

Zwischenmitteilung
Aareal Bank Konzern
1. Januar bis
31. März 2026

Wesentliche Kennzahlen

	01.01. – 31.03.2026	01.01. – 31.03.2025		31.03.2026	31.12.2025
Ergebnisgrößen			Moody's		
Bereinigtes Betriebsergebnis (Mio. €) ¹⁾	121	107	Issuer Rating	Baa1	Baa1
Betriebsergebnis (Mio. €)	117	100	Senior Preferred	Baa1	Baa1
Nettoergebnis (Mio. €) ²⁾⁴⁾	76	60	Senior Non-Preferred	Baa3	Baa3
Cost Income Ratio (%) ³⁾	29,7	35,0	Bank Deposit Rating	Baa1	Baa1
Ergebnis je Stammaktie (€) ⁴⁾⁵⁾	1,26	1,00	Outlook	stable	stable
Bereinigter RoE nach Steuern (%) ¹⁾⁴⁾⁶⁾	9,8	8,2	Mortgage Pfandbrief Rating	Aaa	Aaa
	31.03.2026	31.12.2025	Fitch Ratings		
Bilanz			Issuer Default Rating	BBB	BBB
Immobilienfinanzierungen (Mio. €)	34.101	34.336	Senior Preferred	BBB+	BBB+
Eigenkapital (Mio. €)	3.861	3.752	Senior Non-Preferred	BBB	BBB
Bilanzsumme (Mio. €)	47.370	46.853	Deposit Ratings	BBB+	BBB+
			Outlook	positive	positive
Aufsichtsrechtliche Kennziffern⁷⁾			Ratings zur Nachhaltigkeit⁸⁾		
Basel IV (phase-in)			MSCI	A	A
Risikogewichtete Aktiva (Mrd. €)	14,2	13,1	ISS-ESG	prime (C)	prime (C)
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) (%)	20,7	22,2	CDP	Management Level C	Management Level C
Kernkapitalquote (T1-Quote) (%)	23,5	25,3			
Gesamtkapitalquote (TC-Quote) (%)	28,1	30,3			
Basel IV (fully phased)					
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) (%)	15,5	15,5			
Mitarbeiter	1.170	1.167			

¹⁾ Bereinigt um Kosten für Effizienzmaßnahmen, Investitionen in IT-Infrastruktur und sonstige wesentliche Einmaleffekte

²⁾ Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis

³⁾ Branchenüblich ohne Bankenabgabe und Beiträge zur Einlagensicherung sowie ohne Kosten für Effizienzmaßnahmen, Investitionen in IT-Infrastruktur und sonstige wesentliche Einmaleffekte

⁴⁾ Ergebniszuordnung unter der Annahme einer Abgrenzung der Nettoverzinsung der AT1-Anleihe

⁵⁾ Ohne Berücksichtigung des Ergebnisses der nicht beherrschenden Anteile

⁶⁾ Auf das Jahr hochgerechnet

⁷⁾ 31. Dezember 2025: inklusive Jahresergebnis 2025 abzüglich einer inzwischen ausgeschütteten Dividende und inklusive Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe
31. März 2026: inklusive Zwischenergebnis 2026 abzüglich einer geplanten Dividende gemäß Dividendenpolitik und inklusive Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe.
Die CET1-Quote (phase-in) aus der aufsichtsrechtlichen Meldung zum 31. März 2026 beträgt 20,0%.

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.

⁸⁾ 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
6	Vermögenslage
7	Finanzlage
7	Prognosebericht
8	Nachtragsbericht
8	Segmentergebnisse
9	Finanzkalender
9	Impressum

Geschäftsentwicklung

Highlights der Geschäftsentwicklung im 1. Quartal

Die Aareal Bank Gruppe hat einen erfolgreichen Start in das Geschäftsjahr 2026 hingelegt, um ein bereinigtes Konzernbetriebs-ergebnis in Richtung von 400 Mio. € zum Ende des Geschäftsjahres zu erreichen. Wir verweisen auf unsere Darstellungen im Prognosebericht.

Das Umfeld in den gewerblichen Immobilienmärkten ist kompetitiv. Darüber hinaus sorgen die im Zuge des Iran-Kriegs neuen bzw. gestiegenen geopolitischen Risiken und makroökonomischen Auswirkungen für Verunsicherung und lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt nur schwer abschätzen. Das Ausmaß hängt maßgeblich von der Dauer des Konflikts ab.

Trotzdem hat sich das Geschäft in unseren beiden Segmenten während der ersten drei Monate des Geschäftsjahres gut entwickelt.

Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen lag das Neugeschäft im ersten Quartal 2026 bei 1,4 Mrd. € und wegen des bewussten Fokus auf Europa somit unterhalb des Vorjahreswerts (2,3 Mrd. €). Zum Stichtag betrug das Kreditportfolio 34,1 Mrd. € und belief sich somit im Vergleich zum Jahresende 2025 nahezu auf gleichem Niveau (34,3 Mrd. €) und innerhalb unserer Erwartungen. Im Segment Banking & Digital Solutions konnte das durchschnittliche wohnungswirtschaftliche Einlagenvolumen weiter gesteigert werden und lag im ersten Quartal bei 14,6 Mrd. € und damit deutlich oberhalb des Vorjahresniveaus (13,4 Mrd. €), aber erwartungsgemäß leicht unterhalb der für das Gesamtjahr 2026 kommunizierten rund 15 Mrd. €. Inklusive der Privateinlagen betrug das gesamte durchschnittliche Einlagenvolumen 17,5 Mrd. €.

Wirtschaftsbericht

Ertragslage

Mio. €	01.01. – 31.03.2026	01.01. – 31.03.2025
Zinsüberschuss	237	249
Provisionsergebnis	-3	1
Gesamtrisikovorsorge ¹⁾	-58	-55
Verwaltungsaufwand (bereinigt) ²⁾	-76	-88
Sonstige Komponenten	21	0
Bereinigtes Betriebsergebnis²⁾	121	107
Einmaleffekte	-4	-7
Betriebsergebnis	117	100
Ertragsteuern	-32	-27
Konzernergebnis	85	73
AT1-Zinsen	-9	-13
Nettoergebnis³⁾	76	60

¹⁾ Inklusive bonitätsbedingter Wertveränderungen bei Non-Performing-FVPL-Finanzinstrumenten

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

³⁾ Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis

Der Zinsüberschuss lag mit 237 Mio. € aufgrund des im Vorjahresvergleich gewachsenen Kreditportfolios mit soliden Margen sowie des gewachsenen durchschnittlichen Einlagenvolumens weiterhin auf hohem Niveau, aber aufgrund des im Vergleich zum Vorjahr niedrigeren Zinsniveaus erwartungsgemäß leicht unterhalb des starken Vorjahreswerts (249 Mio. €).

Die Provisionserträge und -aufwendungen glichen sich im Berichtszeitraum nahezu aus und führten zu einem leicht negativen Provisionsergebnis in Höhe von -3 Mio. € (Vorjahr: 1 Mio. €).

Die Gesamtrisikovorsorge lag mit 58 Mio. € (inklusive 4 Mio. € bonitätsbedingter Wertveränderungen für NPL-FVPL-Finanzinstrumente) in etwa auf Vorjahresniveau (Vorjahr: 55 Mio. €) und im Rahmen der Erwartungen für das Gesamtjahr. Hierin enthalten ist auch eine Erhöhung des Post-Model Adjustments im ersten Quartal um 1 Mio. €, sodass der Bestand nun 56 Mio. € beträgt.

Der bereinigte Verwaltungsaufwand wurde deutlich reduziert auf 76 Mio. € (Vorjahr: 88 Mio. €), unter anderem aufgrund geringerer Projekt- und IT-Kosten im ersten Quartal, die sich jedoch teilweise in die nächsten Quartale verschieben. Die Reduktion ist außerdem zum einen Ausdruck unserer effizienten Kostenkontrolle und zum anderen Resultat der getätigten Effizienzmaßnahmen, die zu positiven laufenden Effekten führen. Bereinigungen umfassen die Aufwendungen für in der Bank getätigte Effizienzmaßnahmen, Investitionen in IT-Infrastruktur oder sonstige wesentliche Einmaleffekte und betragen in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2026 rund 4 Mio. €. Die Cost Income Ratio des Bankgeschäfts (branchenüblich ohne Bankenabgabe und Beiträge zur Einlagensicherung sowie ohne die vorgenannten Sondereffekte) belief sich im ersten Quartal 2026 auf 29,7% und liegt damit im internationalen Vergleich weiterhin auf einem sehr niedrigen und damit sehr guten Niveau.

Die sonstigen Komponenten betragen 21 Mio. € (Vorjahr: 0 Mio. €) und enthalten neben dem Abgangsergebnis auch das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl und Sicherungszusammenhängen sowie das Ergebnis unserer Rettungserwerbe.

Dies führt insgesamt in dem abgelaufenen Quartal zu einem bereinigten Betriebsergebnis in Höhe von 121 Mio. € (Vorjahr: 107 Mio. €) und zu einem Betriebsergebnis in Höhe von 117 Mio. € (Vorjahr: 100 Mio. €). Nach Berücksichtigung von Steuern in Höhe von 32 Mio. € (Vorjahr: 27 Mio. €) und der Abgrenzung der Verzinsung der AT I-Anleihe beträgt das Nettoergebnis 76 Mio. € (Vorjahr: 60 Mio. €). In Folge des Ergebnisanstiegs erhöhte sich auch der bereinigte RoE nach Steuern auf 9,8% (Vorjahr: 8,2%).

Vermögenslage

Mio. €	31.03.2026	31.12.2025
Aktiva		
Finanzielle Vermögenswerte ac	39.475	39.111
Barreserve ac	488	328
Forderungen aus Krediten ac	33.576	33.839
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	5.357	4.876
Forderungen sonstiges Geschäft ac	54	68
Risikovorsorgebestand ac	-436	-429
Finanzielle Vermögenswerte fvoci	5.679	5.371
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	5.637	5.370
Eigenkapitalinstrumente fvoci	42	1
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	1.440	1.619
Forderungen aus Krediten fvpl	272	324
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	6	6
Eigenkapitalinstrumente fvpl	1	0
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	426	452
Positive Marktwerte sonstige Derivate fvpl	735	837
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	121	128
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	75	74
Immaterielle Vermögenswerte	43	44
Sachanlagen	21	23
Ertragsteueransprüche	33	39
Aktive latente Steuern	231	216
Sonstige Aktiva	688	657
Gesamt	47.370	46.853

Die Aktiva der Aareal Bank Gruppe von 47,4 Mrd. € sind im Vergleich zum Vorjahresende aufgrund höherer Barreserven und höherer Geld- und Kapitalmarktforderungen leicht gestiegen.

Das Volumen der Immobilienfinanzierungen der Aareal Bank Gruppe betrug 34,1 Mrd. € (31. Dezember 2025: 34,3 Mrd. €). Das Neugeschäft belief sich mit 1,4 Mrd. € unterhalb des Vorjahres (2,3 Mrd. €) und beinhaltete rund 0,5 Mrd. € „grüne“ Finanzierungen¹⁾. Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte entfallen auf zwei Immobiliendarlehen in den USA sowie auf unsere Betriebsimmobilie. Die Vermögenswerte sollen im Laufe des Jahres 2026 veräußert werden.

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

Mio. €	31.03.2026	31.12.2025
Passiva		
Finanzielle Verbindlichkeiten ac	41.510	41.165
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	27.771	27.169
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	12.976	13.213
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	49	60
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	714	723
Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl	1.768	1.705
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	1.065	988
Negative Marktwerte sonstige Derivate fvpl	703	717
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verpflichtungen	0	0
Rückstellungen	149	152
Ertragsteuerverpflichtungen	51	33
Passive latente Steuern	1	1
Sonstige Passiva	30	45
Eigenkapital	3.861	3.752
Gezeichnetes Kapital	180	180
Kapitalrücklage	721	721
Gewinnrücklage	2.634	2.548
AT1-Anleihe	407	407
Andere Rücklagen	-107	-129
Nicht beherrschende Anteile	26	25
Gesamt	47.370	46.853

Die Passiva der Aareal Bank Gruppe von 47,4 Mrd. € sind im Vergleich zum Vorjahresende aufgrund höherer Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten und höherer Gewinnrücklagen leicht gestiegen. Das durchschnittliche wohnungswirtschaftliche Einlagenvolumen lag im ersten Quartal 2026 bei 14,6 Mrd. € (Gesamtjahr 2025: 14,1 Mrd. €). Inklusive der Privateinlagen betrug das gesamte durchschnittliche Einlagenvolumen 17,5 Mrd. €.

Die Aareal Bank Gruppe konnte im ersten Quartal 2026 rund 1,1 Mrd. € erfolgreich am Kapitalmarkt platzieren. Im Rahmen der Aktivitäten wurden zwei Pfandbrief-Benchmark-Transaktionen mit einem Volumen von 750 Mio. € bzw. 250 Mio. GBP platziert.

Prognosebericht

Dank des erfolgreichen Quartalsergebnisses haben wir die Grundlage geschaffen, unseren kommunizierten Ausblick für das Gesamtjahr 2026 zu erreichen. Die makroökonomischen Auswirkungen des Iran-Kriegs und der anderen geopolitischen Risiken lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht zuverlässig abschätzen. Die Aareal Bank geht jedoch derzeit nicht von einer negativen Ergebnisbeeinflussung aus.

Nachtragsbericht

Die ordentliche Hauptversammlung am 21. April 2026 hat die Zahlung einer Dividende von 109.532.591,00 € beschlossen. Die Ausschüttung ist inzwischen erfolgt.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Aareal Bank Gruppe haben sich nicht ergeben.

Segmentergebnisse¹⁾

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Banking & Digital Solutions		Konsolidierung/Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Mio. €								
Zinsüberschuss	176	192	61	57	0	0	237	249
Risikovorsorge	-54	-54	0	0	0	0	-54	-54
Provisionsergebnis	0	3	-3	-2	0	0	-3	1
Abgangsergebnis	10	4	0	0	0	0	10	4
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	0	1	0	0	0	0	0	1
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	5	-4	0	0	0	0	5	-4
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0	0	1	1	0	0	1	1
Verwaltungsaufwand	-53	-69	-27	-26	0	0	-80	-95
Sonstiges betriebliches Ergebnis	1	-3	0	0	0	0	1	-3
Betriebsergebnis	85	70	32	30	0	0	117	100
Ertragsteuern	-22	-18	-10	-9	0	0	-32	-27
Konzernergebnis	63	52	22	21	0	0	85	73
Zurechnung des Konzernergebnisses								
Nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	0	0	0
Eigentümer der Aareal Bank AG	63	52	22	21	0	0	85	73
Konzernergebnis	63	52	22	21	0	0	85	73

¹⁾ Die Vorjahreszahlen wurden auf Basis der neuen Verrechnungspreise angepasst.

Im Zuge einer jährlichen Überprüfung der Verrechnungspreise zwischen den beiden Segmenten Strukturierte Immobilienfinanzierungen und Banking & Digital Solutions wurden die Verrechnungspreise mit Beginn des Geschäftsjahres 2026 zugunsten des Segments Strukturierte Immobilienfinanzierungen angepasst. Dies hat Auswirkungen auf die Segmentergebnisse. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Finanzkalender

6. August 2026
5. November 2026

Veröffentlichung zum 30. Juni 2026
Veröffentlichung zum 30. September 2026

Impressum

Inhalt:

Aareal Bank AG

Layout:

S/COMPANY · Die Markenagentur GmbH

Aareal Bank AG

Treasury – Debt 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.