

Ordentliche Hauptversammlung 2022

**Rede des Vorstands**

Andreas Arndt  
Vorsitzender des Vorstands

Deutsche Pfandbriefbank AG

Es gilt das gesprochene Wort.

# 1. EINLEITUNG

Guten Morgen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,  
sehr geehrte Damen und Herren,

ich begrüße Sie herzlich zur ordentlichen Hauptversammlung Ihrer pbb. Unser Aktionärstreffen findet im Jahr 2022 erneut als virtuelle Veranstaltung statt. Die anhaltende Unsicherheit über die Entwicklung der COVID-19-Pandemie, die insbesondere zum Zeitpunkt der Planung und Vorbereitung der Veranstaltung bestand, legte dieses Format einmal mehr nahe.

Auch in diesem Format ist uns die **Interaktion** mit Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären wichtig.

- Wir haben es zu unserer Praxis gemacht, die **Rede** des Aufsichtsratsvorsitzenden Dr. Günther Bräunig sowie meine Rede bereits vor der Hauptversammlung zur Verfügung zu stellen, damit Sie uns Fragen zu unseren Ausführungen stellen können.

Außerdem haben wir **Fragen**, die Sie mit Vorlauf an uns gerichtet hatten, bereits beantwortet und diese Antworten auch veröffentlicht.

- Zusätzlich haben unsere Aktionäre in diesem Jahr die Möglichkeit, im Vorfeld schriftlich **Statements für die Generaldebatte** abzugeben. Damit intensivieren wir die Interaktion mit Ihnen, unseren Aktionären, im Rahmen der virtuellen Hauptversammlung weiter.

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir berichten heute über ein Geschäftsjahr 2021, das zwar noch von den Auswirkungen und Ausläufern der COVID-19-Pandemie beeinflusst war, aber im Jahresverlauf deutliche Anzeichen wirtschaftlicher Erholung zeigte (SCHAUBILD 1). Während wir uns alle für das laufende Jahr 2022 weitere Schritte bei der Rückkehr zur Normalität erhofft hatten, entsetzt uns stattdessen der **Krieg in der Ukraine**. Das menschliche Leid, das daraus resultiert, relativiert den wirtschaftlichen Erfolg von Unternehmen und überschattet so auch die guten Ergebnisse der pbb. Dessen sind wir uns bewusst, wenn wir heute über das Jahr 2021 berichten sowie über unsere Pläne. Wir sind uns ferner sehr bewusst, dass jeder Ausblick unter dem Vorbehalt der andauernden und sich vermutlich eher verschärfenden geopolitischen Krise steht.

Die **pbb war überaus erfolgreich** im Jahr 2021:

- Wir haben das **Vorsteuerergebnis auf 242 Mio. €** gesteigert (IFRS, Konzern). Somit übertrafen wir das Vorjahr um 60% und lagen über unserer Prognose, die wir im Laufe des Jahres bereits angehoben hatten. Damit einher ging eine deutliche Steigerung des **Neugeschäfts in der gewerblichen Immobilienfinanzierung auf 9,0 Mrd. €**, das sind rund 20% mehr als im Vorjahr. Unsere Anforderungen an ein konservatives Risikoprofil unserer Engagements hielten wir selbstverständlich aufrecht.
- Dieser Erfolg soll sich für Sie, unsere Aktionärinnen und Aktionäre, auszahlen: Vorstand und Aufsichtsrat schlagen eine **Dividende von 1,18 € je Aktie** vor.

- Wir haben im Jahr 2021 aber nicht nur ein gutes Ergebnis erzielt, sondern die pbb auch **konsequent weiterentwickelt**. Dies betrifft zum einen die Ausrichtung der Bank hin zu Sustainable Finance. Wir emittieren seit Anfang 2021 erfolgreich grüne Anleihen und reichen seit dem Herbst grüne Kredite aus. Wir haben außerdem die Digitalisierung weiter vorangetrieben.

Für das Jahr **2022 und die Folgejahre** haben wir uns einmal mehr viel vorgenommen.

- Wir wollen **weiter wachsen** – aber vorsichtig und ausdifferenziert. Dazu werden wir mit neuen Produkten unser auf Senior Lending fokussiertes Angebot gezielt um Produkte im konservativ positionierten Non-Senior Lending erweitern. Wir wollen außerdem das US-Geschäft weiter ausbauen und als dritten Schwerpunkt mehr Neugeschäft im Rahmen des Low-Leverage-Lending schreiben. Diese Maßnahmen ergänzen wir durch einen starken Fokus auf grüne Kredite.

Das können wir, trotz einer erschwerten Situation durch den Ukraine-Krieg, weil wir insgesamt risikokonservativ aufgestellt sind, mit unserem etablierten Fokus auf Core-Assets genau den Bedarf des Marktes treffen und mit den genannten Maßnahmen am bekannten risikokonservativen Profil der Bank festhalten.

- Die **Digitalisierung** wird dabei weiter eine wichtige Rolle spielen und einen wichtigen Investitionsschwerpunkt darstellen – für verbesserte Effizienz, bessere Kundenanbindung und erhöhte Zukunftsfähigkeit, zum Beispiel durch Cloud-Computing.

## 2. GESCHÄFTSJAHR 2021

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, damit komme ich zum detaillierten Bericht über das abgelaufene Geschäftsjahr. Diesen Teil meiner Rede teile ich in drei Unterkapitel: Erstens Neugeschäft und Refinanzierung, zweitens Ertragslage – in dem Zusammenhang werde ich auch den Dividendenvorschlag erläutern – sowie drittens die bankaufsichtsrechtlichen Kennzahlen.

### 2.1 Neugeschäft und Refinanzierung

#### 2.1.1 Neugeschäft

Zunächst also zum Neugeschäft. Die **Nachfrage am Immobilien-Investmentmarkt** erholte sich im Jahr 2021 weiter, wenngleich unverändert mit erheblichen Unterschieden bei den verschiedenen Objektarten. Seit dem Ausbruch der Pandemie konzentriert sich die Nachfrage verstärkt auf erstklassige Büroimmobilien mit langfristigen, sicheren Mietverträgen. Auch Logistik- und Wohnimmobilien sowie Einzelhandelsimmobilien mit Nahversorgungsfunktion standen im Fokus der Investoren. Dagegen wurden Immobilienarten wie Shopping-Center und Hotels kaum nachgefragt. Dies führte zu entsprechenden Renditeanpassungen bei den jeweiligen Objektarten. Sie fielen jedoch weitaus geringer aus als etwa nach der Finanzkrise. Wenig überraschend erholte sich auch das Neugeschäft der finanzierenden Banken und Nichtbanken. Dies zeigte sich insbesondere für nachgefragte Lagen, Segmente und Produkttypen.

Es ist offensichtlich, dass die **pbb mit ihrem grundsätzlich risikokonservativen Ansatz in diesem Umfeld gut positioniert** ist.

- Das **Neugesäftsvolumen** der pbb in der gewerblichen Immobilienfinanzierung stieg auf 9,0 Mrd. € nach 7,3 Mrd. € im Jahr 2020 (jeweils inklusive Prolongationen > 1 Jahr; SCHAUBILD 2). Die durchschnittliche Bruttomarge blieb im Jahresverlauf 2021 mit rund 170 BP stabil, lag aber leicht unter dem Niveau des Jahres 2020 (2020: ~180 BP).

Der überwiegende Teil des Neugesäfts entfiel mit 49% auf den **deutschen Heimatmarkt**. Das US-Geschäft behauptete sich mit einem Anteil von 15% wieder als zweitwichtigster Einzelmarkt für die pbb, Platz 3 markiert Frankreich mit 13%.

Mit Blick auf die **Immobilienarten** stieg der Anteil der Büroimmobilien weiter an auf 59%, gefolgt von Logistikimmobilien mit 16% und Wohnimmobilien mit 13%. Neue Finanzierungen für Hotels und Shopping-Center haben wir auch im Jahr 2021 nicht ausgereicht.

- Seit Oktober 2021 bieten wir unseren Kunden **grüne Kredite** an. Wir zielen dabei auf klassische Investitions- und Development-Kredite, wollen aber auch Investitionen in die Nachhaltigkeit von Bestandsimmobilien finanzieren. Die Nachfrage unserer Kunden nach diesen Krediten ist hoch.

## 2.1.2 Refinanzierung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr emittierte die pbb langfristige Refinanzierungsinstrumente in Höhe von 5,1 Mrd. € und übertraf damit deutlich das Volumen des Vorjahres (2020: 3,6 Mrd. €; SCHAUBILD 3). Pfandbriefe machten rund 60% des Volumens aus. Unbesicherte Refinanzierungsinstrumente haben wir nahezu vollständig als Senior Preferred Bonds begeben.

Die Refinanzierungskosten sanken insbesondere für unbesicherte Emissionen deutlich, bei den Hypothekendarpfandbriefen leicht.

Emissionen erfolgten sowohl in **Euro als auch in den Fremdwährungen** US-Dollar, Britischen Pfund und Schwedischen Kronen passend zum Aktivgeschäft. Fremdwährungsemissionen minimieren effizient Währungsrisiken zwischen Aktiv- und Passivseite.

Im Jahr 2021 haben wir außerdem erstmalig **grüne Anleihen** emittiert. Hier haben wir mit zwei Emissionen ein Volumen von 1 Mrd. € erzielt. Wir emittieren grüne Anleihen bislang ausschließlich als Senior Preferred-Anleihen und optimieren damit die Kosten für die Refinanzierung gegenüber grünen Darlehen. Das schließt nicht aus, dass wir grüne Darlehen emittieren, aber wir haben aktuell diesbezüglich keine Pläne.

Das Gesamtvolumen der Verbindlichkeiten aus dem **TLTRO III-Programm der EZB** erhöhte die pbb am 24. Juni 2021 um 0,9 Mrd. € auf nominal 8,4 Mrd. € und begab in diesem Zusammenhang weitere Darlehen in Höhe von 0,7 Mrd. € zur Einlieferung als Sicherheit bei der EZB.

## 2.2 Ertragslage

Nach diesen Ausführungen zu unserem operativen Geschäft komme ich nun zur Ertragslage. Hier gilt wie immer, dass sich alle Zahlen auf den pbb-Konzern beziehen und der Abschluss nach IFRS erstellt wurde. Details finden Sie in unserem Geschäftsbericht.

### 2.2.1 Erträge aus dem Kreditgeschäft

Das **Zins- und Provisionsergebnis** übertraf mit 502 Mio. € den Vorjahreswert von 482 Mio. €. und ist damit seit dem Jahr 2017 kontinuierlich gestiegen (SCHAUBILD 4).

- Dabei wurde das **Zinsergebnis** in Höhe von 494 Mio. € (2020: 476 Mio. €) durch den Zinsvorteil aus der TLTRO III-Refinanzierung begünstigt. Ohne diesen Effekt läge das Zinsergebnis auf dem Vorjahresniveau.

Wir profitierten außerdem weiterhin von höheren Erträgen aus Floors in Kundengeschäften, einem gestiegenen Durchschnittsbestand der ausbezahlten und somit zinstragenden Immobilienfinanzierungen und weiter gesunkenen Refinanzierungskosten.

- Die positiven Effekte überstiegen – wie schon in den Vorjahren – deutlich die weiterhin **ergebnismindernden Einflüsse**, nämlich den strategiekonformen Ablauf des Value Portfolios und – zinsniveaubedingt – weiterhin sinkende Erträge aus der Anlage des Eigenkapitals.

Auch die Entschädigungen für vorzeitig zurückgezahlte Finanzierungen sind angestiegen. Im Jahr 2021 war die Liquidität im Markt sehr hoch und Investoren suchten insbesondere Core-Immobilien. Deshalb stieg der Wert dieser Immobilien, sodass Veräußerungen für unsere Kunden attraktiv waren, auch wenn sie uns Vorfälligkeitsentschädigungen zahlen mussten. Die Vorfälligkeitsentschädigungen resultierten in einem auf 81 Mio. € (2020: 26 Mio. €) gestiegenen **Realisationsergebnis**.

### 2.2.2 Risikovorsorgeergebnis

Die **Aufwendungen** für die Risikovorsorge gingen im Jahr 2021 mit 81 Mio. € nach den hohen Aufwendungen im Jahr 2020 von 126 Mio. € deutlich zurück (SCHAUBILD 5). Das gilt trotz sogenanntem Management Overlay in Höhe von - 54 Mio. €, mit dem der Vorstand nach eigenem Ermessen die Auflösung modellbasierter Risikovorsorge kompensiert hat. Im Vorjahr hatten wir davon keinen Gebrauch gemacht.

Der **Bestand** an Wertberichtigungen beträgt nun 358 Mio. € verglichen mit 261 Mio. € per Ende 2020 und 135 Mio. € Ende 2019. Mit anderen Worten: Die Bank bildete in den letzten beiden Jahren mehr als 220 Mio. € zusätzliche Wertberichtigungen, die Hälfte davon als Pauschalwertberichtigungen der Stufen 1 und 2. Bezogen auf unser Kreditportfolio in der gewerblichen Immobilienfinanzierung errechnet sich damit eine vergleichsweise hohe Vorsorgequote von 119 Basispunkten.

### 2.2.3 Verwaltungsaufwendungen

Die Verwaltungsaufwendungen lagen mit 219 Mio. € leicht über dem Vorjahreswert von 204 Mio. € (SCHAUBILD 6). Der Anstieg war primär auf höhere Personalaufwendungen in Höhe von 132 Mio. € zurückzuführen; allerdings enthält diese Position einmalige Rückstellungen mit Restrukturierungscharakter (nach IAS 19) in Höhe von 11 Mio. €.

Dank des guten Ergebnisses sank die **Cost-Income-Ratio** im Jahr 2021 weiter auf sehr gute 40% nach 42% im Jahr 2020. Wir liegen damit weiter unter den Durchschnittswerten des Marktes.

### 2.2.4 Ergebnis und Dividendenvorschlag

Unter dem Strich steht ein **Vorsteuerergebnis** von 242 Mio. €, das das Vorjahr – ich hatte es eingangs gesagt – um 60% übertrifft (SCHAUBILD 7).

Die **Ertragssteuern** sanken trotz des höheren Ergebnisses auf -14 Mio. € nach 30 Mio. € im Vorjahr. Zwar erhöhte sich der laufende Steueraufwand. Dem standen aber Erträge aus Steuern für Vorjahre und ein latenter Steuerertrag gegenüber.

Nach Steuern und unter Berücksichtigung des Kupons von 17 Mio. € für das von der pbb emittierte zusätzliche Kernkapital AT1 sind **212 Mio. € oder 1,58 € je Aktie den Stammaktionären zurechenbar**.

Davon wollen wir **50% als Dividende und 25% als Sonderdividende** an Sie ausschütten. Insgesamt sind das 159 Mio. € oder 1,18 € je dividendenberechtigter Stückaktie, die sich aufteilen in 0,79 € je Aktie als Dividende und 0,39 € je Aktie als Sonderdividende.

Bei der **Festlegung** von Basisdividende und Sonderdividende wird die pbb auch zukünftig die gesamtwirtschaftlichen und sektorspezifischen Risiken ebenso berücksichtigen wie die regulatorischen Anforderungen sowie das kommunizierte Anspruchsniveau an die Kapitalausstattung einschließlich vorsichtiger Puffer. Außerdem tragen wir künftigen investiven Maßnahmen Rechnung.

## 2.3 Bankenaufsichtsrechtliche Kennzahlen

Die pbb ist unverändert solide kapitalisiert. Die Kapitalquoten haben sich im Jahr 2021 verbessert (SCHAUBILD 8), denn die auf erwartete Basel IV-Niveaus kalibrierten **risikogewichteten Aktiva** (RWA) sanken zum Jahresende auf 16,8 Mrd. € (09/21: 18,1 Mrd. €, 12/20: 17,7 Mrd. €). Hier wirkten sich methodische Veränderungen aus sowie Fälligkeiten, die nur teilweise durch den Anstieg des Immobilienfinanzierungsportfolios kompensiert wurden. Zusätzlich stiegen die **Eigenmittel** durch die Berücksichtigung der thesaurierten Anteile der Jahresergebnisse 2020 und 2021 leicht auf 3,8 Mrd. € (09/21: 3,6 Mrd. €, 12/20: 3,8 Mrd. €).

Soweit meine Ausführungen zum Jahr 2021. Im zweiten Teil meiner Ausführungen gehe ich nun auf unsere strategischen Initiativen und den Ausblick ein.

### 3. STRATEGISCHE INITIATIVEN UND AUSBLICK

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Ich hatte bereits in meiner Einleitung ausgeführt, dass wir uns einerseits für 2022 und die Folgejahre einiges vorgenommen haben, dass wir aber andererseits allenfalls einen sehr vorsichtigen Ausblick geben können. Die geopolitische Lage, der Krieg in der Ukraine und damit verbundene Sanktionen sowie die andauernden Folgen der Pandemie insbesondere bei den Lieferketten werden in den kommenden Monaten schwerwiegende Auswirkungen auf die weitere gesamtwirtschaftliche Entwicklung haben, Auswirkungen, die wir derzeit nur schwer abschätzen können. Trotz dieser Schwierigkeiten wollen wir Ihnen zumindest die Eckpunkte der weiteren Entwicklungslinien unseres Geschäftes aufzeigen.

Wir sind davon überzeugt, dass die pbb mit ihrer bewussten und konsequenten Fokussierung auch für diese Krise gut aufgestellt ist. Prime und Core Immobilien werden weiterhin als stabile Wertanlagen erachtet und gesucht. In der Krise gilt: Flight to Quality. Das sollte unsere Ziele unterstützen.

Neben der risikokonservativen Positionierung haben wir die **pbb seit dem Börsengang auch in anderen Aspekten konsequent weiterentwickelt**. Wir haben in den letzten Jahren eine Reihe effizienter Optimierungen im laufenden Betrieb implementiert. Ab 2016 haben wir außerdem das Geschäft in den USA neu aufgebaut, die mittlerweile – ich habe die Zahlen gerade genannt - der zweitgrößte Markt für die pbb sind. Die zweite wesentliche Ausweitung unseres Geschäftes war der Start der grünen Kredite.

In den nächsten Jahren wollen wir die **Ertragsbasis der pbb nachhaltig stärken** (SCHAUBILD 9). Wir bewegen uns seit dem Börsengang in einer Größenordnung um 200 Mio. € vor Steuern. Im Jahr 2021 haben wir diesen Level nicht zuletzt dank günstiger Entwicklungen übertroffen. Durch unsere strategischen Maßnahmen wollen wir nachhaltig ein höheres Niveau erreichen.

Die **Digitalisierung** wird dabei weiter eine wichtige Rolle spielen. Wir haben in der Vergangenheit signifikant in unsere Kernbanksysteme investiert, die wir komplett neu aufgesetzt haben. Danach haben wir unseren Datenhaushalt konsolidiert. Jetzt gehen wir den nächsten Schritt, um unseren Vorsprung zu halten.

#### 3.1 Ukraine-Krieg

Die geschäftlichen Ambitionen und Pläne sind das eine, der Krieg in der Ukraine das andere. Die Sorgen um die betroffenen Menschen stehen vor der Sorge um die weltwirtschaftliche Entwicklung und lassen die Auswirkungen des Kriegs auf das Unternehmen pbb in den Hintergrund treten.

Wir sind entsetzt über den Krieg und verurteilen das Vorgehen Russlands. Besonders berührt uns das **Schicksal der Menschen**, die in diesen Konflikt hineingezogen werden. Mit großer Dankbarkeit darf ich an dieser Stelle sagen, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der pbb 100.000 € für die vom Krieg betroffenen Menschen gespendet haben. Diesen Betrag hat die pbb verdoppelt und zusätzlich weitere 100.000 € gespendet. Den Gesamtbetrag haben die Mitglieder des Vorstands mit privaten Spenden um 10% auf 330.000 € erhöht.

Unmittelbare **Auswirkungen des Kriegs** auf die pbb sehen wir bislang nicht.

- Die **Implikationen für unser Kreditbuch und das operative Geschäft** halten wir aus heutiger Sicht für gering und beherrschbar.

Wir haben kein direktes Exposure in Russland oder der Ukraine, die keine Zielmärkte der pbb sind. In der Region Mittel- und Osteuropa konzentrieren wir uns vielmehr auf Polen und Tschechien. Auch die indirekten Risiken sind sehr begrenzt. Darüber hinaus haben wir weder Büros in den beiden Ländern oder Kollegen vor Ort, noch Exposure in den Währungen.

Wir sehen allerdings bereits Auswirkungen auf die Bautätigkeit, die für unsere Development-Finanzierungen relevant sind. So sind im Baugewerbe auch Menschen aus der Ukraine tätig. Die Ukraine und Russland sind außerdem Lieferanten von Baustoffen. Insofern steigen die Fertigungsrisiken von Neubauten, und Baukosten geraten zunehmend mehr unter Druck. Dem begegnen wir mit Augenmaß und teilweise vorsichtigerer Kalibrierung der Risikoanforderungen.

- Die **Refinanzierungsmärkte** zeigen zwar Ausweitungen der Spreads, die im Falle der pbb aber moderat sind. Tendenziell dürften außerdem krisensichere Produkte wie Pfandbriefe eher eine höhere Wertschätzung erfahren.
- Die **makroökonomische Sicht** auf die Dinge ergibt ein diffuseres Bild.

Wir müssen mit einem schwächeren Wirtschaftswachstum rechnen, zumindest in Europa. Auch die Inflation dürfte tendenziell weiter steigen. Darüber hinaus sind deutliche Auswirkungen auf Geldpolitik und Zinsen absehbar.

Negative Auswirkungen auf die **Investmentmärkte für Immobilien**, in denen die pbb aktiv ist, sehen wir trotz der schwächeren volkswirtschaftlichen Parameter und der allgemeinen Unsicherheit bisher kaum, insbesondere bei den von der pbb finanzierten Prime- oder Core-Immobilien zeigen sich Transaktionsvolumina und Preise zurzeit resilient. Der Anlagedruck bei den Investoren besteht weiter und stabile Assets, wie Prime- oder Core-Immobilien, dürften in Krisenzeiten wegen der „Flight to Quality“ besonders gefragt sein. Wir bedienen mit unserem Fokus auf Core-Immobilien mit stabilen Cashflows, renommierten Mietern sowie geringen Wiedervermietungsrisiken genau diesen Markt. Die pbb vergibt Kredite darüber hinaus an professionelle, krisenerfahrene Investoren und achtet bei den Kreditverträgen auf niedrige Beleihungsausläufe sowie solide Covenant-Strukturen.

## 3.2 Wachstum und Digitalisierung

### 3.2.1 Organisches Wachstum

Wir wollen in unserem **Kerngeschäft weiter organisch wachsen** (SCHAUBILD 10).

- Wir bauen erstens unsere Produktpalette weiter aus und offerieren erstmalig konservative **Non-Senior-Lending-Produkte**.

Dazu zählen **Loan-on-Loan-Finanzierungen**. Dabei reicht die pbb Kredite nicht direkt an Immobilieninvestoren aus, sondern als Loan-on-Loan-Lender an eine dritte Partei, den Loan-on-Loan-Borrower.

Zusätzlich wollen wir in einem klar umrissenen Rahmen im US-Geschäft auch **Mezzanine-Finanzierungen** anbieten, das heißt mit einem definierten Volumen und auf der konservativen Seite von Mezzanine,



also vergleichsweise niedrigen Beleihungsausläufen.

- Neben diesen Spezialthemen wollen wir – zweitens – das **Geschäft in den USA in der Breite weiter intensivieren**. Wir trauen uns mehr Volumen zu wegen der absoluten Größe des Marktes und einer besseren Marktdurchdringung, die wir seit dem Markteintritt erreicht haben. Zusätzliche regionale Märkte über die sieben Gateway-Städte hinaus, auf die wir aktuell zielen, wollen wir allerdings nicht angehen – jedenfalls nicht gleich.
- Zu guter Letzt, also drittens, wollen wir auch wieder mehr Neugeschäft im Rahmen des **Low-Leverage-Lending** schreiben. Hier sind die Margen niedriger, aber auch das Risiko sowie die Kapitalbindung sind geringer. Wir können außerdem einen stärker standardisierten und deshalb kostengünstigeren Kreditprozess umsetzen.
- Wir streben an, unser **Portfolio in der gewerblichen Immobilienfinanzierung so bis 2024/25 auf rund 32 Mrd. €** zu steigern. In dieser Zahl enthalten sind die Effekte aus Grünen Krediten, auf die ich jetzt eingehen werde.

### 3.2.2 Green Finance

Als einer der führenden gewerblichen Immobilienfinanzierer ist die pbb ein wichtiger Partner der Immobilienindustrie. Als Bank ist **unser unternehmensinterner ökologischer Fußabdruck** naturgemäß relativ klein: Wir bemühen uns, die Umwelt nicht zu belasten und CO<sub>2</sub>-Emissionen nach Möglichkeit zu vermeiden oder zumindest zu reduzieren sowie unvermeidliche CO<sub>2</sub>-Emissionen – zumindest teilweise – auszugleichen.

Aber die Immobilienbranche, die wir finanzieren, ist durch den Bau und Betrieb von Gebäuden derzeit für rund 40 % der weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich. Mit der Umsetzung eines umfassenden Ansatzes für nachhaltige Finanzierungen können wir deshalb etwas bewegen: Unser Ziel ist es, Gelder in klimafreundliche Investitionen zu lenken - im Fall der pbb in **klimafreundlichere Gebäude**. Damit unterstützen wir den European Green Deal der EU-Kommission, eine Wachstumsinitiative, die Europa bis 2050 zum ersten klimaneutralen Kontinent machen soll.

Die Unterstützung dieses Wandels in der Immobilienbranche als Transformationsfinanzierer ist eine **Verpflichtung gegenüber der Gesellschaft** und stellt gleichzeitig eine **Geschäftsmöglichkeit dar**. Wir erweitern unser Geschäftspotenzial und schützen unsere Bilanz vor Vermögenswerten, die mangels Nachhaltigkeit perspektivisch an Wert verlieren dürften.

Bei **grünen Krediten** reicht die pbb zum einen die üblichen Investitionskredite und Entwicklungsfinanzierungen für grüne Immobilien aus (SCHAUBILD 11). Zusätzlich wird sie Kredite mit höheren Beleihungsausläufen vergeben, die als Folge der Nachhaltigkeit grüner Immobilien eine höhere Wertstabilität und damit im Verhältnis geringere Risiken aufweisen dürften. Außerdem plant die pbb, Investitionen ihrer Kunden in die Nachhaltigkeit von Immobilien im Kreditbestand der pbb zu finanzieren. Bis Ende März dieses Jahres hatten wir mehr als 800 Mio. € als grüne Kredite vergeben.

Den Anteil grüner Immobilien in unserem Kreditportfolio wollen wir kontinuierlich erhöhen - bis 2024/2025 auf rund **30%**.

Mit **grünen Anleihen** – über die wir unsere grünen Assets refinanzieren - schließen wir den Kreis unserer nachhaltigen Finanzaktivitäten: Wir bieten institutionellen Investoren eine nachhaltige Anlagemöglichkeit und erschließen uns neue Investorengruppen. Wir haben aktuell 1,95 Mrd. € an grünen Bonds ausstehen und sehen sie als integrales Element unserer Refinanzierungsstrategie.

Green Finance - die Vergabe von grünen Krediten und die Emission von grünen Anleihen - ist Teil der **umfassenden ESG-Strategie der pbb**. Unser internes ESG-Programm bündelt seit dem Geschäftsjahr 2021 alle ESG-relevanten Themen, die für die pbb relevant sind.

- Wir richten unsere Geschäftsaktivitäten an ökologischen und sozialen Kriterien aus, halten uns an die Standards guter Unternehmensführung und stellen ESG-Anforderungen in den Mittelpunkt unseres Handelns.
- Auch unser Risikomanagement und die Steuerung unserer Risikostandards passen wir an, um ESG-Risiken im Sinne der regulatorischen Vorgaben angemessen zu berücksichtigen.
- Gleichzeitig wollen wir mehr Daten über den ökologischen Fußabdruck der pbb sammeln, unsere Umweltauswirkungen reduzieren und unsere Berichterstattung zu Nachhaltigkeit und ESG ausbauen.

### 3.2.3 Digitalisierung

Wir beschäftigen uns seit einiger Zeit mit dem Thema Digitalisierung und haben hier gute **Fortschritte** erzielt (SCHAUBILD 12):

- Im 1. Quartal 2021 haben wir unser **Kundenportal** gestartet, das die Schnittstelle zwischen unseren Kunden und der pbb digitalisiert. Wir vereinfachen so insbesondere das Dokumentenmanagement und erhöhen die Transparenz im Kreditprozess für unsere Kunden.

Dieses Portal bauen wir kontinuierlich aus und ergänzen Märkte, Produkte und Funktionalitäten.

- Als logischen nächsten Schritt arbeiten wir nun an der **Digitalisierung unseres Kunden- und Kreditprozesses**. Dieses auf mindestens drei Jahre angelegte Projekt haben wir im Jahr 2021 gestartet. Unser Ziel ist ein modulares System mit einem durchgängigen Workflow, das effizient ist und die Transparenz – auch für die Kunden - verbessert.

Wir sehen insbesondere bei den Routineaufgaben, die wir meist manuell erledigen, Potential für digitale Lösungen von der automatischen Extraktion von Daten bis hin zum Einsatz von Künstlicher Intelligenz zur Unterstützung von Analysen und Entscheidungen. In bester agiler Manier setzen wir hier bereits einzelne Lösungen ein.

Wir arbeiten in diesem Zusammenhang auch mit Fintechs und Prop-techs zusammen; Ansätze bieten sich zum Beispiel im Bereich der Immobilienbewertung.

Wir sind sicher, dass wir durch mehr Digitalisierung **schneller und effizienter** werden und einen größeren Geschäftsdurchsatz darstellen können.

Selbstverständlich beobachten wir auch das Thema **Kreditplattformen für die gewerbliche Immobilienfinanzierung** sehr genau.

- Bisher zeichnet sich keine Transformation des Geschäfts mit professionellen Immobilieninvestoren hin zu Plattformen ab. Ursache dürften strukturelle Gründe sein: Die Standardisierung ist niedrig und die Zahl der Transaktionen verhältnismäßig gering – beides widerspricht der Ökonomie einer Plattform.
- Als einer der führenden gewerblichen Immobilienfinanzierer wollen wir digitale Entwicklungen begleiten und dies nicht anderen überlassen. Wir treiben deshalb die Digitalisierung konsequent voran und verfügen mit unserem Kundenportal, dem digitalen Kreditprozess und unserer Kommunalfinanzierungsplattform CAPVERIANT bereits über wesentliche Bausteine für eine Plattformoption.

### 3.3 Ausblick

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, ich möchte, wie üblich, mit dem Ausblick auf das laufende Jahr schließen

#### 3.3.1 Guidance für das Jahr 2022

- Wir planen im laufenden Jahr 2022 einen Anstieg des **Neugeschäfts** in der gewerblichen Immobilienfinanzierung auf 9,5 Mrd. € bis 10,5 Mrd. € (inklusive Prolongationen >1 Jahr; SCHAUBILD 13).

Wir werden weiter im Prime- bzw. Core-Segment unterwegs sein. Da wir in diesem Segment von starkem Wettbewerb ausgehen, rechnen wir weiter mit Druck auf die Bruttoneugeschäftsmargen, die dementsprechend leicht sinken dürften. Wir werden diesem Effekt so gut wie möglich durch Selektion des Neugeschäfts entgegenwirken, werden aber bei der Qualität keine Abstriche machen.

Das durchschnittliche Finanzierungsvolumen des Immobilienfinanzierungsportfolios sollte ebenfalls leicht ansteigen.

- Wir erwarten ein **Vorsteuerergebnis** in der Bandbreite von 200 Mio. € bis 220 Mio. €. Damit streben wir ein Ergebnis auf dem guten Niveau der letzten Jahre an trotz Aufwendungen für den Ausbau des Geschäfts und geringerer Unterstützung durch begünstigende Effekte.
- Diese Ergebnisprognose kann allerdings die möglichen **negativen Folgen des Ukraine-Kriegs und der Sanktionsmaßnahmen** gegen Russland noch nicht abbilden.

In den **Folgejahren** soll das Ergebnis dank der Umsetzung einer Reihe von Initiativen, die ich eben vorgestellt habe, dann wieder höher ausfallen.

### 3.3.2 Ergebnis für das 1. Quartal 2022

Wir sind mit einem **guten Ergebnis für das 1. Quartal** in das neue Geschäftsjahr 2022 gestartet. Das Vorsteuerergebnis erreichte 42 Mio. € nach 52 Mio. € im Vorjahresquartal (IFRS, Konzern, ungeprüft; SCHAUBILD 14).

- Die operativen Erträge haben wir leicht gesteigert und dabei das Zins- und Provisionsergebnis stabil gehalten. Jedoch sank das Realisationsergebnis wegen niedrigerer Vorfälligkeitsentschädigungen.

Diesen Rückgang konnten wir durch höhere Erträge aus dem Bewertungsergebnis und höhere sonstige operative Erträge überkompensieren.

- Dem Anstieg der operativen Erträge stand eine höhere Risikovorsorge gegenüber, weil sich geringere Wachstumsannahmen infolge des Ukraine-Kriegs in den Risikomodellen auswirkten. Außerdem stiegen die Bankabgabe und ähnliche Abgaben aufgrund des erneut gestiegenen Zielvolumens des europäischen Einlagensicherungsfonds, das die Aufsicht festgelegt hat. Auch die Verwaltungsaufwendungen waren unter anderem wegen IT- und strategischer Projektkosten leicht höher als im Vorjahresquartal.

Der Geschäftsverlauf im 1. Quartal zeigt somit – abgesehen von der modellbasierten Risikovorsorge - bisher **keine Reaktion auf die angespannte Marktlage** aufgrund des Ukraine-Kriegs. Wir bleiben vorsichtig, aber optimistisch vorsichtig.

## 4. ZUSAMMENFASSUNG

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

ich darf meine Ausführungen wie folgt zusammenfassen (SCHAUBILD 15):

- Das Jahr 2021 war mit einem **Vorsteuerergebnis von 242 Mio. €** überaus erfolgreich für die pbb. Wir haben das Ergebnisniveau der letzten Jahre von rund 200 Mio. € nicht zuletzt dank günstiger Entwicklungen deutlich übertroffen, obwohl wir die Risikovorsorge in Form des Management Overlay weiter gestärkt haben.

Dieser Erfolg soll sich mit einer **Dividende von 1,18 € je Aktie** für Sie, unsere Aktionäre, auszahlen.

- Durch eine Reihe von Maßnahmen wollen wir unsere **Ertragsbasis in den nächsten Jahren nachhaltig stärken**.

Wir planen **organisches Wachstum** in den etablierten Märkten und rechnen mit einer steigenden Nachfrage nach grünen Finanzierungen. Zusätzliches Wachstum im Kerngeschäft versprechen Produktinnovationen sowie der Ausbau des Geschäfts in den USA.

- Wir streben für das Jahr 2022 ein gutes Vorsteuerergebnis auf dem Niveau der vergangenen Jahre von 200 Mio. € bis 220 Mio. € an, wobei wir zumindest das **Jahr 2022 als investives Jahr sehen**, das gleichzeitig von einem schwierigeren Zinsumfeld beeinflusst sein wird und von makroökonomischer Unsicherheit durch die geopolitische Lage geprägt sein wird.

\*\*\*

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.