Pressemitteilung

Wiesbaden **5. November 2026**

Aareal Bank nutzt operative Stärke, um Weichen für strategische Zukunft zu stellen

- Starke operative Entwicklung, bereinigtes Betriebsergebnis vor strategischen Maßnahmen nach neun Monaten bei 303 Mio. €
- Zusätzliche Risikovorsorge stärkt Resilienz und erhöht strategischen Handlungsspielraum
- Funding-, Liquiditäts- und Kapitalposition weiterhin sehr solide
- Wohnungswirtschaftliche Einlagen steigen erneut auf Rekordwert
- Neugeschäft in der Immobilienfinanzierung zu guten Risikoertragsprofilen
- Cost-Income-Ratio mit 31 Prozent weiterhin auf sehr gutem Niveau
- Ziel einer bereinigten Eigenkapitalrendite von rund 13 Prozent für 2027 bestätigt

Die Aareal Bank hat im dritten Quartal 2026 wesentliche Weichenstellungen vorgenommen, um Risiken beschleunigt abzubauen und damit ihre strategische Flexibilität deutlich zu erhöhen. Auf Basis der weiterhin sehr guten operativen Entwicklung hat sich das Management dazu entschieden, eine zusätzliche Risikovorsorge in Höhe von 160 Mio. € zu bilden. Entsprechend lag das **bereinigte Betriebsergebnis** in den ersten neun Monaten bei 143 Mio. € nach 306 Mio. € im Vorjahreszeitraum. Ohne die aktive, strategische Maßnahme hätte das bereinigte Betriebsergebnis bei 303 Mio. € und damit auf dem Niveau des Vorjahres gelegen.

„Wir sind mit der starken operativen Entwicklung unserer beiden Geschäftsbereiche sehr zufrieden. Vor diesem Hintergrund haben wir die bewusste Entscheidung getroffen, zusätzliche Risikovorsorge zu bilden. Damit reduzieren wir Risiken in unserem Kreditportfolio weiter und stärken zugleich die Basis für die kommenden Jahre. Dies verschafft der Aareal Bank zusätzliche strategische Flexibilität und bringt uns in eine starke Position, um künftige Chancen zu nutzen – sei es durch anorganisches Wachstum, einen Verkauf oder einen möglichen Börsengang.“

Dr. Christian Ricken, Vorstandsvorsitzender

Mit der **zusätzlichen Risikovorsorge** schafft die Bank auch die Voraussetzung, bereits ab dem vierten Quartal 2026 wieder normalisierte Risikokosten auszuweisen, trotz erhöhter geopolitischer und makroökonomischer Unsicherheiten. Die zusätzliche Vorsorge reflektiert keine Verschlechterung der aktuellen Qualität des Kreditportfolios. Die Kapital-, Liquiditäts- und Fundingposition der Bank ist ebenfalls weiterhin sehr solide.

Der **Zinsüberschuss** erhöhte sich in den ersten neun Monaten auf 722 Mio. € (9M 2025: 691 Mio. €). Treiber waren insbesondere das gewachsene Einlagenvolumen sowie ein im Vorjahresvergleich höheres Kreditportfolio. Das Provisionsergebnis belief sich auf -10 Mio. € (9M 2025: 4 Mio. €).

Die **Gesamtrisikovorsorge** belief sich nach neun Monaten auf 365 Mio. €. Ohne die zusätzliche Risikovorsorge in Höhe von 160 Mio. € lag der Wert bei 205 Mio. € (9M 2025: 190 Mio. €).

Die Aareal Bank hat ihr aktives Management **leistungsgestörter Kredite** konsequent fortgeführt. Das NPL-Volumen lag per Ende September bei 1,2 Mrd. €. Ziel ist es weiterhin, das Volumen bis Jahresende auf unter 1 Mrd. € (NPL-Quote 3,0 Prozent) und damit nachhaltig auf ein historisch niedriges Niveau zu senken. Die Entwicklung unterstreicht die hohe Qualität des Kreditportfolios und die Wirksamkeit des aktiven Risiko- und Portfoliomanagements.

Der **bereinigte Verwaltungsaufwand** konnte mit 233 Mio. € nahezu stabil gehalten werden (9M 2025: 229 Mio. €). Hier spiegeln sich eine anhaltend effiziente Kostenkontrolle sowie positive Effekte aus Effizienzmaßnahmen wider. Die **Cost-Income-Ratio** der Bank lag bei 31 Prozent und damit weiterhin auf einem auch im internationalen Vergleich sehr niedrigen Niveau. Die **sonstigen Komponenten** der Gewinn- und Verlustrechnung beliefen sich auf 29 Mio. € (9M 2025: 30 Mio. €).

Nach Steuern und der Verzinsung der AT1-Anleihe ergab sich ein **Nettoergebnis** von 34 Mio. € (9M 2025: 173 Mio. €). Die **bereinigte Eigenkapitalrendite** lag bei 2,0 Prozent. Ohne Berücksichtigung der zusätzlichen Risikovorsorge betrug sie 8,0 Prozent (9M 2025: 8,0 Prozent).

Die **Kapitalausstattung** der Aareal Bank blieb auf einem sehr soliden Niveau. Die Bank verfügt weiterhin über eine komfortable Liquiditätsposition sowie einen guten Zugang zu den Kapitalmärkten. Die harte Kernkapitalquote (Basel IV CET1 Quote fully-phased) lag zum 30.09.2026 bei 15,4 Prozent (31.12.2025: 15,5 Prozent). Die Gesamtkapitalquote (Basel IV fully-phased) belief sich auf 21,2 Prozent (31.12.2025: 21,1 Prozent).

Die Aareal Bank setzte auch in den ersten neun Monaten ihre **Refinanzierungsaktivitäten** am Kapitalmarkt erfolgreich fort. Insgesamt wurden 2,2 Mrd. € am Kapitalmarkt platziert.

Darunter drei Pfandbrief-Benchmark-Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von rund 1,7 Mrd. €, einschließlich einer GBP-Pfandbrief-Transaktion über 250 Mio. GBP. Eine der Pfandbrief-Benchmark-Transaktionen wurde zudem erstmalig im grünen Format begeben. Sehr erfolgreich verlief auch die Platzierung einer grünen Senior Non-Preferred-Anleihe mit einem Volumen von 300 Mio. €. Die Bank hat mit diesen Transaktionen ihre nachhaltige Refinanzierungsbasis gestärkt und ihre Green-Finance-Aktivitäten konsequent fortgesetzt.

Die **Liquiditätsquoten** LCR und NSFR lagen mit 185 bzw. 116 Prozent ebenfalls weiterhin auf einem sehr soliden Niveau.

Entwicklung der Geschäftssegmente

Im Segment **Banking & Digital Solutions (BDS)** erreichten die Einlagen aus der Wohnungswirtschaft im September mit 15,1 Mrd. € erneut einen Höchststand. Dies unterstreicht die Stärke des Einlagengeschäfts von BDS und seine Bedeutung für die stabile Refinanzierung der Gruppe.

Gemeinsam mit Aareon hat BDS zahlreiche Projekte gestartet, um die BK01-Lösung in weitere ERP-Umgebungen zu integrieren. Darüber hinaus baut BDS seine Kooperationen mit ERP-Anbietern im wohnungswirtschaftlichen Umfeld aktiv aus. Mit diesen Initiativen wird das integrierte Transaction-Banking- und Plattformangebot für die Wohnungswirtschaft von BDS weiter gestärkt.

Das durchschnittliche Gesamteinlagenvolumen einschließlich der Retail-Einlagen lag nach neun Monaten bei 17,4 Mrd. € (9M 2025: 17,1 Mrd. €). Der im Segment generierte Zinsüberschuss stieg aufgrund des höheren Einlagenvolumens und guter Margenentwicklung um 12 Prozent auf 193 Mio. € (9M 2025: 172 Mio. €). Die Gebühren- und Provisionserträge lagen nach neun Monaten mit 19,7 Mio. € leicht über dem Vorjahreswert (9M 2025: 19,4 Mio. €).

Das bereinigte Betriebsergebnis erhöhte sich um 20 Prozent auf 115 Mio. € (9M 2025: 96 Mio. €). Damit kombiniert BDS einen wachsenden Ergebnisbeitrag mit einer strategisch wichtigen Rolle bei der Refinanzierung der Gruppe und dem weiteren Ausbau des integrierten Transaction-Banking-Angebots. Mit dem erfolgten Markteintritt in den Niederlanden schafft BDS zudem die Voraussetzungen für gezieltes Wachstum über den deutschen Kernmarkt hinaus.

Im Segment **Strukturierte Immobilienfinanzierungen (SPF)** verfolgte die Bank weiterhin einen selektiven Ansatz in ihrer Kreditvergabe. Das Volumen von Prolongationen und neu ausgereichten Krediten lag in den ersten neun Monaten bei 6,8 Mrd. € (9M 2025: 8,5 Mrd.

€). Der Fokus der Neugeschäftsaktivitäten lag auf Transaktionen in Europa – außerhalb Deutschlands – mit attraktiven Renditen und konservativen Beleihungsausläufen.

Unter anderem stellte die Aareal Bank im dritten Quartal einen grünen Kredit für Proprium Capital Partners in Höhe von 173 Mio. € zur Refinanzierung von zwei hochwertigen Student-Housing-Objekten (Purpose-Built Student Accommodation, PBSA) in Mailand zur Verfügung. Die Gebäude umfassen zusammen knapp 1.200 Betten und sind im Premiumsegment des Marktes positioniert.

Das Immobilienfinanzierungsportfolio belief sich per Ende des dritten Quartals auf 33,3 Mrd. € (31.12.2025: 34,4 Mrd. €; 30.09.2025: 32,9 Mrd. €). Über 50 Prozent davon entfallen auf Portfoliofinanzierungen. Der Rückgang gegenüber dem Jahresende 2025 ist insbesondere auf erhöhte Kreditrückzahlungen zurückzuführen.

Der strategische Umbau des US-Geschäfts wurde konsequent fortgesetzt. Das US-Büroportfolio verringerte sich auf rund 2,3 Mrd. €, das gesamte US-Portfolio auf rund 5,6 Mrd. €. Gleichzeitig wurde die Portfoliostruktur weiter in Richtung Living- und Hospitality-Finanzierungen angepasst.

Ausblick

Aufgrund der Entscheidung des Managements, zusätzliche Risikovorsorge zu bilden, wird für 2026 nunmehr ein bereinigtes Betriebsergebnis von rund 240 Mio. € erwartet. Ohne die zusätzliche Risikovorsorge bleibt die bestehende Prognose für das Gesamtjahr von annähernd 400 Mio. € unverändert. Die Aareal Bank sieht sich aufgrund ihrer starken operativen Entwicklung sowie ihrer soliden Kapital-, Liquiditäts- und Fundingposition für ihre mittelfristige strategische Entwicklung gut aufgestellt. Die Bank bestätigt ihre für 2027 kommunizierten Ziele, darunter eine bereinigte Eigenkapitalrendite von rund 13 Prozent, basierend auf einer standardisierten CET1-Quote (Basel IV fully-phased) von 13,5 Prozent.

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
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.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025
Ergebnisgrößen		
Bereinigtes Betriebsergebnis (Mio. €)[1)]	143	306
Betriebsergebnis (Mio. €)	123	281
Nettoergebnis (Mio. €)[2)4)]	34	173
Cost Income Ratio (%)[3)]	31,4	31,5
Ergebnis je Stammaktie (€)[4)5)]	0,56	2,89
Bereinigter RoE nach Steuern (%)[1)4)6)]	2,0	8,0

	30.09.2026	31.12.2025
Bilanz		
Immobilienfinanzierungen (Mio. €)	33.297	34.336
Eigenkapital (Mio. €)	3.704	3.752
Bilanzsumme (Mio. €)	47.460	46.853
Aufsichtsrechtliche Kennziffern[7)]		
Basel IV (phase-in)		
Risikogewichtete Aktiva (Mrd. €)	13,7	13,1
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) (%)	20,3	22,2
Kernkapitalquote (T1-Quote) (%)	23,3	25,3
Gesamtkapitalquote (TC-Quote) (%)	27,9	30,3
Basel IV (fully phased)		
Harte Kernkapitalquote (CET1-Quote) (%)	15,4	15,5
Mitarbeiter	**1.180**	**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. September 2026 (vorläufig): inklusive Zwischenergebnis 2026 abzüglich einer erwarteten Dividende und inklusive Abgrenzung der Verzinsung der AT1-Anleihe. Die CET1-Quote (phase-in) aus der aufsichtsrechtlichen Meldung zum 30. September 2026 beträgt 19,8 %.
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

Mio. €	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025
Zinsüberschuss	722	691
Provisionsergebnis	-10	4
Gesamtrisikovorsorge[1)]	-365	-190
Verwaltungsaufwand (bereinigt)[2)]	-233	-229
Sonstige Komponenten	29	30
Bereinigtes Betriebsergebnis[2)]	**143**	**306**
Einmaleffekte	-20	-25
Betriebsergebnis	**123**	**281**
Ertragsteuern	-61	-76
Konzernergebnis	**62**	**205**
AT1-Zinsen	-28	-32
Nettoergebnis[3)]	**34**	**173**

[1)] Inklusive bonitätsbedingter Wertveränderungen bei Non-Performing-FVPL-Finanzinstrumenten und Bewertungsverluste aus Immobilien im Eigenbestand ehemaliger Kreditengagements; Letztere wurden erstmals in diesem Quartal einbezogen und die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst
[2)] Bereinigt um Kosten für Effizienzmaßnahmen, Investitionen in IT-Infrastruktur und sonstige wesentliche Einmaleffekte
[3)] Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis

Segmentergebnisse[1)]

	Strukturierte Immobilien-finanzierungen		Banking & Digital Solutions		Konsolidierung / Überleitung		Aareal Bank Konzern	
Mio. €	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025
Zinsüberschuss	529	519	193	172	0	0	722	691
Provisionsergebnis	-2	11	-8	-7	0	0	-10	4
Gesamtrisikovorsorge[2)]	-365	-190	0	0	0	0	-365	-190
Verwaltungsaufwand (bereinigt)[3)]	-161	-158	-72	-71	0	0	-233	-229
Sonstige Komponenten	27	28	2	2	0	0	29	30
Bereinigtes Betriebsergebnis[3)]	**28**	**210**	**115**	**96**	**0**	**0**	**143**	**306**
Einmaleffekte	-13	-21	-7	-4	0	0	-20	-25
Betriebsergebnis	**15**	**189**	**108**	**92**	**0**	**0**	**123**	**281**
Ertragsteuern	-29	-48	-32	-28	0	0	-61	-76
Konzernergebnis	**-14**	**141**	**76**	**64**	**0**	**0**	**62**	**205**
AT1-Zinsen	-21	-25	-7	-7	0	0	-28	-32
Nettoergebnis[4)]	**-35**	**116**	**69**	**57**	**0**	**0**	**34**	**173**

[1)] Die Vorjahreszahlen wurden auf Basis der neuen Verrechnungspreise angepasst.
[2)] Inklusive bonitätsbedingter Wertveränderungen bei Non-Performing-FVPL-Finanzinstrumenten und Bewertungsverluste aus Immobilien im Eigenbestand ehemaliger Kreditengagements; Letztere wurden erstmals in diesem Quartal einbezogen und die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst
[3)] Bereinigt um Kosten für Effizienzmaßnahmen, Investitionen in IT-Infrastruktur und sonstige wesentliche Einmaleffekte
[4)] Stammaktionären zugeordnetes Konzernergebnis