

PRESSEMITTEILUNG

Aareal Bank mit starker operativer Performance im Geschäftsjahr 2025

- **Bereinigtes Betriebsergebnis vor strategischen Maßnahmen mit 381 Mio. € innerhalb der Zielspanne**
- **Repositionierung des US-Geschäfts: Zusätzliche Aufwendungen von 55 Mio. € ermöglichen schnellere Reduktion von US-Bürokrediten**
- **Verbleibendes bereinigtes Betriebsergebnis mit 326 Mio. € auf Vorjahresniveau**
- **BDS-Geschäft mit signifikantem Ergebnisbeitrag, Gesamteinlagenvolumen weiter auf 17,8 Mrd. € gestiegen**
- **Neugeschäft in der Immobilienfinanzierung mit 12,4 Mrd. € auf Rekordniveau, Gesamtrisikovorsorge deutlich gesunken, notleidende Kredite (NPLs) auf 1,1 Mrd. € reduziert**
- **Kosten um 8 Prozent gesenkt, Cost-Income-Ratio bei 33 Prozent**
- **Harte Kernkapitalquote auf 15,5 Prozent gestiegen**
- **Aareal Ambition Strategie auf Kurs**
- **Ausblick 2026: Bereinigtes Betriebsergebnis in Richtung 400 Mio. € erwartet; NPL-Bestand soll auf unter 1 Mrd. € sinken**
- **Eigenkapitalrenditeziel von rund 13 Prozent in 2027 unterstützt durch stärkeren Fokus auf BDS und Repositionierung des US-Geschäfts**

Wiesbaden, 5. März 2026 – Die Aareal Bank hat ihre positive Geschäftsentwicklung fortgesetzt. Im Geschäftsjahr 2025 lag **das bereinigte Betriebsergebnis vor strategischen Maßnahmen** mit 381 Mio. € innerhalb der angestrebten Zielspanne. Mit den zusätzlichen Aufwendungen aus diesen Maßnahmen in Höhe von 55 Mio. € soll die Repositionierung des US-Geschäfts unterstützt und eine schnellere Reduktion von US-Büroimmobilienkrediten ermöglicht werden. Damit lag das verbleibende **bereinigte Betriebsergebnis** mit 326 Mio. € auf dem Niveau des Vorjahres (2024: 328 Mio. €).

„Wir haben in 2025 operativ eine kräftige Ergebnissteigerung erreicht. Beide Geschäftssegmente haben eine starke operative Performance gezeigt“, so der **Vorstandsvorsitzende Dr. Christian Ricken**. „Jetzt nutzen wir unsere Ertragsstärke, um uns im US-Geschäft zu repositionieren. Wir bleiben dort weiter aktiv, wollen aber US-Büroimmobilienkredite schneller als ursprünglich geplant abbauen. Stattdessen konzentrieren wir uns auf qualitativ hochwertige Geschäftsmöglichkeiten in anderen Märkten und Segmenten, wie zum Beispiel auf unser Europa- und unser weltweites Hotelgeschäft. Gleichzeitig forcieren wir unsere Wachstumsinitiativen in unserem zweiten Segment Banking & Digital Solutions. Hier werden wir unsere Internationalisierung weiter vorantreiben und neue Kundengruppen erschließen.“

Der **Zinsüberschuss** blieb im Geschäftsjahr 2025 dank des im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Kreditportfolios, guter Margen und gestiegener Einlagen mit 934 Mio. € auf einem hohen Niveau, konnte aber aufgrund des niedrigeren Zinsumfelds erwartungsgemäß

den sehr guten Vorjahreswert (2024: 1.060 Mio. €) nicht ganz erreichen, auch wenn er im vierten Quartal wieder zulegen.

Ihre **Gesamtrisikoversorge** reduzierte die Aareal Bank um 19 Prozent auf 322 Mio. € (2024: 396 Mio. €), trotz der darin enthaltenen zusätzlichen US-Aufwendungen. Die Aareal Bank wird in einer Zeit hoher geopolitischer und makroökonomischer Unsicherheit in ihrer Risikopolitik weiterhin vor- und umsichtig agieren.

Das Volumen **leistungsgestörter Kredite (NPLs)** konnte die Aareal Bank dank ihres proaktiven NPL-Managements weiter abbauen. Es ging per 31. Dezember 2025 auf 1,1 Mrd. € zurück (31.12.2024: 1,4 Mrd. €). Damit hat die Aareal Bank ihren NPL-Bestand seit 2023 um 29 Prozent reduziert. Bei den bestehenden NPLs handelt es sich überwiegend um US-Büroimmobilienfinanzierungen. Die zusätzlichen US-Aufwendungen sollen eine schnellere, weitere Reduktion von US-Büroimmobilienfinanzierungen unterstützen. Im laufenden Geschäftsjahr soll der NPL-Bestand auf unter eine Milliarde Euro sinken.

Der anhaltende Fokus des Managements auf Kosten und positive Effekte aus Effizienzmaßnahmen im Rahmen der Strategie Aareal Ambition zahlten sich ebenfalls aus. Der **bereinigte Verwaltungsaufwand** reduzierte sich deutlich um 8 Prozent auf 317 Mio. € (2024: 343 Mio. €). Die Cost-Income-Ratio der Bank lag ohne Sonderaufwendungen bei 33 Prozent. Sie blieb damit weiterhin auch im internationalen Vergleich auf einem sehr guten Niveau. Insgesamt fielen 30 Mio. € an Einmalkosten an (2024: 34 Mio. €).

Nach Abzug von Steuern und Verzinsung der AT1-Anleihe betrug das **Nettoergebnis** 137 Mio. € (2024: 179 Mio. €). Der Rückgang reflektiert eine höhere Steuerquote aufgrund der konservativeren Planung des US-Geschäfts und einer daraus resultierenden geringeren Anrechnung von steuerlichen Verlustvorträgen. Die **bereinigte Eigenkapitalrendite** nach Steuern lag entsprechend bei 4,9 Prozent (2024: 6,8 Prozent). Vor den Auswirkungen der strategischen Maßnahmen lag der Wert bei 7,5 Prozent. Die Aareal Bank ist weiterhin auf gutem Weg, im Rahmen ihrer Strategie Aareal Ambition eine bereinigte Eigenkapitalrendite von rund 13 Prozent bis 2027 zu erreichen. Unterstützt werden soll dieses Ziel durch einen stärkeren Fokus auf BDS und die Repositionierung des US-Geschäfts.

Die Kapitalausstattung der Aareal Bank blieb weiterhin auf einem sehr soliden Niveau. Die **harte Kernkapitalquote (Basel IV CET1 Quote fully-phased)** stieg auf 15,5 Prozent an (31.12.2024: 15,2 Prozent), einschließlich des positiven Effekts aus der ersten SRT-Transaktion (Significant Risk Transfer) der Aareal Bank im vierten Quartal. Die Gesamtkapitalquote (Basel IV fully-phased) belief sich auf 21,1 Prozent (31.12.2024: 20,1 Prozent). Die risikogewichteten Aktiva (Basel IV fully-phased) gingen von 18,9 Mrd. € (31.12.2024) auf 18,7 Mrd. € per Jahresende 2025 zurück.

Ihre **Refinanzierungsaktivitäten** konnte die Aareal Bank sehr erfolgreich gestalten. Insgesamt wurden Anleihen und Pfandbriefe in Höhe von 2,7 Mrd. € am Kapitalmarkt platziert, darunter drei Benchmark-Pfandbriefe mit einem Volumen von insgesamt 2 Mrd. € sowie zwei Pfandbriefe in schwedischen Kronen über insgesamt 1,85 Mrd. SEK. Zudem

löste die Aareal Bank zu Beginn des Jahres ihre bestehende AT1-Anleihe von 300 Mio. € erfolgreich mit einer neuen AT1-Anleihe in einem Volumen von 425 Mio. US-Dollar ab.

Die **Liquiditätsquoten** LCR und die NSFR lagen mit 209 bzw. 113 Prozent weiterhin auf einem sehr robusten Niveau.

Starke operative Entwicklung der beiden Geschäftssegmente

Im **Segment Banking & Digital Solutions (BDS)** erhöhte sich das Einlagenvolumen von Kunden aus der Wohnungswirtschaft im Geschäftsjahr 2025 auf durchschnittlich 14,1 Mrd. € (31.12.2024: 13,7 Mrd. €). Es stieg damit das fünfte Jahr in Folge und erreichte ein neues Rekordniveau. Das Wachstum setzte sich auch im Jahresverlauf fort.

Die wohnungswirtschaftlichen Einlagen stiegen im vierten Quartal auf einen neuen Höchststand von 14,7 Mrd. €. Das Kundensegment umfasst derzeit über 4.000 Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft mit insgesamt mehr als neun Millionen Wohneinheiten und leistet einen signifikanten Beitrag zum Konzernbetriebsergebnis. Einschließlich der Retail-Einlagen lag das durchschnittliche Gesamtvolumen im vierten Quartal bei 17,8 Mrd. €.

Der Zinsüberschuss im Segment lag dank der erhöhten Einlagen zum Jahresende bei 246 Mio. € (2024: 269 Mio. €), trotz der belastenden Effekte aus dem im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunkenen Zinsniveau. Das bereinigte Betriebsergebnis des Segments betrug 152 Mio. € (2024: 164 Mio. €).

Die Internationalisierung des Geschäftssegments wurde gemäß der im letzten Jahr vorgestellten Strategie Aareal Ambition vorangetrieben. Die Aareal Bank eröffnete eine BDS-Repräsentanz in Amsterdam und akquirierte dort ein erfahrenes niederländisches Team. Mit den Zeitwertkonten wurde zudem ein neues Produkt für den deutschen Markt eingeführt. Darüber hinaus wurde die strategische Partnerschaft mit der Aareon und der First Financial Software GmbH intensiviert und die Zahlungsverkehrslösung der Aareal Bank in zwei ERP-Systeme der Aareon integriert, die sich an kleinere und mittlere Wohnungsverwalter richten. Auch die von der Aareal Bank Tochtergesellschaft PlusForta GmbH digital vertriebene Lösung für Mietkautionsbürgschaften wird am Markt positiv angenommen und inzwischen von über 100.000 Privatkunden genutzt.

Im **Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen (SPF)** steigerte die Aareal Bank ihr Neugeschäft inklusive Prolongationen auf ein neues Rekordvolumen von 12,4 Mrd. € (31.12.2024: 10,9 Mrd. €). Es übertraf damit sowohl den Vorjahreswert als auch die ursprüngliche Jahresprognose von 9 bis 10 Mrd. € deutlich. Der Fokus der Neugeschäftsaktivitäten lag dabei auf Europa. Auf die Erstkreditvergabe entfielen 8,1 Mrd. € (31.12.2024: 6,3 Mrd. €), bei niedrigen Beleihungsausläufen. Die durchschnittlichen Beleihungsausläufe betrugen konservative 57 Prozent (2024: 54 Prozent).

Das Portfoliovolumen lag per 31.12.2025 mit 34,3 Mrd. € trotz des schwächeren US-Dollars in der avisierten Zielspanne und über 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 9,7 Prozent (31.12.2024: 9,6 Prozent).

Ihre ESG-Aktivitäten in der Immobilienfinanzierung setzte die Aareal Bank ebenfalls erfolgreich fort. Das Neugeschäft beinhaltete 5,1 Mrd. € an grünen Krediten, das entspricht über 40 Prozent. Das Bestandsvolumen an grünen Finanzierungen überschritt per Jahresende 2025 mit 11,3 Mrd. € (31.12.2024: 7,6 Mrd. €) erstmals die Schwelle von 10 Mrd. €.

Das bereinigte Betriebsergebnis des Segments stieg um 6 Prozent auf 174 Mio. € (2024: 164 Mio. €). Eine geringere Risikovorsorge und ein niedriger Verwaltungsaufwand kompensierten dabei den erwarteten Rückgang des Zinsüberschusses aufgrund des niedrigeren Zinsumfelds.

Auch im Segment SPF kamen die Initiativen der Aareal Ambition Strategie planmäßig voran. So wurde das Angebot um die neue Assetklasse Data Center erweitert und in diesem Wachstumssegment eine erste Finanzierung für ein entsprechendes Objekt in Frankfurt ausgereicht. Ebenfalls wurde der Grundstein für die weitere Asien-Expansion gelegt: Nach einer intensiven Marktanalyse und der Einrichtung entsprechender Produktprozesse ist die Aareal Bank nun finanzierungsbereit in Indonesien, Vietnam und Thailand. Das Geschäft soll aus der bestehenden Niederlassung in Singapur gesteuert werden.

Ausblick 2026

Für das Geschäftsjahr 2026 erwartet die Aareal Bank eine Steigerung des bereinigten Betriebsergebnisses in Richtung von 400 Mio. € (ohne Kosten für Effizienzmaßnahmen, Investitionen in IT-Infrastruktur und andere wesentliche Einmaleffekte), und dementsprechend eine bereinigte Eigenkapitalrendite nach Steuern in Richtung von 8 Prozent.

Für das Segment Banking & Digital Solutions geht die Aareal Bank von einem durchschnittlichen Gesamteinlagenvolumen von rund 17,5 Mrd. € aus. Im Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen strebt die Aareal Bank vorbehaltlich Währungsschwankungen eine Kreditportfoliogröße zum Jahresende von rund 34 Mrd. € an.

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 Gruppe

Die Aareal Bank Gruppe 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. Die Aareal Bank Gruppe bietet Finanzierungs-, Banking- und Zahlungsverkehrslösungen für die Immobilienbranche und angrenzende Branchen und ist auf drei Kontinenten – in Europa, Nordamerika und Asien – vertreten. Die Geschäftsstrategie der Aareal Bank Gruppe ist auf einen nachhaltigen Geschäftserfolg ausgerichtet, mit ESG-Aspekten (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung) als zentrale Bestandteile.

Die Aareal Bank AG umfasst die Geschäftssegmente Strukturierte Immobilienfinanzierungen und Banking & Digital Solutions. Das Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen beinhaltet die Immobilienfinanzierungs- und Refinanzierungsaktivitäten der Aareal Bank Gruppe. 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 Gruppe 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.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024 ¹⁾
Ergebnisgrößen		
Bereinigtes Betriebsergebnis (Mio. €) ²⁾	326	328
Betriebsergebnis (Mio. €)	296	294
Nettoergebnis (Mio. €) ^{3) 5)}	137	179
Cost Income Ratio (%) ⁴⁾	32,7	31,4
Ergebnis je Stammaktie (€) ^{5) 6)}	2,29	3,00
Bereinigter RoE nach Steuern (%) ^{2) 5)}	4,9	6,8
	31.12.2025	31.12.2024
Bilanz		
Immobilienfinanzierungen (Mio. €)	34.336	33.471
Eigenkapital (Mio. €)	3.752	5.460
Bilanzsumme (Mio. €)	46.853	47.814
Aufsichtsrechtliche Kennziffern⁷⁾		
Basel IV (phase-in)		
Risikogewichtete Aktiva (Mrd. €)	13,1	14,3
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) (%)	22,2	20,2
Kernkapitalquote (T1-Quote) (%)	25,3	22,3
Gesamtkapitalquote (TC-Quote) (%)	30,3	26,6
Basel IV (fully-phased)		
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) (%)	15,5	15,2
Mitarbeiter	1.167	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⁾ 31. Dezember 2024: inklusive Jahresergebnis 2024 abzüglich einer inzwischen ausgeschütteten Dividende und inklusive Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe
31. Dezember 2025: inklusive Jahresergebnis 2025 abzüglich einer geplanten Dividende gemäß bisheriger Dividendenpolitik und inklusive 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.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024 ¹⁾
Mio. €		
Zinsüberschuss	934	1.060
Provisionsergebnis	4	-4
Gesamtrisikoversorge ²⁾	-322	-396
Verwaltungsaufwand (bereinigt) ³⁾	-317	-343
Sonstige Komponenten	27	11
Bereinigtes Betriebsergebnis³⁾	326	328
Einmaleffekte	-30	-34
Betriebsergebnis	296	294
Ertragsteuern	-118	-82
Konzernergebnis (aus fortgeführten Geschäftsbereichen)	178	212
AT1-Zinsen	-41	-33
Nettoergebnis⁴⁾	137	179

¹⁾ Vorjahreszahlen beziehen sich lediglich auf den damals als fortgeführten Geschäftsbereich ausgewiesenen Teil (exklusive Fremddanteile).

²⁾ Inklusive bonitätsbedingter Wertveränderungen bei Non-Performing-FVPL-Finanzinstrumenten

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

⁴⁾ Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis

Segmentergebnisse

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Banking & Digital Solutions		Konsolidierung / Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	01.01.- 31.12. 2025	01.01.- 31.12. 2024	01.01.- 31.12. 2025	01.01.- 31.12. 2024	01.01.- 31.12. 2025	01.01.- 31.12. 2024	01.01.- 31.12. 2025	01.01.- 31.12. 2024
Mio. €								
Zinsüberschuss	688	791	246	269	0	0	934	1.060
Provisionsergebnis	6	1	-2	-5	0	0	4	-4
Gesamtrisikovorsorge	-322	-396	0	0	0	0	-322	-396
Verwaltungsaufwand (bereinigt)	-222	-244	-95	-99	0	0	-317	-343
Sonstige Komponenten	24	12	3	-1	0	0	27	11
Bereinigtes Betriebsergebnis	174	164	152	164	0	0	326	328
Einmaleffekte	-25	-34	-5	0	0	0	-30	-34
Betriebsergebnis	149	130	147	164	0	0	296	294
Ertragsteuern	-73	-30	-45	-52	0	0	-118	-82
Konzernergebnis (aus fortgeführten Geschäftsbereichen)	76	100	102	112	0	0	178	212
AT1-Zinsen	-35	-33	-6	0	0	0	-41	-33
Nettoergebnis	41	67	96	112	0	0	137	179