispunkte gesenkt und somit auf 4,25 % festgelegt. Die BoE teilte mit, dass sich der Rückgang beim Preis- und Lohnruck im Inland grundsätzlich fortsetzt und dass für den Rest des Jahres weiterhin mit einer Verlangsamung des Lohnwachstums gerechnet wird. Sie räumte ein, dass seit der Einführung von Zöllen durch die US-Regierung die Unsicherheit in Bezug auf die globale Handelspolitik verschärft wurde, wenngleich die negativen Auswirkungen auf das Wachstum und die Inflation in Großbritannien als geringer eingeschätzt werden. Das Komitee behielt einen zurückhaltenden Ton bei und erklärte, dass die Geldpolitik weiterhin über einen ausreichend langen Zeitraum restriktiv bleiben müsse, bis die Risiken, die einer nachhaltigen Rückkehr der Inflation zum 2%-Ziel entgegenstehen, abgenommen haben.

Weitere wichtige Zentralbanken senkten ihre Leitzinsen im Verlauf des ersten Halbjahrs. So senkte die Bank of Canada das Zinsniveau auf 2,75 %, die Schwedische Riksbank auf 2,0 %, die Schweizerische Nationalbank auf 0,0 % und die Reserve Bank of Australia auf 3,85 %.

Die kurzfristigen Zinsen¹⁾ lagen zum Ende des ersten Halbjahrs 2025 im Euroraum, bei dem Britischen Pfund, bei dem Australischen Dollar und bei der Schwedischen Krone unter dem Jahresendniveau von 2024, während sie beim US-Dollar nahezu stabil blieben. Die langfristigen Zinssätze²⁾ entwickelten sich uneinheitlich. Im Euroraum und in Kanada stiegen die langfristigen Zinssätze

¹⁾ Gemessen an den 3-Monats-Zinsen Euribor, SOFR oder vergleichbar in Währung

²⁾ Gemessen an Swaps in jeweiliger Währung

leicht an, während sie in den USA, Großbritannien, Schweden und Australien sanken. Die Renditen 10-jähriger Staatsanleihen zeigten im Halbjahresverlauf ein erhöhtes Maß an Volatilität, lagen zum Ende des Halbjahres jedoch sehr nah an dem Wert zum Jahresende 2024. Eine Erhöhung wurde dabei bei deutschen und spanischen Renditen verzeichnet, während sie in den USA zurückgingen.

Die Inflation in der Eurozone fiel im ersten Halbjahr unter 2 %, was auf eine deutliche Entspannung in der Kernrate, insbesondere bei den Dienstleistungspreisen, zurückzuführen war. Zudem reduzierten sich die Energiekosten im Jahresvergleich und ein stärkerer Wechselkurs wirkt sich dämpfend auf die Importkosten aus. In den USA ließ sich der Rückgang der Inflation im ersten Halbjahr 2025 durch sinkende Energiepreise erklären. Der inflationäre Effekt der US-Importzölle ist im ersten Halbjahr noch nicht schlagend geworden, was nicht überrascht, da die angekündigten Zölle häufig aufgeschoben wurden und zudem dieser Prozess Zeit benötigt. In Großbritannien stieg die Inflation hingegen wieder an, wobei besonders im April ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen war. Am Ende des ersten Halbjahres lag die Inflationsrate in der Eurozone im Jahresvergleich bei 2,0 %, gefolgt von 2,7 % in den USA und 3,6 % in Großbritannien.

Branchen- und Geschäftsentwicklung

Die Abgrenzung und Zuordnung unserer beiden Segmente Strukturierte Immobilienfinanzierungen und Banking & Digital Solutions sind im Konzernlagebericht 2024 dargestellt. Im Vergleich zum Jahr 2024 ergaben sich keine Änderungen.

Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Im ersten Halbjahr 2025 war der Markt für Gewerbeimmobilien weiterhin von einem anspruchsvollen gesamtwirtschaftlichen Umfeld geprägt. Neben konjunkturellen Unsicherheiten wirkten sich insbesondere zunehmende geopolitische Spannungen negativ auf die Investitionsbereitschaft aus. Politische Entwicklungen, etwa die handelspolitischen Maßnahmen der neuen US-Regierung, verschärfen die globale Unsicherheit und belasteten das Vertrauen der Marktteilnehmer, insbesondere ab dem zweiten Quartal. Die damit verbundene Volatilität an den Kapitalmärkten – insbesondere bei Anleihen – führte zu Zurückhaltung und belastete die Transaktionsaktivität. Es ist zu erwarten, dass erst eine nachhaltige Stabilisierung der Rahmenbedingungen den Weg für eine breitere Markterholung ebnen sollte.

Im ersten Halbjahr lag das globale Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 30 % niedriger. Während sich das Volumen in Europa um ca. 30 % reduzierte, war die rückläufige Tendenz im asiatisch-pazifischen Raum bei ca. 46 % stärker. In Nordamerika sank das Volumen um ca. 16 %. Bezogen auf Objektarten haben Hotel-, Büro-, und Einzelhandelsimmobilien an Volumen verloren, wobei Hotels am stärksten betroffen waren.

Ein wesentlicher Übertragungsmechanismus der Unsicherheit war die erhöhte Volatilität an den Anleihemärkten. Die anhaltenden Schwankungen bei den langfristigen Zinsen erschwerten die Kalkulationen vieler Investoren und wirkten sich dämpfend auf die Transaktionsdynamik aus. Unterstützend wirkte die fortgesetzte geldpolitische Lockerung durch die EZB, die mit weiteren Zinssenkungen zur Entlastung der Finanzierungskosten beitrug. Dies erleichterte insbesondere die Bedienung variabel verzinsster Kredite. In den USA hingegen hielt die Fed ihren Leitzins unverändert, was angesichts der weiterhin erhöhten langfristigen Zinsen zu einer anhaltenden Belastung der Immobilienbewertungen führte. Gerade im US-Markt ist deshalb weiterhin mit Zurückhaltung seitens der Investoren zu rechnen, solange keine klaren Zinssignale oder ein höheres Vertrauen in die konjunkturellen Perspektiven erfolgen. Zudem setzte sich die Divergenz in den Preisvorstellungen zwischen Käufern und Verkäufern in vielen Lagen und insbesondere im Bürosegment fort. Die weiterhin anspruchsvolle Bewertungssituation sowie die nur zögerlich sinkenden Renditeerwartungen stellten wesentliche Hemmnisse für die Marktdynamik dar. Zwar kam es in einigen Teilmärkten zu einer Bodenbildung und ersten Preisstabilisierungen, flächendeckende Erholungstendenzen blieben jedoch aus. Das Interesse von Finanzierungsgebern konzentrierte sich weiterhin vor allem auf die Immobilienarten Wohnen, Logistik sowie Büroimmobilien in bevorzugten Lagen und mit gehobener Qualität. Objekte mit guter Wiedervermietbarkeit und nachhaltigen Merkmalen blieben weiterhin gefragt.

Ungeachtet des externen Marktumfelds hat die Aareal Bank im ersten Halbjahr ein signifikant höheres Neugeschäft im Vergleich zum Vorjahr von 4,7 Mrd. € generiert (Vorjahr: 3,1 Mrd. €). Damit sind wir auf bestem Weg, unsere Jahresprognose 2025 zu erreichen. Nach einem starken Auftaktquartal hielt die Dynamik im Neugeschäft auch im zweiten Quartal an. Die Erstkreditvergabe betrug insgesamt im ersten Halbjahr 2,8 Mrd. € (Vorjahr: 1,8 Mrd. €). Bis Ende Juni wurden „grüne“ Finanzierungen in Höhe von rund

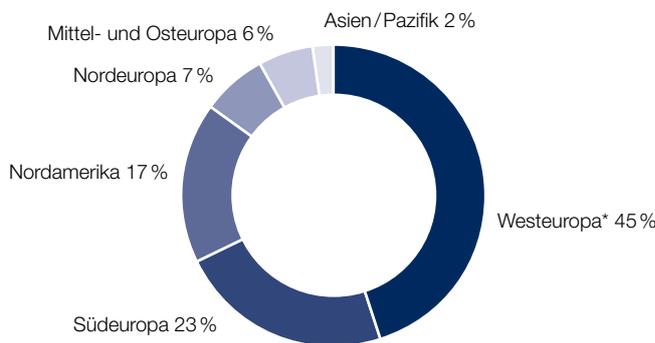
1,1 Mrd. € abgeschlossen und das Bestandsvolumen „grüner“ Finanzierungen hat sich insgesamt um 0,9 Mrd. € auf rund 8,5 Mrd. € erhöht. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Änderungen im grünen Bestandsvolumen auch daraus resultieren können, dass einige Bestandskunden die notwendige Verpflichtungserklärung und Zertifikate erstmalig abgegeben haben oder dass anderen Finanzierungen der „grüne“ Status entzogen wurde. „Grüne“ Finanzierungen („Green Loans“) erfüllen die Mindestanforderungen des sog. „Aareal Green Finance Frameworks“ und der Kunde verpflichtet sich, diese Anforderungen während der Kreditlaufzeit einzuhalten. Kriterien für die Einstufung als grünes Gebäude sind die EU-Taxonomiekriterien, ein überdurchschnittliches Nachhaltigkeits-Rating von anerkannten Agenturen oder die Einhaltung von Energieeffizienzkriterien.

Mit rund 81 % befand sich der größte Anteil des Neugeschäfts in Europa (Vorjahr: 77 %), gefolgt von Nordamerika mit 17 % (Vorjahr: 23 %). Im asiatisch-pazifischen Raum wurden im ersten Halbjahr 2025 2 % des Neugeschäfts abgeschlossen (Vorjahr: 0 %).¹⁾ Im Rahmen unserer Diversifizierungsstrategie von Aareal Ambition haben wir das Wachstum des US-Geschäfts bewusst und wie geplant temporär begrenzt und im ersten Halbjahr 2025 unsere Aktivitäten entsprechend angepasst, sodass naturgemäß der Gesamtanteil des nordamerikanischen Neugeschäfts gesunken ist, konkret von 23 % auf 17 %. Des Weiteren fokussieren wir uns auf zukunftsgerichtete Regionen und Assetklassen und haben in diesem Zuge kurz nach Bilanzstichtag das erste Rechenzentrum im Juli finanziert.

Neugeschäft¹⁾ 01.01. – 30.06.2025

nach Regionen, in %

Gesamtvolumen: 4,7 Mrd. €



* Inkl. Deutschland

¹⁾ Neugeschäft ohne Privatkunden- sowie Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

Bezüglich der Objektarten entfielen rund 36 % des Neugeschäfts auf Hotelimmobilien. Einzelhandelsimmobilien kamen auf einen Anteil von 22 %, gefolgt von und Büroimmobilien mit 21 %, Logistikimmobilien mit 17 %, Wohnimmobilien mit 3 % sowie 1 % auf die Objektart Sonstige. Einzelhandelsimmobilien – überwiegend auf Europa konzentriert – führten mit 30 % die Erstkreditvergabe an, gefolgt von Hotelimmobilien mit 24 %, Logistikimmobilien mit rund 21 % und Büroimmobilien mit 19 %. Wohnimmobilien kamen auf einen Anteil von 5 % des Geschäfts. In die Objektkategorie „Sonstige“ fiel rd. 1 % der Erstkreditvergabe.

Das Volumen des Immobilienfinanzierungsportfolios der Aareal Bank Gruppe reduzierte sich zum 30. Juni 2025 auf 32,4 Mrd. € (31. Dezember 2024: 33,5 Mrd. €). Das zugrundeliegende Volumen der Immobilienfinanzierungen entsprach im ersten Halbjahr weitgehend den Erwartungen, wurde jedoch durch negative Wechselkurseffekte beeinträchtigt. Wir sind auf einem guten Weg, unser Portfolioziel für das Gesamtjahr 2025 bei konstanten Wechselkursen zu erreichen.

¹⁾ Die Zuordnung des Neugeschäfts zu den einzelnen Regionen erfolgt nach der Belegenheit der als Sicherheit dienenden Immobilie. Falls eine Forderung nicht durch eine Immobilie besichert wird, erfolgt die Zuordnung über das Sitzland des Kreditnehmers.

Europa

In Europa hat das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 30 % abgenommen. Dies war auch individuell betrachtet in allen großen europäischen Märkten wie Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Spanien, Italien und Polen zu beobachten. Einzig Schweden konnte einen Anstieg der Transaktionsaktivität gegenüber dem Vorjahreszeitraum erzielen. Alle Objektarten in der Region Europa waren davon betroffen, wobei die Rückgänge bei Hotelimmobilien am stärksten ausfielen.

Bei Büroimmobilien konnte die durchschnittliche Miete im Spitzensegment im Verlauf des Halbjahres 2025 leicht zulegen. In einzelnen Teilmärkten, z. B. London, wurden auch deutliche Steigerungen beobachtet, während die Mieten in Paris und in Warschau im Durchschnitt stabil blieben. Eine Stabilität zeigt sich ebenso bei der Entwicklung der durchschnittlichen Leerstandsquoten, die sich im ersten Halbjahr gegenüber dem Jahresende 2025 nur geringfügig veränderten. Tendenziell verzeichneten periphere Lagen in den meisten europäischen Metropolen weiterhin höhere Leerstandsquoten als zentrale Lagen. Bei Einzelhandelsimmobilien zeigte sich das Mietniveau im europäischen Durchschnitt stabil – sowohl in Shoppingcentern als auch auf den Haupteinkaufsstraßen. Einzelne Märkte wiesen jedoch im Durchschnitt auch Mietsteigerungen auf: So legten die Mieten auf Londons Haupteinkaufsstraßen sowie in den Einkaufszentren Madrids merklich zu. Bei Logistikimmobilien stiegen die Spitzenmieten weiterhin im europäischen Durchschnitt an, sogar etwas stärker als noch im zweiten Halbjahr 2024. So wurden unter anderem Steigerungen in britischen und polnischen Teilmärkten beobachtet, getragen von einer anhaltend hohen Nachfrage. Gleichzeitig blieben die Leerstandsraten in diesem Segment im Durchschnitt niedrig, wenngleich leicht ansteigend gegenüber dem Jahresbeginn.

Im ersten Halbjahr 2025 änderte sich die durchschnittliche Spitzenrendite für Büroimmobilien kaum, womit sich der bereits im Vorjahr beobachtete Trend fortsetzte. Dies spiegelte sich ebenfalls in der Mehrheit der Teilmärkte sowie im Wesentlichen auch in Sekundärlagen wider. Dieses Bild zeigte sich auch bei den durchschnittlichen Renditen, wobei in einzelnen Teilmärkten wie z. B. Brüssel und Mailand sogar leichte Abnahmen festzustellen waren. Bei Einzelhandelsimmobilien blieben sowohl die Spitzenrenditen von Shoppingcentern als auch von Highstreet-Immobilien im europäischen Durchschnitt stabil, was sich im Wesentlichen auch in Sekundärlagen so zeigte. Ein leichter Abwärtstrend war in spanischen Teilmärkten zu beobachten.

Im ersten Halbjahr 2025 blieb die Reisetätigkeit in Europa stabil, da reale Lohnzuwächse den Konsum und damit die Reisetätigkeit wie schon im Vorjahr unterstützen konnten. Der europäische Hotelsektor wurde weiterhin durch eine Personalknappheit belastet, während insbesondere eine weiter steigende Geschäftsreisetätigkeit unterstützend auf die Nachfrage wirkte. In den meisten europäischen Ländern lagen die Übernachtungszahlen leicht unter den Zahlen des Vorjahreszeitraums wie beispielsweise in Deutschland und Spanien. In Frankreich und Italien blieb die Nachfrage stabil. Unter diesen Bedingungen entwickelten sich die wesentlichen Hotelmärkte uneinheitlich. So konnten beispielsweise die Auslastung und der Umsatz pro verfügbarem Zimmer in Paris, Warschau und München gegenüber dem Vorjahreszeitraum gesteigert werden. In Amsterdam hingegen war eine Stagnation und in London ein leichter Rückgang in den wesentlichen Kennzahlen zu verzeichnen, während in Düsseldorf die Umsätze durch einen Rückgang der Zimmerpreise und gleichzeitig rückläufiger Auslastung deutlicher abnahmen.

Innerhalb dieses herausfordernden Umfelds hat die Bank in Europa ein starkes Neugeschäft von 3,8 Mrd. € (Vorjahr: 2,4 Mrd. €) im ersten Halbjahr getätigt und damit den Marktentwicklungen getrotzt. Der Großteil davon wurde in Westeuropa mit dem Schwerpunkt Großbritannien getätigt. Nach Volumen absteigend folgten Süd-, Nord- sowie Mittel- und Osteuropa.

Nordamerika

In Nordamerika wies das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2025 einen Rückgang um rund 16 % gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum auf. Alle Objektarten verzeichneten Rückgänge der Transaktionsaktivität, wobei der Einbruch bei Hotelimmobilien am stärksten ausfiel.

Im ersten Halbjahr 2025 blieben die Angebotsmieten für Büroimmobilien in US-Metropolen sowohl für Spitzen- als auch für Sekundärobjekte stabil. Diese Stabilität zeigte sich auch in relevanten Einzelmärkten wie New York, Chicago und auch San Francisco. Die Leerstandsraten zeigten sich im Landesdurchschnitt konstant, während in New York ein Rückgang und in Chicago eine Erhöhung verzeichnet wurde. Insgesamt scheint sich somit nach Jahren ansteigender Leerstandsraten eine Stabilisierung abzuzeichnen. Die durchschnittlichen Mieten von Shoppingmalls in den USA blieben im ersten Halbjahr konstant. In den Teilmärkten Dallas und New York stiegen sie an, während in Denver und Chicago eine Stagnation zu beobachten war. Verglichen zum Vorjahreszeitraum blieben die durchschnittlichen Mieten von Logistikimmobilien im ersten Halbjahr ebenfalls stabil.

Seit Jahresbeginn zeigten die Renditen für Büroimmobilien im Spitzen- und Sekundärbereich sowohl im landesweiten Durchschnitt als auch in New York, San Francisco und Chicago keine nennenswerten Veränderungen und blieben stabil. Dies traf auch auf die durchschnittlichen Renditen von Einzelhandels- und Logistikimmobilien zu.

Trotz negativer Medienberichterstattung als Reaktion auf politische Spannungen, Zwischenfälle bei Grenzkontrollen und der aggressiven außenpolitischen Rhetorik der US-Administration kam es im 1. Halbjahr zu keinem Rückgang internationaler Touristen in die USA. Gleichzeitig hat die Abwertung des US-Dollars gegenüber vielen Währungen Reisen in den US-Markt für ausländische Besucher erschwinglicher gemacht und möglicherweise gegenläufig zu den zuvor genannten negativen Effekten gewirkt. In der Kategorie Luxury & Upper Upscale haben sich in den USA im Durchschnitt die Erträge leicht erhöht, während die Belegungsquoten stabil blieben. Insgesamt führte dies zu einem soliden Wachstum der Umsätze pro verfügbarem Zimmer im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Für den Gesamtmarkt, der alle Hotelkategorien umfasst, zeigte sich ein ähnliches Bild. In Kanada blieben die Hotelkennzahlen in etwa auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums.

In Nordamerika konnte ein Neugeschäft von 0,8 Mrd. € (Vorjahr: 0,7 Mrd. €) erzielt werden, das sowohl in den USA als auch in Kanada generiert wurde. Dabei wurden Büroimmobilien nur in geringem Umfang und ausschließlich im Zusammenhang mit bestehenden Finanzierungen als Neugeschäft getätigt.

Asien/Pazifik

Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien im asiatisch-pazifischen Raum ging im ersten Halbjahr 2025 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 46 % zurück. Auch in Australien verzeichnete die Transaktionsaktivität einen deutlichen Rückgang von 22 %. Australische Hotelimmobilien hingegen zeigten mit einem Anstieg der Transaktionsaktivität von 39 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum eine deutlich gegenläufige Entwicklung.

Die Spitzenmieten von Logistikimmobilien in Australien blieben in den meisten Teilmärkten stabil gegenüber dem Jahresbeginn, konnten aber in Perth und Melbourne weiter ansteigen. Ebenso blieben die Renditen im Vergleich zum Jahresbeginn weitgehend stabil.

Im ersten Halbjahr 2025 verzeichneten Hotels im asiatisch-pazifischen Raum eine positive Entwicklung gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Sowohl die Auslastung als auch die Erträge stiegen in den meisten Märkten an, was die fortschreitende Erholung des internationalen Tourismus widerspiegelt. Der chinesische Auslandstourismus zeigt hingegen weiterhin Nachholbedarf, da die Reisetätigkeit 2025 weiter deutlich unter dem Niveau von 2019 liegt. Dennoch bleibt die schrittweise Erholung von entscheidender Bedeutung, da China eine zentrale Quelle für den Tourismus in vielen APAC-Märkten darstellt. Die Malediven profitierten erneut von einem starken Anstieg der Besucherzahlen: Rd. 1 Millionen Touristen besuchten die Inselnation bis zur Jahresmitte, ein Plus von 9,5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Unter diesen Voraussetzungen zeigten Hotels auf den Malediven solide Anstiege bei Auslastung und Umsatz pro Zimmer. In Australien stieg der Umsatz pro verfügbarem Zimmer in den meisten Teilmärkten, gestützt durch eine höhere Auslastung bei weitgehend stabilen Zimmerpreisen. Neuseelands Hotelmärkte entwickelten sich insgesamt uneinheitlich, jedoch konnte im Teilmarkt Queenstown der Umsatz pro verfügbarem Zimmer im Jahresvergleich erhöht werden.

Im asiatisch-pazifischen Raum hat die Bank im ersten Halbjahr 0,1 Mrd. € Neugeschäft abgeschlossen (Vorjahr: 0 Mio. €).

Segment Banking & Digital Solutions

Für das Segment Banking & Digital Solutions erwiesen sich die Wohnungs- und die gewerbliche Immobilienwirtschaft in Deutschland auch im ersten Halbjahr 2025 als stabile Marktsegmente. Das Mietpreinsniveau ist in Q4 2024 und Q1 2025 weiterhin überproportional gewachsen: Zum Ende des ersten Quartals 2025 sind die Mietpreise im Vorquartalsvergleich zuletzt um 1,2 % und im Vorjahresquartalsvergleich um 4,3 % gestiegen. Die Entspannung des Zinsniveaus in den letzten Monaten wirkt sich zwar naturgemäß positiv auf Neubauvorhaben aus, die Wirkung tritt allerdings bedingt durch langfristige Kreditlaufzeiten verzögert in Kraft. So wurden im ersten Quartal 2025 mit 55.400 zwar 3,4 % mehr Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt als im Vorjahresquartal, dieser Anstieg ist allerdings auf ein niedriges Vergleichsniveau zurückzuführen und stellt noch keine echte Trendumkehr dar.

Im Berichtszeitraum wurden erste Initiativen aus dem Strategieprogramm Aareal Ambition umgesetzt. Dazu gehören neben Up- bzw. Cross-selling Maßnahmen auch strategische Kooperationen, die unser Lösungsportfolio sinnvoll ergänzen: So konnte eine Ver-

triebskooperation mit der PensExpert GmbH geschlossen werden, die mit Zeitwertkonten für die Mitarbeitenden unserer Kundschaft einen wichtigen Beitrag für mehr Arbeitgeberattraktivität leisten kann – die tariflichen Rahmenbedingungen sind in den Branchen unserer Kundschaft gegeben. Darüber hinaus wird die Umsetzung weiterer Initiativen vorangetrieben, beispielsweise die Vorbereitung des Markteintritts in die Niederlande. Die gegen Ende 2023 vereinbarte langfristige strategische Partnerschaft zwischen der Areal Bank, der Aareon und der First Financial Software GmbH wurde weiter vertieft und operationalisiert.

Nach wie vor konnten wir attraktive Zinsen für unsere Kunden anbieten und neues Einlagenvolumen (unter anderem auch von Neukunden) in verschiedenen Einlagenklassen gewinnen. Das durchschnittliche wohnungswirtschaftliche Einlagenvolumen des Segments lag im ersten Halbjahr 2025 mit 13,7 Mrd. € weiterhin auf einem sehr hohen Niveau (Vorjahr: 13,8 Mrd. €) und trotzte damit zahlreichen vergangenen Zinssenkungen. Damit werden wir die Jahresprognose für 2025 erreichen. Insgesamt kommt darin, trotz der schwierigen makroökonomischen und politischen Lage, das große Vertrauen unserer Kunden in die Areal Bank zum Ausdruck. Derzeit nutzen deutschlandweit rund 4.000 Firmenkunden – mit weiterhin steigender Tendenz – unsere prozessoptimierenden Produkte und Bankdienstleistungen. Zu einer Reduzierung des Betriebsergebnisses im Segment BDS trug insbesondere das niedrigere Zinsniveau bei, gleichwohl liegt das durchschnittliche wohnungswirtschaftliche Einlagenvolumen auf einem weiterhin hohen Niveau.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

Konzern

Konzernergebnis der Areal Bank Gruppe

Mio. €	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024 ¹⁾
Zinsüberschuss	473	530
Provisionsergebnis	3	-2
Gesamtrisikovorsorge ²⁾	-116	-176
Verwaltungsaufwand (bereinigt) ³⁾	-162	-176
Sonstige Komponenten	25	9
Bereinigtes Betriebsergebnis³⁾	223	185
Einmaleffekte	-15	-4
Betriebsergebnis	208	181
Ertragsteuern	-52	-53
Konzernergebnis (aus fortgeführten Geschäftsbereichen)	156	128
AT1-Zinsen	-23	-16
Nettoergebnis⁴⁾	133	112

¹⁾ Vorjahreszahlen beziehen sich lediglich auf den damals als fortgeführten Geschäftsbereich ausgewiesenen Teil (exklusive Fremddanteile).

²⁾ Inklusive NPL-FVPL-Fälle

³⁾ Kosten für Effizienzmaßnahmen, Investitionen in IT-Infrastruktur und sonstige wesentliche Einmaleffekte wurden bereinigt.

⁴⁾ Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis

Das Betriebsergebnis des ersten Halbjahres 2025 belief sich auf 208 Mio. € und lag damit über dem Vorjahresniveau (181 Mio. €). Die positiven Ergebnisbeiträge aus der geringeren Risikovorsorge und dem reduzierten Verwaltungsaufwand konnten den gesunkenen Zinsüberschuss überkompensieren. Das bereinigte Betriebsergebnis stieg im Vergleich zum Betriebsergebnis noch deutlicher auf 223 Mio. € (Vorjahr: 185 Mio. €). Das Nettoergebnis betrug 133 Mio. € (Vorjahr: 112 Mio. €).

Der Zinsüberschuss war im Vergleich zum Vorjahr deutlich, aber erwartungsgemäß rückläufig, was vor allem auf das allgemein niedrigere Zinsniveau zurückzuführen ist. Dennoch blieb der Zinsüberschuss mit 473 Mio. € (Vorjahr: 530 Mio. €) aufgrund des im Vorjahresvergleich höheren Kreditportfolios und guter Margen weiterhin auf hohem Niveau.

Die Gesamtrisikovorsorge für Neuausfälle und Bestandsfälle lag mit 116 Mio. € (Risikovorsorge inklusive 4 Mio. € Risikovorsorge für NPL-FVPL-Fälle) merklich unter dem Vorjahr (Vorjahr: 176 Mio. €) und im Rahmen der Erwartungen für das Gesamtjahr. Im Vergleich zum Vorjahr wurde in diesem Jahr der Management Overlay nicht erhöht. Vielmehr wurde der bestehende Management Overlay um insgesamt 68 Mio. € reduziert und vor allem durch die Einbeziehung in nun verbesserte zugrundeliegende Risikovorsorgemodelle im ersten Halbjahr in die Risikovorsorge Stage 1 und 2 der Einzelfälle allokiert und dort abgebildet. Des Weiteren sind Einzelfälle in die Risikovorsorge Stage 3 migriert. Der verbleibende Management Overlay-Bestand beläuft sich auf 17 Mio. € und bezieht sich ausschließlich auf die historisch außergewöhnlichen schwierigen Marktbedingungen für US-Büroimmobilien.

Der bereinigte Verwaltungsaufwand reduzierte sich auf 162 Mio. € (Vorjahr: 176 Mio. €) und ist somit zum einen Ausdruck unserer effizienten Kostenkontrolle und zum anderen zeigen sich erste positive laufende Effekte aus den getätigten Effizienzmaßnahmen. Bereinigungen umfassen die Aufwendungen für in der Bank getätigte Effizienzmaßnahmen, Investitionen in IT-Infrastruktur oder sonstige wesentliche Einmaleffekte und betragen insgesamt rund 15 Mio. €. Diese verteilen sich im ersten Halbjahr 2025 mit 7 Mio. € auf Effizienzmaßnahmen und Investitionen in IT-Infrastruktur und mit weiteren 8 Mio. € auf sonstige wesentliche Einmaleffekte, in erster Linie für den Wertausgleich virtueller Aktien für die hohe Dividende 2025 aus dem Aareon-Verkauf. Die Cost Income Ratio des Bankgeschäfts (branchenüblich ohne Bankenabgabe und Beiträge zur Einlagensicherung sowie ohne die vorgenannten Sondereffekte) belief sich im ersten Halbjahr 2025 auf 32 % und liegt damit im internationalen Vergleich auch weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.

Die sonstigen Komponenten betragen 25 Mio. € (Vorjahr: 9 Mio. €) und sind vor allem aufgrund des Einmalertrags aus der Veräußerung unseres eigenen Hotelbetriebs in Italien gestiegen. Außerdem enthalten sie das laufende Ergebnis unserer Rettungserwerbe und weiterer Tochter- und sonstigen Unternehmen.

Dies führt insgesamt in dem ersten Halbjahr 2025 zu einem Betriebsergebnis in Höhe von 208 Mio. € (Vorjahr: 181 Mio. €) und zu einem um Effizienzmaßnahmen, Investitionen in IT-Infrastruktur und sonstige wesentliche Einmaleffekte bereinigten Betriebsergebnis in Höhe von 223 Mio. € (Vorjahr: 185 Mio. €). Auf Basis dieser Ergebnisse für das erste Halbjahr werden wir unsere Jahresprognose 2025 nach unserer Einschätzung erreichen. Nach Berücksichtigung von Steuern in Höhe von 52 Mio. € (Vorjahr: 53 Mio. €) und der zeitanteiligen Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe beträgt das Nettoergebnis 133 Mio. € (Vorjahr: 112 Mio. €). In der Folge stieg auch der bereinigte RoE nach Steuern auf 9,1 % (Vorjahr: 8,0 %) womit wir die Jahresprognose 2025 nach unserer Einschätzung erreichen werden.

Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Segmentergebnis Strukturierte Immobilienfinanzierungen

	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024 ¹⁾
Mio. €		
Zinsüberschuss	353	395
Provisionsergebnis	4	1
Gesamtrisikovorsorge ²⁾	-116	-176
Verwaltungsaufwand (bereinigt) ³⁾	-114	-128
Sonstige Komponenten	24	11
Bereinigtes Betriebsergebnis³⁾	151	103
Einmaleffekte	-13	-4
Betriebsergebnis	138	99
Ertragsteuern	-31	-27
Konzernergebnis (aus fortgeführten Geschäftsbereichen)	107	72
AT1-Zinsen	-19	-14
Nettoergebnis⁴⁾	88	58

¹⁾ Vorjahreszahlen beziehen sich lediglich auf den damals als fortgeführten Geschäftsbereich ausgewiesenen Teil (exklusive Fremddanteile).

²⁾ Inklusive NPL-FVPL-Fälle

³⁾ Kosten für Effizienzmaßnahmen, Investitionen in IT-Infrastruktur und sonstige wesentliche Einmaleffekte wurden bereinigt.

⁴⁾ Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis

Das Betriebsergebnis im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen belief sich im ersten Halbjahr 2025 auf 138 Mio. € (Vorjahr: 99 Mio. €) und lag damit deutlich über dem Vorjahreszeitraum. Auch das bereinigte Betriebsergebnis in Höhe von 151 Mio. € (Vorjahr: 103 Mio. €) und das Nettoergebnis in Höhe von 88 Mio. € (Vorjahr: 58 Mio. €) stiegen kräftig.

Der Zinsüberschuss war im Vergleich zum Vorjahr deutlich, aber erwartungsgemäß rückläufig, was vor allem auf das allgemein niedrigere Zinsniveau zurückzuführen ist. Dennoch blieb der Zinsüberschuss mit 353 Mio. € (Vorjahr: 395 Mio. €) aufgrund des im Vorjahresvergleich höheren Kreditportfolios und guter Margen weiterhin auf hohem Niveau.

Die Gesamtrisikovorsorge für Neuausfälle und Bestandsfälle lag mit 116 Mio. € (Risikovorsorge inklusive 4 Mio. € Risikovorsorge für NPL-FVPL-Fälle) merklich unter dem Vorjahr (Vorjahr: 176 Mio. €) und im Rahmen der Erwartungen für das Gesamtjahr. Im Vergleich zum Vorjahr wurde in diesem Jahr der Management Overlay nicht erhöht. Vielmehr wurde der bestehende Management Overlay um insgesamt 68 Mio. € reduziert und vor allem durch die Einbeziehung in nun verbesserte zugrundeliegende Risikovorsorgemodelle im ersten Halbjahr in die Risikovorsorge Stage 1 und 2 der Einzelfälle allokiert und dort abgebildet. Des Weiteren sind Einzelfälle in die Risikovorsorge Stage 3 migriert. Der verbleibende Management Overlay-Bestand beläuft sich auf 17 Mio. € und bezieht sich ausschließlich auf die historisch außergewöhnlichen schwierigen Marktbedingungen für US-Büroimmobilien.

Der bereinigte Verwaltungsaufwand des Segments reduzierte sich auf 114 Mio. € (Vorjahr: 128 Mio. €) und ist somit zum einen Ausdruck unserer effizienten Kostenkontrolle und zum anderen zeigen sich erste positive laufende Effekte aus den getätigten Effizienzmaßnahmen. Bereinigungen umfassen die Aufwendungen für in der Bank getätigte Effizienzmaßnahmen, Investitionen in IT-Infrastruktur oder sonstige wesentliche Einmaleffekte und betragen insgesamt rund 13 Mio. €. Diese verteilen sich im ersten Halbjahr 2025 für das Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen mit 5 Mio. € auf Effizienzmaßnahmen und Investitionen in IT-Infrastruktur und mit 8 Mio. € auf sonstige wesentliche Einmaleffekte, in erster Linie für den Wertausgleich virtueller Aktien für die hohe Dividende 2025 aus dem Aareon-Verkauf

Die sonstigen Komponenten betragen 24 Mio. € (Vorjahr: 11 Mio. €) und sind vor allem aufgrund des Einmaltrags aus der Veräußerung unseres eigenen Hotelbetriebs gestiegen. Außerdem enthalten sie das laufende Ergebnis der dem Segment zugeordneten Tochter- und sonstigen Unternehmen.

Im ersten Halbjahr 2025 führt dies insgesamt in dem Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen zu einem Betriebsergebnis in Höhe von 138 Mio. € (Vorjahr: 99 Mio. €) und zu einem um Effizienzmaßnahmen, Investitionen in IT-Infrastruktur und sonstige wesentliche Einmaleffekte bereinigten Betriebsergebnis in Höhe von 151 Mio. € (Vorjahr: 103 Mio. €). Nach Berücksichtigung von Steuern in Höhe von 31 Mio. € (Vorjahr: 27 Mio. €) und der zeitanteiligen Abgrenzung der Verzinsung der ATI-Anleihe beträgt das Nettoergebnis des Segments 88 Mio. € (Vorjahr: 58 Mio. €).

Segment Banking & Digital Solutions

Segmentergebnis Banking & Digital Solutions

	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024 ¹⁾
Mio. €		
Zinsüberschuss	120	135
Provisionsergebnis	-1	-3
Gesamtrisikovorsorge ²⁾	0	0
Verwaltungsaufwand (bereinigt) ³⁾	-48	-48
Sonstige Komponenten	1	-2
Bereinigtes Betriebsergebnis³⁾	72	82
Einmaleffekte	-2	-
Betriebsergebnis	70	82
Ertragsteuern	-21	-26
Konzernergebnis (aus fortgeführten Geschäftsbereichen)	49	56
AT1-Zinsen	-4	-2
Nettoergebnis⁴⁾	45	54

¹⁾ Vorjahreszahlen beziehen sich lediglich auf den damals als fortgeführten Geschäftsbereich ausgewiesenen Teil (exklusive Fremddanteile).

²⁾ Inklusive NPL-FVPL-Fälle

³⁾ Kosten für Effizienzmaßnahmen, Investitionen in IT-Infrastruktur und sonstige wesentliche Einmaleffekte wurden bereinigt.

⁴⁾ Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis

Der Zinsüberschuss im Segment Banking & Digital Solutions reduzierte sich aufgrund des gesunkenen Marktzinsumfelds, bei gleichwohl weiterhin hohem durchschnittlichem Einlagenvolumen, auf 120 Mio. € und lag damit wie erwartet unterhalb des Vorjahres (Vorjahr: 135 Mio. €).

Der bereinigte Verwaltungsaufwand des Segments blieb mit 48 Mio. € stabil (Vorjahr: 48 Mio. €). Bereinigungen umfassen die Aufwendungen für in der Bank getätigte Effizienzmaßnahmen, Investitionen in IT-Infrastruktur oder sonstige wesentliche Einmaleffekte und betragen insgesamt rund 2 Mio. €. Konkret fielen diese mehrheitlich an für Investitionen in IT-Infrastruktur.

Die sonstigen Komponenten betragen 1 Mio. € (Vorjahr: -2 Mio. €) und enthalten das laufende Ergebnis der dem Segment zugeordneten Tochter- und sonstigen Unternehmen.

Im ersten Halbjahr 2025 führt dies insgesamt in dem Segment Banking & Digital Solutions zu einem Betriebsergebnis in Höhe von 70 Mio. € (Vorjahr: 82 Mio. €) und zu einem um Effizienzmaßnahmen, Investitionen in IT-Infrastruktur und sonstige wesentliche Einmaleffekte bereinigten Betriebsergebnis in Höhe von 72 Mio. € (Vorjahr: 82 Mio. €). Nach Berücksichtigung von Steuern in Höhe von 21 Mio. € (Vorjahr: 26 Mio. €) und der zeitanteiligen Abgrenzung der Verzinsung der ATI-Anleihe beträgt das Nettoergebnis des Segments 45 Mio. € (Vorjahr: 54 Mio. €).

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Aareal Bank Gruppe reduzierte sich leicht aufgrund des gesunkenen Immobilienfinanzierungsportfolios zum 30. Juni 2025 auf 47,3 Mrd. € (31. Dezember 2024: 47,8 Mrd. €).

Immobilienfinanzierungsportfolio

Zum 30. Juni 2025 lag das Volumen des Immobilienfinanzierungsportfolios¹⁾ der Aareal Bank Gruppe bei 32,2 Mrd. € (31. Dezember 2024: 33,2 Mrd. €). Zusammen mit dem im Abbau befindlichen Privatkundengeschäft und dem Kommunalkreditgeschäft der

¹⁾ Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

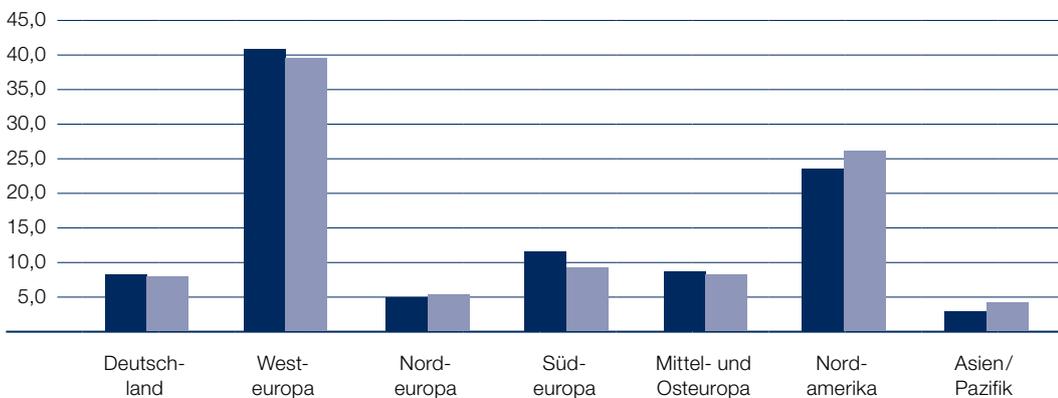
ehemaligen WestImmo betrug es 32,4 Mrd. € (31. Dezember 2024: 33,5 Mrd. €). Der Rückgang resultiert aus negativen Wechselkurseffekten zwischen EUR und USD, das zugrundeliegende Volumen blieb jedoch nahezu unverändert. Vorbehaltlich dieser Währungsschwankungen halten wir an unserer Zielportfoliogröße von 34 bis 35 Mrd. € zum Jahresende fest.

Zum Stichtag 30. Juni 2025 setzte sich das Immobilienfinanzierungsportfolio der Areal Bank Gruppe im Vergleich zum Jahresende 2024 wie folgt zusammen:

Immobilienfinanzierungsvolumen¹⁾ (Inanspruchnahme)

nach Regionen, in %

■ 30.06.2025 (100% = 32,2 Mrd. €) ■ 31.12.2024 (100% = 33,2 Mrd. €)

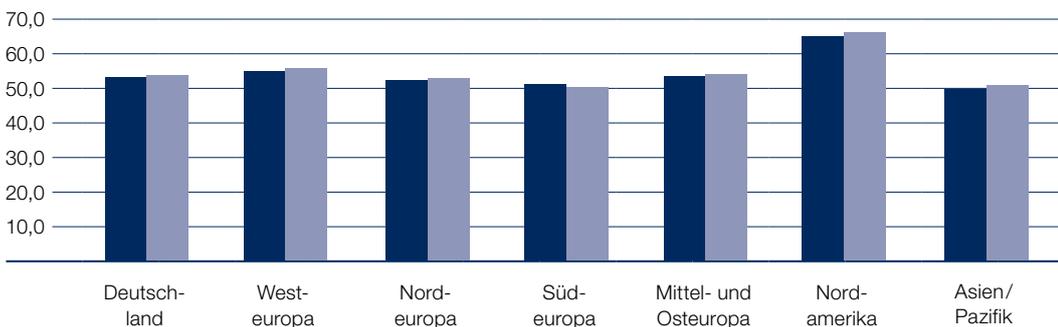


¹⁾ Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

Durchschnittlicher LtV der Immobilienfinanzierungen¹⁾

nach Regionen, in %

■ 30.06.2025 ■ 31.12.2024

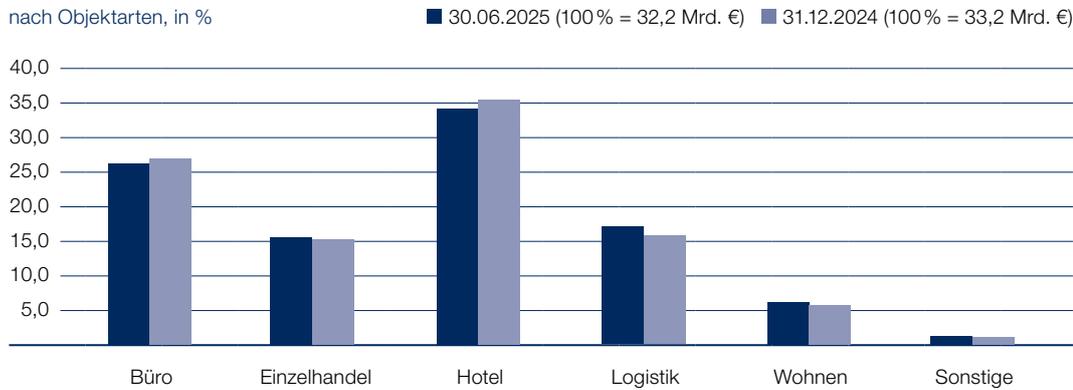


¹⁾ Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

Anmerkung: Auslaufberechnung auf Basis der Inanspruchnahme und Verkehrswerte inklusive werthaltiger Zusatzsicherheiten ohne ausgefallene Immobilienfinanzierungen

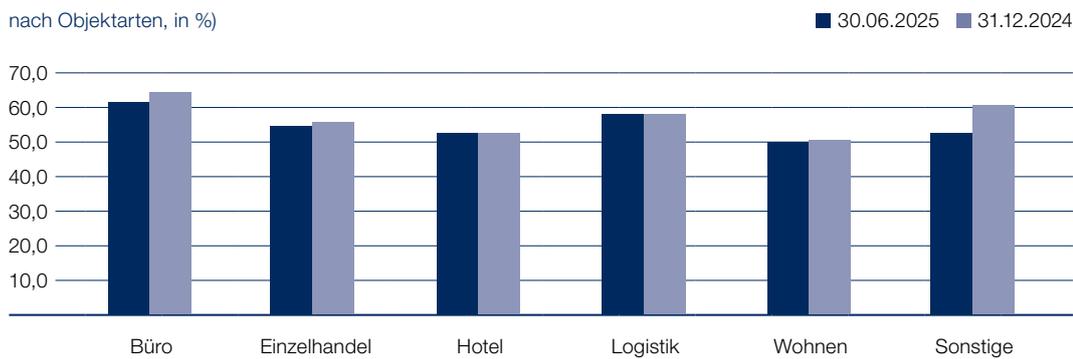
Die Verteilung im Portfolio nach Regionen und Kontinenten hat sich im Berichtszeitraum ebenfalls nicht signifikant geändert. Der Portfolioanteil Südeuropa ist um rund 2,2 Prozentpunkte angestiegen, während der Portfolioanteil in Nordamerika um rund 2,6 Prozentpunkte gesunken ist. Für alle anderen Regionen ist der Portfolioanteil relativ stabil geblieben.

Immobilienfinanzierungsvolumen¹⁾ (Inanspruchnahme)



¹⁾ Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

Durchschnittlicher LtV der Immobilienfinanzierungen¹⁾



¹⁾ Ohne Privatkundengeschäft und Kommunalkreditgeschäft der ehemaligen WestImmo

Anmerkung: Auslaufberechnung auf Basis der Inanspruchnahme und Verkehrswerte inklusive werthaltiger Zusatzsicherheiten ohne ausgefallene Immobilienfinanzierungen

Auch die Verteilung im Portfolio nach Objektarten hat sich im Berichtszeitraum nicht signifikant geändert. Der Anteil von Hotelimmobilien ist im Vergleich zum Jahresultimo um rund 1,3 Prozentpunkte gesunken, während der Portfolioanteil von Logistikimmobilien um 1,3 Prozentpunkte gestiegen ist. Der Anteil aller anderen Objektarten ist im Vergleich zum Jahresultimo 2024 nahezu gleich geblieben.

Insgesamt bleibt der hohe Grad an Diversifikation nach Regionen und Objektarten im Immobilienfinanzierungsportfolio auch im Berichtszeitraum bestehen.

Treasury-Portfolio

Das Treasury-Portfolio der Aareal Bank hat gemessen an seiner Ratingverteilung eine hohe Bonität und ist nach unserer Einschätzung sehr liquide.

Das gesamte Treasury-Portfolio¹⁾ umfasste zum 30. Juni 2025 ein Volumen von nominal 9,2 Mrd. € (31. Dezember 2024: 8,2 Mrd. €).

Das Portfolio besteht aus den Asset-Klassen Öffentliche Schuldner (Public Sector), Covered-Bonds und zu einem sehr geringen Teil aus Bankschuldverschreibungen (Financials). Hierbei macht die Asset-Klasse Public Sector mit einem aktuellen Anteil von rund 67,5 % den größten Teil des Portfolios aus. Der Anteil der Allokation in Covered-Bonds beträgt ca. 32,5 %.

Die hohen Bonitätsanforderungen spiegeln sich auch in der Rating-Verteilung im Portfolio wider. So haben 99,8 % des Portfolios ein Investmentgrade-Rating²⁾. Allein 89,6 % der Positionen sind mit AAA bis AA- geratet.

Aktuell besteht das Portfolio nahezu ausschließlich (96 %) aus Euro-denominierten Positionen und die durchschnittliche Restlaufzeit des Portfolios betrug zum Stichtag 4,9 Jahre.

Finanzlage

Refinanzierung und Eigenkapital

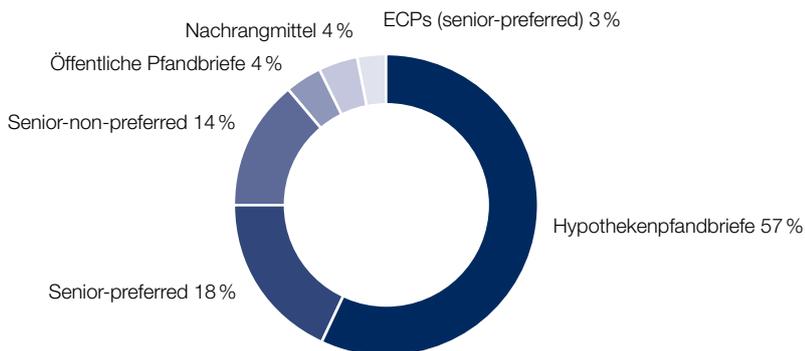
Refinanzierung

Die Aareal Bank Gruppe war im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2025 sehr solide refinanziert, erkennbar an ihrem hohen Anteil an langfristigen Refinanzierungsmitteln. Darunter fallen Namens- und Inhaberpfandbriefe, Schuldscheindarlehen, Medium Term Notes, sonstige Schuldverschreibungen und Nachrangmittel. European Commercial Papers (ECPs) weisen wir hier aufgrund ihres rechtlichen Charakters als Schuldverschreibung aus, auch wenn sie in der Regel eine unterjährige Laufzeit haben. Nachrangmittel umfassen nachrangige Verbindlichkeiten und die Additional-Tier-I-Anleihe (ATI-Anleihe).

Das langfristige Refinanzierungsportfolio hatte zum 30. Juni 2025 ein Volumen von nominal 23,0 Mrd. €. Die Buchwerte des langfristigen Refinanzierungsportfolios betragen 22,6 Mrd. €.

Refinanzierungsmix Kapitalmarkt zum 30. Juni 2025

in % Gesamtvolumen (Nominal): 23,0 Mrd. €



Darüber hinaus stand der Aareal Bank zum Stichtag ein Einlagenvolumen aus dem Geschäft mit der Wohnungswirtschaft von 12,8 Mrd. € (31. Dezember 2024: 12,2 Mrd. €) zur Verfügung. Die Geldmarktverbindlichkeiten beliefen sich auf 6,5 Mrd. € (31. Dezember 2024: 5,4 Mrd. €). Darin enthalten sind 0,8 Mrd. € Einlagen institutioneller Investoren und 3,3 Mrd. € Privatkundeneinlagen.

¹⁾ Das bilanzielle Volumen des Wertpapierportfolios belief sich zum 30. Juni 2025 auf 9,4 Mrd. € (zum 31. Dezember 2024: 8,4 Mrd. €).

²⁾ Die Rating-Angabe bezieht sich auf Composite Ratings.

Die Aareal Bank Gruppe konnte im ersten Halbjahr 2025 rund 2,1 Mrd. € erfolgreich am Kapitalmarkt platzieren. Darunter waren unter anderem zwei Pfandbrief-Benchmark-Transaktionen über jeweils 750 Mio. €, eine AT1-Benchmark-Transaktion über 425 Mio. USD sowie eine Tier 2-Transaktion über 100 Mio. €.

Für unsere Geschäftsaktivitäten in einer Reihe von Fremdwährungen haben wir unsere Fremdwährungsliquidität durch geeignete Maßnahmen längerfristig sichergestellt.

Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital der Aareal Bank Gruppe betrug zum 30. Juni 2025 3.717 Mio. € (31. Dezember 2024: 5.460 Mio. €). Der starke Rückgang resultiert aus der in der Berichtsperiode getätigten Ausschüttung des Veräußerungserlöses aus dem Verkauf der Aareon im vergangenen Jahr.

Wir verweisen auch auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung und unsere Ausführungen in der Anhangangabe (22) des Konzernhalbjahresabschlusses.

Aufsichtsrechtliche Kennziffern¹⁾

	30.06.2025	31.12.2024
Mio. €		
Basel IV (phase-in)		
Hartes Kernkapital (CET1)	2.895	2.877
Kernkapital (T1)	3.302	3.177
Eigenmittel (TC)	3.981	3.793
in %		
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote)	21,8	20,2
Kernkapitalquote (T1-Quote)	24,8	22,3
Gesamtkapitalquote (TC-Quote)	29,9	26,6
Basel IV (fully phased)		
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote)	15,5	15,2

¹⁾ Die Aareal Bank AG nutzt die Regelung des § 2a KWG i. V. m. Artikel 7 CRR, nach der aufsichtsrechtliche Kennziffern ausschließlich auf Konzernebene zu ermitteln sind. Insofern beziehen sich die nachfolgenden Angaben auf die Aareal Bank Gruppe.

31. Dezember 2024: inklusive Jahresergebnis 2024 abzüglich einer geplanten und inzwischen ausgeschütteten Dividende und inklusive zeitanteiliger Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe

30. Juni 2025 (vorläufig): inklusive Zwischenergebnis 2025 abzüglich einer geplanten Dividende und inklusive zeitanteiliger Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe.

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

Die in der obigen Tabelle gezeigte CET1-Quote (fully phased) von 15,5 % stimmt uns positiv, unsere hierfür vorgesehene Jahresprognose 2025 zu erreichen.

Aufteilung Risikogewichtete Aktiva (RWA)¹⁾

	Risikogewichtete Positionsbrträge (RWA) 30.06.2025	Eigenmittel- anforderungen Gesamt 30.06.2025	Risikogewichtete Positionsbrträge (RWA) 31.12.2024	Eigenmittel- anforderungen Gesamt 31.12.2024
Mio. €				
Kreditrisiko (ohne Gegenparteiausfallrisiko)	10.911	872	12.211	977
Gegenparteiausfallrisiko	512	41	443	35
Marktrisiko ²⁾	95	8	-	-
Operationelles Risiko	1.783	143	1.614	129
Gesamt	13.301	1.064	14.268	1.141

¹⁾ Basel IV (phase-in)

²⁾ 31. Dezember 2024: Eine Eigenmittelunterlegung des Marktrisikos war nicht erforderlich, da gemäß Art. 351 CRR die Summe der gesamten Nettofremdwährungsposition 2 % der Eigenmittel nicht überstieg.

Risikobericht**Risikomanagement**

Das Risikomanagement der Aareal Bank Gruppe, die darauf ausgerichtete Aufbau- und Ablauforganisation im Kredit- und Handelsgeschäft sowie die implementierten Verfahren und Methoden der Risikomessung und -überwachung sind im Konzernlagebericht 2024 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 zustimmend zur Kenntnis genommene Geschäftsstrategie den Rahmen für das Risikomanagement der Aareal Bank Gruppe. Darauf aufbauend werden unter strenger Berücksichtigung des im Risk Appetite Framework definierten Risikoappetits detaillierte Strategien für das Management der einzelnen Risikoarten formuliert. Die Risikostrategien wie auch die Geschäftsstrategie werden mindestens einmal jährlich an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst, vom Vorstand verabschiedet und vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen. Für die Umsetzung der Strategien und die Gewährleistung der Risikotragfähigkeit sind entsprechende Risikosteuerungs- und Risikocontrolling-Prozesse implementiert. Vorstand und Aufsichtsrat der Bank werden regelmäßig mit einem internen Risikobericht über alle wesentlichen Risiken informiert.

Die Aareal Bank überprüft regelmäßig die Angemessenheit und Wirksamkeit ihrer Corporate-Governance-Systeme inklusive der Risiko-Governance-Systeme.

Das Risikomanagement der Aareal Bank berücksichtigt auch Nachhaltigkeitsrisiken, sog. ESG-Risiken aus den Bereichen Environmental, Social und Governance. Unter Nachhaltigkeitsrisiken versteht die Aareal Bank übergreifende Risiken bzw. Risikotreiber, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Reputation haben können und sich in den bereits existierenden finanziellen und nicht-finanziellen Risikoarten manifestieren. Entsprechend erfolgt eine Steuerung implizit im Rahmen der jeweils zugeordneten Risikoarten. Die ESG-Risiken sind Teil des Regel-Risikoinventurprozesses. Als wesentliche kurzfristige Risikofaktoren wurden physische Klimarisiken bewertet, die auf das Kredit-, Liquiditäts-, Immobilien- und Geschäftsrisiko wirken. Als wesentliche mittel- bis langfristige Risikofaktoren kommen transitorische Klimarisiken und Umwelttrisiken sowie Governance-Faktoren wie Nachhaltigkeitsmanagement, Informationspolitik und Datenschutz sowie als übergreifender Faktor ein sich änderndes Marktverhalten hinzu. Die Steuerung und Überwachung von ESG-Risiken werden kontinuierlich weiterentwickelt. Dazu sind verschiedene Risikoindikatoren und Limits in den Risikosteuerungskreislauf integriert.

Risikotragfähigkeit und Limitierung

Die Risikotragfähigkeit im Rahmen des bankinternen Prozesses zur Sicherstellung der angemessenen Kapitalausstattung (ICAAP) stellt eine entscheidende Determinante für die Ausgestaltung des Risikomanagements dar. Zur Sicherstellung der jederzeitigen Risikotragfähigkeit verfolgt die Aareal Bank Gruppe einen dualen Steuerungsansatz, der zwei komplementäre Perspektiven, namentlich die normative und die ökonomische Perspektive, umfasst.

Im Rahmen der normativen Perspektive soll über einen mehrjährigen Zeitraum sichergestellt werden, dass die Aareal Bank Gruppe in der Lage ist, ihre regulatorischen Anforderungen zu erfüllen. In dieser Perspektive wird somit allen wesentlichen Risiken Rechnung getragen, die sich auf relevante aufsichtsrechtliche Kennzahlen im mehrjährigen Planungszeitraum auswirken können.

Die normative Perspektive des ICAAP ist in den Planungsprozess der Aareal Bank Gruppe eingebettet, welcher insbesondere auch die Kapitalplanung beinhaltet. Die Konzernplanung umfasst sowohl Basisszenarien als auch adverse Szenarien und erstreckt sich auf jeweils drei Planjahre. Die Ergebnisse der Konzernplanung werden in Form einer Plan-Gewinn- und Verlustrechnung für die Aareal Bank Gruppe dargestellt. Zusätzlich erfolgt eine Planung der Bilanzstruktur und der wesentlichen aufsichtsrechtlichen Kennziffern sowie weiterer interner Steuerungsgrößen.

Im Rahmen des Planungsprozesses des Aareal Bank Konzerns erfolgten auch die laufende Überwachung der Steuerungsgrößen und die Überprüfung der Einhaltung der Limits der normativen Perspektive, sowohl im eigentlichen Planungsprozess als auch innerhalb der unterjährigen Anpassungen der Konzernplanung. Bei den überwachten und limitierten Steuerungsgrößen der normativen Perspektive handelt es sich um verschiedene aufsichtsrechtliche Quoten.

Die ökonomische Perspektive des ICAAP dient der Sicherung der wirtschaftlichen Substanz der Aareal Bank Gruppe und damit insbesondere dem Schutz der Gläubiger vor ökonomischen Verlusten. Die Verfahren und Methoden sind Teil des aufsichtlichen Überprüfungsprozesses (SREP) und werden verwendet, um ökonomische Risiken zu identifizieren, zu quantifizieren und mit internem Kapital zu unterlegen.

Das interne Kapital dient im Rahmen der ökonomischen Perspektive als risikotragende Komponente. Innerhalb der Aareal Bank Gruppe wird das aktuelle regulatorische harte Kernkapital (CET1) als Ausgangsgröße für die Bestimmung der ökonomischen Risikodeckungsmasse verwendet. Das zusätzliche Kernkapital (AT1) wird nicht beim internen Kapital angesetzt. Ergänzungskapital sowie Planergebnisse, welche im Risikobetrachtungszeitraum anfallen, werden nicht berücksichtigt.

Der wertorientierte Ansatz der ökonomischen Perspektive verlangt darüber hinaus, dass am regulatorischen Kernkapital geeignete Anpassungen vorgenommen werden, damit die Risikodeckungsmasse mit der wirtschaftlichen Betrachtung im Einklang steht. Dies können Anpassungen im Hinblick auf eine vorsichtige Bewertung, stille Lasten oder einen Managementpuffer sein. Der Managementpuffer enthält auch Anpassungen für Klimarisiken.

Als Risikobetrachtungshorizont bzw. als Haltedauer für die Risikomodelle im Rahmen der ökonomischen Perspektive nimmt der Aareal Bank Konzern durchgängig 1 Jahr respektive 250 Handelstage an. Die Überprüfung der Angemessenheit der Modellannahmen erfolgt im Rahmen der unabhängigen Validierung der entsprechenden Risikomodelle und -parameter.

In Bezug auf die Berücksichtigung von Korrelationseffekten zwischen den wesentlichen Risikoarten im Rahmen der ökonomischen Perspektive des ICAAP hat sich die Aareal Bank Gruppe vorsichtig für eine additive Verknüpfung entschieden, d. h., es werden keine risikomindernden Korrelationen angesetzt. Soweit die Risikomessung im Rahmen der Risikotragfähigkeitsberechnung auf Basis quantitativer Risikomodelle erfolgt, haben wir dieser Berechnung ein Konfidenzniveau in Höhe von 99,9 % zugrunde gelegt.

Die risikoartenspezifischen Limits werden so festgelegt, dass die ökonomische Risikodeckungsmasse abzüglich eines Risikopuffers nicht überschritten wird. Der Puffer soll u. a. nicht explizit limitierte Risiken abdecken und zur Absorption von sonstigen Schwankungen des internen Kapitals im Zeitablauf dienen. Die Festlegung der einzelnen Limits erfolgt auf Basis der bestehenden Risikopositionen sowie der historischen Ausprägungen der Risikopotenziale, soweit diese im Einklang mit der Geschäfts- und Risikostrategie stehen. Die konkrete Limit-Höhe wurde so festgelegt, dass das Limit für Inanspruchnahmen aus der geplanten Geschäftsentwicklung sowie für übliche Marktschwankungen ausreichend bemessen ist.

Die Auslastung der Einzellimits für die wesentlichen Risikoarten und die Gesamtauslastung der Limits werden monatlich detailliert berichtet und im täglichen Reporting überwacht. Es waren keine Limit-Überschreitungen auf Gesamtrisikoebene im Berichtszeitraum festzustellen.

Risikotragfähigkeit (ökonomische Perspektive des ICAAP)

	30.06.2025	31.12.2024
Mio. €		
Relevantes Hartes Kernkapital (CET1)	2.895	2.737
Ökonomische Anpassungen	-97	-167
Risikodeckungsmasse	2.798	2.570
Auslastung der Risikodeckungsmasse		
Kreditausfallrisiken	930	746
Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch (IRRBB)	110	90
Pensionsrisiken	82	92
Marktrisiken	287	288
Operationelle Risiken	143	129
Beteiligungsrisiken	26	40
Immobilienrisiken	93	109
Geschäfts- und strategische Risiken	73	90
Summe Auslastung	1.744	1.584
Auslastung in % der Risikodeckungsmasse	62 %	62 %

Entwicklung der Auslastung der Risikodeckungsmasse im Jahresverlauf 2025



Für den Bereich der Überwachung der Zahlungsfähigkeit der Bank (Liquiditätsrisiko im engeren Sinne) ist das Risikodeckungspotenzial kein geeignetes Maß zur Beurteilung der Risikotragfähigkeit. Im Rahmen des bankinternen Prozesses zur Sicherstellung einer angemessenen Liquiditätsausstattung (ILAAP) haben wir zur Steuerung und Überwachung dieser Risikoart spezielle Steuerungsinstrumente entwickelt.

Kreditausfallrisiken

Definition

Unter Kreditausfallrisiko verstehen wir die Gefahr eines Verlusts, der dadurch entsteht, dass sich die Bonität eines Geschäftspartners verschlechtert, er 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. Adressenausfallrisiken aus Handelsgeschäften treten in der Form des Kontrahentenrisikos und des Emittentenrisikos auf. Zu den Adressenausfallrisiken rechnen wir ebenfalls das Länderrisiko sowie das Risiko aus NPL-Beständen.

Risikomessung und -überwachung

Sowohl die Aufbauorganisation als auch die Geschäftsprozesse der Areal Bank berücksichtigen die aufsichtsrechtlichen Anforderungen an die Aufbau- und Ablauforganisation im Kredit- und Handelsgeschäft.

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

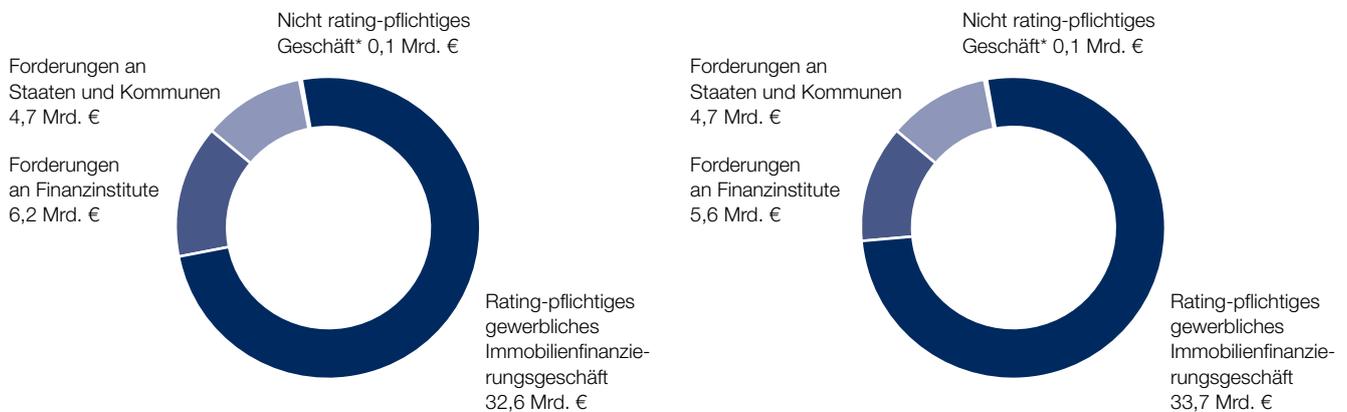
In der Areal Bank werden auf das jeweilige Geschäft angepasste unterschiedliche Risikoklassifizierungsverfahren für die erstmalige bzw. die turnusmäßige oder anlassbezogene Beurteilung der Adressenausfallrisiken genutzt. Zukunftsgerichtete und makroökonomische Informationen werden in den Risikoklassifizierungsverfahren und bei der Sicherheitenbewertung berücksichtigt. Die Verfahren und die Parameter werden einem regelmäßigen Überprüfungs- und Anpassungsprozess unterzogen. Die Verantwortung für die Entwicklung, die Qualität und die Überwachung der Anwendung der Verfahren liegt außerhalb der Marktbereiche.

Vor dem Hintergrund der geopolitischen und makroökonomischen Unsicherheiten liegt ein besonderes Augenmerk auf den volkswirtschaftlichen Prognosen. Bei der fortlaufenden Überprüfung orientieren wir uns auch an den Projektionen der EZB ergänzend zu unseren üblichen Datenprovidern.

Bilanzielles und außerbilanzielles Geschäft (Bruttobuchwerte)

nach Rating-Verfahren, Mrd. €

30.06.2025 | 31.12.2024



* Inklusive Privatkundengeschäft der ehemaligen WestImmo

Zur Messung, Steuerung und Überwachung der Konzentrations- und Diversifikationseffekte für das Ausfallrisiko auf Portfolioebene nutzen wir ein Kreditrisikomodell. Dieses wird zur operativen Steuerung um Limits auf Einzel- und Subportfolioebene ergänzt. Separate Modelle werden zur Messung der Migrationsrisiken und Verwertungsrisiken im NPL-Portfolio genutzt. Bei allen Modellen wird das Verlustpotenzial mit einem Konfidenzniveau von 99,9 % und einem Risikohorizont von einem Jahr bestimmt. Auf Basis dieser Instrumente werden die Entscheidungsträger der Bank regelmäßig über die Entwicklung und den Risikogehalt des Immobilienfinanzierungsgeschäfts und des Geschäfts mit Finanzinstituten informiert. Durch die Nutzung entsprechender Modelle können insbesondere auch Rating-Änderungen und Korrelationseffekte in die Beurteilung der Risikokonzentrationen einbezogen werden.

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 Rückstandskontrollen sowie um die regelmäßige Einzelanalyse der größten Engagements. Die Intensität der Kreditbetreuung richtet sich nach dem Kreditrisiko.

In den folgenden Tabellen werden die Bruttobuchwerte von bilanziellem und außerbilanziellem Kredit-, Geld- und Kapitalmarktgeschäft nach Rating-Klassen und Risikovorsorgestufen (Stages) in Übereinstimmung mit dem Kreditrisikomanagement auf Gruppenebene dargestellt. Die Darstellung erfolgt gemäß internen Ausfallrisiko-Rating-Klassen der Areal Bank Gruppe. Die Ausfalldefinition richtet sich nach der für die Steuerung relevanten Ausfalldefinition gemäß Art. 178 CRR.

Bilanzielles rating-pflichtiges gewerbliches Immobilienfinanzierungsgeschäft

	30.06.2025					31.12.2024				
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt
Mio. €										
Klasse 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Klasse 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Klasse 3	244	18	-	-	262	297	18	-	-	315
Klasse 4	1.010	-	-	-	1.010	492	-	-	-	492
Klasse 5	2.940	-	-	75	3.015	3.087	115	-	41	3.243
Klasse 6	3.749	48	-	40	3.837	3.291	5	-	73	3.369
Klasse 7	7.113	246	-	-	7.359	7.695	403	-	-	8.098
Klasse 8	6.677	1.181	25	30	7.913	5.886	656	27	34	6.603
Klasse 9	3.097	1.254	-	6	4.357	4.484	1.332	-	6	5.822
Klasse 10	555	1.130	-	78	1.763	778	1.079	-	26	1.883
Klasse 11	132	298	120	-	550	91	460	-	-	551
Klasse 12	-	329	-	-	329	-	383	-	-	383
Klasse 13-15	-	42	-	93	135	-	630	-	103	733
Ausgefallen	-	-	1.195	36	1.231	-	-	1.088	98	1.186
Gesamt	25.517	4.546	1.340	358	31.761	26.101	5.081	1.115	381	32.678

¹⁾ fvpl = fair value through profit or loss (Bewertung zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS)

Außerbilanzielles rating-pflichtiges gewerbliches Immobilienfinanzierungsgeschäft

	30.06.2025					31.12.2024				
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt
Mio. €										
Klasse 1-3	2	-	-	-	2	2	-	-	-	2
Klasse 4	2	-	-	-	2	27	-	-	-	27
Klasse 5	41	-	-	-	41	35	-	-	-	35
Klasse 6	50	-	-	-	50	33	-	-	-	33
Klasse 7	204	-	-	-	204	196	-	-	-	196
Klasse 8	131	3	-	-	134	127	3	-	-	130
Klasse 9	116	33	-	-	149	199	64	-	-	263
Klasse 10	79	23	-	2	104	83	62	-	2	147
Klasse 11	-	22	-	-	22	3	8	-	-	11
Klasse 12-15	-	65	-	-	65	-	74	-	-	74
Ausgefallen	-	-	39	29	68	-	-	48	42	90
Gesamt	625	146	39	31	841	705	211	48	44	1.008

¹⁾ fvpl = fair value through profit or loss (Bewertung zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS); Kreditzusagen für zur Syndizierung vorgesehene Darlehensteile

Bilanzielle Forderungen an Finanzinstitute

	30.06.2025					31.12.2024				
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt
Mio. €										
Klasse 1	973	-	-	-	973	738	-	-	-	738
Klasse 2	521	-	-	-	521	145	-	-	-	145
Klasse 3	148	-	-	-	148	393	-	-	-	393
Klasse 4	55	-	-	-	55	974	-	-	-	974
Klasse 5	614	-	-	-	614	144	-	-	-	144
Klasse 6	1.266	46	-	-	1.312	429	-	-	-	429
Klasse 7	1.951	-	-	-	1.951	1.843	-	-	-	1.843
Klasse 8	222	-	-	-	222	668	-	-	-	668
Klasse 9	371	-	-	-	371	176	-	-	-	176
Klasse 10	-	-	-	-	-	14	35	-	-	49
Klasse 11-18	0	-	-	-	0	0	-	-	-	0
Ausgefallen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt	6.121	46	-	-	6.167	5.524	35	-	-	5.559

¹⁾ fvpl = fair value through profit or loss (Bewertung zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS)

Bilanzielle Forderungen an Staaten und Kommunen

	30.06.2025					31.12.2024				
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt	Stage 1	Stage 2	Stage 3	fvpl ¹⁾	Gesamt
Mio. €										
Klasse 1	1.655	-	-	-	1.655	1.649	-	-	-	1.649
Klasse 2	1.211	-	-	-	1.211	1.114	-	-	-	1.114
Klasse 3	371	414	-	-	785	860	-	-	-	860
Klasse 4	405	-	-	-	405	417	-	-	-	417
Klasse 5	62	23	-	-	85	93	-	-	-	93
Klasse 6	150	387	-	-	537	548	-	-	-	548
Klasse 7	1	0	-	-	1	1	-	-	-	1
Klasse 8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Klasse 9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Klasse 10-20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausgefallen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt	3.855	824	-	-	4.679	4.682	-	-	-	4.682

¹⁾ fvpl = fair value through profit or loss (Bewertung zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS)

Die monatliche Berichterstattung enthält die wesentlichen Aspekte der Kreditrisiken inklusive Detailinformationen zur Entwicklung des Kreditportfolios, z. B. nach Ländern, Objekt- und Produktarten, Risikoklassen und Sicherheitenkategorien. Dies erfolgt unter besonderer Berücksichtigung von Risikokonzentrationen.

Handelsgeschäfte werden 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 & Manage“-Strategie mit dem primären Ziel, gewährte Kredite überwiegend bis zum Laufzeitende auf der Bilanz zu halten, wobei Exit-Maßnahmen gezielt zur aktiven Portfolio- und Risikosteuerung zum Einsatz kommen.

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

Länderrisiken

Unser ganzheitlicher Ansatz im Risikomanagement umfasst u. a. auch die Messung und Überwachung von Länderrisiken. Dabei definieren wir das Länderrisiko als das Ausfallrisiko eines Staats 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 Länderrisikoeinschätzung durch die Geschäftsleitung der Bank festgelegt. Die fortlaufende Überwachung der Länderlimits und deren Auslastung sowie das periodische Reporting obliegen dem Bereich Risk Controlling.

Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch

Definition

Unter Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch (Interest Rate Risk in the Banking Book = IRRBB) werden die Risiken zinsensitiver Instrumente des Anlagebuchs verstanden, die mit Veränderungen der Zinskurven einhergehen.

Im Detail beinhaltet dies in der Aareal Bank:

- die Risiken aus der Fristentransformation bei Veränderung der Zinskurve (Gap Risk),
- Risiken aus sich mit Zinsen verändernden Cashflows bezogen auf die Spreads zur allgemeinen Zinskurve (Basis Risk) und
- Risiken resultierend aus expliziten und impliziten Optionen (Option Risk).

Die Risiken aus der Änderung des Aareal Bank-spezifischen Refinanzierungsspreads (Funding Risk) werden als Teil des Marktrisiko betrachtet.

Risikomessung und -überwachung

Die für Treasury und die Risikoüberwachung zuständigen Vorstandsmitglieder werden täglich durch Risk Controlling über die Risikoposition und die barwertigen Auswirkungen aus dem Eingehen von Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch unterrichtet (Economic-Value-of-Equity-Sicht). Dies wird monatlich ergänzt um einen Ausweis möglicher Planabweichungen der Erträge beim Eintreten adverser Zinsszenarien (Earning-Sicht). Die für die Messung potenzieller Planabweichungen zugrunde gelegten Zinsszenarien umfassen eine schockartige Zinserhöhung und -senkung sowie zeitabhängige Erhöhungen und Senkungen der dem geplanten Zinsertrag zugrunde gelegten Zinsprognose.

Das barwertige VaR-Konzept hat sich als die wesentliche Methode zur Messung der ökonomischen Zinsänderungsrisiken im Anlagebuch etabliert. Der VaR quantifiziert das Risiko als Verlust, der innerhalb eines bestimmten Zeitraums mit einer vorgegebenen Wahrscheinlichkeit nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der VaR-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 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 99,9 % wird das Verlustpotenzial nach der ökonomischen Perspektive bestimmt.

Die VaR-Berechnung basiert naturgemäß auf Annahmen über die zukünftige Entwicklung der Geschäfte und der damit verbundenen Cashflows. Zu den zentralen Annahmen zählt die Berücksichtigung von Sichteinlagen und Kündigungsgeldern, die wir über ein geeignetes Replikationsportfolio über einen Zeitraum von bis zu 10 Jahren, im Durchschnitt 2,1 Jahre, in die Berechnung einbeziehen. Den Vorgaben gemäß den EBA-Leitlinien zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos bei Geschäften des Anlagebuchs (EBA/GL/2022/14) folgend, werden Großkundeneinlagen von Finanzkunden von der Modellierung ausgeschlossen.

Kreditgeschäfte werden mit ihrer Zinsbindungsfrist (Festzinsgeschäfte) bzw. mit dem Zeitraum der erwarteten Laufzeit (variable Geschäfte) berücksichtigt. Das Eigenkapital des Aareal Bank Konzerns fließt nicht als separate Passivposition risikomindernd in die VaR-Berechnung ein. Dies führt tendenziell zu einem erhöhten VaR-Ausweis.

Im ersten Halbjahr 2025 kam es insbesondere nach der Ankündigung der US-seitig geplanten Handelszölle zu stärkeren Tagesvolatilitäten an den Zins- und Währungsmärkten. Diese kurzfristigen Ausreißer beeinflussen die Gesamtrisikoposition und -erwartung im Risikohorizont nur marginal und haben sich zwischenzeitlich normalisiert.

Pensionsrisiken

Pensionsrisiken entstehen aus der Bewertung der eingegangenen Pensionsverpflichtungen sowie der mit den Pensionsplänen verbundenen Planvermögen. Das Risiko wird durch eine entsprechende Ausrichtung des Planvermögens, im Wesentlichen ein treuhänderisch gehaltener Spezialfonds, mitigiert.

Das VaR wird im Delta-Normal-Ansatz als einfachstes stochastisches Modell berechnet. Es benötigt Sensitivitäten auf Risikofaktoren als Repräsentation der Position und eine Kovarianzmatrix dieser Risikofaktoren (Volatilität und Korrelation) als Beschreibung der Marktdynamik.

Die Steuerung der Pensionsrisiken erfolgt direkt durch das Asset-Liability Committee (ALCO). Hierzu hat das ALCO auch die Funktion des Anlageausschusses des Planvermögens übernommen. Die Pensionsverpflichtungen und Planvermögen werden regelmäßig einer Risikoüberprüfung und -bewertung unterzogen.

Marktrisiken

Definition

Unter Marktrisiken (Market Risk) verstehen wir allgemein die Gefahr, aufgrund der Veränderung von Marktparametern Verluste zu erleiden. Unter Market Risk werden diejenigen Marktrisiken zusammengefasst, die nicht dem IRRBB zugewiesen werden. Insbesondere schließt es damit auch jede Art von Spread-Risiken zinsensitiver Instrumente des Anlagebuchs mit ein, welche weder dem Zinsänderungsrisiko im Anlagebuch noch dem Kreditrisiko angehören.

Im Detail beinhaltet dies in der Aareal Bank:

- Risiken basierend auf den Veränderungen von Spot-Wechselkursen (Spot FX Risk),
- Risiken basierend auf den Veränderungen von Forward-Wechselkursen (Forward FX Risk) und
- Risiken aus dem regulatorischen Handelsbuch (Financial Risk in the Trading Book = FRTB Risk).

Die Aareal Bank ist im Berichtszeitraum unverändert keinen Handelsbuchtätigkeiten i. S. d. CRR nachgegangen, sodass Risiken aus dem Handelsbuch keine Rolle spielten.

Der Bereich der Rohwaren hat für unser Geschäft keine Relevanz. Währungsrisiken werden mithilfe von Derivaten ausgesteuert.

Zusätzliche Bestandteile des Marktrisikos sind:

- Bewertungsrisiken aufgrund von Veränderungen der Credit Spreads (Credit Spread Risk),
- Risiken aus den Wertschwankungen des Fondsvermögens (Fonds Risk),
- Risiken einer Anpassung der Kreditbewertung von OTC-Derivaten (CVA Risk) und
- Risiken aus der Änderung des Aareal Bank-spezifischen Refinanzierungsspreads (Funding Risk).

Das auch für das Anlagebuch berücksichtigte Credit Spread Risk (CSRBB – credit spread risk in the banking book) ist damit dem Market Risk zugeordnet. Seit 31. Dezember 2023 gelten hierfür die Vorgaben der neuen Leitlinien zur Steuerung von Zinsänderungsrisiken und Kredit-Spread-Risiken bei Geschäften des Anlagebuchs der europäischen Bankenaufsicht (EBA/GL/2022/14). Im

Zuge der Umsetzung dieser neuen Leitlinien wurde die Berechnung der Kredit-Spread-Risiken überprüft und angepasst. Eine wesentliche Anpassung war hierbei die Berücksichtigung der mit den eigenen Benchmark-Emissionen einhergehenden Sensitivitäten bzgl. passender Pfandbrief- und Senior-Unsecured-Spreads in den Risikokennzahlen.

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 sonstigen Marktrisiken unterrichtet.

Das VaR-Konzept hat sich als die wesentliche Methode zur Messung der ökonomischen Marktrisiken etabliert. Der VaR quantifiziert das Risiko als Verlust, der innerhalb eines bestimmten Zeitraums mit einer vorgegebenen Wahrscheinlichkeit nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der aggregierten VaR-Kennzahl für Marktrisiken erfolgt mittels des Varianz-Kovarianz-Ansatzes (Delta-Normal-Methode). Unter Berücksichtigung der Korrelation zwischen den einzelnen Risikoarten wird der VaR-Wert täglich für den Konzern bestimmt. Hierbei werden die im VaR-Modell verwendeten statistischen Parameter auf Basis eines Inhouse-Datenpools über einen Zeitraum von mindestens 250 Tagen¹⁾ ermittelt. Mit einem Konfidenzniveau von 99,9 % wird das Verlustpotenzial bestimmt.

Backtesting

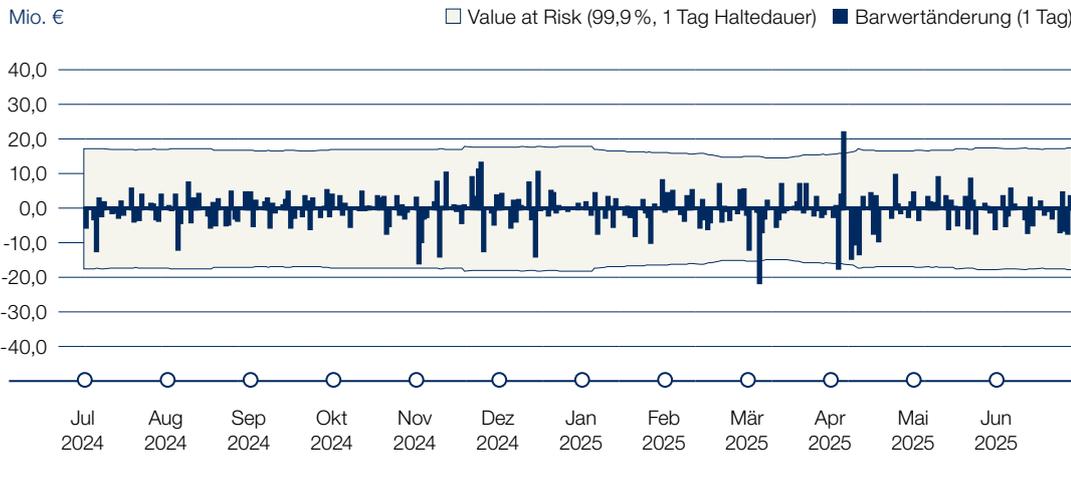
Die Prognosegüte der statistischen Modelle wird durch ein monatliches Backtesting überprüft. Bei diesem als Binomial-Test bezeichneten Verfahren werden Gewinne und Verluste aufgrund von Marktpreisschwankungen auf täglicher Basis mit der zuvor für diesen Tag prognostizierten Verlustobergrenze (VaR) verglichen (Clean-Backtesting). Entsprechend dem gewählten Konfidenzniveau von 99,9 % wird eine geringe Anzahl von negativen Überschreitungen erwartet.

Das nachfolgend dargestellte Backtesting umfasst alle sich täglich ändernden Risikopositionen der Kategorie Marktrisiken.

Innerhalb der letzten 250 Handelstage wurden zwei negative Überschreitungen auf Konzernebene beobachtet. Im ersten Halbjahr 2025 kam es insbesondere nach der Ankündigung der US-seitig geplanten Handelszölle zu stärkeren Tagesvolatilitäten an den Zins- und Währungsmärkten. Diese kurzfristigen Ausreißer beeinflussen die Gesamtrisikoposition und -erwartung im Risikohorizont nur marginal und haben sich zwischenzeitlich normalisiert.

¹⁾ Für die Credit Spread-Risiken als Subrisikoart wird auf einen historischen Zweijahreszeitraum zurückgegriffen.

Barwertentwicklung und 1-Tages-VaR im Jahresverlauf 2024/2025



Operationelle Risiken

Innerhalb der Aareal Bank werden Operationelle Risiken als die Gefahr von Verlusten definiert, die durch die Unangemessenheit oder das Versagen von internen Verfahren, Menschen und Systemen oder durch externe Ereignisse ausgelöst werden. In dieser Definition sind unter anderem Rechtsrisiken, Modellrisiken oder Risiken der Informations- und Kommunikationstechnologie eingeschlossen. Im Operationellen Risiko werden auch ESG-Risikofaktoren sowie Auswirkungen auf die Reputation berücksichtigt, sofern sie ursächlich aus Operationellen Risiken hervorgehen.

Ziel des von der Aareal Bank verfolgten Ansatzes ist es, durch eine proaktive Herangehensweise frühzeitig eine risikomindernde bzw. schadensbegrenzende Wirkung zu erreichen. Die Bank setzt verschiedene Controlling-Instrumente für das Operationelle Risiko ein. Die Daten werden dezentral erfasst und alle wesentlichen Operationellen Risiken des Konzerns zentral zusammengeführt. Aus den dargestellten Controlling-Instrumenten erfolgt das regelmäßige Reporting der Risikosituation an das Management der Bank. Zusammen ergeben diese Instrumente des Managements Operationeller Risiken einen geschlossenen Regelkreis, der aus den Elementen Risikoidentifizierung, -bewertung, -steuerung und Risikokontrolle besteht.

Wesentliche operationelle Ereignisse im ersten Halbjahr 2025 sind aus internen Projektaufwänden bzw. im Umfeld der Cybersecurity aufgetreten. Der finanzielle Schaden aller Operationellen Risikoereignisse liegt dabei deutlich unterhalb des langjährigen Durchschnittswertes. Aufgrund der ergriffenden Maßnahmen konnten insbesondere negative finanzielle Auswirkungen aus Cyberangriffen vermieden werden. Die Verantwortung für die operative Umsetzung der Maßnahmen zur Risikominderung liegt bei den Risikoverantwortlichen der Bank.

Die Ermittlung der Auslastung der freien Eigenmittel für Operationelle Risiken im Rahmen der Risikotragfähigkeit erfolgt auf Basis des aufsichtsrechtlichen Standardansatzes der Säule I.

Beteiligungsrisiken

Unter Beteiligungsrisiko versteht die Aareal Bank die Gefahr von unerwarteten Verlusten, die sich aus dem Verfall des Buchwerts der Beteiligung oder dem Ausfall von Krediten an Beteiligungsunternehmen ergeben können. In das Beteiligungsrisiko eingeschlossen werden zusätzlich Risiken aus Haftungsverhältnissen gegenüber den relevanten Konzerngesellschaften.

Im Beteiligungsrisikomodell werden die nicht aufsichtsrechtlich konsolidierten Beteiligungen in zwei Gruppen unterteilt. Dabei werden für die materiellen Beteiligungen die risikoäquivalenten Exposures mithilfe der aufsichtsrechtlichen IRB-Formel bestimmt, die außerdem um eine Komponente für Konzentrationsrisiken ergänzt wurde, für den Fall, dass einzelne Beteiligungen aus Gesamtbanksicht ein erhebliches Konzentrationsrisiko darstellen. Für die nicht materiellen Beteiligungen erfolgt dies mittels entsprechender Eigenkapitalunterlegung gemäß einfacher Risikogewichtsmethode der CRR für Beteiligungen. Für die aufsichtsrechtlich konsolidierten Beteiligungen werden die Risiken gemäß Durchschauprinzip auf die entsprechenden Aktiva der Beteiligung gemessen.

Immobilienrisiken

Unter Immobilienrisiko fassen wir die Gefahr von unerwarteten Verlusten, die sich aus der Wertveränderung von Immobilien im Eigenbestand oder im Bestand von vollkonsolidierten Tochterunternehmen ergeben.

Aufgrund des speziellen Charakters von Immobilienrisiken (z. B. Vermarktungsrisiken) hat die Bank speziell hierauf zugeschnittene Methoden und Verfahren entwickelt. Sämtliche relevanten Immobilienbestände werden regelmäßig einer Risikoüberprüfung und -bewertung unterzogen.

Zur Risikomessung und -überwachung werden die Immobilienrenditen für verschiedene Regionen und Objekttypen über die verfügbaren Zeiträume analysiert. Für verschiedene Regionen und Objekttypen wird daraus die mögliche Renditeerhöhung auf Einjahressicht mit einer Sicherheitswahrscheinlichkeit von 99,9 % ermittelt. Der Risikobeitrag der jeweiligen Immobilie ergibt sich aus der Differenz des aktuellen Marktwerts und des um die Renditeerhöhung angepassten Objektwerts.

Darüber hinaus berücksichtigt das Modell idiosynkratische Schockereignisse für die einzelnen Objekte, die unabhängig von allgemeinen Marktentwicklungen eintreten können.

Der Immobilienbestand reduzierte sich zum Bilanzstichtag durch die Veräußerung unseres italienischen Hotelbetriebs und drei weiterer Immobilien in Italien bzw. Spanien.

Geschäfts- und strategische Risiken

Geschäfts- und strategische Risiken sind Risiken, die die Erreichung von Unternehmenszielen möglicherweise gefährden und welche beispielsweise aus einer Veränderung des Wettbewerbsumfelds entstehen oder durch eine nachteilige strategische Positionierung im makroökonomischen Umfeld resultieren können. Wir unterscheiden hier Allokations- und Investitionsrisiken. Als Allokationsrisiko wird eine Abweichung des operationalen Ergebnisses durch niedrigere als erwartete Einnahmen durch das allokierte Kapital verstanden, welche nicht durch eine Reduktion der Kosten bzw. des Verwaltungsaufwands kompensiert werden kann. Das Investitionsrisiko ist das Risiko, dass eine Abweichung des operationalen Ergebnisses durch Ergebnisse aus Tätigkeiten oder Investitionen in alternative Geschäftsfelder in gleicher oder ähnlicher Höhe nicht kompensiert werden kann.

Das Allokationsrisiko wird bereits über unterschiedliche Planungsszenarien abgedeckt und in den Risikodeckungsmassen berücksichtigt.

Die Messung des Investitionsrisikos findet segmentübergreifend statt. Bei der Quantifizierung des Investitionsrisikos wird davon ausgegangen, dass für den Aufbau einer bisher nicht vorhandenen Investitionsmöglichkeit zusätzliche Vorabinvestitionen notwendig sind, die als Risikopotenzial angesetzt werden.

Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiko bezeichnet im engeren Sinne das Risiko, Zahlungsverpflichtungen nicht vollständig oder zeitgerecht erfüllen zu können. Das Liquiditätsrisikomanagement des Aareal Bank Konzerns soll sicherstellen, dass zukünftigen Zahlungsverpflichtungen jederzeit ausreichende liquide Mittel gegenüberstehen. Dabei ist das Risikomanagement so ausgestaltet, dass nicht nur das Liquiditätsrisiko

im engeren Sinne (Zahlungsunfähigkeitsrisiko) einbezogen wird, sondern auch das Marktliquiditäts- und Refinanzierungsrisiko einschließlich des Kostenaspekts, der als Teil des IRRBB gemessen und dort entsprechend limitiert wird. Alle Elemente sind in einen übergreifenden ILAAP integriert, in dem sowohl die normativen als auch die ökonomischen Liquiditätsrisiken abgebildet sind. Im Rahmen der Konzernplanung erfolgt neben der Betrachtung der ICAAP-Risikokennzahlen auch die Betrachtung der ILAAP-Risikokennzahlen auf einem Drei-Jahres-Horizont.

Der Bereich Treasury ist für das Liquiditätsrisikomanagement verantwortlich. Die laufende Überwachung erfolgt durch den Bereich Risk Controlling, der täglich einen Liquiditätsreport erstellt und monatlich im Zuge eines Risikoberichts an den Gesamtvorstand berichtet.

Prognose- und Chancenbericht

Der nachfolgende Abschnitt sollte im Zusammenhang mit den anderen Kapiteln in diesem Zwischenlagebericht gelesen werden. Die in diesem Prognosebericht enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen basieren grundsätzlich auf Einschätzungen und Schlussfolgerungen aus den der Bank zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Zwischenlageberichts vorliegenden Informationen. Die Aussagen stützen sich auf eine Reihe von Annahmen, die sich auf zukünftige Ereignisse beziehen und die in die Unternehmensplanung der Areal Bank eingeflossen sind. Bezüglich des Eintritts der zukünftigen Ereignisse bestehen Ungewissheiten, Risiken und andere Faktoren, von denen eine Vielzahl außerhalb der Möglichkeit der Einflussnahme durch die Areal Bank steht. Entsprechend können tatsächliche Ereignisse von den nachfolgend getätigten Zukunftsaussagen abweichen.

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gegenwärtige und zukünftige Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen unterliegt Unsicherheiten. Obwohl die politischen und geopolitischen Unsicherheit zum Halbjahresende bereits sehr ausgeprägt waren, könnte ein weiterer Anstieg dieser Risiken die Stabilität der Märkte beeinträchtigen – mit potenziell weitreichenden Folgen für Wirtschaft und Politik. Insbesondere sollte die zweite Amtszeit von Donald Trump im Weißen Haus weiter erhebliche Auswirkungen auf Handel und Migration haben und könnte die wirtschaftliche Dynamik in vielen Volkswirtschaften beeinträchtigen. Des Weiteren bleiben Risiken im Zusammenhang mit den Folgen der geldpolitischen Straffungen, staatlicher Verschuldung, politischer Instabilität und der globalen Erwärmung zentrale Herausforderungen.

Donald Trump hat als 47. Präsident der Vereinigten Staaten bereits höhere Zölle auf Importe aus den meisten Handelspartnerländern verhängt und dürfte auch weiterhin unerwartete und schwer vorhersehbare Änderungen der Handelspolitik vornehmen, was erhebliche Unsicherheit für Unternehmen und Handelspartner bedeutet. Mit der Unterzeichnung des One Big Beautiful Bill Acts sind im Ergebnis höhere Staatsausgaben und größere Steuersenkungen beschlossen worden. Die Effekte auf die Realwirtschaft sind noch abzuwarten. Nicht zu bestreiten ist jedoch, dass OBBBA den US-Haushalt vor große Herausforderungen stellen wird. Hinzu kommt, dass die von den USA verhängten Zölle zumindest teilweise zu Gegenmaßnahmen der betroffenen Länder führen werden. Eine weitere Eskalation globaler Handelskonflikte könnte das Handelsvolumen verringern und damit das Wirtschaftswachstum bremsen. Strengere Einwanderungspolitik und eine geschwächte Unterstützung für akademische Forschung könnten zudem den Zugang zu Fachkräften einschränken und somit langfristige Wachstumschancen beeinträchtigen. Insgesamt verstärken Trumps unvorhersehbare handelspolitische Entscheidungen die Unsicherheit erheblich – mit potenziell weitreichenden Folgen für die Finanzmärkte und die Weltwirtschaft.

Geopolitische Konflikte wie der andauernde Russland-Ukraine-Krieg oder der Krieg im Nahen Osten, der durch den Krieg zwischen Israel und dem Iran verschärft wurde, stellen ebenfalls erhebliche Risiken für die Weltwirtschaft dar. Ersterer hat die europäischen Staaten dazu veranlasst, ihre Energiesicherheit und die Ausgaben für die militärische Verteidigung ernsthaft zu überdenken, während Letzterer weiterhin das Potenzial besitzt, die Ölpreise und damit weltweit die Inflation erheblich zu beeinflussen. Darüber hinaus führen sie zu drastischen Verlusten an Menschenleben, der Zerstörung von Kapital und Infrastruktur sowie zu Unterbrechungen in den Lieferketten, die Engpässe bei Nahrungsmitteln und Energie zur Folge haben. Des Weiteren beeinträchtigen sie das Vertrauen von Investoren. Neben bewaffneten Konflikten haben zunehmende Spannungen im Handel und in der politischen Feindseligkeit zwischen China und westlichen Ländern sowie Spannungen zwischen China und Taiwan das Potenzial, das globale Wirtschaftswachstum zu belasten. Eine weiter gefasste Definition relevanter Risiken umfasst Terrorismus, Cyberangriffe und Sabotage kritischer Infrastrukturen.

Trotz positiver Entwicklungen in Bezug auf Inflation und Zinssenkungen wichtiger Zentralbanken deutet die nach wie vor erhöhte Kerninflation darauf hin, dass Unternehmen höhere Preise an ihre Kunden weitergeben. Es besteht ferner das Risiko, dass steigende Zölle eine erneute Beschleunigung der Inflation verursachen, was insbesondere in den USA zu einer Verlängerung der restriktiven Geldpolitik führen könnte. Die Auswirkungen einer verzögerten geldpolitischen Erleichterung könnten deutlich sein und einen Anstieg der Anleiherenditen sowie negative Korrekturen an den Aktien- und Immobilienmärkten auslösen. Des Weiteren stellt die Entscheidung der EZB, die Verzinsung der Mindestreserven auf 0 % festzusetzen, zusammen mit der Erhöhung der regulatorischen Anforderungen, eine Belastung für die Rentabilität von Banken dar. Diese könnte durch eine mögliche Erhöhung der Mindestreservesätze, die in einzelnen nationalen Zentralbanken des Eurosystems diskutiert wird, weiter verstärkt werden.

Ein weiteres Risiko stellt der deutliche Anstieg der Staatsverschuldung und der Anleiherenditen in vielen Volkswirtschaften dar, was einerseits auf durchgeführte oder angekündigte fiskalische Investitionsprogramme zurückzuführen ist, andererseits aber auch auf Konjunkturrückgänge, politische Unsicherheiten und Bedenken hinsichtlich der Nachhaltigkeit der Staatsschulden. Mit dem Auslaufen und der Beendigung von Anleihekaufprogrammen sowie dem Anstieg der Schuldenquote in fortgeschrittenen Volkswirtschaften wie den USA und Frankreich könnten die Risikoaufschläge für hochverschuldete Länder weiter ansteigen. Auch die Unternehmensverschuldung hat in vielen Industrieländern ein hohes Niveau erreicht, hauptsächlich aufgrund von Anleiheemissionen. Rückläufige Cashflows und eine drohende Unfähigkeit, Zinszahlungen zu leisten, können ein Grund für eine potenzielle Herabstufungen der Bonität dieser Anleihen sein.

Die politische Abkehr vom europäischen Zusammenhalt stellt längerfristig eine erhebliche Gefahr für die EU, aber auch für Europa als Ganzes dar. Die mangelnde Koordinierung und Zusammenarbeit in der Migrationsfrage sowie die Verlangsamung des Wirtschaftswachstums haben u. a. zu einem Anstieg des Populismus geführt und die Wahlerfolge populistischer und teilweise EU-kritischer Parteien in mehreren Ländern erhöht. Der Reformstau und strukturelle Wirtschaftsprobleme in einigen Ländern der Eurozone stellen weitere Unsicherheiten dar. Obwohl das EU-Investitionspaket insbesondere auf die Unterstützung dieser Länder abzielt, besteht die Gefahr, dass die Maßnahmen nicht vollständig ausreichen, um strukturelle Probleme zu adressieren.

Die Bestrebungen vieler Staaten und Unternehmen zur Begrenzung der globalen Erwärmung erfordern eine tiefgreifende Umgestaltung der gesamten Wirtschaft. Die Transformation bietet Unternehmen Chancen durch den Aufbau umweltfreundlicher Sachanlagen und die Umwidmung von Arbeitskräften, die für eine nachhaltigere Zukunft entscheidend sein werden. Gleichzeitig sind die makroökonomischen Auswirkungen dieser Umstellung ungewiss und hängen in ihrer Wirkung von einer Vielzahl an Faktoren ab. Ebenso ist dieser Wandel mit Kosten verbunden, die sowohl Unternehmen als auch Verbraucher belasten. In diesem Zusammenhang umfasst die Dekarbonisierung der Wirtschaft nicht nur die Energieversorgung, sondern erfordert auch erhebliche Veränderungen in Industrie, Verkehr, Bauwesen, Immobiliensektor und Landwirtschaft. Neben den Transitionskosten, die bei der Dekarbonisierung der Weltwirtschaft anfallen, werden mittelfristig auch die direkt durch den Klimawandel verursachten Kosten steigen. Extreme Wetterereignisse und Naturkatastrophen könnten sich mit der Zeit verstärken. Sie verursachen nicht nur physische Schäden, sondern beeinflussen auch die Realwirtschaft, etwa durch steigende Lebensmittelpreise, Belastungen in den Lieferketten und Auswirkungen auf die Arbeitsmärkte. Inwieweit diese physischen Schäden zunehmen, hängt davon ab, wie erfolgreich es der Weltgemeinschaft gelingt, die Treibhausgasemissionen zu reduzieren.

Gleichzeitig bieten sich jedoch Chancen durch fiskalische Impulse in fortgeschrittenen Volkswirtschaften, verbunden mit einer Fortsetzung der erwarteten Lockerung der Geldpolitik. Auch Produktivitätssteigerungen, beispielsweise durch die Einführung digitaler Technologien oder Fortschritte im Bereich der Künstlichen Intelligenz, sind hier ebenfalls zu nennen.

Konjunktur

Das reale Wachstum der Weltwirtschaft wird im Jahr 2025 voraussichtlich positiv bleiben, allerdings nicht das Niveau des Vorjahres erreichen. Erhöhte Handelsbarrieren und die damit verbundene Störung bestehender Lieferketten sowie die politische Unsicherheit belasten weiterhin die wirtschaftliche Dynamik. Infolgedessen bleiben die Risiken einer weiteren wirtschaftlichen Abschwächung erhöht. Mittelfristig dürfte sich die Inflation in vielen Regionen, abgesehen von den USA und Großbritannien, dem Zielniveau annähern.

Das reale BIP der Eurozone dürfte 2025 insgesamt etwas positiver ausfallen als im Vorjahr. In der zweiten Jahreshälfte wird das Wachstum voraussichtlich nachlassen, da der Effekt der vorgezogenen Exporte – der das erste Quartal gestützt hatte – abnimmt und Unternehmen bei ihren Investitionsentscheidungen zurückhaltender werden. Das Wachstum des real verfügbaren Einkommens dürfte

sich 2025 verlangsamen, und ein geschwächtes Verbrauchervertrauen sowie hohe Unsicherheit werden Verbraucher voraussichtlich dazu veranlassen, verstärkt vorsorglich zu sparen, was ihre Ausgabebereitschaft mindert.

Auch in Großbritannien wird für 2025 ein positives reales Wirtschaftswachstum prognostiziert, das voraussichtlich in etwa so hoch ausfallen dürfte wie das der Eurozone. In der zweiten Jahreshälfte dürfte die wirtschaftliche Dynamik verhalten bleiben – bedingt durch eine restriktivere Fiskalpolitik und die verzögerten Auswirkungen früherer Zinserhöhungen. Ebenso dürfte das kürzlich vereinbarte Handelsabkommen zwischen Großbritannien und den USA den anfänglichen Schaden durch den Handelskonflikt nicht unmittelbar kompensieren. Auch wenn nicht mit einem deutlichen Anstieg der Arbeitslosigkeit gerechnet wird, stellen anhaltende Unsicherheiten in Bezug auf die Auswirkungen der US-Zölle und die innenpolitischen Reformen weiterhin Abwärtsrisiken für den wirtschaftlichen Ausblick dar.

Trotz anhaltender Handelskonflikte dürfte die US-Wirtschaft im Jahr 2025 ein positives reales Wachstum verzeichnen, das jedoch deutlich hinter dem Niveau des Vorjahres zurückbleiben wird. In der zweiten Jahreshälfte dürfte die wirtschaftliche Aktivität verhalten ausfallen und ihr Potenzial klar unterschreiten. Ein deutlicher Anstieg der Arbeitslosigkeit wird derzeit nicht erwartet; gleichwohl bleiben die Rezessionsrisiken im weiteren Jahresverlauf erhöht.

Für Australien wird im Jahr 2025 mit einem realen Wirtschaftswachstum gerechnet, wenngleich negative indirekte Effekte infolge höherer globaler Handelsbarrieren zu spüren sein dürften – insbesondere in Form eines schwächeren Wachstums wichtiger Handelspartner und zunehmender Unsicherheit.

Finanz- und Kapitalmärkte, Geldpolitik und Inflation

Die oben genannten Risiken und Unsicherheitsfaktoren sind auch für den Finanz- und Kapitalmarkt von großer Bedeutung. Weltweit ist in naher Zukunft mit einem erhöhten Niveau langfristiger Anleiherenditen zu rechnen, was auf ein gestiegenes Risikobewusstsein hinweist. Insbesondere in den USA lässt sich dies auch teilweise durch eine allgemeine Verschiebung der Anlegerpräferenzen weg von Dollar-Anlagen erklären. Des Weiteren spielen ein fiskalischer Druck, der Schuldenstand, höhere Haushaltsdefizite und geldpolitische Strafungsmaßnahmen hierbei ebenfalls eine zentrale Rolle. Die bislang moderaten wirtschaftlichen Auswirkungen steigender Anleiherenditen könnten sich deutlich verstärken, insbesondere dann, wenn das Vertrauen in den US-Dollar als „sicherer Hafen“ weiter schwindet. Gleichzeitig nehmen die Abwärtsrisiken für die Kreditvergabe im Umfeld zollbedingter Unsicherheiten zu. Dies könnte den Zugang zu Finanzierungen für Emittenten erschweren, wenngleich wir davon ausgehen, dass die Märkte grundsätzlich offen bleiben. Dies gilt auch für die für die Aareal Bank relevanten Anleihe- und Pfandbriefmärkte.

Höhere US-Zölle werden aller Voraussicht nach keinen langfristigen Anstieg der Inflation verursachen. Kurzfristig könnten die Preise in den USA zwar steigen, dieser Effekt sollte jedoch in 2026 wieder abklingen. Außerhalb der USA können die US-Zölle auch inflationsdämpfend wirken, wenn Gegenmaßnahmen der US-Handelspartner begrenzt bleiben oder ein schwächeres globales Wachstum und niedrigere Rohstoffpreisen unterstellt werden. Wir erwarten, dass die Inflation in der Eurozone im Jahr 2025 im Durchschnitt unter 2 % liegen wird und 2026 etwas niedriger. Für Großbritannien erwarten wir, dass die Inflation in der zweiten Jahreshälfte zunächst erneut steigen wird, was vor allem auf vorübergehende und externe Einflüsse wie Importpreise und Steuerpolitik zurückzuführen ist, bevor sie aufgrund sinkender Energiepreise wieder nachlässt. Ebenso wird in den USA in der zweiten Jahreshälfte mit einem Preisanstieg durch die Auswirkungen der Importzölle gerechnet.

In der zweiten Jahreshälfte 2025 werden die Zentralbanken der fortgeschrittenen Volkswirtschaften weiterhin daran arbeiten, die Inflationsraten auf ihre Zielwerte zurückzuführen bzw. zu halten – wenn auch mit unterschiedlichem Tempo. Während die Inflation sich den Zielwerten annähert, werden die Zentralbanken ihren Fokus zunehmend auf die zukünftigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen richten, insbesondere auf jene, die sich aus Handelsstörungen ergeben, und ihre Geldpolitik entsprechend anpassen. Die EZB wird voraussichtlich eine hohe Hürde für weitere Lockerungen setzen. Aktuell gehen wir dennoch von zwei weiteren Zinssenkungen im verbleibenden Jahr aus, was sich mit der angestrebten Unterstützung der Konjunktur bei gleichzeitig kontrollierter Inflation begründen lässt. Für Großbritannien wird erwartet, dass die Bank of England den Leitzins bei alternierenden Sitzungen weiter senkt. In den USA wird die Fed eher reaktiv als proaktiv agieren und angesichts der hohen Unsicherheit in Abhängigkeit der Datenlage abwarten, bevor sie handelt.

Branchen- und Geschäftsentwicklung¹⁾

Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen

Die geschilderten gesamtwirtschaftlichen Risiken und Belastungsfaktoren haben auch für die Entwicklung der Gewerbeimmobilien eine große Relevanz.

Gewerbeimmobilien werden im zweiten Halbjahr 2025 regional und objektartspezifisch unterschiedlich gefragt sein. Vor dem Hintergrund der weiterhin erhöhten Finanzierungskosten bleiben die Rahmenbedingungen für die Immobilienmärkte herausfordernd. Es gibt mehrere Unsicherheiten und Risiken im gesamtwirtschaftlichen Umfeld, die den Markt beeinflussen könnten. Angesichts der bereits ausgeprägten politischen und geopolitischen Unsicherheit könnte ein weiterer Anstieg dieser Risiken die Stabilität der Märkte beeinträchtigen und zu einer ausgeprägteren Zurückhaltung bei Investoren führen. So könnte eine schleppende Konjunkturentwicklung aufgrund zunehmender handelspolitischer Konflikte die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien dämpfen, während restriktivere Kreditvergabestandards und hohe Fremdkapitalkosten Investitionen erschweren und eine zeitnahe Erholung behindern. Gerade bei auslaufenden Festzinsbindungen bzw. auslaufenden Hedging-Instrumenten kann die Tragfähigkeit des Kapitaldiensts bzw. der freie Cash-Flow für Investoren nach dem Kapitaldienst eingeengt werden. Für einige Investoren dürfte daher der Zinsanstieg seit 2022 mit einer verzögerten Wirkung einsetzen und somit auch noch im Jahr 2025 die Refinanzierung von Krediten erschweren. Ein Ausfall von Mietern aufgrund von negativen wirtschaftlichen Entwicklungen und eine deshalb geringere Nutzungsnachfrage können dann diese Problematik nochmals verschärfen. Vor diesem Gesamthintergrund besteht für die Bank das Risiko höherer Kreditausfälle und Risikovor-sorgeaufwendungen im zweiten Halbjahr im Vergleich zum ersten Halbjahr.

Ein positiver Faktor für die Gewerbeimmobilienbranche ist die Aussicht auf weitere Zinssenkungen durch die großen Zentralbanken insbesondere in Europa, die über sinkende Kapitalkosten und ein verbessertes Umfeld für Finanzierungen positiv wirken würden. Die bereits in vielen Märkten zu beobachtende Stabilisierung der Immobilienpreise signalisiert, dass das Zinsniveau in zunehmendem Maße in Immobilienpreisen reflektiert zu sein scheint. Obwohl lokale Marktbedingungen und Investorenpräferenzen weiterhin eine wichtige Rolle spielen werden, können sinkende Kapitalkosten den Aufwärtsdruck auf Renditen mildern oder sogar umkehren. Gleichzeitig hilft der Rückgang der Neubautätigkeit, das Angebot besser an die Nachfrage anzupassen. Jedoch besteht das Risiko, dass ein breiter wirtschaftlicher Abschwung aufgrund einer Eskalation von Handelskonflikten die Gewerbeimmobilienmärkte vor neue Herausforderungen stellt und die Erholung verzögert. Wenn das Wirtschaftswachstum jedoch, wie derzeit prognostiziert, positiv bleibt, sollte dies die Nachfrage der Investoren unterstützen.

Für die Finanzierungsmärkte geht die Bank davon aus, dass der hohe Wettbewerbsdruck bestehen bleibt, insbesondere in Regionen und bei Objektarten, die schon in den letzten Jahren stark nachgefragt waren. Das erwartete Niveau von Finanzierungskosten und Kreditvergabestandards dürfte einem deutlichen Anstieg der Beleihungsausläufe entgegenstehen. Nichtsdestotrotz könnten Veränderungen im Marktumfeld den Druck auf die Brutto- und Nettomargen erhöhen oder zu moderaten Anstiegen der Beleihungsausläufe führen. Zwar dürfte das attraktivere Renditeniveau die Attraktivität von Gewerbeimmobilien grundsätzlich erhöhen und einem nochmaligen deutlichen Rückgang der Investorennachfrage entgegenstehen. Gleichzeitig bleibt das Investitionsklima durch anhaltende oder sich sogar verschärfende Unsicherheiten belastet, was ein wesentliches Abwärtsrisiko für die Transaktionsaktivität darstellt. Für das Jahr 2025 wird daher weiterhin mit einem insgesamt niedrigen Transaktionsvolumen gerechnet.

Trotz des anhaltenden Trends zur verstärkten Heimarbeit, der grundsätzlich zu einer geringeren Flächennachfrage führen könnte, ist zuletzt eine gewisse Stabilisierung bei der Nachfrage nach Büroflächen zu beobachten. Viele Unternehmen rufen ihre Mitarbeitenden zunehmend zur Rückkehr ins Büro auf. Zudem entsteht im Zuge veränderter Arbeitsformen ein wachsender Bedarf an gemeinschaftlich nutzbaren und flexiblen Flächen. Diese Entwicklungen wirken einem weiteren Rückgang der Flächennachfrage grundsätzlich entgegen. Künftige Entwicklungen und Auswirkungen dürften jedoch je nach Markt, Land und Objektqualität unterschiedlich ausfallen. Darüber hinaus wird erwartet, dass generative KI-Anwendungen die Wirtschaft durch die Automatisierung von Aufgaben am Arbeitsplatz erheblich beeinflussen werden, insbesondere in bürobezogenen Berufen. Dieser Sektor könnte verstärkt mit KI konfrontiert werden, was die Flächennachfrage verringern könnte, sofern nicht andere Faktoren wie das Wirtschaftswachstum dem entgegenstehen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, dass Büroobjekte, die nicht den geänderten Anforderungen der Mieter entsprechen, dauerhaft aus

¹⁾ Zu weiteren wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung bis zum 31. Dezember 2025 wird auch auf den Konzernlagebericht 2024 verwiesen.

dem Markt ausscheiden, was zu einer Verknappung des Büroangebots führen und das Mietniveau stützen würde. Hochwertige Büroobjekte, die aufgrund von Faktoren wie Lage, moderner Ausstattung und ESG-Konformität stark von Mietern gefragt sind, sollten deutlich besser als der durchschnittliche Büromarkt performen. Der Trend der Marktsegmentierung könnte sich also weiter verstärken.

Im Durchschnitt erwartet die Areal Bank, dass die weiterhin erhöhten Zinsen und Finanzierungskosten auch im weiteren Verlauf des Jahres die Bewertung von Gewerbeimmobilien belasten. Je nach Teilmarkt und Objektart kann dies zu weiterem Abwärtsdruck führen. Zwar könnten in einzelnen Teilmärkten bereits 2025 leicht steigende Marktwerte verzeichnet werden, doch im Durchschnitt werden die Belastungen über das Jahr 2025 weiterhin anhalten. Danach wird eine Phase der Stabilisierung bzw. des Wachstums erwartet. Einfluss auf die Marktwertentwicklung wird jedoch neben der Objektqualität und -lage auch zunehmend die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien (ESG) ausüben.

Bei Einzelhandelsimmobilien erwarten wir, dass private Konsumausgaben den Ausblick für die werttreibenden Mietumsätze stützen werden. Obwohl die Umsatzprognosen in meisten Märkten weiterhin optimistisch sind, bleiben Risiken erhalten, insbesondere in Bezug auf die Auswirkung der protektionistischen Zollpolitik der US-Regierung. Auch eine Eintrübung der Arbeitsmärkte sowie eine länger anhaltende restriktive Geldpolitik könnten bedeuten, dass der private Konsum möglicherweise enttäuschend ausfällt. Dies könnte wiederum das Mietwachstum beeinträchtigen. Allerdings sollten die niedrigen Arbeitslosenquoten die negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel in Grenzen halten.

Je nach Standort und Segment konnten Hotels in den letzten Jahren deutliche Erholungen der Auslastung und Erträge verzeichnen. Es ist aber abzusehen, dass der Großteil der Erholung inzwischen abgeschlossen ist, da die internationale Reiseaktivität inzwischen wieder das Niveau vor dem Ausbruch von Covid-19 erreicht hat. Aufgrund steigender Realeinkommen sollte auch für die nahe Zukunft von gesunden Fundamentaldaten und Erträgen der Branche ausgegangen werden. Die Arbeitslosigkeit ist nach wie vor niedrig. Jedoch sollten die bereits deutlich gestiegenen Zimmerpreise weitere starke Anstiege bei den Hotelträgen im Rahmen halten. Gestiegene Betriebs- und Personalkosten belasten weiterhin den freien Cashflow bei Hotels, ohne dass wir aber eine grundsätzliche Bedrohung für das Hotelsegment hierdurch sehen. In den USA könnten ein nachlassendes Wirtschaftswachstum und steigende geopolitische Spannungen zu einer Verringerung der internationalen Tourismusströme führen. Dies könnte die Ertragslage der Hotels belasten und zu erhöhten Adressenausfallrisiken der Finanzierungen führen. Jedoch ist zu bedenken, dass die internationalen Tourismusströme nur einen relativ geringen Anteil an den Hotelgästen in den USA stellen; es dominieren klar die einheimischen Gäste. Im Durchschnitt sollte sich das weiterhin erhöhte Zinsniveau dämpfend auf die Marktwertentwicklungen auswirken.

Wir beurteilen das Segment Alternative Living weiterhin positiv – ein Marktbereich, der sowohl Co-Living, also das gemeinschaftliche Wohnen auf Zeit, als auch Studentenwohnheime umfasst. Hier hält angebotsseitig der Neubau nicht Schritt mit dem Anstieg der Studentenzahlen an vielen Universitäts- und Hochschulstandorten. Außerdem wird der Objektart vor allem in wirtschaftlich unsicheren Zeiten eine gewisse Resilienz zugesprochen, sodass wir hier von einem weiterhin hohen Investoreninteresse ausgehen. Eine zunehmend restriktive Migrationspolitik gegenüber internationalen Studierenden stellt in den USA jedoch ein Risiko für diese Objektart dar, bietet aber auch Chancen für andere Märkte.

Für das laufende Jahr gehen wir erneut davon aus, dass die Marktwerte von Büroimmobilien im Vergleich zu anderen Objektarten im Durchschnitt den stärksten Preisdruck verzeichnen werden, mittelfristig sollte jedoch eine Stabilisierung der Preise bei stärkerer Marktsegmentierung einsetzen. Dies resultiert aus potenziellen Veränderungen im Flächenbedarf und dem zunehmenden Einfluss von Nachhaltigkeitsanforderungen. Wir erwarten, dass Objekte, die nicht den Umwelt- und Nachhaltigkeitszielen von Unternehmen und staatlichen Klimazielen entsprechen, eine schwächere Entwicklung zeigen werden. Während dieser Trend gerade für Europa klar ist, stellt er sich mit dem Regierungswechsel in den USA als weniger klar heraus. Zugleich stellt der Trend zu mehr Nachhaltigkeit bei Büroimmobilien für Finanzierer Chancen dar, um die Transformation des Bürobestands im Sinne einer grünen Wirtschaft zu begleiten. Ein wesentliches Abwärtsrisiko für diese Prognose besteht in einem möglicherweise stärkeren Rückgang der Marktwerte von Büroimmobilien. Sollte die Anzahl der Büroobjekte in finanzieller Notlage stark zunehmen, ist zu erwarten, dass die Renditen aufgrund höher geforderter Risikoprämien steigen und die Marktwerte deutlicher sinken.

Logistikimmobilien sind weiterhin positiv zu bewerten, da strukturelle Nachfragetreiber bestehen bleiben. Dies sollte in naher Zukunft zu einer positiven Entwicklung der Mieten führen. Das Wachstum wird jedoch voraussichtlich moderater ausfallen als während der ungewöhnlich starken Steigerungen der letzten Jahre. Die Gesamtnachfrage wird weiterhin durch eine Verlagerung von einer „Just-in-

time“-Produktion hin zu einer „Just-in-case“-Produktion unterstützt werden. Unternehmen versuchen damit, Schwierigkeiten in den Lieferketten zu begegnen und Verzögerungen zu vermeiden, was zu einer größeren Nachfrage nach Lagerflächen führt. Auch der bereits seit Jahren anhaltende Trend, dass viele Logistiker neben der Transport-, Lagerhaltungs- und Distributionsfunktion weitere Dienstleistungen (wie einfache Produktionsschritte) anbieten, stärkt die Entwicklung des Sektors. Mittelfristig erwarten wir, dass höhere Investitionen in Digitalisierung und Robotik die Effizienz von Lieferketten verbessern werden, während smarte Technologien das operative Wachstum fördern.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Schätzunsicherheiten – hinsichtlich der Volkswirtschaft, der Märkte und der Auswirkungen auf die Aareal Bank – aktuell weiterhin erhöht sind. Der erratische Stil der neuen US-Regierung in der Handels- und damit auch Wirtschaftspolitik beeinträchtigt die Sicherheit bei der Erstellung von Prognosen deutlich. Für die Immobilienmärkte – insbesondere der USA – sind diese zwar leicht negativer geworden als noch zum Jahresbeginn, was für die USA unter anderem in der erwarteten Zurückhaltung der Fed angesichts der wirtschaftlichen Unsicherheit und möglicher Inflationswirkungen der Zollpolitik begründet liegt, jedoch wird auch kein massiver Einbruch in unserem Baseline-Szenario erwartet.

Neben unserem „Baseline“-Szenario simulieren wir ebenfalls weitere makroökonomische Szenarien für die Risikovorsorgebildung, welche auch ein Szenario mit einem negativeren Ergebnis der handelspolitischen Verhandlungen beinhalten.

In unserem Baseline-Szenario gehen wir gemäß der aktuellen Konzernplanung von folgenden makroökonomischen Parametern aus:

	2024	2025	2026	2027
in %				
„Baseline“-Szenario				
Bruttoinlandsprodukt (real, Veränderung ggü. Vorjahr %)				
Eurozone	0,8	1,1	0,8	1,7
USA	2,8	1,5	1,8	2,8
Großbritannien	1,1	1,1	0,9	1,3
Arbeitslosigkeit (%)				
Eurozone	6,4	6,3	6,4	6,3
USA	4,0	4,3	4,4	4,1
Großbritannien	4,4	4,6	4,8	4,8
Langfristiger Zins (10-jährige Staatsanleihen) (%)				
Eurozone	3,0	3,1	3,3	3,4
USA	4,2	4,6	4,5	4,2
Großbritannien	4,1	4,6	4,2	3,7
Portfoliogew. Immobilienpreisentwicklung (Basis 2024 = 100 %)	100 %	98 %	98 %	99 %

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen streben wir für das Geschäftsjahr 2025 ein Neugeschäft in der Höhe von 9 bis 10 Mrd. € an. Unter Berücksichtigung von Rückzahlungen und vorbehaltlich Wechselkursschwankungen zwischen EUR und USD erwarten wir das Immobilienfinanzierungsportfolio der Aareal Bank Gruppe zum Jahresende zwischen 34 bis 35 Mrd. €. Die Portfolio- und Risikosteuerung erfolgt u. a. über Syndizierungen.

Vorausgesetzt wird dabei, dass die beschriebenen Risiken und Unsicherheiten im gesamtwirtschaftlichen Umfeld nicht bedeutend bzw. in einer beherrschbaren Weise zum Tragen kommen. Anderenfalls könnte sich dies beim Geschäftsverlauf, z. B. im Neugeschäft, bemerkbar machen.

Segment Banking & Digital Solutions

Die Wohnungs- und gewerbliche Immobilienwirtschaft in Deutschland sollte sich trotz der geopolitischen und makroökonomischen Unsicherheiten auch im Jahr 2025 solide entwickeln. Der Bedarf nach Wohnraum wird weiterhin größer sein als das entsprechende

Angebot, da sich trotz einer Normalisierung im Bereich von Baukosten und -zinsen zumindest regionale Nachfrageüberhänge gebildet haben. Der am 18. Juni 2025 vom Bundeskabinett beschlossene „Bau-Turbo“ soll außerdem Genehmigungsverfahren weiter beschleunigen. Die Zahl der Genehmigungen könnte sich daher im Jahresverlauf weiter erhöhen, sofern die Maßnahmen die gewünschte Wirkung entfalten können.

Insgesamt ist jedoch mit einem weiteren Anstieg der Mietpreise zu rechnen, da bis mindestens 2035 mit anhaltendem Zuzug in Groß- und Universitätsstädten gerechnet wird, was in Verbindung mit der bis dato geringeren Zahl an Neubaugenehmigungen einen zunehmenden Druck auf den Wohnungsmarkt erzeugt. Verstärkend wirkt der bestehende Trend zu Haushalten kleinerer Personengröße.

Für den weiteren Verlauf des Jahres 2025 sehen wir gute Chancen, trotz eines bereits hohen Marktanteils in der institutionellen Wohnungswirtschaft, Neukunden zu akquirieren und die Geschäftsbeziehungen zu unseren Bestandskunden zu intensivieren. Dies soll weiterhin durch den Ausbau des „Ökosystems Wohnungswirtschaft“, insbesondere durch die Initiativen aus dem Strategieprogramm Areal Ambition, geschehen. Hierzu zählen zum Beispiel der weitere Ausbau der langfristigen strategischen Partnerschaft zwischen der Areal Bank, der Aareon und der First Financial Software GmbH, die Operationalisierung der neuen Vertriebskooperation mit der PensExpert GmbH – einem Angebot von Zeitwertkonten für Mitarbeitende unserer Kunden – als auch der Markteintritt in die Niederlande.

Wir erwarten weiterhin ein durchschnittliches wohnungswirtschaftliches Einlagenvolumen zwischen 13 und 14 Mrd. €, welches signifikant zu dem Konzernzinsergebnis beiträgt.

Strategische Ausrichtung

Die im Jahr 2020 beschlossene und im Rahmen des 360 Grad Reviews 2021/22 weiterentwickelte Strategie „Areal Next Level“ bildete die Grundlage für die positive Entwicklung der Areal Bank in den letzten Jahren. Zentrale strategische Überzeugungen, die die Bank bei „Areal Next Level“ geleitet haben, sind nach wie vor tragfähig. Auch in einem herausfordernden Marktumfeld beabsichtigt die Areal Bank, ihre strategische Positionierung weiter auszubauen, und nutzt hierfür in allen ihren Geschäftsfeldern sich bietende Opportunitäten. Gleichzeitig hat die Areal Bank ihre operative Resilienz, gemessen und erkennbar an dem operativen Ergebnis, gestärkt, um auch erheblichen Belastungen in unseren Kernmärkten standzuhalten. Um unsere Strategie weiterzuentwickeln, überprüfen wir die strategischen Rahmenbedingungen regelmäßig, stellen uns als Referenzwerte für unsere Leistungen jene unserer Mitbewerber gegenüber und passen uns bei Bedarf an. So haben wir mit der Strategie „Areal Ambition“ den bestehenden strategischen Rahmen weiterentwickelt.

Die Areal Bank verfolgt mit ihrer Strategie „Areal Ambition“ auf Basis ihrer Marktposition und der guten Reputation die folgenden vier strategischen Ziele: STRENGTHENING THE CORE: Stärkung des Kerngeschäfts der Areal Bank, um die Alleinstellungsmerkmale effektiv zu nutzen und die Erträge in allen Segmenten nachhaltig zu steigern, EXPANDING BEYOND: Nutzung neuer Chancen in angrenzenden Märkten mittels klarer Wachstumsinitiativen und eines verstärkten Fokus auf kapitalschonendes Geschäft, ENHANCING EFFICIENCY: Verbessern der Infrastruktur durch Veränderung von betrieblichen Abläufen, Effizienzmaßnahmen und gezielte Investitionen in die Plattform und MAINTAINING DISCIPLINE: Beibehaltung solider Kapital- und Liquiditätskennziffern, Fortsetzung des auf RARORC ausgerichteten Neugeschäftsansatzes im Rahmen unserer bestehenden und unveränderten Risikostrategie.

Unsere vier strategischen Ziele stützen sich auf fünf Bausteine: Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen werden wir unsere Expertise durch gezieltes Wachstum im On- und Off-balance-Bereich nutzen. Im Segment Banking & Digital Solutions werden wir auf unserer ausgezeichneten Basis aufbauen und den Marktanteil unserer starken Kundenbasis in Deutschland erhöhen, Chancen in angrenzenden Branchen nutzen und unser Angebot auf internationale Märkte bringen. Im Bereich INFRASTRUCTURE werden wir mit effizienten Prozessen und einer leistungsfähigen IT-Skalierbarkeit unsere Aktivitäten verbessern. Im Bereich RISK, FUNDING & CAPITAL werden wir unsere Marktreichweite ausbauen und die Rentabilität optimieren bei gleichzeitiger Wahrung von soliden Kapital- und Liquiditätskennzahlen. Im Bereich PEOPLE werden wir eine hohe Leistung durch eine starke Talentpipeline und eine gestärkte Führungsstruktur sicherstellen.

In Summe zahlt die Strategie auf ein nachhaltiges Wachstum sowie die Steigerung der Profitabilität und Rentabilität ein. Konkret soll u. a. auf Basis einer Basel IV fully phased CET I-Referenzquote von 13,5 % die Eigenkapitalrendite auf größer 13 % im Jahr 2027, bereinigt um Einmaleffekte, gesteigert werden.

Konzernziele

Die Steuerung des Areal Bank Konzerns erfolgt unverändert auf Basis unserer finanziellen Leistungsindikatoren. Für detaillierte Ausführungen zu unserem Steuerungssystem und den Leistungsindikatoren verweisen wir auf unseren Konzernlagebericht 2024.

Aufgrund des starken Ergebnisses im ersten Halbjahr 2025 ist die Areal Bank Gruppe auf einem guten Weg, ihr geplantes bereinigtes Betriebsergebnis in Höhe von 375 bis 425 Mio. € und einen bereinigten RoE zwischen 7 und 8 % zu erreichen. Bis dato hatten somit weder die jüngst gestiegenen Marktvolatilitäten noch die amerikanische Zollpolitik einen negativen Einfluss auf die gute Geschäftsentwicklung der Areal Bank Gruppe und auch im Jahresverlauf ist hiermit nicht zu rechnen.

Trotzdem bleibt für das weitere Geschäftsjahr 2025 das Umfeld in den gewerblichen Immobilienmärkten jedoch nach wie vor herausfordernd. Die Auswirkungen der hohen geopolitischen und makroökonomischen Unsicherheiten, und damit auch einhergehenden Auswirkungen auf die Devisenmärkte, sind weiterhin nur schwer abzuschätzen.

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen streben wir bei entsprechenden Marktbedingungen weiterhin ein Neugeschäft (einschließlich Prolongationen) im Bereich von 9 bis 10 Mrd. € an. Vorbehaltlich Wechselkursschwankungen zwischen EUR und USD erwarten wir weiterhin eine Kreditportfoliozielgröße zum Jahresende zwischen 34 und 35 Mrd. €.

Für das Segment Banking & Digital Solutions gehen wir unverändert von einem durchschnittlichen wohnungswirtschaftlichen Einlagenvolumen zwischen 13 und 14 Mrd. € zum Jahresende aus.

Bezüglich der Kapitalausstattung erwarten wir eine harte Kernkapitalquote (Basel IV CET I fully phased) von deutlich über 13,5 %.

Konzernzwischenabschluss

Gesamtergebnisrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung¹⁾

Mio. €	Anhang	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Zinserträge aus Finanzinstrumenten ac und fvoci		1.102	1.346
Zinserträge aus Finanzinstrumenten fvpl		19	34
Marktinduzierte Modifikationserträge		2	0
Zinsaufwendungen für Finanzinstrumente ac und fvoci		-516	-725
Zinsaufwendungen für Finanzinstrumente fvpl		-134	-125
Marktinduzierte Modifikationsaufwendungen		0	0
Zinsüberschuss	1	473	530
Risikovorsorge ohne bonitätsbedingtes Modifikationsergebnis		-123	-143
Bonitätsbedingtes Modifikationsergebnis		11	-20
Risikovorsorge	2	-112	-163
Provisionserträge		27	23
Provisionsaufwendungen		-24	-25
Provisionsergebnis	3	3	-2
Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten ac		10	9
Abgangsergebnis aus finanziellen Verbindlichkeiten ac		0	0
Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvoci		-	0
Abgangsergebnis	4	10	9
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	5	-5	-29
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	6	-4	8
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen		2	-
Verwaltungsaufwand	7	-177	-180
Sonstiges betriebliches Ergebnis	8	18	8
Betriebsergebnis (aus fortgeführten Geschäftsbereichen)		208	181
Ertragsteuern		-52	-53
Konzernergebnis (aus fortgeführten Geschäftsbereichen)		156	128
Ergebnis aus veräußerten Geschäftsbereichen	9	-	-136
Konzernergebnis		156	-8
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis		0	-30
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis		156	22

¹⁾ Aufgrund IFRS 5 separater Ausweis des Ergebnisses aus veräußerten Geschäftsbereichen

Überleitung vom Konzernergebnis zum Gesamtergebnis

Mio. €	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Konzernergebnis	156	-8
In künftigen Perioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliederbar		
Veränderung der Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	-5	14
Neubewertung (Remeasurements) von leistungsorientierten Plänen	-8	20
Steuern auf Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	3	-6
Veränderung der Rücklage aus der Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten fvoci	0	0
Gewinne und Verluste aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci	-	-
Umgliederungen in die Gewinnrücklagen aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci	0	0
Steuern auf Gewinne und Verluste aus Eigenkapitalinstrumenten fvoci	-	-
In künftigen Perioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliederbar		
Veränderung der Rücklage aus der Bewertung von Fremdkapitalinstrumenten fvoci	14	7
Gewinne und Verluste aus Fremdkapitalinstrumenten fvoci	21	10
Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung aus Fremdkapitalinstrumenten fvoci	0	0
Steuern auf Gewinne und Verluste aus Fremdkapitalinstrumenten fvoci	-7	-3
Veränderung der Rücklage aus Währungsbasis-Spreads	11	6
Gewinne und Verluste aus Währungsbasis-Spreads	17	9
Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung aus Währungsbasis-Spreads	-	-
Steuern auf Gewinne und Verluste aus Währungsbasis-Spreads	-6	-3
Veränderung der Rücklage aus Währungsumrechnung	-55	-1
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung des Abschlusses eines ausländischen Geschäftsbetriebs	-39	-4
Umgliederungen in die Gewinn- und Verlustrechnung aus der Umrechnung eines ausländischen Abschlusses	-	-
Steuern auf Gewinne und Verluste aus der Umrechnung eines ausländischen Abschlusses	-16	3
Sonstiges Ergebnis	-35	26
Gesamtergebnis	121	18
Nicht beherrschenden Anteilen zugerechnetes Gesamtergebnis	-1	-30
Eigentümern der Aareal Bank AG zugerechnetes Gesamtergebnis	122	48

Bilanz

Mio. €	Anhang	30.06.2025	31.12.2024
Aktiva			
Finanzielle Vermögenswerte ac	10	39.139	40.428
Barreserve ac		2.320	2.605
Forderungen aus Krediten ac		31.826	32.611
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac		4.805	5.142
Forderungen sonstiges Geschäft ac		188	70
Risikovorsorgebestand ac	11	-424	-402
Finanzielle Vermögenswerte fvoci	12	5.670	4.823
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci		5.669	4.822
Eigenkapitalinstrumente fvoci		1	1
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	13	1.828	1.530
Forderungen aus Krediten fvpl		358	381
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl		5	5
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl		581	673
Positive Marktwerte sonstige Derivate fvpl		884	471
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	14	24	282
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen		74	75
Immaterielle Vermögenswerte	15	44	45
Sachanlagen	16	78	79
Ertragsteueransprüche		27	40
Aktive latente Steuern		236	274
Sonstige Aktiva	17	585	640
Gesamt		47.281	47.814
Passiva			
Finanzielle Verbindlichkeiten ac	18	41.488	39.486
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac		27.879	26.557
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac		12.804	12.216
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac		54	72
Nachrangige Verbindlichkeiten ac		751	641
Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl	19	1.864	2.566
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl		1.000	1.057
Negative Marktwerte sonstige Derivate fvpl		864	1.509
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verpflichtungen	14	-	9
Rückstellungen	20	153	159
Ertragsteuerverpflichtungen		34	91
Passive latente Steuern		1	1
Sonstige Passiva	21	24	42
Eigenkapital	22	3.717	5.460
Gezeichnetes Kapital		180	180
Kapitalrücklage		721	721
Gewinnrücklage		2.539	4.359
AT1-Anleihe		407	300
Andere Rücklagen		-155	-121
Nicht beherrschende Anteile		25	21
Gesamt		47.281	47.814

Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	AT1-Anleihe	Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	Rücklage aus Bewertung Eigenkapitalinstrumente fvoci	Andere Rücklagen		Rücklage aus Währungsänderungen des Währungsbasis-Spreads	Rücklage aus Währungsumrechnung	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
							Rücklage aus Bewertung Fremdkapitalinstrumente fvoci						
Mio. €													
Eigenkapital zum 01.01.2025	180	721	4.359	300	-61	-4	-39	-30	13	5.439	21	5.460	
Gesamtergebnis der Periode	-	-	156	-	-5	0	14	11	-54	122	-1	121	
Konzernergebnis	-	-	156	-	-	-	-	-	-	156	0	156	
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-	-5	0	14	11	-54	-34	-1	-35	
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteile	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dividende	-	-	-1.941	-	-	-	-	-	-	-1.941	-	-1.941	
AT1-Kupon	-	-	-35	-	-	-	-	-	-	-35	-	-35	
AT1-Emission	-	-	-	407	-	-	-	-	-	407	-	407	
AT1-Rückzahlung	-	-	-	-300	-	-	-	-	-	-300	-	-300	
Veränderung Eigenumsanteile an Tochterunternehmen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	5	
Sonstige Veränderungen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Eigenkapital zum 30.06.2025	180	721	2.539	407	-66	-4	-25	-19	-41	3.692	25	3.717	

Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	AT1-Anleihe	Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	Andere Rücklagen			Rücklage aus Währungsumrechnung	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
						Rücklage aus Bewertung Eigenkapitalinstrumente fvoci	Rücklage aus Bewertung Fremdkapitalinstrumente fvoci	Rücklage aus Wertänderungen des Währungsbasis-Spreads				
Eigenkapital zum 01.01.2024	180	721	2.128	300	-86	-4	-18	-22	-4	3.195	105	3.300
Gesamtergebnis der Periode	-	-	22	-	13	0	7	6	0	48	-30	18
Konzernergebnis	-	-	22	-	-	-	-	-	-	22	-30	-8
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-	13	0	7	6	0	26	0	26
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteile	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2	-2
Dividende	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AT1-Kupon	-	-	-33	-	-	-	-	-	-	-33	-	-33
AT1-Emission	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AT1-Rückzahlung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Veränderung Eigentumsanteile an Tochterunternehmen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige Veränderungen	-	-	-5	-	-	-	-	-	-	-5	3	-2
Eigenkapital zum 30.06.2024	180	721	2.112	300	-73	-4	-11	-16	-4	3.205	76	3.281

Kapitalflussrechnung – verkürzt –

	2025	2024
Mio. €		
Zahlungsmittelbestand zum 01.01.	2.605	977
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	1.390	733
Cashflow aus Investitionstätigkeit	113	86
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.788	-138
Cashflow insgesamt	-285	681
Zahlungsmittelbestand zum 30.06.	2.320	1.658

Anhang – verkürzt –

Allgemeine Ausführungen zur Rechnungslegung

Rechtliche Grundlagen

Die Aareal Bank AG ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Wiesbaden, Deutschland. Sie ist Muttergesellschaft eines international agierenden Immobilienfinanzierungs- und Dienstleistungskonzerns und ist beim Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden, Deutschland unter der Nummer HRB 13 184 registriert. Sie wird mehrheitlich von der Atlantic BidCo GmbH gehalten, die wiederum Tochterunternehmen der Lux HoldCo S.à r.l. ist.

Der vorliegende Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2025 wurde nach den Vorgaben des § 115 WpHG i. V. m. § 117 Nr. 2 WpHG erstellt und ist am 29. Juli 2025 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben worden. Er umfasst neben dem hier dargestellten verkürzten Konzernzwischenabschluss einen Konzernzwischenlagebericht.

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

Konsolidierungskreis

Tochterunternehmen der Aareal Bank AG werden im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Unternehmen, auf die die Aareal Bank AG einen maßgeblichen Einfluss ausüben kann (assoziierte Unternehmen), werden nach der „Equity“-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Es wurden die gleichen Konsolidierungsmethoden wie im Konzernabschluss 2024 angewendet.

Im Berichtszeitraum gingen zwei Gesellschaften aus dem Konsolidierungskreis ab:

Im April 2025 hat die Aareal Bank 100 % ihrer Anteile an den beiden italienischen Tochterunternehmen La Sessola S.r.l. und La Sessola Service S.r.l. im Zuge der Verkaufstransaktion des italienischen Hotelbetriebs an einen externen Investor verkauft. Der vorläufige Verkaufspreis beträgt 131 Mio. €.

Weitere wesentliche Veränderungen im Konsolidierungskreis gab es nicht.

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 2024 angewendet.

In der Berichtsperiode war der folgende geänderte Bilanzierungsstandard (IAS/IFRS) erstmals anzuwenden:

- **IAS 21 Lack of Exchangeability**

Die Änderungen an IAS 21 verpflichten ein Unternehmen zur Anwendung eines einheitlichen Ansatzes bei der Beurteilung, ob eine Währung in eine andere Währung umtauschbar ist, und, sofern dies nicht der Fall ist, bei der Bestimmung des zu verwendenden Wechselkurses sowie der erforderlichen Anhangangaben.

Die neuen oder geänderten Bilanzierungsstandards hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Aareal Bank Gruppe.

Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

(1) Zinsüberschuss

Mio. €	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten ac und fvoci	1.102	1.346
Forderungen aus Krediten	980	1.179
Geld- und Kapitalmarktforderungen	122	167
Zinserträge aus finanziellen Verbindlichkeiten ac	-	-
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten	-	-
Wohnungswirtschaftliche Einlagen	-	-
Zinserträge aus Finanzinstrumenten fvpl	19	34
Forderungen aus Krediten	10	18
Sonstige Derivate	9	16
Marktinduzierte Modifikationserträge	2	0
Gesamte Zinserträge und ähnliche Erträge	1.123	1.380
Zinsaufwendungen für finanzielle Verbindlichkeiten ac	-516	-725
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten	-437	-639
Wohnungswirtschaftliche Einlagen	-58	-77
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft	-1	0
Nachrangige Verbindlichkeiten	-20	-9
Zinsaufwendungen für finanzielle Vermögenswerte ac und fvoci	-	-
Barreserve	-	-
Geld- und Kapitalmarktforderungen	-	-
Zinsaufwendungen für Finanzinstrumente fvpl	-134	-125
Sonstige Derivate	-134	-125
Marktinduzierte Modifikationsaufwendungen	0	0
Gesamte Zinsaufwendungen und ähnliche Aufwendungen	-650	-850
Gesamt	473	530

Der Zinsüberschuss war im Vergleich zum Vorjahr deutlich, aber erwartungsgemäß rückläufig, was vor allem auf das allgemein niedrigere Zinsniveau zurückzuführen ist. Dennoch blieb der Zinsüberschuss mit 473 Mio. € (Vorjahr: 530 Mio. €) aufgrund des im Vorjahresvergleich höheren Kreditportfolios und guter Margen weiterhin auf hohem Niveau.

(2) Risikovorsorge

	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Mio. €		
Zuführungen	242	256
Auflösungen	-115	-109
Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	-4	-3
Sonstige Risikovorsorge	-	-1
Bonitätsbedingtes Modifikationsergebnis	-11	20
Gesamt	112	163

Die Risikovorsorge für Neuausfälle und Bestandsfälle lag mit 112 Mio. € merklich unter dem Vorjahr (Vorjahr: 163 Mio. €) und im Rahmen der Erwartungen für das Gesamtjahr. Im Vergleich zum Vorjahr wurde in diesem Jahr der Management Overlay nicht erhöht. Vielmehr wurde der bestehende Management Overlay um insgesamt 68 Mio. € reduziert und vor allem durch die Einbeziehung in nun verbesserte zugrundeliegende Risikovorsorgemodelle im ersten Halbjahr in die Risikovorsorge Stage 1 und 2 der Einzelfälle allokiert und dort abgebildet (44 Mio. €). Des Weiteren sind Einzelfälle in die Risikovorsorge Stage 3 migriert (rund 20 Mio. €). Der verbleibende Management Overlay-Bestand beläuft sich auf 17 Mio. € und bezieht sich ausschließlich auf die historisch außergewöhnlichen schwierigen Marktbedingungen für US-Büroimmobilien. Um diese angemessen zu reflektieren, wurde das Gewicht des Stress-Szenarios in der Risikovorsorgeberechnung für US-Bürofinanzierungen mit reduzierter Schuldentragfähigkeit von 20 auf 65 % angepasst. Im Übrigen wurde die Methodik zur Berechnung des Management Overlays für US-Büroimmobilien überprüft, hieraus ergab sich jedoch kein Bedarf für Anpassungen an der Methodik im Vergleich zum Jahresende 2024.

Wir verweisen auch auf unsere Anhangangabe (I I).

(3) Provisionsergebnis

	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Mio. €		
Provisionserträge aus		
wiederkehrenden Leistungen	6	5
nicht-wiederkehrenden Leistungen	-	-
Bankgeschäft und sonstige Tätigkeiten	21	18
Gesamte Provisionserträge	27	23
Provisionsaufwendungen für		
bezogene Leistungen	-	-
Bankgeschäft und sonstige Tätigkeiten	-24	-25
Gesamte Provisionsaufwendungen	-24	-25
Gesamt	3	-2

Den generierten Provisionserträgen im Segment Banking & Digital Solutions standen Provisionsaufwendungen aus der strategischen Partnerschaft mit der Aareon und der First Financial Software GmbH gegenüber. Das Provisionsergebnis blieb dabei relativ stabil und betrug 3 Mio. € (Vorjahr: -2 Mio. €).

(4) Abgangsergebnis

	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Mio. €		
Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten ac		
Forderungen aus Krediten	10	9
Geld- und Kapitalmarktforderungen	-	-
Abgangsergebnis aus finanziellen Verbindlichkeiten ac		
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten	0	0
Abgangsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvoci		
Geld- und Kapitalmarktforderungen	-	0
Gesamt	10	9

Das Abgangsergebnis von 10 Mio. € (Vorjahr: 9 Mio. €) resultierte wie im Vorjahr im Wesentlichen aus positiven marktbedingten Effekten aus vorzeitigen Kreditrückzahlungen.

(5) Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl

	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Mio. €		
Ergebnis aus Forderungen aus Krediten	4	-9
Ergebnis aus Geld- und Kapitalmarktforderungen	0	-1
Ergebnis aus sonstigen Derivaten	-4	-20
Währungsergebnis	-5	1
Gesamt	-5	-29

Das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl resultierte vor allem aus dem Währungsergebnis aus finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten. Im Vorjahr waren es unter anderem kreditrisikoinduzierte Bewertungsverluste von ausgefallenen Immobiliendarlehen insbesondere in den USA welche zu dem Ergebnis beitrugen.

(6) Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen

	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Mio. €		
Ineffektivitäten aus Fair Value-Hedges	-5	8
Ineffektivitäten aus Absicherung Nettoinvestitionen	1	0
Gesamt	-4	8

Das Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen in Höhe von -4 Mio. € (Vorjahr: 8 Mio. €) resultiert wie im Vorjahr vor allem aus Ineffektivitäten aus Fair Value Hedges, wovon Schuldscheindarlehen den größten Teil ausmachten.

(7) Verwaltungsaufwand

	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Mio. €		
Personalaufwand	94	98
Löhne und Gehälter	79	84
Soziale Abgaben	11	10
Altersversorgung	4	4
Anderer Verwaltungsaufwand	74	74
Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	9	8
Gesamt	177	180

Der Verwaltungsaufwand reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr leicht aufgrund strikter Kostenkontrolle.

(8) Sonstiges betriebliches Ergebnis

	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Mio. €		
Erträge aus Immobilien	16	22
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1	2
Erträge aus Lieferungen und Leistungen	-	-
Anderer sonstige betriebliche Erträge	31	26
Gesamte sonstige betriebliche Erträge	48	50
Aufwendungen für Immobilien	-18	-34
Aufwendungen für sonstige Steuern	-6	-5
Anderer sonstige betriebliche Aufwendungen	-6	-3
Gesamte sonstige betriebliche Aufwendungen	-30	-42
Gesamt	18	8

Das sonstige betriebliche Ergebnis betrug 18 Mio. € (Vorjahr: 8 Mio. €) und enthielt vor allem den Einmalertrag aus der Veräußerung unseres eigenen Hotelbetriebs in Italien. Im Vorjahr enthielt es unter anderem Rückstellungsaufösungen.

(9) Ergebnis aus veräußerten Geschäftsbereichen (Aareon)¹⁾

Mio. €	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Zinsüberschuss	-	-28
Risikovorsorge	-	0
Provisionsüberschuss	-	184
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-	-
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-	-
Verwaltungsaufwand	-	305
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-	2
Betriebsergebnis	-	-147
Ertragsteuern	-	-11
Ergebnis aus veräußerten Geschäftsbereichen	-	-136

Der für das Vorjahr dargestellte Posten Ergebnis aus veräußerten Geschäftsbereichen in Höhe von -136 Mio. € betrifft den Verkauf des Aareon Teilkonzerns.

Erläuterungen zur Bilanz**(10) Finanzielle Vermögenswerte ac**

Mio. €	30.06.2025	31.12.2024
Barreserve ac	2.320	2.605
Kassenbestand	0	0
Guthaben bei Zentralnotenbanken	2.320	2.605
Forderungen aus Krediten ac	31.826	32.611
Immobilienkredite	31.582	32.391
Kommunaldarlehen	175	198
Sonstige Forderungen aus Krediten	69	22
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	4.805	5.142
Geldmarktforderungen	1.109	1.523
Schuldscheindarlehen	1.083	1.111
Schuldverschreibungen	2.613	2.508
Forderungen sonstiges Geschäft ac	188	70
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7	8
Sonstige finanzielle Forderungen	181	62
Gesamt	39.139	40.428

¹⁾ Gemäß IFRS 5 erfolgt der separate Ausweis des Ergebnisses aus veräußerten Geschäftsbereichen und dessen Untergliederung in Erlöse, Aufwendungen, Gewinn bzw. Verlust sowie die zugehörigen Ertragssteuern in einer zusätzlichen Anhangsangabe.

(11) Risikovorsorgebestand ac

	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Forderungen sonstiges Geschäft ac	Gesamt Risikovorsorge- bestand ac
Mio. €					
Bestand zum 01.01.2025	40	149	209	3	401
Zuführungen	17	56	166	0	239
Inanspruchnahmen	-	-	-75	0	-75
Auflösungen	-15	-83	-11	0	-109
Transfer in Stage 1	2	-2	-	-	-
Transfer in Stage 2	-3	4	-1	-	-
Transfer in Stage 3	-	-24	24	-	-
Zinseffekt	-	-	20	-	20
Währungsanpassungen	-1	-13	-23	0	-37
Umbuchungen	-	-	-15	-	-15
Bestand zum 30.06.2025	40	87	294	3	424

Die Risikovorsorge auf finanzielle Vermögenswerte ac entfällt auf Forderungen aus Krediten, auf Geld- und Kapitalmarktforderungen sowie auf Forderungen sonstiges Geschäft – im Wesentlichen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Forderungen sonstiges Geschäft ac	Gesamt Risikovorsorge- bestand ac
Mio. €					
Bestand zum 01.01.2024	38	83	304	3	428
Zuführungen	11	48	187	1	247
Inanspruchnahmen	-	-	-138	0	-138
Auflösungen	-7	-38	-59	0	-104
Transfer in Stage 1	2	-2	-	-	-
Transfer in Stage 2	-2	8	-6	-	-
Transfer in Stage 3	-1	-5	6	-	-
Zinseffekt	-	-	12	-	12
Währungsanpassungen	0	2	8	0	10
Umbuchungen	-	-	-48	-1	-49
Bestand zum 30.06.2024	41	96	266	3	406

(12) Finanzielle Vermögenswerte fvoci

	30.06.2025	31.12.2024
Mio. €		
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	5.669	4.822
Schuldverschreibungen	5.669	4.822
Eigenkapitalinstrumente fvoci	1	1
Aktien u. a. nicht festverzinsliche Wertpapiere	0	0
Sonstige Beteiligungen	1	1
Gesamt	5.670	4.823

(13) Finanzielle Vermögenswerte fvpl

	30.06.2025	31.12.2024
Mio. €		
Forderungen aus Krediten fvpl	358	381
Immobilienkredite	358	381
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	5	5
Fondsanteile	5	5
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	581	673
Positive Marktwerte aus Fair Value-Hedges	545	673
Positive Marktwerte aus Absicherung Nettoinvestitionen	36	-
Positive Marktwerte sonstige Derivate fvpl	884	471
Positive Marktwerte aus wirtschaftlichen Sicherungsderivaten	569	153
Positive Marktwerte aus übrigen Derivaten	315	318
Gesamt	1.828	1.530

(14) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und Verpflichtungen

Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte entfallen mit 24 Mio. € auf ein Immobiliendarlehen in Finnland mit einer Risikovorsorgezuführung im ersten Halbjahr 2025 von insgesamt 10 Mio. €. Dieses Darlehen wurde im Juli 2025, kurz nach Bilanzstichtag, vollständig verkauft.

Nach dem Abgang unseres eigenen Hotelbetriebs in Italien bestehen keine zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Verpflichtungen.

(15) Immaterielle Vermögenswerte

	30.06.2025	31.12.2024
Mio. €		
Geschäfts- oder Firmenwerte	9	9
Selbsterstellte Software	29	31
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	6	5
Gesamt	44	45

(16) Sachanlagen

	30.06.2025	31.12.2024
Mio. €		
Grundstücke, Gebäude und Anlagen im Bau	70	70
Betriebs- und Geschäftsausstattung	8	9
Gesamt	78	79

(17) Sonstige Aktiva

	30.06.2025	31.12.2024
Mio. €		
Immobilien	504	550
Vertragsvermögenswerte	-	-
Übrige	81	90
Gesamt	585	640

Der Immobilienbestand reduzierte sich zum Bilanzstichtag durch den Abgang mehrerer Immobilien.

(18) Finanzielle Verbindlichkeiten ac

	30.06.2025	31.12.2024
Mio. €		
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	27.879	26.557
Geldmarktverbindlichkeiten	6.329	5.439
Schuldscheindarlehen	2.473	2.617
Hypotheken-Pfandbriefe	12.909	12.385
Öffentliche Pfandbriefe	888	1.011
Sonstige Schuldverschreibungen	5.153	5.104
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	127	1
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	12.804	12.216
Täglich fällige Einlagen	8.847	8.365
Termineinlagen	3.957	3.851
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	54	72
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19	21
Sonstige Verbindlichkeiten	35	51
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	751	641
Gesamt	41.488	39.486

(19) Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl

	30.06.2025	31.12.2024
Mio. €		
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	1.000	1.057
Negative Marktwerte aus Fair Value-Hedges	1.000	1.022
Negative Marktwerte aus Absicherung Nettoinvestitionen	0	35
Negative Marktwerte sonstige Derivate fvpl	864	1.509
Negative Marktwerte aus wirtschaftlichen Sicherungsderivaten	122	667
Negative Marktwerte aus übrigen Derivaten	742	842
Gesamt	1.864	2.566

(20) Rückstellungen

	30.06.2025	31.12.2024
Mio. €		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	25	8
Rückstellungen für außerbilanzielles Kreditgeschäft	15	19
Sonstige Rückstellungen	113	132
Gesamt	153	159

Änderungen des Rechnungszinses für Pensionen erfordern eine Neubewertung des Verpflichtungsumfangs, die erfolgsneutral direkt im Sonstigen Ergebnis in dem Posten Veränderung der Rücklage aus leistungsorientierten Plänen erfasst wird. Der Rechnungszins zum 30. Juni 2025 betrug 3,74 % (31. Dezember 2024: 3,44 %).

(21) Sonstige Passiva

	30.06.2025	31.12.2024
Mio. €		
Leasing-Verbindlichkeiten	13	12
Rechnungsabgrenzungsposten	0	1
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	10	24
Vertragsverbindlichkeiten	-	-
Übrige	1	5
Gesamt	24	42

(22) Eigenkapital

Mio. €	30.06.2025	31.12.2024
Gezeichnetes Kapital	180	180
Kapitalrücklage	721	721
Gewinnrücklage	2.539	4.359
AT1-Anleihe	407	300
Andere Rücklagen		
Rücklage aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	-66	-61
Rücklage aus der Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten fvoci	-4	-4
Rücklage aus der Bewertung von Fremdkapitalinstrumenten fvoci	-25	-39
Rücklage aus Währungsbasis-Spreads	-19	-30
Rücklage aus Währungsumrechnung	-41	13
Nicht beherrschende Anteile	25	21
Gesamt	3.717	5.460

Das Eigenkapital reduzierte sich in der Berichtsperiode aufgrund der getätigten Ausschüttung des Veräußerungserlöses aus dem Verkauf der Aareon im vergangenen Jahr. In den Rücklagen aus Bewertung von Fremdkapitalinstrumenten fvoci sind 0 Mio. € Risikovor-sorgebestand enthalten (31. Dezember 2024: 0 Mio. €).

Eigene Aktien

In der Berichtsperiode befanden sich keine eigenen Aktien im Bestand.

Ausschüttung

In der Hauptversammlung am 7. März 2025 wurde beschlossen, 1.941.312.740,00 € von 2.440.400.000,00 € des sich nach handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) ergebenden Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2024 als Dividende auszuschütten und des Weiteren den Betrag von 499.087.260,00 € auf neue Rechnung vorzutragen. Die Ausschüttung ist erfolgt.

Darüber hinaus hat der Vorstand in Übereinstimmung mit den Anleihebedingungen am 30. April 2025 eine Ausschüttung auf die ATI-Instrumente beschlossen.

In der Konzernbilanz der Aareal Bank Gruppe führt eine Ausschüttung auf die ATI-Anleihe zur Reduzierung des Postens Gewinnrücklage innerhalb des Konzerneigenkapitals.

Erläuterungen zu Finanzinstrumenten

Hinsichtlich des in der Aareal Bank Gruppe etablierten Systems zur konzernweiten Messung, Limitierung und Steuerung von Risiken verweisen wir auf unsere Ausführungen im Risikobericht als Teil des Konzernzwischenlageberichts. Die Angaben gemäß IFRS 7 zur Beschreibung und zum Umfang der aus Finanzinstrumenten resultierenden Risiken erfolgen teilweise ebenfalls im Risikobericht.

(23) Ermittlung des Fair Value

Die Ermittlung des Fair Value ist übergreifend für Finanzinstrumente und für nicht finanzielle Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten im IFRS 13 geregelt. Gemäß IFRS 13.9 ist der Fair Value der Preis, zu dem unter aktuellen Marktbedingungen am Bewertungsstichtag in einem geordneten Geschäftsvorfall ein Vermögenswert verkauft oder eine Schuld übertragen werden kann. Zur Ermittlung des Fair

Value ist der Hauptmarkt für den Vermögenswert oder die Schuld zu betrachten oder, falls ein solcher nicht vorliegt, der für den Vermögenswert oder die Schuld vorteilhafteste Markt. Weiterhin ist zu berücksichtigen, ob die Aareal Bank am Bewertungsstichtag eine Transaktion für den betreffenden Vermögenswert oder die Schuld zu dem Preis in diesem Markt abschließen kann. Der Hauptmarkt ist der Markt mit dem größten Volumen und der höchsten Handelsaktivität, zu dem die Aareal Bank Zugang hat. Der vorteilhafteste Markt ist der Markt, an dem der Betrag für den Verkauf eines Vermögenswerts maximiert bzw. der Betrag für die Übertragung einer Verbindlichkeit minimiert würde.

Fair Value-Hierarchie

Der Fair Value-Ermittlung liegt die Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 13.72ff. zugrunde, anhand der die einbezogenen Bewertungsparameter gemäß ihrer Marktnähe und Objektivität jeweils in unterschiedliche Hierarchiestufen eingeteilt werden. Der Fair Value von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wird der Stufe 1 der Fair Value-Hierarchie zugeordnet, wenn er anhand von qualifizierten Preisen auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden, die unverändert übernommen werden, bestimmt wird. Fair Values, die mithilfe von Eingangsparametern bestimmt werden, die direkt oder indirekt auf beobachtbaren Marktdaten beruhen, aber keine qualifizierten Preise der Stufe 1 darstellen, sind der Stufe 2 der Hierarchie zugeordnet. Fair Values, die mithilfe von Bewertungstechniken bestimmt werden, bei denen ein oder mehrere wesentliche Eingangsparameter nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen, sind der Hierarchiestufe 3 zugeordnet. Die Schätzunsicherheiten hinsichtlich der Fair Value-Bewertung nehmen in den einzelnen Stufen zu.

Bewertungsmethoden

Die in den Forderungen aus Krediten enthaltenen Immobilien- und Kommunaldarlehen werden für Zwecke der Fair Value-Ermittlung unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Die Abzinsung der zukünftigen Cashflows eines Geschäfts erfolgt mit geschäftsspezifischen risikoadjustierten Zinssätzen. Diese werden ausgehend von einem quasi-risikolosen laufzeitabhängigen Marktzinssatz je Währung unter Berücksichtigung von Aufschlägen für kontrahentenspezifische Risiken sowie Kosten eines Kredits ermittelt. Bei festverzinslichen Darlehen werden die vertraglich vereinbarten Zahlungsströme als zukünftige Cashflows angesetzt. Die zukünftigen Cashflows für variabel verzinsliche Darlehen werden mit Verwendung der zukünftigen Forward-Zinssätze unter Berücksichtigung des jeweiligen Kundenkonditions-Spreads erzeugt. Bei ausgefallenen Darlehen werden die zukünftigen Cashflows um die erwarteten Verluste reduziert.

Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen, für die kein aktueller Marktpreis in einem aktiven Markt verfügbar ist, werden über eine Analyse der zukünftigen Zahlungen nach einem Ertragswertverfahren bewertet, dessen Input-Parameter soweit möglich auf beobachtbaren Marktdaten beruhen. Dazu gehört die Discounted-Cashflow-Methode, mit deren Hilfe der Barwert der vertraglichen Cashflows bis zum erwarteten Laufzeitende ermittelt wird. Die Barwertermittlung basiert auf der für den jeweils relevanten Markt gültigen Benchmark-Kurve unter Berücksichtigung von Bonitäts- und Liquiditätsaufschlägen. Bei optionalen Geschäftsbestandteilen werden das jeweilige marktübliche Black/Scholes-Modell oder numerische Verfahren angewendet.

Bei nicht notierten Finanzinvestitionen in Eigenkapitalinstrumente können auch die Anschaffungskosten die beste Schätzung des beizulegenden Zeitwerts sein. Ihre Werthaltigkeit wird regelmäßig überprüft.

Der Fair Value von OTC-Derivaten wird auf Basis von branchenüblichen Standardbewertungsmodellen wie der Barwertmethode oder Optionspreismodellen bestimmt. Dabei werden Eingangsparameter aktiver Märkte wie Zinssätze, Zinskurven und Credit Spreads verwendet. Der beizulegende Zeitwert von Devisentermingeschäften wird grundsätzlich auf Basis aktueller Terminkurse bestimmt, die an aktiven Märkten quotiert sind. Da die Derivate Gegenstand von hochwirksamen Sicherheitenvereinbarungen sind (Credit Support Annex zum ISDA Master Agreement und Besicherungsanhang zum Deutschen Rahmenvertrag für Finanztermingeschäfte), die jeweils einem Besicherungsrahmenvertrag unterliegen, kann auf Bewertungsanpassungen für ein potenzielles Kreditrisiko des Kontrahenten bzw. des eigenen Kontrahentenausfallrisikos (CVA und DVA) aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet werden. Die Bank verwendet für die Bewertung von barbesicherten Derivaten die Overnight-Interest-Rate-Swap-Kurve (OIS-Kurve).

Für die Barreserve, sonstige Forderungen aus Krediten sowie kurzfristige Geldmarktforderungen und -verbindlichkeiten stellen die fortgeführten Anschaffungskosten eine angemessene Schätzung des Fair Value dar.

(24) Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 13

Die Buchwerte der von der Aareal Bank Gruppe gehaltenen Finanzinstrumente, die mit dem Fair Value in der Bilanz ausgewiesen werden, werden in der folgenden Tabelle entsprechend der dreistufigen Fair Value-Hierarchie gemäß IFRS 13.72 ff. dargestellt. Die Darstellung erfolgt je Klasse von Finanzinstrument:

30. Juni 2025

	Fair Value Gesamt	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3
Mio. €				
Finanzielle Vermögenswerte fvoci	5.670	5.045	624	1
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	5.669	5.045	624	-
Eigenkapitalinstrumente fvoci	1	-	0	1
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	1.828	1	1.465	362
Forderungen aus Krediten fvpl	358	-	-	358
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	5	1	-	4
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	581	-	581	-
Positive Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	884	-	884	-
Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl	1.864	-	1.864	-
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	1.000	-	1.000	-
Negative Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	864	-	864	-

31. Dezember 2024

	Fair Value Gesamt	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3
Mio. €				
Finanzielle Vermögenswerte fvoci	4.823	4.741	81	1
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	4.822	4.741	81	-
Eigenkapitalinstrumente fvoci	1	-	0	1
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	1.530	1	1.144	385
Forderungen aus Krediten fvpl	381	-	-	381
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	5	1	-	4
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	673	-	673	-
Positive Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	471	-	471	-
Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl	2.566	-	2.566	-
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	1.057	-	1.057	-
Negative Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	1.509	-	1.509	-

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2025 wechselten 87 Mio. € finanzielle Vermögenswerte fvoci aus Stufe 1 in Stufe 2 und keine aus Stufe 2 in Stufe 1.

Die Fair Values von in der Bilanz zum Fair Value ausgewiesenen Forderungen aus Krediten, deren Bewertung in der Stufe 3 der Fair Value-Hierarchie eingruppiert ist, haben sich vom Anfang bis zum Ende der Berichtsperiode folgendermaßen entwickelt:

Forderungen aus Krediten fvpl

	2025	2024
Mio. €		
Fair Value zum 01.01.	381	255
Bewertungsveränderung	38	-4
Bestandsänderungen		
Zugang	8	301
Abgang	-69	-1
Zinsabgrenzung	0	1
Fair Value zum 30.06.	358	552

Von dem Ergebnis aus finanziellen Vermögenswerten fvpl entfallen 37 Mio. € auf im Bestand befindliche Finanzinstrumente (Vorjahr: -12 Mio. €).

Wesentlicher nicht am Markt beobachtbarer Input-Parameter dieser Forderungen aus Krediten fvpl sind die Aufschläge für kontrahentenspezifische Risiken. Eine Erhöhung/Verringerung um 1 % würde bei den nicht ausgefallenen Krediten zu einer Verringerung/Erhöhung des Fair Value von rund 4 Mio. € (Vorjahr: rund 5 Mio. €) führen.

(25) Vergleich von Buchwerten und Fair Values der Finanzinstrumente

Die Fair Values der Finanzinstrumente werden in der nachstehenden Tabelle mit ihren Buchwerten nach Risikovorsorge gegenübergestellt. Die Darstellung erfolgt je Klasse von Finanzinstrument:

	30.06.2025	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2024
	Buchwert	Fair Value	Buchwert	Fair Value
Mio. €				
Finanzielle Vermögenswerte ac	38.715	38.962	40.025	40.159
Barreserve ac	2.320	2.320	2.605	2.605
Forderungen aus Krediten ac	31.407	31.795	32.213	32.516
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	4.804	4.664	5.141	4.973
Forderungen sonstiges Geschäft ac	184	183	66	65
Finanzielle Vermögenswerte fvoci	5.669	5.670	4.823	4.823
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	5.668	5.669	4.822	4.822
Eigenkapitalinstrumente fvoci	1	1	1	1
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	1.828	1.828	1.530	1.530
Forderungen aus Krediten fvpl	358	358	381	381
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	5	5	5	5
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	581	581	673	673
Positive Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	884	884	471	471
Finanzielle Verbindlichkeiten ac	41.488	41.400	39.486	39.252
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	27.879	27.780	26.557	26.315
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	12.804	12.804	12.216	12.216
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	54	54	72	71
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	751	762	641	650
Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl	1.864	1.864	2.566	2.566
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	1.000	1.000	1.057	1.057
Negative Marktwerte aus sonstigen Derivaten fvpl	864	864	1.509	1.509

Segmentberichterstattung

(26) Segmentergebnisse¹⁾

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Banking & Digital Solutions		Konsolidierung / Überleitung		Areal Bank Konzern	
	01.01.- 30.06. 2025	01.01.- 30.06. 2024	01.01.- 30.06. 2025	01.01.- 30.06. 2024	01.01.- 30.06. 2025	01.01.- 30.06. 2024	01.01.- 30.06. 2025	01.01.- 30.06. 2024
Mio. €								
Zinsüberschuss	353	395	120	135	0	0	473	530
Risikovorsorge	-112	-163	0	0		0	-112	-163
Provisionsüberschuss	4	1	-1	-3	0	0	3	-2
Abgangsergebnis	10	9					10	9
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-5	-28	0	-1			-5	-29
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	-4	8					-4	8
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen			2				2	
Verwaltungsaufwand	-127	-132	-50	-48	0	0	-177	-180
Sonstiges betriebliches Ergebnis	19	9	-1	-1	0	0	18	8
Betriebsergebnis (aus fortgeführten Geschäftsbereichen)	138	99	70	82	0	0	208	181
Ertragsteuern	-31	-27	-21	-26			-52	-53
Konzernergebnis (aus fortgeführten Geschäftsbereichen)	107	72	49	56	0	0	156	128
Ergebnis aus veräußerten Geschäftsbereichen						-136		-136
Konzernergebnis	107	72	49	56	0	-136	156	-8
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	0	0	0	0		-30	0	-30
Eigentümern der Areal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	107	72	49	56	0	-106	156	22
Allokiertes Eigenkapital ²⁾	2.168	1.632	371	415	642	830	3.181	2.877
RoE nach Steuern (%) ^{3) 4)}	8,1	7,0	24,3	26,9			8,4	7,8
Beschäftigte (Durchschnitt)	779	816	399	385			1.178	1.201
Segmentvermögen	33.529	31.128	13.752	13.843		1.318	47.281	46.289

¹⁾ Darstellung unterliegt der IFRS 5-Systematik.

²⁾ Im Hinblick auf die Steuerung erfolgt die Berechnung des allokierten Eigenkapitals für beide Segmente auf Basis eines normierten Kapitalbedarfs nach Basel IV (fully phased) von 13,5 %.

³⁾ Auf das Jahr hochgerechnet

⁴⁾ Ergebnisuordnung erfolgt unter der Annahme einer zeitanteiligen Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe.

Die erfassten Provisionserträge aus Verträgen mit Kunden (Umsatzerlöse i. S. d. IFRS 15) gliedern sich wie folgt auf die Segmente auf:

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Banking & Digital Solutions		Konsolidierung / Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Mio. €								
Wiederkehrende Leistungen			6	5			6	5
Nicht-wiederkehrende Leistungen								
Bankgeschäft und sonstige Tätigkeiten	9	6	12	12			21	18
Gesamt	9	6	18	17			27	23

Sonstige Erläuterungen

(27) Eventualverbindlichkeiten und Kreditzusagen

	30.06.2025	31.12.2024
Mio. €		
Eventualverbindlichkeiten	140	150
Kreditzusagen	1.186	1.334
davon unwiderruflich	949	1.099

(28) Beschäftigte

Die Zahl der Beschäftigten im Aareal Bank Konzern stellt sich wie folgt dar:

	30.06.2025 ¹⁾	Durchschnitt 01.01.-30.06.2025 ²⁾	31.12.2024 ¹⁾	Durchschnitt 01.01.-31.12.2024 ²⁾
Angestellte	1.134	1.139	1.158	1.159
Leitende Angestellte	38	39	40	42
Gesamt	1.172	1.178	1.198	1.201
davon: Teilzeitbeschäftigte	190	187	192	193

¹⁾ Darin nicht enthalten sind 0 Beschäftigte des Hotelbetriebs (31. Dezember 2024: 57 Beschäftigte).

²⁾ Darin nicht enthalten sind 129 Beschäftigte des Hotelbetriebs (01.01.-31.12.2024: 213 Beschäftigte).

(29) Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen gemäß IAS 24

Im Berichtszeitraum gab es keine neuen Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen. Der bestehende Betrag der Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen betrug 2 Mio. €. Bei den Geschäften handelte es sich um eine unbestimmte Nachrangleihe, welche im Berichtszeitraum zurückgezahlt wurde.

(30) Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode (Nachtragsbericht)

Am 11. Juli 2025 hat der deutsche Bundesrat dem Gesetz für ein steuerliches Investitionsprogramm zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Deutschland zugestimmt und somit beschlossen. Wesentliche Änderung, welche auch Auswirkungen auf die zukünftige VFE-Lage der Aareal Bank hat, ist die schrittweise Absenkung des Körperschaftssteuersatzes von 15 auf 10 % in fünf Schritten um jeweils 1 Prozentpunkt ab dem Veranlagungszeitraum 2028 bis 2032. Dies wird jährlich ab 2028 sukzessive zu Steuerentlastungen im niedrigen einstelligen Millionenbetrag für die Aareal Bank führen. Gleichzeitig hat die zukünftige Steuersatzänderung bereits jetzt unmittelbare Auswirkungen auf die Bewertung latenter Steuern, welche ab den folgenden Bilanzstichtagen mit dem zukünftig zu erwarteten Steuersatz zu bewerten sind. Dies führt in 2025 zu Steuerbelastungen in Höhe eines mittleren einstelligen Millionenbetrages.

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

(31) Organe der Aareal Bank AG

Aufsichtsrat

Jean Pierre Mustier ^{1) 2)}

Vorsitzender des Aufsichtsrats
Ehem. Chief Executive Officer der UniCredit S.p.A. sowie
ehem. Präsident der European Banking Federation

Henning Giesecke ^{2) 3) 4)}

Ehem. Chief Risk Officer der UniCredit S.p.A. und UniCredit Bank AG

Denis Hall ^{3) 4) 5)}

Vorsitzender des Prüfungsausschusses
Ehem. Chief Risk Officer Global Consumer Banking der
GE Capital EMEA

Petra Heinemann-Specht ^{2) 3) 4) 6)}

Stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrats
Aareal Bank AG

Barbara Knoflach ^{1) 4) 5)}

Stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrats
Ehem. Global Head der BNP Paribas Real Estate Investment
Management und Deputy Chief Executive Officer
der BNP Paribas Real Estate S.A.

Hans-Hermann Lotter ^{1) 2) 3)}

Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
Selbstständiger Berater für Private-Equity-Beteiligungen,
Fusionen, Übernahmen und Umstrukturierungen sowie
ehem. Geschäftsführer der Atlantic BidCo GmbH

Marika Lulay ^{1) 5)}

Vorsitzende des Technologie- und Innovationsausschusses
Ehem. Chief Executive Officer und geschäftsführende Direktorin
der GFT Technologies SE

Klaus Novatius ^{1) 2) 6)}

Aareal Bank AG

Maximilian Rinke ^{2) 3) 4)}

Senior Managing Director der Centerbridge Partners, L.P.

José Sevilla Álvarez ^{1) 3) 4) 5)}

Vorsitzender des Risikoausschusses
Ehem. Chief Executive Officer der Bankia S.A.

Sascha Schmitt ^{5) 6)}

Aareal Bank AG

Markus Zywitza ^{5) 6)}

Aareal Bank AG

Vorstand

Dr. Christian Ricken

Vorsitzender des Vorstands

Nina Babic

Vorstandsmitglied

Andrew Halford

Vorstandsmitglied

Christof Winkelmann

Vorstandsmitglied

¹⁾ Mitglied des Präsidial- und Nominierungsausschusses ²⁾ Mitglied des Vergütungskontrollausschusses ³⁾ Mitglied des Prüfungsausschusses

⁴⁾ Mitglied des Risikoausschusses ⁵⁾ Mitglied des Technologie- und Innovationsausschusses ⁶⁾ Von den Arbeitnehmern gewählt

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Wiesbaden, den 29. Juli 2025

Der Vorstand



Dr. Christian Ricken



Nina Babic



Andrew Halford



Christof Winkelmann

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die Aareal Bank AG, Wiesbaden

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Bilanz zum 30. Juni 2025, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung - verkürzt - sowie dem Anhang - verkürzt - – und den Konzernzwischenlagebericht der Aareal Bank AG, Wiesbaden, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2025, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 115 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach dem International Accounting Standard IAS 34 „Zwischenberichterstattung“, wie er in der EU anzuwenden ist, und nach dem International Accounting Standard IAS 34 „Zwischenberichterstattung“, wie er vom International Accounting Standards Board (IASB) verlautbart worden ist, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit IAS 34 „Zwischenberichterstattung“, wie er in der EU anzuwenden ist, und nach IAS 34 „Zwischenberichterstattung“, wie er vom IASB verlautbart worden ist, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit IAS 34 „Zwischenberichterstattung“, wie er in der EU anzuwenden ist, und nach IAS 34 „Zwischenberichterstattung“, wie er vom IASB verlautbart worden ist, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Frankfurt am Main, den 1. August 2025

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Winner	Thiede
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Adressen

Zentrale Wiesbaden

Aareal Bank AG

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

Strukturierte Immobilien- finanzierungen

Dublin

Office 14 · Fitzwilliam House
3/4 Pembroke Street
Upper Dublin
Dublin 2, D02 VN24, Irland
Telefon: +353 1 6369220
Fax: +353 1 6702785

Istanbul

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

London

5th Floor · 28 Savile Row
London W1S 2EU, Großbritannien
Telefon: +44 20 74569200
Fax: +44 20 79295055

New York

Aareal Capital Corporation
360 Madison Avenue · 18th Floor
New York, NY-10017, USA
Telefon: +1 212 5084080
Fax: +1 917 3220285

Paris

29 bis, rue d'Astorg
75008 Paris, Frankreich
Telefon: +33 1 44516630
Fax: +33 1 42662498

Rom

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

Singapur

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

Stockholm

Normalmstorg 14
11146 Stockholm, Schweden
Telefon: +46 8 54642000
Fax: +46 8 54642001

Warschau

RONDO I · Rondo ONZ I
00-124 Warschau, Polen
Telefon: +48 22 5380060
Fax: +48 22 5380069

Wiesbaden

Paulinenstraße 15
65189 Wiesbaden
Telefon: +49 611 3482950
Fax: +49 611 3482020

Banking & Digital Solutions

Aareal Bank AG

Banking & Digital Solutions
Paulinenstraße 15
65189 Wiesbaden
Telefon: +49 611 3482967
Fax: +49 611 3482499

Banking & Digital Solutions

Filiale Berlin
SpreePalais
Anna-Louisa-Karsch-Straße 2
10178 Berlin
Telefon: +49 30 88099444
Fax: +49 30 88099470

Banking & Digital Solutions

Filiale Essen
Alfredstraße 220
45131 Essen
Telefon: +49 201 81008100
Fax: +49 201 81008200

Banking & Digital Solutions

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

collect Artificial Intelligence GmbH

Willy-Brandt-Straße 59-65
20457 Hamburg
Telefon: +49 40 609412950

First Financial Software GmbH

Isaac-Fulda-Allee 8
55124 Mainz
Telefon: +49 6131 4864500

plusForta GmbH

Talstraße 24
40217 Düsseldorf
Telefon: +49 211 5426830
Fax: +49 211 54268330

Finanzkalender

7. November 2024

Veröffentlichung zum 30. September 2024

Impressum

Inhalt:

Aareal Bank AG

Layout:

S/COMPANY · Die Markenagentur GmbH

Aareal Bank AG

Investor Relations

Paulinenstraße 15 · 65189 Wiesbaden

Telefon: +49 611 348 3009

Fax: +49 611 348 2637

www.aareal-bank.com

Dieser Bericht ist auch in Englisch erhältlich.



**Aareal Bank
Group**

Aareal
YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.