Zwischenmitteilung Aareal Bank Konzern

1. Januar bis
30. September 2026

Aareal
YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.

Wesentliche Kennzahlen

	01.01. – 30.09.2026	01.01. – 30.09.2025
Ergebnisgrößen		
Bereinigtes Betriebsergebnis (Mio. €)[1]	143	306
Betriebsergebnis (Mio. €)	123	281
Nettoergebnis (Mio. €)[2] [4]	34	173
Cost Income Ratio (%)[3]	31,4	31,5
Ergebnis je Stammaktie (€)[4] [5]	0,56	2,89
Bereinigter RoE nach Steuern (%)[1] [4] [6]	2,0	8,0

	30.09.2026	31.12.2025
Bilanz		
Immobilienfinanzierungen (Mio. €)	33.297	34.336
Eigenkapital (Mio. €)	3.704	3.752
Bilanzsumme (Mio. €)	47.460	46.853
Aufsichtsrechtliche Kennziffern[7]		
Basel IV (phase-in)		
Risikogewichtete Aktiva (Mrd. €)	13,7	13,1
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) (%)	20,3	22,2
Kernkapitalquote (T1-Quote) (%)	23,3	25,3
Gesamtkapitalquote (TC-Quote) (%)	27,9	30,3
Basel IV (fully phased)		
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) (%)	15,4	15,5
Mitarbeiter	**1.180**	**1.167**

	30.09.2026	31.12.2025
Moody's		
Issuer Rating	Baa1	Baa1
Senior Preferred	Baa1	Baa1
Senior Non-Preferred	Baa3	Baa3
Bank Deposit Rating	Baa1	Baa1
Outlook	stable	stable
Mortgage Pfandbrief Rating	Aaa	Aaa
Fitch Ratings		
Issuer Default Rating	A-	BBB
Senior Preferred	A-	BBB+
Senior Non Preferred	BBB	BBB
Deposit Ratings	A-	BBB+
Outlook	positive	positive
Ratings zur Nachhaltigkeit[8]		
MSCI	A	A
ISS-ESG	prime (C+)	prime (C)
CDP	Management Level C	Management Level C

[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
30. September 2026: inklusive Zwischenergebnis 2026 abzüglich einer erwarteten Dividende und inklusive Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe.
Die CET1-Quote (phase-in) aus der aufsichtsrechtlichen Meldung zum 30. September 2026 beträgt 19,8 %.
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/ratings

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 in den ersten neun Monaten
5 Wirtschaftsbericht

5 Ertragslage
6 Vermögenslage
7 Finanzlage

7 Prognosebericht
8 Segmentergebnisse
8 Nachtragsbericht

9 Finanzkalender

9 Impressum

Geschäftsentwicklung

Highlights der Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten

Aufgrund der starken zugrundeliegenden operativen Entwicklung der Aareal Bank hat sich das Management im dritten Quartal 2026 entschieden, eine zusätzliche Gesamtrisikovorsorge in Höhe von 160 Mio. € zu bilden, um den Risikoabbau des Kreditportfolios zu beschleunigen und sich damit ein breiteres Spektrum strategischer Möglichkeiten in der Zukunft zu eröffnen.

Nach neun Monaten beläuft sich das bereinigte Betriebsergebnis somit auf 143 Mio. €, nach 306 Mio. € im Vorjahreszeitraum. Ohne diese zusätzlichen Aufwendungen hätte das bereinigte Betriebsergebnis bei 303 Mio. € gelegen und damit auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr. Die Aareal Bank ist auch weiterhin auf gutem Weg, das bisher prognostizierte bereinigte Betriebsergebnis für das Gesamtjahr in Richtung von 400 Mio. € exklusive bzw. rund 240 Mio. € inklusive der zusätzlichen Aufwendungen zu erreichen.

Die CET1-Quote (fully phased) lag mit 15,4 % weiterhin deutlich über den regulatorischen Anforderungen.

Die beiden Geschäftssegmente der Aareal Bank haben sich in den ersten neun Monaten 2026 gut entwickelt. Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen setzen wir weiterhin auf Qualität statt Quantität und erzielen weitere Fortschritte beim Abbau des US-Bürogeschäfts. Das Neugeschäft (einschließlich Prolongationen) betrug in den ersten neun Monaten 6,8 Mrd. € und das Kreditportfolio belief sich zum Berichtsstichtag auf 33,3 Mrd. €. Beides steht im Einklang mit den bisher kommunizierten Zielen für das Gesamtjahr. Das bereinigte Betriebsergebnis nach neun Monaten belief sich inklusive der oben genannten zusätzlichen Aufwendungen auf 28 Mio. € (188 Mio. € exklusive der zusätzlichen Aufwendungen), nach 210 Mio. € im Vorjahr.

Das Segment Banking & Digital Solutions konnte weiterhin ein starkes Einlagenvolumen aus der Wohnungswirtschaft generieren und hat seine internationalen Ambitionen spürbar vorangetrieben. Das durchschnittliche wohnungswirtschaftliche Einlagenvolumen erreichte im September mit 15,1 Mrd. € einen neuen Rekordwert, verglichen mit dem bisherigen Jahresdurchschnitt von 14,7 Mrd. €. Inklusive der Privateinlagen betrug das gesamte durchschnittliche Einlagenvolumen auf Jahressicht 17,4 Mrd. €. Das bereinigte Betriebsergebnis erreichte in den ersten neun Monaten 2026 115 Mio. €, nach 96 Mio. € im Vorjahr.

Wirtschaftsbericht

Ertragslage

Konzernergebnis der Aareal Bank Gruppe

Mio. €	01.01. – 30.09.2026	01.01. – 30.09.2025
Zinsüberschuss	722	691
Provisionsergebnis	-10	4
Gesamtrisikovorsorge[1)]	-365	-190
Verwaltungsaufwand (bereinigt)[2)]	-233	-229
Sonstige Komponenten	29	30
Bereinigtes Betriebsergebnis[2)]	**143**	**306**
Einmaleffekte	-20	-25
Betriebsergebnis	**123**	**281**
Ertragsteuern	-61	-76
Konzernergebnis	**62**	**205**
AT1-Zinsen	-28	-32
Nettoergebnis[3)]	**34**	**173**

[1)] Inklusive bonitätsbedingter Wertveränderungen bei Non-Performing-FVPL-Finanzinstrumenten und Bewertungsverluste aus Immobilien im Eigenbestand ehemaliger Kreditengagements; Letztere wurden erstmals in diesem Quartal einbezogen und die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst

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

[3)] Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis

Der Zinsüberschuss in Höhe von 722 Mio. € konnte dank eines im Vorjahresvergleich leicht gestiegenen Kreditportfolios sowie des weiterhin wachsenden Einlagenvolumens gesteigert werden (Vorjahr: 691 Mio. €). Der Zinsüberschuss war über die Quartale relativ gleich verteilt.

Das Provisionsergebnis belief sich auf -10 Mio. € im Berichtszeitraum, verglichen mit einem Überschuss in Höhe von 4 Mio. € im Vorjahreszeitraum. Der Rückgang ergab sich vor allem aufgrund der laufenden Provisionsaufwendungen für die im vierten Quartal 2025 getätigte Significant Risk Transfer (SRT)-Transaktion.

Die Gesamtrisikovorsorge betrug 365 Mio. € inklusive der zusätzlich gebildeten Gesamtrisikovorsorge von 160 Mio. € oder 205 Mio. € ohne diese zusätzlich gebildeten Aufwendungen (Vorjahr: 190 Mio. €). Dies beinhaltet auch 54 Mio. € bonitätsbedingter Wertveränderungen für NPL-FVPL-Fälle und 17 Mio. € Bewertungsverluste aus Rettungserwerben. Teile der zusätzlich gebildeten Gesamtrisikovorsorge aus dem dritten Quartal wurden als Management Overlay abgebildet. Der Management Overlay zum Stichtag beträgt 98 Mio. €.

Der bereinigte Verwaltungsaufwand in Höhe von 233 Mio. € konnte stabil gehalten werden (Vorjahr: 229 Mio. €). Dies reflektiert unsere effiziente Kostenkontrolle sowie positive Effekte aus den getätigten Effizienzmaßnahmen. Einmaleffekte umfassen die Aufwendungen für in der Bank getätigte Effizienzmaßnahmen, Investitionen in IT-Infrastruktur oder sonstige wesentliche Einmaleffekte und betrugen rund 20 Mio. €. 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 2026 auf 31,4 % und liegt damit im internationalen Vergleich auch weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.

Die sonstigen Komponenten betrugen 29 Mio. € (Vorjahr: 30 Mio. €) und enthalten neben dem Abgangsergebnis auch das Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl und Sicherungszusammenhängen sowie das laufende Ergebnis unserer Immobilien im Eigenbestand ehemaliger Kreditengagements (Rettungserwerbe) und weiterer Tochter- und sonstiger Unternehmen. Der Vorjahreswert war vor allem durch den Einmalertrag aus der Veräußerung unseres ehemaligen Hotelbetriebs in Italien beeinflusst.

Insgesamt belief sich das bereinigte Betriebsergebnis auf 143 Mio. € inklusive der zusätzlichen Aufwendungen von 160 Mio. € (303 Mio. € exklusive der zusätzlichen Aufwendungen), verglichen mit 306 Mio. € im Vorjahreszeitraum. Das Betriebsergebnis betrug 123 Mio. € (Vorjahr: 281 Mio. €). Ursächlich für diesen Rückgang ist die vom Management proaktiv gebildete zusätzliche Gesamtrisikovorsorge. Die effektive Steuerquote auf das Betriebsergebnis exklusive der zusätzlichen Aufwendungen war vergleichbar mit jener des Vorjahres und enthielt zum Berichtsstichtag nur in Teilen eine Steuergutschrift auf die zusätzlich gebildeten Aufwendungen. Nach Berücksichtigung von Steuern in Höhe von 61 Mio. € (Vorjahr: 76 Mio. €) und der Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe betrug das Nettoergebnis 34 Mio. € (Vorjahr: 173 Mio. €). In der Folge sank auch der bereinigte RoE nach Steuern auf 2,0 % (Vorjahr: 8,0 %). Ohne die zusätzlichen Aufwendungen hätte der bereinigte RoE nach Steuern bei 8,0 % gelegen.

Vermögenslage

Mio. €	30.09.2026	31.12.2025
Aktiva		
Finanzielle Vermögenswerte ac	**39.553**	**39.111**
Barreserve ac	177	328
Forderungen aus Krediten ac	32.707	33.839
Geld- und Kapitalmarktforderungen ac	6.620	4.876
Forderungen sonstiges Geschäft ac	49	68
Risikovorsorgebestand ac	-516	-429
Finanzielle Vermögenswerte fvoci	**5.611**	**5.371**
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvoci	5.568	5.370
Eigenkapitalinstrumente fvoci	43	1
Finanzielle Vermögenswerte fvpl	**1.471**	**1.619**
Forderungen aus Krediten fvpl	250	324
Geld- und Kapitalmarktforderungen fvpl	3	6
Eigenkapitalinstrumente fvpl	0	0
Positive Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	491	452
Positive Marktwerte sonstige Derivate fvpl	727	837
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	13	128
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	73	74
Immaterielle Vermögenswerte	44	44
Sachanlagen	78	23
Ertragsteueransprüche	25	39
Aktive latente Steuern	266	216
Sonstige Aktiva	842	657
Gesamt	**47.460**	**46.853**

Die Aktiva der Aareal Bank Gruppe von 47,5 Mrd. € sind im Vergleich zum Vorjahresende nahezu stabil geblieben. Das Volumen der Immobilienfinanzierungen reduzierte sich aufgrund vorzeitiger Kreditrückzahlungen auf 33,3 Mrd. € (31. Dezember 2025: 34,3 Mrd. €). Das Neugeschäft in den ersten neun Monaten 2026 lag mit 6,8 Mrd. € unter dem Vorjahr (Vorjahr: 8,5 Mrd. €) und beinhaltete rund 2,6 Mrd. € „grüne“ Finanzierungen[1)]. Das Bestandsvolumen „grüner“ Finanzierungen beträgt zum Stichtag insgesamt 12,5 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

Mio. €	30.09.2026	31.12.2025
Passiva		
Finanzielle Verbindlichkeiten ac	**41.413**	**41.165**
Geld- und Kapitalmarktverbindlichkeiten ac	26.938	27.169
Wohnungswirtschaftliche Einlagen ac	13.765	13.213
Verbindlichkeiten sonstiges Geschäft ac	58	60
Nachrangige Verbindlichkeiten ac	652	723
Finanzielle Verbindlichkeiten fvpl	**2.137**	**1.705**
Negative Marktwerte aus designierten Sicherungsderivaten fvpl	1.312	988
Negative Marktwerte sonstige Derivate fvpl	825	717
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0
Rückstellungen	126	152
Ertragsteuerverpflichtungen	51	33
Passive latente Steuern	1	1
Sonstige Passiva	28	45
Eigenkapital	**3.704**	**3.752**
Gezeichnetes Kapital	180	180
Kapitalrücklage	721	721
Gewinnrücklage	2.464	2.548
AT1-Anleihe	407	407
Andere Rücklagen	-93	-129
Nicht beherrschende Anteile	25	25
Gesamt	**47.460**	**46.853**

Die Passiva der Aareal Bank Gruppe von 47,5 Mrd. € sind im Vergleich zum Vorjahresende nahezu stabil geblieben. Das durchschnittliche wohnungswirtschaftliche Einlagenvolumen lag in den ersten neun Monaten 2026 bei 14,7 Mrd. € (Gesamtjahr 2025: 14,1 Mrd. €). Inklusive der Privateinlagen betrug das gesamte durchschnittliche Einlagenvolumen 17,4 Mrd. €.

Die Aareal Bank Gruppe konnte in den ersten neun Monaten 2026 rund 2,2 Mrd. € erfolgreich am Kapitalmarkt platzieren. Im Rahmen der Aktivitäten wurden drei Pfandbrief-Benchmark-Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von rund 1,7 Mrd. € platziert, darunter war unter anderem eine GBP-Pfandbrief-Transaktion über 250 Mio. GBP. Eine der Pfandbrief-Benchmark-Transaktionen wurde erstmalig im grünen Format begeben. Zuletzt wurde eine grüne Senior-non-preferred-Transaktion in Höhe von 300 Mio. € erfolgreich am Markt platziert.

Prognosebericht

Als Folge der proaktiven Entscheidung des Managements zur Bildung zusätzlicher Gesamtrisikovorsorge werden unsere Ergebnisse für das Gesamtjahr 2026 teilweise unter den ursprünglich kommunizierten Zielen liegen. Das bereinigte Betriebsergebnis dürfte zum Jahresende bei rund 240 Mio. € liegen. Folglich wird auch der bereinigte Return on Equity (RoE) zum Jahresende rund 4 % betragen. Ohne die zusätzlich gebildete Gesamtrisikovorsorge wird die bisherige Jahresprognose in Richtung von 400 Mio. € und in Richtung von 8 % allerdings beibehalten.

Bezüglich der Kapitalausstattung erwarten wir weiterhin eine harte Kernkapitalquote (Basel IV CET1 fully phased) zwischen rund 15,5 und 16 % zum Jahresende.

Die Entwicklungen der Leistungsindikatoren für unsere beiden Segmente stehen im Einklang mit unseren kommunizierten Zielen. So erwarten wir für das Kreditportfolio, vorbehaltlich Wechselkursschwankungen, weiterhin rund 34 Mrd. € zum Jahresende und ein Neugeschäft (einschließlich Prolongationen) an dem unteren Ende der Spanne von 10 bis 12 Mrd. €. Das weiterhin stetig wachsende durchschnittliche wohnungswirtschaftliche Einlagenvolumen erwarten wir zum Jahresende bei rund 15 Mrd. €.

Segmentergebnisse[1)]

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Banking & Digital Solutions		Konsolidierung/ Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	01.01.–30.09.2026	01.01.–30.09.2025	01.01.–30.09.2026	01.01.–30.09.2025	01.01.–30.09.2026	01.01.–30.09.2025	01.01.–30.09.2026	01.01.–30.09.2025
Mio. €								
Zinsüberschuss	529	519	193	172	0	0	722	691
Provisionsergebnis	-2	11	-8	-7	0	0	-10	4
Gesamtrisikovorsorge[2)]	-365	-190	0	0	0	0	-365	-190
Verwaltungsaufwand (bereinigt)[3)]	-161	-158	-72	-71	0	0	-233	-229
Sonstige Komponenten	27	28	2	2	0	0	29	30
Bereinigtes Betriebsergebnis[3)]	**28**	**210**	**115**	**96**	**0**	**0**	**143**	**306**
Einmaleffekte	-13	-21	-7	-4	0	0	-20	-25
Betriebsergebnis	**15**	**189**	**108**	**92**	**0**	**0**	**123**	**281**
Ertragsteuern	-29	-48	-32	-28	0	0	-61	-76
Konzernergebnis	**-14**	**141**	**76**	**64**	**0**	**0**	**62**	**205**
AT1-Zinsen	-21	-25	-7	-7	0	0	-28	-32
Nettoergebnis[4)]	**-35**	**116**	**69**	**57**	**0**	**0**	**34**	**173**

[1)] Die Vorjahreszahlen wurden auf Basis der neuen Verrechnungspreise angepasst.
[2)] Inklusive bonitätsbedingter Wertveränderungen bei Non-Performing-FVPL-Finanzinstrumenten und Bewertungsverluste aus Immobilien im Eigenbestand ehemaliger Kreditengagements; Letztere wurden erstmals in diesem Quartal einbezogen und die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst
[3)] Bereinigt um Kosten für Effizienzmaßnahmen, Investitionen in IT-Infrastruktur und sonstige wesentliche Einmaleffekte
[4)] Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis

Als Ergebnis der jährlichen Überprüfung der Verrechnungspreise für Zwecke der internen Steuerung und Berichterstattung, und in der Folge auch in der externen Segmentberichterstattung, wurden die Verrechnungspreise für die Bereitstellung von Liquidität, die von Banking & Digital Solutions für das Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen zur Verfügung gestellt wird, ab dem 1. Januar 2026 reduziert, um die wirtschaftliche Realität besser widerzuspiegeln. Für das Gesamtjahr 2025 wurden die jeweiligen Erträge bzw. Aufwendungen und Ergebnisse zugunsten des Segments Strukturierte Immobilienfinanzierungen insgesamt um 21 Mio. € angepasst, um die Vergleichbarkeit der Gesamtergebnisse zwischen den Jahren zu gewährleisten. Die Anpassung wird für das Gesamtjahr 2026 Auswirkungen in ähnlicher Größenordnung nach sich ziehen.

Nachtragsbericht

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

Finanzkalender

4. März 2027	Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2026
25. März 2027	Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2026
5. Mai 2027	Veröffentlichung zum 31. März 2027
5. August 2027	Veröffentlichung zum 30. Juni 2027
4. November 2027	Veröffentlichung zum 30. September 2027

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.com

www.aareal-bank.com

Dieser Bericht ist auch in Englisch erhältlich.

Aareal Bank Group

Aareal

YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.

11/2026