

PRESSEMITTEILUNG

Aareal Bank steigert bereinigtes Betriebsergebnis im ersten Halbjahr 2025 um mehr als 20 Prozent

- **Bereinigtes Betriebsergebnis im ersten Halbjahr um 21 Prozent auf 223 Mio. € gesteigert**
- **Keine erkennbaren Auswirkungen der jüngsten Marktvolatilität**
- **Höhere Neugeschäftsaktivitäten als im Vorjahreszeitraum**
- **Einfluss des niedrigeren Zinsumfelds im Rahmen der Erwartungen**
- **Gesamtrisikoversorge sinkt um ein Drittel auf 116 Mio. €**
- **Verwaltungsaufwand um 8 Prozent gesunken, ‚best in class‘ Cost-Income-Ratio**
- **Starkes Wachstum der BDS-Einlagen auf 14,0 Mrd. € im zweiten Quartal**
- **Sehr robuste Kapital- und Liquiditätsquoten**
- **Bereinigte Eigenkapitalrendite steigt von 8,0 auf 9,1 Prozent**
- **Strategie Aareal Ambition in aktiver Umsetzung**

Wiesbaden, 7. August 2025 – Die Aareal Bank hat das **bereinigte Betriebsergebnis** im ersten Halbjahr 2025 in einem volatilen und anspruchsvollen Marktumfeld kräftig gesteigert. Es stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 21 Prozent auf 223 Mio. € an (H1 2024: 185 Mio. €). Davon entfielen 116 Mio. € auf das zweite Quartal (Q2 2024: 93 Mio. €). Einschließlich Einmalkosten erhöhte sich das Betriebsergebnis auf 208 Mio. € (H1 2024: 181 Mio. €), davon wurden 108 Mio. € im Zeitraum von April bis Juni (Q2 2024: 90 Mio. €) erzielt.

Dr. Christian Ricken, Vorstandsvorsitzender der Aareal Bank: „Unsere hervorragenden Zahlen zeigen, dass sich die Aareal Bank äußerst erfreulich entwickelt. Das ist eine starke Leistung des gesamten Teams. Wir sind auf einem sehr guten Weg, unsere ambitionierten Jahresziele zu erreichen.“ Mit Blick auf die strategische Weiterentwicklung der Bank sagte Christian Ricken: „Wir haben Anfang des Jahres zügig damit begonnen, unsere Strategie Aareal Ambition umzusetzen. Unter anderem sind wir in die neue Assetklasse Data Center eingestiegen und haben den Aufbau einer zentralen Einheit für IT und Operations angeschoben. Bei der Realisierung der beschlossenen Kostensenkungen kommen wir schneller als geplant voran.“

Der **Zinsüberschuss** ging im ersten Halbjahr angesichts des niedrigeren Zinsumfelds und verstärkter Refinanzierungsaktivitäten der Bank erwartungsgemäß auf 473 Mio. € zurück (H1 2024: 530 Mio. €). Er blieb damit aber weiterhin auf einem guten Niveau, dank eines im Vorjahresvergleich höheren durchschnittlich Kreditvolumens und guter Margen. Im zweiten Quartal lag der Zinsüberschuss bei 224 Mio. € (Q2 2024: 262 Mio. €). Für den weiteren Jahresverlauf ist die Aareal Bank zuversichtlich, dass der Zinsüberschuss pro Quartal auf dem aktuellen Niveau stabil bleiben wird.

Die **Gesamtrisikoversorge** sank sowohl im Halbjahres- als auch im Quartalsvergleich. Im ersten Halbjahr ging sie um 34 Prozent auf 116 Mio. € (H1 2024: 176 Mio. €) zurück. Im

zweiten Quartal betrug sie 61 Mio. € (Q2 2024: 90 Mio. €). Die Aareal Bank hält insbesondere in dieser Zeit erhöhter geopolitischer und makroökonomischer Unsicherheit an ihrer konservativen Risikopolitik fest.

Im Einklang mit ihrer langfristigen Strategie betreibt die Bank weiterhin ein proaktives Management ihrer **leistungsgestörten Kredite (NPLs)**, die sich per 30. Juni 2025 auf 1,4 Mrd. € beliefen (31.12.2024: 1,4 Mrd. €).

Der **bereinigte Verwaltungsaufwand reduzierte sich** aufgrund einer hohen Kostendisziplin und positiven Effekten aus Effizienzmaßnahmen um 8 Prozent auf 162 Mio. € (H1 2024: 176 Mio. €). Auf das zweite Quartal entfielen davon 74 Mio. € (Q2 2024: 92 Mio. €). Insgesamt fielen im ersten Halbjahr 15 Mio. € an Einmalkosten an (H1 2024: 4 Mio. €). Die **Cost-Income-Ratio** der Bank lag ohne Sonderaufwendungen bei 32 Prozent, ein auch im internationalen Vergleich sehr guter Wert.

Nach Abzug von Steuern und Verzinsung der AT1-Anleihe erhöhte sich das **Nettoergebnis** deutlich auf 133 Mio. € (H1 2024: 112 Mio. €), im zweiten Quartal auf 73 Mio. € (Q2 2024: 54 Mio. €). Die **bereinigte Eigenkapitalrendite** nach Steuern stieg auf 9,1 Prozent (H1 2024: 8,0 Prozent).

Die Kapitalausstattung blieb weiterhin auf einem sehr soliden Niveau. Die **Basel IV CET1 Quote (fully-phased)** stieg an auf 15,5 Prozent von 15,2 Prozent zum Ende letzten Jahres. Die Basel IV CET Quote (phase-in) lag zum Ende des ersten Halbjahrs bei 21,8 Prozent (31.12.2024: 20,2 Prozent). Die Gesamtkapitalquote (Basel IV phase-in) belief sich auf 29,9 Prozent (31.12.2024: 26,6 Prozent). Ihre seit 2013 bestehende AT-1-Anleihe löste die Aareal Bank im ersten Halbjahr erfolgreich mit einer neuen AT1-Anleihe ab.

Im ersten Halbjahr war die Aareal Bank mit ihren **Refinanzierungsaktivitäten** am Kapitalmarkt sehr aktiv. Insgesamt wurden Anleihen und Pfandbriefe von insgesamt 2,1 Mrd. € am Kapitalmarkt platziert. Ihren Funding Plan für 2025 hat die Aareal Bank damit bereits weitgehend umgesetzt. Die **Liquiditätsquoten** LCR und die NSFR lagen mit 262 bzw. 121 Prozent auf einem sehr guten Niveau.

Entwicklung der Geschäftssegmente

Im **Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen** war die Entwicklung im Neugeschäft im ersten Halbjahr sehr erfreulich. Nach einem starken Jahresauftakt hielt die Dynamik im Neugeschäft auch im zweiten Quartal an. Das Volumen von Prolongationen und neu ausgereichten Krediten lag bei insgesamt 4,7 Mrd. € und damit deutlich über dem Vorjahresniveau von 3,1 Mrd. €. Damit liegt die Aareal Bank voll im Plan, ihr anvisiertes Neugeschäftsziel von 9 bis 10 Mrd. € für das Gesamtjahr zu erreichen. Auf die Erstkreditvergabe entfielen 2,8 Mrd. €, bei guten Margen und niedrigen Beleihungsausläufen. Die durchschnittliche Bruttomarge belief sich auf 251 Basispunkte (H1 2024: 259 Basispunkte). Die durchschnittlichen Beleihungsausläufe betrugen konservative 55 Prozent (H1 2024: 46 Prozent).

Das Portfoliovolumen lag per 30.06.2025 mit 32,4 Mrd. € aufgrund des schwächeren US-Dollars etwas unter dem Niveau des Jahresendes 2024 (31.12.2024: 33,5 Mrd. €). Bei konstanten Währungskursen wird das Portfoliovolumen zu Jahresende weiterhin in einer Spanne von 34 bis 35 Mrd. € erwartet. Die Portfoliokennzahlen blieben auf einem konservativen Risikoniveau: Der durchschnittliche Beleihungsauslauf im Portfolio betrug 56 Prozent (31.12.2024: 57 Prozent), der durchschnittliche Yield-on-debt 9,9 Prozent (31.12.2024: 9,6 Prozent).

Die Aareal Bank hat ihr Angebot um die neue Assetklasse Data Center erweitert und ein erstes Rechenzentrum in der Nähe von Frankfurt über 160 Mio. € finanziert.

Das Einlagenvolumen von Kunden aus der Wohnungs- und Energiewirtschaft im Segment **Banking & Digital Solutions** (BDS) belief sich über das erste Halbjahr hinweg auf durchschnittlich 13,7 Mrd. € und blieb damit weiterhin auf einem hohen Niveau. Im zweiten Quartal wuchs das Volumen auf durchschnittlich 14,0 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 im Segment generierte Zinsüberschuss lag aufgrund des allgemein niedrigeren Zinsniveaus im ersten Halbjahr bei 120 Mio. € (H1 2024: 135 Mio. €).

Außerdem hat das Segment BDS mit den Zeitwertkonten ein neues Produkt für den deutschen Markt eingeführt und seine mit Aareal Ambition angekündigte Internationalisierung weiter vorangetrieben. Der Markteintritt in diesem Segment in den Niederlanden steht bevor und soll im zweiten Halbjahr 2025 stattfinden.

Ausblick

Die Aareal Bank hat einen guten Start in das Jahr gehabt und bestätigt ihre Jahresziele.

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.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024 ¹⁾
Ergebnisgrößen		
Bereinigtes Betriebsergebnis (Mio. €) ²⁾	223	185
Betriebsergebnis (Mio. €)	208	181
Nettoergebnis (Mio. €) ^{3) 5)}	133	112
Cost Income Ratio (%) ⁴⁾	32,0	32,3
Ergebnis je Stammaktie (€) ^{5) 6)}	2,23	1,88
Bereinigter RoE nach Steuern (%) ^{2) 5) 7)}	9,1	8,0

	30.06.2025	31.12.2024
Bilanz		
Immobilienfinanzierungen (Mio. €)	32.430	33.471
Eigenkapital (Mio. €)	3.717	5.460
Bilanzsumme (Mio. €)	47.281	47.814

Aufsichtsrechtliche Kennziffern⁸⁾		
Basel IV (phase-in)		
Risikogewichtete Aktiva (Mrd. €)	13,3	14,3
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) (%)	21,8	20,2
Kernkapitalquote (T1-Quote) (%)	24,8	22,3
Gesamtkapitalquote (TC-Quote) (%)	29,9	26,6
Basel IV (fully phased)		
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) (%)	15,5	15,2

Mitarbeiter	1.172	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⁾ 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⁾ 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
30. Juni 2025 (vorläufig): inklusive Zwischenergebnis 2025 abzüglich einer geplanten Dividende gemäß Dividendenpolitik und inklusive zeitanteiliger Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe.
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.

Ertragslage

Konzernergebnis der Aareal Bank Gruppe

	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024 ¹⁾
Mio. €		
Zinsüberschuss	473	530
Provisionsergebnis	3	-2
Gesamtrisikoversorge ²⁾	-116	-176
Verwaltungsaufwand (bereinigt) ³⁾	-162	-176
Sonstige Komponenten	25	9
Bereinigtes Betriebsergebnis³⁾	223	185
Einmaleffekte	-15	-4
Betriebsergebnis	208	181
Ertragsteuern	-52	-53
Konzernergebnis (aus fortgeführten Geschäftsbereichen)	156	128
AT1-Zinsen	-23	-16
Nettoergebnis⁴⁾	133	112

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

Segmentergebnisse¹⁾

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Banking & Digital Solutions		Konsolidierung / Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	01.01.- 30.06. 2025	01.01.- 30.06. 2024	01.01.- 30.06. 2025	01.01.- 30.06. 2024	01.01.- 30.06. 2025	01.01.- 30.06. 2024	01.01.- 30.06. 2025	01.01.- 30.06. 2024
Mio. €								
Zinsüberschuss	353	395	120	135	0	0	473	530
Risikovorsorge	-112	-163	0	0	0	0	-112	-163
Provisionsüberschuss	4	1	-1	-3	0	0	3	-2
Abgangsergebnis	10	9	0	0	0	0	10	9
Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl	-5	-28	0	-1	0	0	-5	-29
Ergebnis aus Sicherungszusammenhängen	-4	8	0	0	0	0	-4	8
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0	0	2	0	0	0	2	0
Verwaltungsaufwand	-127	-132	-50	-48	0	0	-177	-180
Sonstiges betriebliches Ergebnis	19	9	-1	-1	0	0	18	8
Betriebsergebnis (aus fortgeführten Geschäftsbereichen)	138	99	70	82	0	0	208	181
Ertragsteuern	-31	-27	-21	-26	0	0	-52	-53
Konzernergebnis (aus fortgeführten Geschäftsbereichen)	107	72	49	56	0	0	156	128
Ergebnis aus veräußerten Geschäftsbereichen	0	0	0	0	0	-136	0	-136
Konzernergebnis	107	72	49	56	0	-136	156	-8
Nicht beherrschenden Anteilen zurechenbares Konzernergebnis	0	0	0	0	0	-30	0	-30
Eigentümern der Aareal Bank AG zurechenbares Konzernergebnis	107	72	49	56	0	-106	156	22
Allokiertes Eigenkapital ²⁾	2.177	1.632	371	415	633	830	3.181	2.877
RoE nach Steuern (%) ^{3) 4)}	8,1	7,0	24,3	26,9	0	0	8,4	7,8
Beschäftigte (Durchschnitt)	779	816	399	385			1.178	1.201
Segmentvermögen	33.529	31.128	13.752	13.843	0	1.318	47.281	46.289

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 (fully phased) von 13,5 %.

³⁾ Auf das Jahr hochgerechnet

⁴⁾ Ergebnisuordnung erfolgt unter der Annahme einer zeitanteiligen Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe.