

Zwischenmitteilung
Aareal Bank Konzern
1. Januar bis
31. März 2025

Wesentliche Kennzahlen

	01.01. - 31.03.2025	01.01. - 31.03.2024 ¹⁾		31.03.2025	31.12.2024
Ergebnisgrößen			Moody's		
Bereinigtes Betriebsergebnis (Mio. €) ²⁾	107	93	Issuer Rating	Baa1	Baa1
Betriebsergebnis (Mio. €)	100	91	Senior Preferred	Baa1	Baa1
Nettoergebnis (Mio. €) ³⁾	60	59	Senior Non Preferred	Baa3	Baa3
Cost Income Ratio (%) ⁴⁾	35,0	31,3	Bank Deposit Rating	Baa1	Baa1
(Netto-)Ergebnis je Stammaktie (€) ⁵⁾⁶⁾	1,00	0,98	Outlook	stable	stable
Bereinigter RoE nach Steuern (%) ²⁾⁵⁾⁷⁾	8,2	8,2	Mortgage Pfandbrief Rating	Aaa	Aaa
	31.03.2025	31.12.2024			
Bilanz			Fitch Ratings		
Immobilienfinanzierungen (Mio. €)	33.033	33.471	Issuer Default Rating	BBB	BBB
Eigenkapital (Mio. €)	3.844	5.460	Senior Preferred	BBB+	BBB+
Bilanzsumme (Mio. €)	46.138	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. €)	14,0	14,3	ISS-ESG	prime (C)	prime (C)
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) (%)	20,6	20,2	CDP	Management Level B	Management Level B
Kernkapitalquote (T1-Quote) (%)	23,5	22,3			
Gesamtkapitalquote (TC-Quote) (%)	28,5	26,6			
Basel IV (fully phased)					
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) (%)	15,3	15,2			
Mitarbeiter	1.179	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⁾ Vormalig Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis

⁴⁾ Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen und Banking & Digital Solutions 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 31. März 2025 (vorläufig; aufgrund der Einführung der CRR III wurde die Einreichungsfrist der regulatorischen Meldung auf den 30. Juni 2025 verschoben); inklusive Zwischengewinn 2025 abzüglich einer geplanten Dividende und inklusive zeitanteiliger Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe. Die vorläufige CET1-Quote aus der aufsichtsrechtlichen Meldung zum 31. März 2025 beträgt 19,9%, da die Aareal Bank zum 31. März 2025 bei der EZB keinen Antrag auf Gewinnbeziehung gestellt hat.

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

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	Geschäftsentwicklung
4	Highlights der Geschäftsentwicklung im 1. Quartal
4	Wirtschaftsbericht
4	Ertragslage
5	Vermögenslage
6	Finanzlage
7	Prognosebericht
7	Nachtragsbericht
7	Segmentergebnisse
8	Finanzkalender
8	Impressum

Geschäftsentwicklung

Highlights der Geschäftsentwicklung im 1. Quartal

Die Aareal Bank Gruppe hat einen erfolgreichen Start in das Geschäftsjahr 2025 hingelegt und hat somit die Grundlage geschaffen, ein bereinigtes Konzernbetriebsergebnis in der kommunizierten Spanne zwischen 375 bis 425 Mio. € zu erreichen. Wir verweisen auf unsere Darstellungen im Prognosebericht.

Das Umfeld in den gewerblichen Immobilienmärkten ist jedoch weiterhin herausfordernd. Die Auswirkungen der jüngst gestiegenen geopolitischen und makroökonomischen Unsicherheiten sind weiterhin nur schwer abzuschätzen.

Das Geschäft hat sich in unseren beiden Segmenten gut entwickelt.

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen lag das Neugeschäft angesichts anziehender Märkte im ersten Quartal 2025 oberhalb des Vorjahres. Zum Stichtag betrug das Kreditportfolio 33,0 Mrd. € und war damit im Vergleich zum Jahresende 2024 aufgrund von Wechselkurseffekten leicht geringer (33,5 Mrd. €). Im Segment Banking & Digital Solutions betrug das durchschnittliche Einlagenvolumen 13,4 Mrd. € und lag somit innerhalb des erwarteten Niveaus zwischen 13 und 14 Mrd. €.

Wirtschaftsbericht

Ertragslage

Mio. €	01.01. – 31.03.2025	01.01. – 31.03.2024 ¹⁾
Zinsüberschuss	249	268
Provisionsüberschuss	1	-2
Gesamtrisikovorsorge ²⁾	-55	-86
Verwaltungsaufwand (bereinigt) ³⁾	-88	-82
Sonstige Komponenten	0	-5
Bereinigtes Betriebsergebnis³⁾	107	93
Einmaleffekte	-7	-2
Betriebsergebnis	100	91
Ertragsteuern	-27	-24
AT1-Zinsen	-13	-8
Nettoergebnis⁴⁾	60	59

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

²⁾ inkl. FVPL-Fälle

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

⁴⁾ vormals Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis

Das Betriebsergebnis belief sich im ersten Quartal des Geschäftsjahres auf 100 Mio. € und lag damit vor allem aufgrund der deutlich niedrigeren Risikovorsorge in Kombination mit der weiterhin guten Ertragslage über dem Vorjahr (91 Mio. €). Das bereinigte Betriebsergebnis stieg auf 107 Mio. € (Vorjahr: 93 Mio. €). Das Nettoergebnis betrug 60 Mio. € (Vorjahr: 59 Mio. €).

Der Zinsüberschuss lag mit 249 Mio. € aufgrund des im Vorjahresvergleich höheren Kreditportfolios und guter Margen weiterhin auf hohem Niveau, aber aufgrund des gesunkenen Zinsniveaus und gestiegener Finanzierungskosten durch eine bewusste Stärkung der Tier 2- und Senior Non Preferred-Position unter dem Vorjahr (268 Mio. €).

Die Gesamtrisikovorsorge lag mit 55 Mio. € deutlich unter dem Vorjahr (Vorjahr: 86 Mio. €) und im Rahmen der Erwartungen für das Gesamtjahr. Hierin enthalten ist auch eine Erhöhung des Management-Overlays im ersten Quartal um 9 Mio. €, sodass der Bestand nun 94 Mio. € beträgt.

Der bereinigte Verwaltungsaufwand stieg leicht aufgrund höherer Projektkosten auf 88 Mio. € (Vorjahr: 82 Mio. €). Bereinigungen umfassen in der Bank getätigte Effizienzmaßnahmen, Investitionen in IT-Infrastruktur oder sonstige wesentliche Einmaleffekte (rund 7 Mio. €). Die Cost Income Ratio des Bankgeschäfts (branchenüblich ohne Bankenabgabe und Beiträge zur Einlagensicherung sowie ohne die vorgenannten Sondereffekte) belief sich im ersten Quartal auf 35,0% und liegt damit im internationalen Vergleich auch weiterhin auf einem sehr niedrigen und damit sehr guten Niveau.

Die sonstigen Komponenten betragen 0 Mio. € (Vorjahr: -5 Mio. €).

Dies führt insgesamt in dem abgelaufenen Quartal zu einem Betriebsergebnis in Höhe von 100 Mio. € (Vorjahr: 91 Mio. €) und zu einem bereinigten Betriebsergebnis in Höhe von 107 Mio. € (Vorjahr: 93 Mio. €). Nach Berücksichtigung von Steuern in Höhe von 27 Mio. € (Vorjahr: 24 Mio. €) und zeitanteiliger Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe beträgt das Nettoergebnis 60 Mio. € (Vorjahr: 59 Mio. €). Der bereinigte RoE nach Steuern blieb mit 8,2 % (Vorjahr: 8,2 %) stabil, da die Steigerung des bereinigten Betriebsergebnisses insbesondere durch höhere AT1-Kosten und ein höheres Kapital kompensiert wurde.

Vermögenslage

Mio. €	31.03.2025	31.12.2024
Aktiva		
Finanzielle Vermögenswerte ac	38.933	40.428
Barreserve ac	1.555	2.605
Forderungen aus Krediten ac	32.298	32.611
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	5.012	5.142
Forderungen sonstiges Geschäft ac	68	70
Risikovorsorgebestand ac	-411	-402
Finanzielle Vermögenswerte fvoci	4.797	4.823
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	4.796	4.822
Eigenkapitalinstrumente fvoci	1	1
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	1.429	1.530
Forderungen aus Krediten fvpl	375	381
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	5	5
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	603	673
Positive Marktwerte sonstige Derivate fvpl	446	471
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	265	282
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	77	75
Immaterielle Vermögenswerte	43	45
Sachanlagen	77	79
Ertragsteueransprüche	39	40
Aktive latente Steuern	261	274
Sonstige Aktiva	628	640
Gesamt	46.138	47.814

Die Aktiva der Aareal Bank Gruppe von 46,1 Mrd. € sind im Vergleich zum Vorjahresende aufgrund geringerer Barreserven im Zusammenhang mit der Dividendenausschüttung leicht gesunken.

Das Volumen der Immobilienfinanzierungen der Aareal Bank Gruppe betrug 33,0 Mrd. € (31. Dezember 2024: 33,5 Mrd. €). Das Neugeschäft entwickelte sich mit 2,3 Mrd. € im ersten Quartal 2025 deutlich besser als im Vorjahr (0,9 Mrd. €) und beinhaltete rund 661 Mio. € „grüne“ Finanzierungen¹⁾. Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte entfallen auf unseren Hotelbetrieb in Italien und auf drei Immobiliendarlehen, davon zwei in den USA und eines in Finnland. Unser Hotelbetrieb soll im zweiten Quartal veräußert werden.

Finanzlage

	31.03.2025	31.12.2024
Mio. €		
Passiva		
Finanzielle Verbindlichkeiten ac	39.873	39.486
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	26.310	26.557
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	12.756	12.216
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	60	72
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	747	641
Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl	2.158	2.566
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	1.043	1.057
Negative Marktwerte sonstige Derivate fvpl	1.115	1.509
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verpflichtungen	10	9
Rückstellungen	160	159
Ertragsteuerverpflichtungen	67	91
Passive latente Steuern	1	1
Sonstige Passiva	25	42
Eigenkapital	3.844	5.460
Gezeichnetes Kapital	180	180
Kapitalrücklage	721	721
Gewinnrücklage	2.474	4.359
AT1-Anleihe	575	300
Andere Rücklagen	-126	-121
Nicht beherrschende Anteile	20	21
Gesamt	46.138	47.814

Die Passiva der Aareal Bank Gruppe von 46,1 Mrd. € sind im Vergleich zum Vorjahresende aufgrund geringerer Gewinnrücklagen im Zusammenhang mit der Dividendenausschüttung leicht gesunken. Das durchschnittliche wohnungswirtschaftliche Einlagenvolumen lag im ersten Quartal 2025 mit 13,4 Mrd. € innerhalb des erwarteten Niveaus von 13 bis 14 Mrd. € (Gesamtjahr 2024: 13,7 Mrd. €).

Die Aareal Bank Gruppe konnte im ersten Quartal 2025 rund 1,4 Mrd. € erfolgreich am Kapitalmarkt platzieren. Darunter war eine Pfandbrief-Benchmark-Transaktion über 750 Mio. € und eine AT1-Benchmark-Transaktion über 425 Mio. USD. Rund 200 Mio. € wurden über Privatplatzierungen begeben, hiervon konnten 18 Mio. € im Senior-Bereich emittiert werden, sowie eine Tier 2-Transaktion über 100 Mio. €.

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

Prognosebericht

Die solide Entwicklung im ersten Quartal steht im Einklang mit unserem kommunizierten Ausblick für das Gesamtjahr, auch wenn die Auswirkungen der jüngst gestiegenen Marktvolatilität erst nach einiger Zeit sichtbar werden.

Nachtragsbericht

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

Segmentergebnisse ¹⁾

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Banking & Digital Solutions		Konsolidierung/Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	01.01.– 31.03.2025	01.01.– 31.03.2024	01.01.– 31.03.2025	01.01.– 31.03.2024	01.01.– 31.03.2025	01.01.– 31.03.2024	01.01.– 31.03.2025	01.01.– 31.03.2024
Mio. €								
Zinsüberschuss	190	203	59	65	0	0	249	268
Risikovorsorge	-54	-83	0	0			-54	-83
Provisionsüberschuss	1	-1	0	-1	0	0	1	-2
Abgangsergebnis	4	3					4	3
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	1	-17	0	-1			1	-18
Ergebnis aus Sicherungs- zusammenhängen	-4	8					-4	8
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen			1				1	
Verwaltungsaufwand	-70	-60	-25	-24	0		-95	-84
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-3	0	0	-1	0	0	-3	-1
Betriebsergebnis	65	53	35	38	0	0	100	91
Ertragsteuern	-17	-12	-10	-12			-27	-24
Konzernergebnis vor veräußerten Geschäftsbereichen	48	41	25	26	0	0	73	67
Ergebnis aus veräußerten Geschäftsbereichen						6		6
Konzernergebnis	48	41	25	26	0	6	73	73
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	0	0	0	0		2	0	2
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	48	41	25	26	0	4	73	71
Allokiertes Eigenkapital ²⁾	2.184	1.567	363	416	639	932	3.186	2.915
RoE nach Steuern (%) ³⁾⁴⁾	6,5	8,4	26,9	24,9			7,5	8,1

¹⁾ Die 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⁾ Die Ergebnisuordnung erfolgt unter der Annahme einer zeitanteiligen Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe.

⁴⁾ Auf das Jahr hochgerechnet

Finanzkalender

7. August 2025

Veröffentlichung zum 30. Juni 2025

13. November 2025

Veröffentlichung zum 30. September 2025

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.