

Zwischenmitteilung Aareal Bank Konzern

1. Januar bis
30. September 2025

Wesentliche Kennzahlen

	01.01. – 30.09.2025	01.01. – 30.09.2024 ¹⁾		30.09.2025	31.12.2024
Ergebnisgrößen			Moody's		
Bereinigtes Betriebsergebnis (Mio. €) ²⁾	306	266	Issuer Rating	Baa1	Baa1
Betriebsergebnis (Mio. €)	281	261	Senior Preferred	Baa1	Baa1
Nettoergebnis (Mio. €) ³⁾	173	161	Senior Non Preferred	Baa3	Baa3
Cost Income Ratio (%) ⁴⁾	31,5	30,3	Bank Deposit Rating	Baa1	Baa1
Ergebnis je Stammaktie (€) ⁵⁾	2,89	2,68	Outlook	stable	stable
Bereinigter RoE nach Steuern (%) ^{2) 5) 7)}	8,0	7,6	Mortgage Pfandbrief Rating	Aaa	Aaa
	30.09.2025	31.12.2024	Fitch Ratings		
Bilanz			Issuer Default Rating	BBB	BBB
Immobilienfinanzierungen (Mio. €)	32.933	33.471	Senior Preferred	BBB+	BBB+
Eigenkapital (Mio. €)	3.749	5.460	Senior Non Preferred	BBB	BBB
Bilanzsumme (Mio. €)	47.401	47.814	Deposit Ratings	BBB+	BBB+
			Outlook	positive	stable
Aufsichtsrechtliche Kennziffern⁸⁾			Ratings zur Nachhaltigkeit⁹⁾		
Basel IV (phase-in)			MSCI	A	A
Risikogewichtete Aktiva (Mrd. €)	12,8	14,3	ISS-ESG	prime (C)	prime (C)
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) (%)	22,4	20,2	CDP	Management Level C	Management Level B
Kernkapitalquote (T1-Quote) (%)	25,6	22,3			
Gesamtkapitalquote (TC-Quote) (%)	30,5	26,6			
Basel IV (fully phased)					
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) (%)	15,5	15,2			
Mitarbeiter	1.175	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⁾ Ergebniszurordnung unter der Annahme einer 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 Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe
30. September 2025: inklusive Zwischenergebnis 2025 abzüglich einer geplanten Dividende gemäß Dividendenpolitik und inklusive Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe.
Die CET1-Quote (phase-in) aus der aufsichtsrechtlichen Meldung zum 30. September 2025 beträgt 22,1 %.

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	Geschäftsentwicklung
4	Highlights der Geschäftsentwicklung
4	Wirtschaftsbericht
4	Ertragslage
6	Vermögenslage
7	Finanzlage
7	Prognosebericht
8	Segmentergebnisse
8	Nachtragsbericht
9	Finanzkalender
9	Impressum

Geschäftsentwicklung

Highlights der Geschäftsentwicklung

Die Aareal Bank hat ihre starke Performance mit einem bereinigten Betriebsergebnis in Höhe von 306 Mio. € in den ersten neun Monaten fortgesetzt. Dies steht im Einklang mit unserer Prognose für das Gesamtjahr 2025, ein bereinigtes Betriebsergebnis zwischen 375 und 425 Mio. € sowie einen bereinigten RoE zwischen 7 und 8 % zu erreichen. Wir verweisen auf unsere Darstellungen im Prognosebericht.

Die Bank blieb von den geopolitischen Ereignissen rund um die Ukraine und den Mittleren Osten sowie von den jüngsten Folgen der US-amerikanischen Zollpolitik relativ unberührt. Bei der Reduzierung des Engagements in US-Büroimmobilien werden weiterhin gute Fortschritte erzielt, während die Geschäftsentwicklung in den übrigen Märkten stark verlief. Dies spiegelt eine leichte Verbesserung der Stimmung gegenüber dem gewerblichen Immobiliensektor im Allgemeinen wider. Zukünftige makroökonomische und geopolitische Unsicherheiten lassen sich jedoch naturgemäß weiterhin schwer abschätzen.

Das Geschäft hat sich in unseren beiden Segmenten gut entwickelt.

In Anbetracht eines Neugeschäfts (einschließlich Prolongationen) im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen in Höhe von 8,5 Mrd. € nach neun Monaten sind wir sehr zuversichtlich, unser Jahresziel im Bereich von 9 bis 10 Mrd. € zu erreichen. Zum Stichtag betrug das Kreditportfolio 32,9 Mrd. € und war damit im Vergleich zum Jahresende 2024 aufgrund von negativen Wechselkurseffekten leicht geringer (31. Dezember 2024: 33,5 Mrd. €). Vorbehaltlich dieser Wechselkursschwankungen zwischen EUR und USD sind wir jedoch weiterhin zuversichtlich, eine Kreditportfoliozielgröße zum Jahresende zwischen 34 und 35 Mrd. € zu erreichen. Im Segment Banking & Digital Solutions betrug das durchschnittliche Einlagenvolumen 13,9 Mrd. € und lag damit am oberen Ende der für dieses Jahr geplanten Spanne zwischen 13 und 14 Mrd. €.

Wirtschaftsbericht

Ertragslage

Konzernergebnis der Aareal Bank Gruppe

	01.01. – 30.09.2025	01.01. – 30.09.2024 ¹⁾
Mio. €		
Zinsüberschuss	691	792
Provisionsergebnis	4	-1
Gesamtrisikovorsorge ²⁾	-190	-288
Verwaltungsaufwand (bereinigt) ³⁾	-229	-248
Sonstige Komponenten	30	11
Bereinigtes Betriebsergebnis³⁾	306	266
Einmaleffekte	-25	-5
Betriebsergebnis	281	261
Ertragsteuern	-76	-76
Konzernergebnis (aus fortgeführten Geschäftsbereichen)	205	185
AT1-Zinsen	-32	-24
Nettoergebnis⁴⁾	173	161

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

²⁾ Inklusive NPL-FVPL-Fälle

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

⁴⁾ Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis

Das bereinigte Betriebsergebnis in den ersten neun Monaten 2025 belief sich auf 306 Mio. € und lag damit über dem Vorjahresniveau (266 Mio. €). Die positiven Ergebnisbeiträge aus der geringeren Gesamtrisikovorsorge, den höheren sonstigen Komponenten und dem reduzierten bereinigten Verwaltungsaufwand konnten den gesunkenen Zinsüberschuss überkompensieren. Das Betriebsergebnis stieg auf 281 Mio. € (Vorjahr: 261 Mio. €). Das Nettoergebnis betrug 173 Mio. € (Vorjahr: 161 Mio. €).

Der Zinsüberschuss in Höhe von 691 Mio. € war im Vergleich zum Vorjahr deutlich, aber erwartungsgemäß rückläufig (9M 2024: 792 Mio. €). Dies ist vor allem auf das niedrigere Zinsniveau zurückzuführen. Dennoch blieb der Zinsüberschuss dank eines im Vorjahresvergleich höheren Kreditportfolios und guter Margen historisch gesehen weiterhin auf einem hohen Niveau. Zusätzlich hat sich der Zinsüberschuss pro Quartal im Laufe des Jahres stabilisiert.

Die Gesamtrisikovorsorge für Neuausfälle und Bestandsfälle lag mit 190 Mio. € (inklusive 7 Mio. € Risikovorsorge für NPL-FVPL-Fälle) merklich unter dem Vorjahr (Vorjahr: 288 Mio. €) und im Rahmen der Erwartungen für das Gesamtjahr. Der Management Overlay-Bestand beläuft sich zum Stichtag auf 14 Mio. € und bezieht sich ausschließlich auf die schwierigen Marktbedingungen für US-Büroimmobilien.

Der bereinigte Verwaltungsaufwand wurde reduziert auf 229 Mio. € (Vorjahr: 248 Mio. €) und ist somit zum einen Ausdruck unserer effizienten Kostenkontrolle und zum anderen zeigen sich positive laufende Effekte aus den getätigten Effizienzmaßnahmen. Angefallene Einmaleffekte in Höhe von 25 Mio. € wurden bereinigt und umfassen vor allem Aufwendungen im Zusammenhang mit unserer Strategie „Aareal Ambition“ sowie für getätigte Effizienzmaßnahmen. Die Cost Income Ratio des Bankgeschäfts (branchenüblich ohne Bankenabgabe und Beiträge zur Einlagensicherung sowie ohne die vorgenannten Sondereffekte) belief sich in den ersten neun Monaten 2025 auf 31,5 % und liegt damit im internationalen Vergleich auch weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.

Die sonstigen Komponenten betrugen 30 Mio. € (Vorjahr: 11 Mio. €) und sind vor allem aufgrund des Einmalertrags aus der Veräußerung unseres Hotelbetriebs in Italien im zweiten Quartal gestiegen. Außerdem enthalten sie das laufende Ergebnis unserer Rettungserwerbe und weiterer Tochter- und sonstigen Unternehmen.

Dies führt insgesamt in den abgelaufenen drei Quartalen 2025 zu einem bereinigten Betriebsergebnis in Höhe von 306 Mio. € (Vorjahr: 266 Mio. €) und zu einem Betriebsergebnis in Höhe von 281 Mio. € (Vorjahr: 261 Mio. €). Nach Berücksichtigung von Steuern in Höhe von 76 Mio. € (Vorjahr: 76 Mio. €) und der Abgrenzung der Verzinsung der AT I-Anleihe beträgt das Nettoergebnis 173 Mio. € (Vorjahr: 161 Mio. €). In der Folge stieg auch der bereinigte RoE nach Steuern auf 8,0 % (Vorjahr: 7,6 %).

Vermögenslage

	30.09.2025	31.12.2024
Mio. €		
Aktiva		
Finanzielle Vermögenswerte ac	39.098	40.428
Barreserve ac	1.604	2.605
Forderungen aus Krediten ac	32.471	32.611
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	4.958	5.142
Forderungen sonstiges Geschäft ac	65	70
Risikovorsorgebestand ac	-379	-402
Finanzielle Vermögenswerte fvoci	5.845	4.823
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	5.843	4.822
Eigenkapitalinstrumente fvoci	2	1
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	1.753	1.530
Forderungen aus Krediten fvpl	328	381
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	6	5
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	508	673
Positive Marktwerte sonstige Derivate fvpl	911	471
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	38	282
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	74	75
Immaterielle Vermögenswerte	44	45
Sachanlagen	76	79
Ertragsteueransprüche	25	40
Aktive latente Steuern	219	274
Sonstige Aktiva	608	640
Gesamt	47.401	47.814

Die Aktiva der Aareal Bank Gruppe von 47,4 Mrd. € sind im Vergleich zum Vorjahresende nahezu stabil geblieben. Das Volumen der Immobilienfinanzierungen reduzierte sich leicht auf 32,9 Mrd. € (31. Dezember 2024: 33,5 Mrd. €). Das Neugeschäft in den ersten neun Monaten 2025 lag angesichts anziehender Märkte mit 8,5 Mrd. € deutlich über dem Vorjahr (Vorjahr: 6,6 Mrd. €) und beinhaltete rund 2,3 Mrd. € „grüne“ Finanzierungen¹⁾. Das Bestandsvolumen „grüner“ Finanzierungen hat sich insgesamt um 1,9 Mrd. € auf 9,5 Mrd. € erhöht (31. Dezember 2024: 7,6 Mrd. €).

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.

Finanzlage

	30.09.2025	31.12.2024
Mio. €		
Passiva		
Finanzielle Verbindlichkeiten ac	41.793	39.486
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	27.477	26.557
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	13.504	12.216
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	63	72
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	749	641
Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl	1.666	2.566
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	965	1.057
Negative Marktwerte sonstige Derivate fvpl	701	1.509
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	9
Rückstellungen	142	159
Ertragsteuerverpflichtungen	27	91
Passive latente Steuern	1	1
Sonstige Passiva	23	42
Eigenkapital	3.749	5.460
Gezeichnetes Kapital	180	180
Kapitalrücklage	721	721
Gewinnrücklage	2.555	4.359
AT1-Anleihe	407	300
Andere Rücklagen	-139	-121
Nicht beherrschende Anteile	25	21
Gesamt	47.401	47.814

Die Passiva der Aareal Bank Gruppe von 47,4 Mrd. € sind im Vergleich zum Vorjahresende nahezu stabil geblieben. Das durchschnittliche wohnungswirtschaftliche Einlagenvolumen war in den ersten neun Monaten 2025 weiterhin hoch und betrug 13,9 Mrd. € (Vorjahr: 13,7 Mrd. €).

Die Aareal Bank Gruppe konnte in den ersten neun Monaten 2025 rund 2,6 Mrd. € erfolgreich am Kapitalmarkt platzieren. Darunter waren unter anderem drei Pfandbrief-Benchmark-Transaktionen über insgesamt 2,0 Mrd. €, eine AT I-Benchmark-Transaktion über 425 Mio. USD sowie eine Tier 2-Transaktion über 100 Mio. €.

Prognosebericht

Die sehr gute Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten des Jahres steht im Einklang mit unseren kommunizierten Zielen, wenngleich die Ziele für die Portfoliogröße unter dem Vorbehalt etwaiger Wechselkursschwankungen zwischen EUR und USD stehen.

Segmentergebnisse¹⁾

	Strukturierte Immo- bilienfinanzierungen		Banking & Digital Solutions		Konsolidierung/ Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	01.01.– 30.09.2025	01.01.– 30.09.2024	01.01.– 30.09.2025	01.01.– 30.09.2024	01.01.– 30.09.2025	01.01.– 30.09.2024	01.01.– 30.09.2025	01.01.– 30.09.2024
Mio. €								
Zinsüberschuss	510	589	181	203	0	0	691	792
Risikovorsorge	-183	-257	0	0	0	0	-183	-257
Provisionsergebnis	5	2	-1	-3	0	0	4	-1
Abgangsergebnis	16	19	0	0	0	0	16	19
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpI	-8	-50	0	-1	0	0	-8	-51
Ergebnis aus Sicherungs- zusammenhängen	-3	2	0	0	0	0	-3	2
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0	0	3	0	0	0	3	0
Verwaltungsaufwand	-180	-180	-75	-73	0	0	-255	-253
Sonstiges betriebliches Ergebnis	17	11	-1	-1	0	0	16	10
Betriebsergebnis (aus fort- geführten Geschäftsbereichen)	174	136	107	125	0	0	281	261
Ertragsteuern	-43	-36	-33	-40	0	0	-76	-76
Konzernergebnis (aus fort- geführten Geschäftsbereichen)	131	100	74	85	0	0	205	185
Ergebnis aus veräußerten Geschäftsbereichen	0	0	0	0	0	-161	0	-161
Konzernergebnis	131	100	74	85	0	-161	205	24
Zurechnung des Konzernergebnisses								
Nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	-37	0	-37
Eigentümer der Aareal Bank AG	131	100	74	85	0	-124	205	61
Konzernergebnis	131	100	74	85	0	-161	205	24
Allokiertes Eigenkapital ²⁾	2.157	1.668	375	412	650	807	3.182	2.887
RoE nach Steuern (%) ³⁾⁴⁾	6,4	6,0	24,8	27,6	0	0	7,2	7,4

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 (phase-in) von 15 %.

³⁾ Auf das Jahr hochgerechnet

⁴⁾ Ergebniszurückordnung unter der Annahme einer Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe

Nachtragsbericht

Im Oktober 2025 hat die Aareal Bank ihre erste SRT-Transaktion (Significant Risk Transfer) erfolgreich abgeschlossen. Die synthetische Übertragung von Krediten im Umfang von 2 Mrd. € an externe Investoren ermöglicht es der Aareal Bank, bisher gebundenes Kapital in Neugeschäft zu allokalieren. Das Kreditportfolio hat eine hohe Qualität und umfasst ausschließlich europäische Gewerbeimmobilien.

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

Finanzkalender

5. März 2026	Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2025
26. März 2026	Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2025
7. Mai 2026	Veröffentlichung zum 31. März 2026
6. August 2026	Veröffentlichung zum 30. Juni 2026
5. November 2026	Veröffentlichung zum 30. September 2026

Impressum

Inhalt:

Aareal Bank AG

Layout:

S/COMPANY · Die Markenagentur GmbH

Aareal Bank AG

Investor Relations

Paulinenstraße 15 · 65189 Wiesbaden

Telefon: +49 611 348 0

Fax: +49 611 348 2637

E-Mail: IR@aareal-bank.comwww.aareal-bank.com

Dieser Bericht ist auch in Englisch erhältlich.

**Aareal Bank
Group**

