

PRESSEMITTEILUNG

Aareal Bank: Guter Start ins Geschäftsjahr 2025

- **Bereinigtes Betriebsergebnis steigt im ersten Quartal um 15 Prozent auf 107 Mio. €**
- **Zinsüberschuss mit 249 Mio. € weiterhin auf hohem Niveau**
- **Gesamtrisikovorsorge mit 55 Mio. € deutlich unter Vorjahr**
- **Starkes Neugeschäft mit guten Margen und konservativen Beleihungsausläufen**
- **Abbau leistungsgestörter Kredite weiter fortgesetzt**
- **Starke Kapitalquoten und komfortable Funding- und Liquiditätsposition**

Wiesbaden, 15. Mai 2025 – Die Aareal Bank ist mit einem guten Ergebnis in das Geschäftsjahr 2025 gestartet. Das **bereinigte Betriebsergebnis** stieg im ersten Quartal um 15 Prozent auf 107 Mio. € an (Q1 2024: 93 Mio. €). Einschließlich Einmalkosten erhöhte sich das Betriebsergebnis auf 100 Mio. € (Q1 2024: 91 Mio. €), ein Plus von 10 Prozent.

Der **Zinsüberschuss** ging um 7 Prozent auf 249 Mio. € zurück (Q1 2024: 268 Mio. €), was vor allem auf das niedrigere Zinsumfeld und verstärkte Refinanzierungsaktivitäten zurückzuführen ist. Er blieb aber auf einem historisch hohen Niveau, dank des im Vorjahresvergleich gestiegenen Kreditvolumens und guter Margen.

Die **Gesamtrisikovorsorge** sank im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 36 Prozent auf 55 Mio. € (Q1 2024: 86 Mio. €). Darin enthalten ist eine Zuführung von 9 Mio. € in den Management Overlay von derzeit insgesamt 94 Mio. €. Mit Blick auf die zuletzt gestiegenen geopolitischen und makroökonomischen Unsicherheiten verfolgt die Aareal Bank weiterhin eine vorsichtige Risikopolitik.

Der Vorstandsvorsitzende **Dr. Christian Ricken** erklärte: „Wir sind sehr zufrieden mit dem Ergebnis des ersten Quartals. Der starke Jahresauftakt unterstreicht die Ertragskraft und das umsichtige Risikomanagement der Aareal Bank. Dank unserer ausgeprägten operativen Resilienz sind wir auch für Zeiten volatiler Märkte gut gewappnet.“

Auch der Bestand an **leistungsgestörten Krediten (NPLs)** konnte weiter reduziert werden. Er lag per Quartalsende bei 1,3 Mrd. € (31.12.2024: 1,4 Mrd. €). Die Non Performing Exposure (NPE)-Quote nach EBA Risk Dashboard Definition belief sich per Ende März auf 2,6 Prozent (31.12.2024: 2,8 Prozent).

Der **bereinigte Verwaltungsaufwand** erhöhte sich aufgrund einer Priorisierung von Change-Projekten im ersten Quartal leicht auf 88 Mio. € (Q1 2024: 82 Mio. €). Insgesamt fielen im ersten Quartal 7 Mio. € an Einmalkosten an (Q1 2024: 2 Mio. €).

Nach Abzug von Steuern und Verzinsung der AT1-Anleihe belief sich das **Nettoergebnis** auf 60 Mio. € (Q1 2024: 59 Mio. €). Die **bereinigte Eigenkapitalrendite** nach Steuern blieb mit 8,2 Prozent (Q1 2024: 8,2 Prozent) stabil, da die Steigerung des bereinigten

Betriebsergebnisses insbesondere durch höhere AT1-Kosten und ein höheres Kapital kompensiert wurde.

Die Kapitalausstattung blieb auch im ersten Quartal auf einem sehr soliden Niveau. Die **harte Kernkapitalquote** (Basel IV phase-in-Quote) konnte weiter gestärkt werden und lag zum Quartalsende bei 20,6 Prozent (31.12.2024: 20,2 Prozent). Die **fully-phased Basel IV CET1 Quote** stieg an auf 15,3 Prozent von 15,2 Prozent zum Ende letzten Jahres. Die Gesamtkapitalquote (Basel IV phase-in-Quote) belief sich auf 28,5 Prozent (31.12.2024: 26,6 Prozent).

Auch ihre **Refinanzierungsaktivitäten** gestaltete die Aareal Bank erfolgreich. Im ersten Quartal wurden Anleihen und Pfandbriefe von insgesamt 1,4 Mrd. € am Kapitalmarkt platziert, darunter ein Benchmark-Pfandbrief mit einem Volumen von 750 Mio. € sowie ein Pfandbrief über 750 Mio. schwedische Kronen, rund 200 Mio. € über Private Placements und eine Tier-2-Anleihe über 100 Mio. €. Zudem löste die Aareal Bank ihre seit 2013 bestehende AT1-Anleihe von 300 Mio. € erfolgreich mit einer neuen AT1-Anleihe in einem Volumen von 425 Mio. US-Dollar ab. Damit hat die Aareal Bank ihren Funding-Plan für das Gesamtjahr bereits weitgehend erfüllt.

Die **Liquiditätsquoten** LCR und die NSFR blieben mit 219 bzw. 118 Prozent auf einem sehr guten Niveau.

Entwicklung der Geschäftssegmente

Im Segment **Strukturierte Immobilienfinanzierungen** zeichnete die Aareal Bank im ersten Quartal ein starkes Neugeschäft zu guten Konditionen. Das Volumen von Prolongationen und neu ausgereichten Krediten lag bei 2,3 Mrd. € und damit deutlich über dem Vorjahresniveau von 0,9 Mrd. € – auch dank angezogener Transaktionsvolumina im Markt. Im Auftaktquartal 2025 entfielen 1,2 Mrd. € auf die Erstkreditvergabe, bei weiterhin guten Margen und niedrigen Beleihungsausläufen. Die durchschnittliche Bruttomarge belief sich auf rund 280 Basispunkte und die durchschnittlichen Beleihungsausläufe lagen bei konservativen 56 Prozent.

Gegenüber dem Vorjahresquartal stieg das Portfoliovolumen auf 33,0 Mrd. € an (31.03.2024: 32,1 Mrd. €), belief sich aber aufgrund von Währungseffekten leicht unter dem Niveau des Jahresendes 2024 (31.12.2024: 33,5 Mrd. €). Die Portfoliokennzahlen lagen auf einem konservativen Risikoniveau. Die durchschnittlichen Beleihungsausläufe im Bestandsportfolio betrugen 57 Prozent, der Yield-on-debt 9,7 Prozent.

Im ersten Quartal finanzierte die Aareal Bank unter anderem ein pan-europäisches Hotelportfolio in einem Gesamtvolumen von rund 600 Mio. €. Das Portfolio besteht aus sieben Hotels aus dem Premium-Segment in Frankreich, den Niederlanden, Irland und Schweden mit hohen ESG-Standards. Die Objekte liegen in erstklassigen Lagen in Paris, Amsterdam, Dublin und Stockholm.

Im Segment **Banking & Digital Solutions** blieb das Einlagenvolumen von Kunden aus der Wohnungs- und Energiewirtschaft mit 13,4 Mrd. € auf einem hohen Niveau und innerhalb der anvisierten Spanne von 13 bis 14 Mrd. €. Die Einlagen aus diesem Kundensegment, das rund 4.000 Unternehmen mit insgesamt mehr als neun Millionen Wohneinheiten umfasst, sind ein wichtiger Baustein im Refinanzierungsmix der Aareal Bank.

Der Zinsüberschuss des Segments belief sich trotz des allgemein niedrigeren Zinsniveaus im ersten Quartal auf 59 Mio. € (Q1 2024: 65 Mio. €). Das Geschäftssegment trägt damit weiterhin positiv zum Zinsüberschuss der Gesamtbank bei.

Ausblick

Die gute Entwicklung des ersten Quartals steht im Einklang mit dem kommunizierten Ausblick der Aareal Bank für das Gesamtjahr, auch wenn die Auswirkungen der zuletzt gestiegenen Marktvolatilität erst nach einiger Zeit sichtbar werden.

Ansprechpartner für Medien:

Christian Feldbrügge

Telefon: +49 611 348 2280

Mobil: +49 171 866 7919

christian.feldbruegge@aareal-bank.com

Thomas Rutzki

Telefon: +49 611 348 2947

Mobil: +49 170 543 1458

thomas.rutzki@aareal-bank.com

Ansprechpartner für Investoren:

Aareal Bank AG - Investor Relations

Telefon: +49 611 348 3009

ir@aareal-bank.com

Über die Aareal Bank

Die Aareal Bank AG mit Hauptsitz in Wiesbaden ist ein führender internationaler Immobilienspezialist. Die Bank nutzt ihre Expertise, um Trends, Herausforderungen und Chancen frühzeitig zu erkennen und für ihre Stakeholder zu nutzen. Sie bietet Finanzierungs-, Banking- und Zahlungsverkehrslösungen für die Immobilienbranche und angrenzende Branchen und ist auf drei Kontinenten – in Europa, Nordamerika und Asien – vertreten. Die Geschäftsstrategie ist auf einen nachhaltigen Geschäftserfolg ausgerichtet, mit ESG-Aspekten (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung) als zentrale Bestandteile.

Die Aareal Bank umfasst die Geschäftssegmente Strukturierte Immobilienfinanzierungen und Banking & Digital Solutions. Das Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen beinhaltet die Immobilienfinanzierungs- und Refinanzierungsaktivitäten. Hier begleitet sie Kunden bei großvolumigen Investitionen in gewerbliche Immobilien. Dabei handelt es sich vor allem um Bürogebäude, Hotels, Shoppingcenter, Logistik- und Wohnimmobilien sowie Studierenden-Appartements. Im Geschäftssegment Banking & Digital Solutions bietet die Aareal Bank Unternehmen aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie der Energiewirtschaft als Digitalisierungspartner umfassende Beratungsservices und Produktlösungen an und bündelt diese mit klassischem Firmenkunden-Banking und Einlagengeschäft.

Aareal Bank – Wesentliche Kennzahlen

	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.03.2024 ¹
Ergebnisgrößen		
Bereinigtes Betriebsergebnis (Mio. €) ²	107	93
Betriebsergebnis (Mio. €)	100	91
Nettoergebnis (Mio. €) ³	60	59
Cost Income Ratio (%) ⁴	35,0	31,3
(Netto-)Ergebnis je Stammaktie (€) ^{5) 6)}	1,00	0,98
Bereinigter RoE nach Steuern (%) ^{2) 5) 7)}	8,2	8,2
	31.03.2025	31.12.2024
Bilanz		
Immobilienfinanzierungen (Mio. €)	33.033	33.471
Eigenkapital (Mio. €)	3.844	5.460
Bilanzsumme (Mio. €)	46.138	47.814
Aufsichtsrechtliche Kennziffern⁸⁾		
Basel IV (phase-in)		
Risikogewichtete Aktiva (Mrd. €)	14,0	14,3
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) (%)	20,6	20,2
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. Fremddanteile)

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

³⁾ Vormalis 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 Gewinneinbeziehung 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.

Ertragslage

	01.01.- 31.03.2025	01.01.- 31.03.2024 ¹
Mio. €		
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. Fremddanteile)

²⁾ inkl. FVPL-Fälle

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

⁴⁾ vormals Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis

Segmentergebnisse¹⁾

	Strukturierte Immobilien- finanzierungen		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 Sicherungszusammenhängen	-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

¹⁾ Die Darstellung unterliegt der IFRS 5-Systematik.