

PRESSEMITTEILUNG

Aareal Bank setzt starke Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten fort

- **Bereinigtes Betriebsergebnis um 15 Prozent auf 306 Mio. € gesteigert**
- **Zinsüberschuss hat sich mit 691 Mio. € wie erwartet stabilisiert**
- **Gesamtrisikovorsorge sinkt um ein Drittel auf 190 Mio. €**
- **Verwaltungsaufwand um 8 Prozent reduziert**
- **Starkes Neugeschäft von 8,5 Mrd. €, gute Margen und konservative LTVs**
- **BDS-Einlagenvolumen im dritten Quartal erneut gestiegen**
- **Sehr solide Kapital- und Liquiditätsquoten**
- **Ausblick 2025 bestätigt**

Wiesbaden, 13. November 2025 – Die Aareal Bank hat ihre positive Geschäftsentwicklung fortgesetzt und in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres ihr Ergebnis deutlich gesteigert. Das **bereinigte Betriebsergebnis** stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 15 Prozent auf 306 Mio. € (9M 2024: 266 Mio. €). Auf das dritte Quartal entfielen 83 Mio. € (Q3 2024: 81 Mio. €). Einschließlich Einmalkosten erhöhte sich das Betriebsergebnis auf 281 Mio. € (9M 2024: 261 Mio. €), davon erzielte die Bank im dritten Quartal 73 Mio. € (Q3 2024: 80 Mio. €).

Dr. Christian Ricken, Vorstandsvorsitzender der Aareal Bank: „Die Aareal Bank hat erneut ihre operative Stärke unter Beweis gestellt. Unsere beiden Geschäftssegmente entwickeln sich weiter sehr gut. Gleichzeitig haben wir die Kosten und die Risikovorsorge deutlich reduzieren können. Nach neun Monaten sind wir auf Kurs, unsere ambitionierten Jahresziele zu erreichen.“

Der **Zinsüberschuss** hat sich trotz des allgemein niedrigeren Zinsumfelds mit 691 Mio. € (9M 2024: 792 Mio. €) wie erwartet stabilisiert, dank guter Margen und einem durchschnittlich höheren Kreditvolumen. Auf das dritte Quartal entfielen 218 Mio. € (Q3 2024: 262 Mio. €).

Die **Gesamtrisikovorsorge** ging erfreulicherweise weiter zurück. In den ersten neun Monaten lag sie bei 190 Mio. €, ein Rückgang von 34 Prozent im Vergleich zum Vorjahreswert (9M 2024: 288 Mio. €). Im dritten Quartal belief sie sich auf 74 Mio. € (Q3 2024: 112 Mio. €). Die Aareal Bank wird aber auch weiterhin in einer Zeit hoher geopolitischer und makroökonomischer Unsicherheit in ihrer Risikopolitik vor- und umsichtig agieren.

Auch das Volumen **leistungsgestörter Kredite (NPLs)** konnte die Aareal Bank dank ihres proaktiven NPL-Managements weiter abbauen. Es ging per 30. September 2025 auf 1,2 Mrd. € zurück (31.12.2024: 1,4 Mrd. €).

Die hohe Kostendisziplin und positive Effekte aus Effizienzmaßnahmen zahlten sich ebenfalls aus. Der **bereinigte Verwaltungsaufwand** reduzierte sich im Zeitraum von

Januar bis September um 8 Prozent auf 229 Mio. € (9M 2024: 248 Mio. €). Auf das dritte Quartal entfielen davon 67 Mio. € (Q3 2024: 72 Mio. €). Insgesamt fielen in den ersten neun Monaten 25 Mio. € an Einmalkosten an (9M 2024: 5 Mio. €). Die **Cost-Income-Ratio** der Bank lag ohne Sonderaufwendungen bei 32 Prozent. Sie blieb damit weiterhin auch im internationalen Vergleich auf einem hervorragenden Niveau.

Nach Abzug von Steuern und Verzinsung der AT1-Anleihe erhöhte sich das **Nettoergebnis** um 7 Prozent auf 173 Mio. € (9M 2024: 161 Mio. €). Die **bereinigte Eigenkapitalrendite** nach Steuern stieg auf 8,0 Prozent (9M 2024: 7,6 Prozent).

Die Kapitalausstattung ist weiterhin auf einem sehr soliden Niveau. Die **Basel IV CET1 Quote (fully-phased)** stieg per Ende September auf 15,5 Prozent von 15,2 Prozent zum Ende letzten Jahres. Die Gesamtkapitalquote (Basel IV fully-phased) belief sich auf 21,0 Prozent (31.12.2024: 20,1 Prozent). Ihre seit 2013 bestehende AT1-Anleihe hat die Aareal Bank im laufenden Jahr mit einer neuen AT1-Anleihe abgelöst und damit ihre Kapitalposition weiter gestärkt.

Im Oktober schloss die Aareal Bank ihre **erste SRT-Transaktion** (Significant Risk Transfer) erfolgreich ab. Die Transaktion referenzierte auf ein 2 Mrd. € großes Portfolio nicht-leistungsgestörter, europäischer Gewerbeimmobilienkredite. Der Risikotransfer erfolgte synthetisch. Die Transaktion stärkt die Kapitaleffizienz, setzt Eigenkapital frei und unterstützt damit das weitere Wachstum.

In den ersten neun Monaten war die Aareal Bank mit ihren **Refinanzierungsaktivitäten** am Kapitalmarkt sehr aktiv. Insgesamt wurden Anleihen und Pfandbriefe von 2,6 Mrd. € am Kapitalmarkt platziert. Im dritten Quartal emittierte die Aareal Bank insbesondere einen Pfandbrief in einem Volumen von 500 Mio. €. Damit hat die Aareal Bank ihren Funding-Plan für das Gesamtjahr 2025 bereits vollständig erfüllt.

Die **Liquiditätsquoten** LCR und die NSFR lagen mit 237 bzw. 121 Prozent weiterhin auf einem sehr guten Niveau.

Entwicklung der Geschäftssegmente

Im **Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen** hielt die starke Entwicklung des Neugeschäfts auch im dritten Quartal an. Das Volumen von Prolongationen und neu ausgereichten Krediten lag bei insgesamt 8,5 Mrd. € und damit deutlich über dem Vorjahresniveau von 6,6 Mrd. €. Auf die Erstkreditvergabe entfielen 5,4 Mrd. € (9M 2024: 3,3 Mrd. €), bei guten Margen und niedrigen Beleihungsausläufen. Die durchschnittliche Bruttomarge belief sich auf 245 Basispunkte (9M 2024: 273 Basispunkte). Die durchschnittlichen Beleihungsausläufe betrugen konservative 56 Prozent (9M 2024: 50 Prozent).

Im dritten Quartal arrangierte die Aareal Bank unter anderem einen Kredit über 210 Millionen Euro zur Finanzierung des Iberia-Studienaufenthaltsportfolios von Nido Living.

Das Portfolio umfasste zehn Objekte für Studierendenunterkünfte in Universitätsstädten in Spanien und Portugal. Solche speziell errichtete Studierendenunterkünfte (PBSA) mit funktionalem Wohnraum, guter Verkehrsanbindung und flexiblen Mietmodellen, stoßen weiterhin auf großes Investoreninteresse.

Das Portfoliovolumen lag per 30.09.2025 mit 32,9 Mrd. € aufgrund des schwächeren US-Dollars etwas unter dem Niveau des Jahresendes 2024 (31.12.2024: 33,5 Mrd. €). 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 9,8 Prozent (31.12.2024: 9,6 Prozent). Das Bestandsvolumen an grünen Finanzierungen stieg per Ende September auf 9,5 Mrd. € (31.12.2024: 7,6 Mrd. €).

Das Einlagenvolumen von Kunden aus der Wohnungs- und Energiewirtschaft im **Segment Banking & Digital Solutions** (BDS) belief sich über die ersten neun Monate hinweg auf durchschnittlich 13,9 Mrd. € und blieb damit weiterhin auf einem hohen Niveau. Im dritten Quartal stieg das durchschnittliche Volumen auf 14,2 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 bis Ende September generierte Zinsüberschuss lag aufgrund des allgemein niedrigeren Zinsniveaus mit 181 Mio. € leicht unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums (9M 2024: 203 Mio. €).

Ausblick

Nach der guten Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten des Jahres bestätigt die Aareal Bank ihre Ziele für das Gesamtjahr.

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.-30.09.2025	01.01.-30.09.2024 ¹⁾
Ergebnisgrößen		
Bereinigtes Betriebsergebnis (Mio. €) ²⁾	306	266
Betriebsergebnis (Mio. €)	281	261
Nettoergebnis (Mio. €) ^{3) 5)}	173	161
Cost Income Ratio (%) ⁴⁾	31,5	30,3
Ergebnis je Stammaktie (€) ^{5) 6)}	2,89	2,68
Bereinigter RoE nach Steuern (%) ^{2) 5) 7)}	8,0	7,6
	30.09.2025	31.12.2024
Bilanz		
Immobilienfinanzierungen (Mio. €)	32.933	33.471
Eigenkapital (Mio. €)	3.749	5.460
Bilanzsumme (Mio. €)	47.401	47.814
Aufsichtsrechtliche Kennziffern⁸⁾		
Basel IV (phase-in)		
Risikogewichtete Aktiva (Mrd. €)	12,8	14,3
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) (%)	22,4	20,2
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⁾ Ergebniszuordnung 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.

Ertragslage

Konzernergebnis der Aareal Bank Gruppe

	01.01.-30.09.2025	01.01.-30.09.2024 ¹⁾
Mio. €		
Zinsüberschuss	691	792
Provisionsergebnis	4	-1
Gesamtrisikoversorge 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

Segmentergebnisse

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		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
Provisionsergebnis	5	2	-1	-3	0	0	4	-1
Gesamtrisikovorsorge	-190	-288	0	0	0	0	-190	-288
Verwaltungsaufwand (bereinigt)	-158	-175	-71	-73	0	0	-229	-248
Sonstige Komponenten	28	13	2	-2	0	0	30	11
Bereinigtes Betriebsergebnis	195	141	111	125	0	0	306	266
Einmaleffekte	-21	-5	-4	0	0	0	-25	-5
Betriebsergebnis	174	136	107	125	0	0	281	261
Ertragsteuern	-43	-36	-33	-40	0	0	-76	-76
Konzernergebnis (aus fortgeführten Geschäftsbereichen)	131	100	74	85	0	0	205	185
AT1-Zinsen	-27	-24	-5	0	0	0	-32	-24
Nettoergebnis	104	76	69	85	0	0	173	161