

Pressemitteilung

Wiesbaden

6. August 2026

Aareal Bank zum Halbjahr gut auf Kurs

- Bereinigtes Betriebsergebnis von 208 Mio. €
- Zinsüberschuss gestiegen, getrieben von Kredit- und Einlagenwachstum
- Gesamtrisikovorsorge im Rahmen der Erwartungen
- Effiziente Kostenkontrolle und sehr niedrige Cost-Income-Ratio
- Wohnungswirtschaftliche Einlagen steigen erstmals über 15 Mrd. €
- Starkes Neugeschäft in der Immobilienfinanzierung im ersten Halbjahr
- Sehr solide Kapital- und Liquiditätsquoten
- Strategie Aareal Ambition schreitet planmäßig voran

Die Aareal Bank hat das erste Halbjahr mit einem **bereinigten Betriebsergebnis** von 208 Mio. € (H1 2025: 223 Mio. €) abgeschlossen und damit ein gutes Ergebnis erzielt. Einschließlich Einmalkosten für Effizienzmaßnahmen und Investitionen in IT-Infrastruktur belief sich das Betriebsergebnis auf 199 Mio. € (H1 2025: 208 Mio. €).

„Unsere Zahlen im ersten Halbjahr zeigen die Stärke unseres ausbalancierten Geschäftsmodells mit zwei erfolgreichen Kundenbereichen. Sowohl das Neugeschäft in der Immobilienfinanzierung als auch die Einlagen aus der Wohnungswirtschaft haben sich sehr erfreulich entwickelt.“

Dr. Christian Ricken, Vorstandsvorsitzender

Der **Zinsüberschuss** lag im ersten Halbjahr bei 474 Mio. € (H1 2025: 473 Mio. €) und stieg damit trotz des im Vorjahresvergleich niedrigeren Zinsumfelds. Grund dafür sind das höhere Kreditportfolio und das deutlich gestiegene durchschnittliche Einlagenvolumen der Bank.

Die **Gesamtrisikovorsorge** lag mit 127 Mio. € mit Blick auf die Gesamtjahresentwicklung im Rahmen der Erwartungen (H1 2025: 116 Mio. €). Vor dem Hintergrund eines weiterhin herausfordernden und von geopolitischen Spannungen geprägten Umfelds erwies sich die Weltwirtschaft im ersten Halbjahr insgesamt als widerstandsfähig. Die Aareal Bank geht davon aus, dass die geopolitische und makroökonomische Situation weiterhin volatil bleiben wird.

Ihr aktives Management **leistungsgestörter Kredite (NPLs)** setzte die Aareal Bank konsequent fort, so dass das Volumen trotz des angespannten Marktumfelds per 30. Juni 2026 mit 1,17 Mrd. € annähernd konstant blieb (31.12.2025: 1,15 Mrd. €). Die Aareal Bank strebt weiterhin den Abbau ihres NPL-Volumens auf unter einer Milliarde Euro bis Jahresende 2026 an.

Aufgrund einer anhaltend effizienten Kostenkontrolle und positiven Effekten aus Effizienzmaßnahmen sank der **bereinigte Verwaltungsaufwand** auf 155 Mio. € (H1 2025: 162 Mio. €). Insgesamt fielen im ersten Halbjahr 9 Mio. € an Einmalkosten an (H1 2025: 15 Mio. €). Die **Cost-Income-Ratio** der Bank lag ohne Sonderaufwendungen bei 31 Prozent und damit weiterhin auf einem auch im internationalen Vergleich sehr niedrigen Niveau.

In den **sonstigen Komponenten** der Gewinn- und Verlustrechnung, die Effekte aus Bewertungsveränderungen und Rückzahlungen beinhalten, ergab sich ein Ergebnis von 23 Mio. € (H1 2025: 25 Mio. €). Das Vorjahresergebnis beinhaltete einen Einmalertrag in Höhe von rund 20 Mio. € aus dem erfolgreichen Abschluss der Restrukturierung eines NPL-Altfalls.

Nach Abzug von Steuern und Verzinsung der AT1-Anleihe belief sich das **Nettoergebnis** auf 126 Mio. € (H1 2025: 133 Mio. €). Die **bereinigte Eigenkapitalrendite** nach Steuern lag bei 8,3 Prozent (H1 2025: 9,1 Prozent).

Die Kapitalausstattung blieb weiterhin auf einem sehr soliden Niveau. Die **harte Kernkapitalquote** (Basel IV CET1 Quote fully-phased) lag zum 30.06.2026 bei 15,6 Prozent (31.12.2025: 15,5 Prozent). Die Gesamtkapitalquote (Basel IV fully-phased) belief sich auf 21,1 Prozent (31.12.2025: 21,1 Prozent).

Die Aareal Bank war auch im ersten Halbjahr mit **Refinanzierungsaktivitäten** am Kapitalmarkt aktiv. Insgesamt wurden 1,7 Mrd. € erfolgreich am Kapitalmarkt platziert, insbesondere drei Pfandbrief-Benchmark-Transaktionen, darunter auch der erste grüne Pfandbrief der Bank mit einem Volumen von 625 Mio. €. Die **Liquiditätsquoten** LCR und die NSFR lagen mit 201 bzw. 115 Prozent weiterhin auf einem sehr soliden Niveau.

Entwicklung der Geschäftssegmente

Im Segment **Banking & Digital Solutions (BDS)** wuchs das Einlagenvolumen von Kunden aus der Wohnungs- und Energiewirtschaft, wie in der Strategie Aareal Ambition angelegt, weiter und überschritt im Monat Juni erstmals die 15-Milliarden-Euro-Marke. Im zweiten Quartal stieg das Volumen auf durchschnittlich 14,8 Mrd. € (Q2 2025: 14,0 Mrd. €). Im gesamten ersten Halbjahr betrug es durchschnittlich 14,7 Mrd. € (H1 2025: 13,7 Mrd. €).

Einschließlich der Retail-Einlagen lag das durchschnittliche Gesamteinlagenvolumen im ersten Halbjahr bei 17,5 Mrd. € (H1 2025: 17,1 Mrd. €).

Das starke Einlagengeschäft stärkt die Refinanzierungsbasis der Aareal Bank. Zudem entwickelt sich BDS zunehmend zu einem bedeutenden Ertrags- und Stabilitätsanker der Gruppe. Der im Segment generierte Zinsüberschuss verbesserte sich trotz des allgemein niedrigeren Zinsniveaus im ersten Halbjahr aufgrund des höheren durchschnittlichen Einlagenvolumens um 10 Prozent auf 125 Mio. € (H1 2025: 114 Mio. €).

BDS treibt seine mit Aareal Ambition angekündigte Internationalisierung weiter voran und erschließt sich zusätzliche Wachstumschancen über den deutschen Kernmarkt hinaus. Nach dem Markteintritt in den Niederlanden konnten dort erste Kunden gewonnen werden.

Im **Segment Strukturierte Immobilienfinanzierungen (SPF)** entwickelte sich das Neugeschäft und die Portfolioentwicklung strategiegemäß. Das Volumen von Prolongationen und neu ausgereichten Krediten lag im ersten Halbjahr bei insgesamt 4,7 Mrd. € (H1 2025: 4,7 Mrd. €). Ein Schwerpunkt der Neugeschäftsaktivitäten lag auf länderübergreifenden Portfolien und im Hospitality-Sektor. Auf die Erstkreditvergabe entfielen 2,9 Mrd. € (H1 2025: 2,8 Mrd. €), bei weiterhin guten Margen und niedrigen Beleihungsausläufen. Die durchschnittliche Bruttomarge lag bei 242 Basispunkten (GJ 2025: 234 Basispunkte). Die durchschnittlichen Beleihungsausläufe betrugen konservative 55 Prozent (GJ 2025: 57 Prozent). Neue Kredite wurden im ersten Halbjahr fast ausschließlich in Europa ausgereicht, in den USA wurden nur Prolongationen getätigt.

Das Portfoliovolumen belief sich per 30.06.2026 auf 34,4 Mrd. € (31.12.2025: 34,3 Mrd. €; 30.06.2025: 32,4 Mrd. €) und lag damit auf dem Niveau der Zielmarke für das Gesamtjahr von rund 34 Mrd. €. Die Portfoliokennzahlen blieben auf einem konservativen Risikoniveau: Der durchschnittliche Beleihungsauslauf im Portfolio betrug 56 Prozent (31.12.2025: 56 Prozent), der durchschnittliche Yield-on-debt 9,9 Prozent (31.12.2025: 9,7 Prozent). Das Volumen des US-Geschäfts konnte wie geplant weiter reduziert werden. Mit der Berufung von Caroline Mahl Patel zum CEO der US-amerikanischen Tochtergesellschaft Aareal Capital Corporation wurde der strukturelle Umbau des US-Portfolios zu mehr Living- und Hospitality-Finanzierungen vorangetrieben.

Im zweiten Quartal finanzierte die Aareal Bank unter anderem ein paneuropäisches Hotelportfolio der Pandox AB mit einem Volumen von 406 Mio. €. Das Portfolio umfasst 13 Hotelimmobilien mit über 3.400 Zimmern in Amsterdam, Wien, Brüssel, München, Hamburg, Frankfurt, Köln und Salzburg. Teile der Finanzierung wurden als Green Loan strukturiert.

Ausblick

Die Aareal Bank strebt an, die Geschäftsdynamik beizubehalten, um ihre Jahresziele zu erreichen. Zukünftige makroökonomische und geopolitische Unsicherheiten lassen sich jedoch naturgemäß weiterhin schwer abschätzen.

Ansprechpartner für die Medien:

Christian Feldbrügge

Telefon: +49 611 348 2280

Mobil: +49 171 866 7919

christian.feldbruegge@aareal-bank.com

Nadine Klees

Telefon: +49 611 348 2488

Mobil: +49 151 633 29175

nadine.klees@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.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Ergebnisgrößen		
Bereinigtes Betriebsergebnis (Mio. €) ¹⁾	208	223
Betriebsergebnis (Mio. €)	199	208
Nettoergebnis (Mio. €) ²⁾⁴⁾	126	133
Cost Income Ratio (%) ³⁾	31,4	32,0
Ergebnis je Stammaktie (€) ⁴⁾⁵⁾	2,12	2,23
Bereinigter RoE nach Steuern (%) ¹⁾⁴⁾⁶⁾	8,3	9,1
Bilanz		
Immobilienfinanzierungen (Mio. €)	34.414	34.336
Eigenkapital (Mio. €)	3.824	3.752
Bilanzsumme (Mio. €)	48.550	46.853
Aufsichtsrechtliche Kennziffern⁷⁾		
Basel IV (phase-in)		
Risikogewichtete Aktiva (Mrd. €)	14,2	13,1
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) (%)	20,8	22,2
Kernkapitalquote (T1-Quote) (%)	23,7	25,3
Gesamtkapitalquote (TC-Quote) (%)	28,3	30,3
Basel IV (fully phased)		
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) (%)	15,6	15,5
Mitarbeiter	1.169	1.167

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. Juni 2026 (vorläufig): inklusive Zwischenergebnis 2026 abzüglich einer geplanten Dividende gemäß 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

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Mio. €		
Zinsüberschuss	474	473
Provisionsergebnis	-7	3
Gesamtrisikovorsorge ¹⁾	-127	-116
Verwaltungsaufwand (bereinigt) ²⁾	-155	-162
Sonstige Komponenten	23	25
Bereinigtes Betriebsergebnis²⁾	208	223
Einmaleffekte	-9	-15
Betriebsergebnis	199	208
Ertragsteuern	-54	-52
Konzernergebnis	145	156
AT1-Zinsen	-19	-23
Nettoergebnis³⁾	126	133

¹⁾ Inklusive bonitätsbedingter Wertveränderungen bei Non-Performing-FVPL-Finanzinstrumenten

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

³⁾ Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis

Segmentergebnisse¹⁾

	Strukturierte Immobilienfinanzierungen		Banking & Digital Solutions		Konsolidierung / Überleitung		Aareal Bank Konzern	
	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Mio. €								
Zinsüberschuss	349	359	125	114	0	0	474	473
Provisionsergebnis	-1	8	-6	-5	0	0	-7	3
Gesamtrisikovorsorge	-127	-116	0	0	0	0	-127	-116
Verwaltungsaufwand (bereinigt)	-105	-114	-50	-48	0	0	-155	-162
Sonstige Komponenten	21	24	2	1	0	0	23	25
Bereinigtes Betriebsergebnis	137	161	71	62	0	0	208	223
Einmaleffekte	-5	-13	-4	-2	0	0	-9	-15
Betriebsergebnis	132	148	67	60	0	0	199	208
Ertragsteuern	-33	-34	-21	-18	0	0	-54	-52
Konzernergebnis	99	114	46	42	0	0	145	156
AT1-Zinsen	-15	-18	-4	-5	0	0	-19	-23
Nettoergebnis	84	96	42	37	0	0	126	133

¹⁾ Die Vorjahreszahlen wurden auf Basis der neuen Verrechnungspreise angepasst.