

**pbb**

**DEUTSCHE  
PFANDBRIEFBANK**

# Unternehmensbericht 2020/21

Deutsche Pfandbriefbank AG



# Die pbb in Zahlen

## Beschäftigte



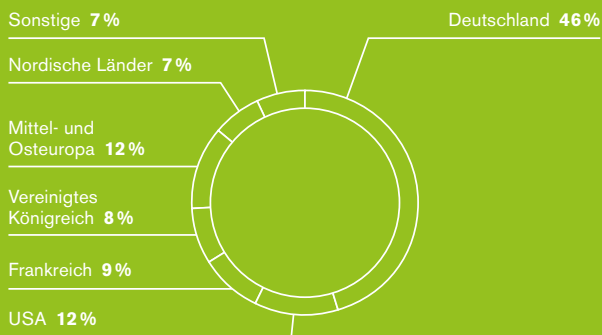
**823**

## Standorte



**10**

## Neugeschäft Immobilienfinanzierung



**32,8** Mrd. €

## Kreditbestand

Die strategischen Portfolios in der gewerblichen Immobilienfinanzierung und der Öffentlichen Investitionsfinanzierung weisen ein Finanzierungsvolumen von 32,8 Mrd. € auf.

**25,3** Mrd. €

## Ausstehende Pfandbriefe

Pfandbriefe sind das wichtigste Refinanzierungsinstrument der pbb – sie gehört zu den größten Emittentinnen.

**7,3** Mrd. € \*

## Neugeschäft Immobilienfinanzierung

Beim Neugeschäft war die pbb 2020 wegen der Unsicherheiten durch die COVID-19-Pandemie besonders selektiv. Mit weiter verschärften Risikoparametern erreichte sie in der gewerblichen Immobilienfinanzierung ein Volumen von 7,3 Mrd. € (2019: 9,0 Mrd. €) bei deutlich gesteigerten Bruttomargen von durchschnittlich rund 180 Basispunkten.

## So sieht unser Portfolio in der gewerblichen Immobilienfinanzierung aus



**48%**

Bürogebäude



**18%**

Wohnimmobilien



**15%**

Einzelhandel



**12%**

Logistik/Lager



**5%**

Hotels



**4%**

Mixed Use/Sonstige

\* Inklusive Prolongationen > 1 Jahr  
Alle Zahlen per 31.12.2020, IFRS, Konzern.

# Porträt

» Die pbb Deutsche Pfandbriefbank ist eine führende Spezialbank für die Finanzierung von Investitionen in Gewerbeimmobilien und öffentliche Infrastruktur in Europa und den USA.

Sie gehört zu den größten Pfandbriefemittenten und ist damit zugleich eine wichtige Emittentin von Covered Bonds in Europa. Die Aktien der pbb sind an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

In ihren Kernmärkten bietet die pbb Kunden eine starke lokale Präsenz mit Expertise über alle Funktionen des Finanzierungsprozesses hinweg.

Durch die Kompetenz bei der Strukturierung von Darlehen, ihren grenzüberschreitenden Ansatz und die Zusammenarbeit mit Finanzierungspartnern realisiert die pbb sowohl komplexe Finanzierungen als auch länderübergreifende Transaktionen.

## Seitenverzeichnis

<b>02</b>	Vorwort	<b>20</b>	Top-Themen 2020/21
<b>04</b>	Grüne Welle	<b>22</b>	Report
<b>08</b>	Warschau Spire	<b>22</b>	Geschäftsmodell und Strategie
<b>10</b>	EDGE East Side Berlin	<b>26</b>	pbb als Arbeitgeber
<b>12</b>	ERSTE Campus in Wien	<b>28</b>	Nachhaltigkeit bei der pbb
<b>14</b>	Augustusplatz in Leipzig	<b>32</b>	Das Geschäftsjahr 2020
<b>16</b>	Transaktionen	<b>35</b>	Impressum

# Vorwort

## Sehr geehrte Damen und Herren,

die sehr positiven Rückmeldungen zu unserem ersten Unternehmensbericht im letzten Jahr haben uns zu einer neuen Ausgabe im Jahr 2021 motiviert. Wir berichten erneut über das letzte und das laufende Geschäftsjahr und schließen somit inhaltlich an den ersten Bericht an. Beibehalten haben wir aber das handliche Format, die etwas leichter daherkommenden Texte sowie Grafiken und Dashboards für den besseren Überblick.

Die Welt hat sich in den letzten zwölf Monaten durch die COVID-19-Pandemie verändert, in manchem Aspekt wahrscheinlich dauerhaft. Das gilt selbstverständlich auch für die Immobilienbranche. Die Auswirkungen der Pandemie auf die Weltwirtschaft haben eine Immobilienkrise ausgelöst. Sie zeigt sich zum einen in den Bewertungen von Immobilien und geänderten Risikoeinschätzungen. Zum anderen hat die Pandemie strukturelle Veränderungen beschleunigt und neue hervorgerufen. Dies wird zum Beispiel beim stationären Einzelhandel sichtbar, der noch mehr durch den Onlinehandel unter Druck gerät, oder beim abnehmenden Büroflächenbedarf des Dienstleistungssektors durch verstärkte Tätigkeit im Homeoffice.

Die veränderte Situation an den Immobilienmärkten betrifft auch die pbb als spezialisierten Finanzierer für Investitionen in Gewerbeimmobilien in Europa und den USA. Aktuell profitieren wir besonders von unseren konservativen Standards bei der Kreditvergabe und einem entsprechend risikokonservativen Kreditportfolio in den für uns wichtigsten Immobilienarten Büro, Wohnen, Einzelhandel und Logistik. Wir konzentrieren uns auf Immobilien in guten Lagen mit stabilen Cashflows, guten Mietern sowie geringen Wiedervermietungsrisiken. Zusätzlich setzen wir auf professionelle, krisenerfahrene Investoren und achten bei den Kreditverträgen auf niedrige Beleihungsausläufe sowie solide Vertragsstrukturen. Es gehört zur Disziplin unseres Geschäfts, Transaktionen abzulehnen, die nicht unseren Anforderungen entsprechen. Das gilt nicht erst seit der COVID-19-Pandemie. Wir agieren vorsichtig, bleiben aber zugleich sehr zuversichtlich und nach vorne gerichtet.

Als Schwerpunktthema dieses Unternehmensberichts haben wir das Thema grüne Gebäude gewählt. Nachhaltige Gewerbeimmobilien sind eine große gesamtwirtschaftliche und gesellschaftliche Herausforderung, und wir wollen einen Beitrag leisten. Wir haben damit begonnen, unser Kreditgeschäft mit grünen Anleihen zu refinanzieren und damit auch eine wachsende Nachfrage nach solchen Produkten am Kapitalmarkt zu befriedigen. Parallel arbeiten wir an grünen Krediten für Investitionen unserer Kunden in besonders nachhaltige Immobilien.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß bei der Lektüre unseres Unternehmensberichts.

Mit besten Grüßen



Andreas Arndt



Thomas Köntgen



Andreas Schenk



Marcus Schulte



» Wir bauen unser Kerngeschäft in der gewerblichen Immobilienfinanzierung konsequent aus, stellen die pbb nachhaltiger auf und treiben die Digitalisierung voran. «

**Andreas Arndt**  
Vorsitzender des Vorstands und Chief Financial Officer

» Wir sind ein zuverlässiger und im positiven Sinne vorhersehbarer Finanzierungspartner für unsere Kunden in Deutschland, Europa und den USA. «

**Thomas Köntgen**  
Stellv. Vorsitzender des Vorstands,  
Immobilienfinanzierungen und öffentliche Finanzierung



» In dem pandemiebedingt herausfordernden Marktumfeld sind das Management des Kreditportfolios und die Auswahl des Neugeschäfts von besonderer Bedeutung. «

**Andreas Schenk**  
Mitglied des Vorstands, Chief Risk Officer

» Die Emission von grünen Anleihen ist ein wesentlicher Bestandteil unseres Ansatzes, Nachhaltigkeitsaspekte in das Geschäftsmodell der pbb zu integrieren. «

**Marcus Schulte**  
Mitglied des Vorstands, Treasurer







# Grüne Welle

Die Zeichen stehen auf Grün: Nachhaltigkeit spielt bei Immobilien eine immer größere Rolle. Ob Eigentümer und Investoren oder Mieter: Sie alle eint der steigende Anspruch an Ökologie, Klimaschutz und Effizienz von Gebäuden. Architekten und Stadtplaner inspiriert der Green Building-Trend zu innovativen Entwürfen, die Natur ins urbane Umfeld holen. Auch für Banken wird Nachhaltigkeit als Kriterium für Finanzierungen unverzichtbar.

**D**er Bosco Verticale ist eine architektonische Sensation – zu bestaunen mitten in Mailand. Seinem Namen wird der „senkrechte Wald“ mehr als gerecht: An den Fassaden zweier Hochhäuser wachsen so viele Bäume wie auf einem Hektar Wald. In Frankfurt werden 195.000 Pflanzen den fast 200 Meter hohen EDEN Tower in einen der höchsten vertikalen Gärten Europas verwandeln. Und im Münchner Werkviertel haben Schafe auf einem Gebäudedach ein grünes Zuhause gefunden.

## Ökologisch, effizient, smart

Das Konzept von Green Buildings verlangt nicht solche spektakulären Entwürfe. Betrachtet wird vielmehr der gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes, angefangen bei der Projektentwicklung und dem Bau über den Betrieb bis zur Demontage. Ein nachhaltiges Gebäude zeichnet sich dabei in jeder Phase durch einen möglichst schonenden Umgang mit Ressourcen aus.

## » Der Anteil grüner Gebäude nimmt beständig zu. Immobilien an Top-Standorten werden mittlerweile kaum noch ohne Nachhaltigkeitszertifikat gebaut oder saniert.

Auf die Spitze getrieben, symbolisieren diese spektakulären Entwürfe einen Richtungswechsel: Das Grün erobert städtische Räume zurück. Nicht nur als Baum am Straßenrand, sondern als natürliche Elemente von Bauwerken – auf Dächern, in Innenhöfen, an Wänden. Zusammen mit mehr begrünten öffentlichen Plätzen wird den versiegelten Flächen so ein „urbanes Ökosystem“ entgegengesetzt, mit allen Vorzügen: Pflanzen verbessern die Luftqualität, sorgen für Schatten und Kühlung, bieten Schallschutz und sind eine Wohltat für Augen und Seele.

Im Fokus steht dabei der Betrieb eines Gebäudes und hier vor allem dessen Energieeffizienz. Aber auch viele andere Kriterien spielen eine Rolle. Ein Gebäude, bei dessen Errichtung keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden, schneidet besser ab als ein Neubau auf der sprichwörtlichen grünen Wiese. Die Verfügbarkeit von öffentlichem Personennahverkehr und die Nähe zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind dabei ebenso relevant wie die Art der Heizung und des verwendeten Stroms oder der Effekt auf die Biodiversität etwa durch Grünflächen oder begrünte Dächer.

Der Anteil grüner Gebäude nimmt beständig zu. Immobilien an Top-Standorten werden mittlerweile kaum noch ohne Nachhaltigkeitszertifikat gebaut oder saniert.

### Urbanes Grün

Verschiedene Faktoren machen ein Gebäude zum Green Building: von außen sichtbare Grünflächen genauso wie innere Werte wie eine effiziente Energieversorgung.

## Sustainable Finance

Die Entwicklung hin zu nachhaltigen Gebäuden hat viele Treiber, nicht zuletzt die Politik. Die Pariser Klimakonferenz hat Ende 2015 das globale Ziel ausgegeben, die Erderwärmung auf 2 Grad Celsius zu begrenzen und eine Erwärmung auf maximal 1,5 Grad Celsius anzustreben. Ende 2019 hat die Europäische Kommission mit dem European Green Deal eine Wachstumsstrategie vorgestellt, die Europa bis 2050 zum ersten klimaneutralen Kontinent machen soll. In diesem Zusammenhang gewinnt „Sustainable Finance“, also die Nachhaltigkeit des Finanzsystems, zunehmend an Bedeutung. Finanzakteure sollen die Faktoren Umwelt, Soziales und Unternehmensführung in ihre Entscheidungen einbeziehen und einen Beitrag leisten, private Investitionen – hier gemeint in Abgrenzung zur öffentlichen Hand – in klimaneutrale Volkswirtschaften zu lenken.

Dies betrifft zunehmend die Investitionsentscheidungen von Immobilieninvestoren, die auf die Nachhaltigkeit der Gebäude in ihren Portfolios Wert legen. Als Konsequenz steigt der Anteil von Green Buildings am Investitionsvolumen zum Beispiel in Deutschland stetig. So belief sich das Transaktionsvolumen mit zertifizierten Green Buildings 2019 bei Einzeldeals auf rund 11,6 Milliarden Euro – gegenüber dem Jahr 2009 bedeutet das eine Verzehnfachung.

**Mehrwert für alle**  
Nachhaltige Gebäude schaffen auf vielen Ebenen Werte: für das Klima, für Eigentümer und Investoren, für die Menschen, die dort leben und arbeiten – und manchmal sogar für tierische Bewohner.

## Green Finance bei der pbb

Auch die pbb beschäftigt sich mit der Frage, wie sie die Faktoren Umwelt, Soziales und Unternehmensführung bei der Kreditvergabe und der Refinanzierung angemessen berücksichtigen kann. Im Jahr 2020 haben wir die Voraussetzungen für die Begebung von grünen Anleihen geschaffen, sogenannten Green Bonds. Im ersten Quartal 2021 folgte die erste Emission.

» **Im Jahr 2020 haben wir die Voraussetzungen für die Begebung von grünen Anleihen geschaffen, sogenannten Green Bonds.**

Parallel haben wir mit dem Aufbau einer Datengrundlage begonnen, um perspektivisch auch grüne Kredite, oder auch Green Loans, vergeben zu können.





## Wichtige Zertifizierungen für Green Buildings

**BREEAM** – Building Research Establishment Environmental Assessment Method

**DGNB** – Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.

**LEED** – Leadership in Energy and Environmental Design des U.S. Green Building Council

**WELL** – Building Standard des International Well Building Institute (IWBI)



# Prädikat „Excellent“

Warschau gehört zu den boomenden Metropolen Europas. Mit der Wirtschaft wächst auch die Skyline. Besonders markant: das von der pbb finanzierte Hochhaus Warschau Spire. Auszeichnungen für das höchste Bürogebäude Polens gab es sowohl für die Architektur als auch für die ökologischen Standards.

Im stark wachsenden Segment der Büroimmobilien in Polens Hauptstadt finanzierte die pbb den 2016 fertiggestellten Büroturm Warschau Spire. Er bildet den 220 Meter hohen Mittelpunkt eines dreiteiligen Hochhaus-Ensembles. Die beiden Nebengebäude ragen jeweils 55 Meter hoch in den Himmel. Den besonderen Blickfang stellt die auffällige Silhouette dar: Das ovale Gebäude hat eine nach vorne geöffnete Glasfassade, die wie ein taillierter Mantel wirkt. Warschau Spire gewann bereits zahlreiche Architekturpreise, darunter den renommierten MIPIM Award.

Spire erfüllt Kriterien wie Energiebedarf, Infrastruktur, Wasserbedarf, verwendete Baumaterialien, Flächenverbrauch und Schadstoffemissionen in sehr hohem Maße. Für den Erholungswert der Nutzer und Besucher sorgt eine grüne Oase aus Bäumen, über 14.000 Pflanzen und Wasserflächen, die um das Gebäude herum angelegt wurde.

» In dem Projekt wurden grüne Lösungen und Technologien implementiert, etwa für einen energieoptimierten Betrieb.

## Grün von innen und außen

Überzeugend sind auch die inneren Werte: In dem Projekt wurden grüne Lösungen und Technologien implementiert, etwa für einen energieoptimierten Betrieb. Die Auszeichnung mit dem Nachhaltigkeitszertifikat BREEAM in der zweithöchsten Abstufung „Excellent“ belegt: Warschau

3

-teiliger Bürohochhaus-Komplex

230 Mio. €  
Gesamtfinanzierungssumme





**Moderner Blickfang**

Design vom Boden bis zur Decke: Der futuristische Eindruck der Fassade setzt sich beim Betreten des Bürohochhauses Warschau Spire fort.



rund  
**115**  $\text{tm}^2$   
Bruttogeschoss-  
fläche

**220** m  
Höhe

## Warschau Spire

**Gebäudetyp**

Hochhaus eines 3-teiligen Bürohauskomplexes

**Lage**

Stadtviertel Wola, westlich vom Zentrum der polnischen Hauptstadt Warschau

**Baujahr**

2016

**Details zur Finanzierung**

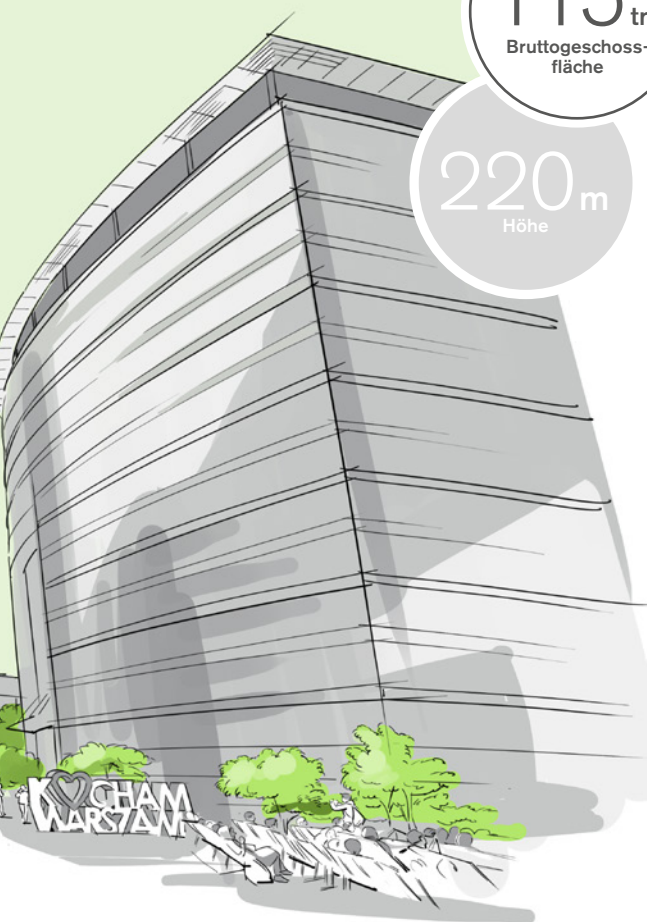
- Finanzierungssumme 230 Mio. €
- pbb als Joint Lead Arranger
- Kunde Immofinanz AG

**Objektdaten**

- Gesamthöhe 220 m
- 49 Stockwerke
- Bruttogeschossfläche 115.000  $\text{m}^2$
- Außergewöhnliche „taillierte“ und zu einer Seite geöffnete Glasfassade
- Nutzung für Büro, Handel und Dienstleistung

**Green Building-Kriterien**

- Zertifizierung: BREEAM – Excellent
- Energieoptimierter Betrieb
- Patio mit Grünflächen
- Optimale Anbindung an den ÖPNV



# Schlauer Tower

Ab 2023 soll EDGE East Side Berlin höchsten Ansprüchen in puncto Umwelt, Technologie und moderner Arbeitswelten genügen. Die pbb gehört zum Finanzierungskonsortium dieses Leuchtturmprojekts der Hauptstadt.

Die Bezeichnung Leuchtturmprojekt ist dabei fast wörtlich zu nehmen: Mit 140 Metern wird das Bürohaus in zentraler Lage zu den höchsten Türmen in Berlin zählen. Seine markante Fassade, die an Treppenstufen erinnert, wird somit von weithin zu sehen sein. Das Gebäude ist aber nicht nur unter Architektur-, sondern auch unter Nachhaltigkeitsaspekten besonders: Beim Bau werden Produkte unter Berücksichtigung der Kreislaufwirtschaft verwendet sowie Materialien, die frei von flüchtigen organischen Verbindungen sind.

## Verbindung von Design, Technologie und Nachhaltigkeit

Smarte Technologien und ein intelligentes Energiemanagement sorgen für eine erstklassige Nachhaltigkeitsbilanz und werden einen effizienten Betrieb ermöglichen. Dafür gab es von der DGNB bereits das Vorzertifikat „Platin“. Um die

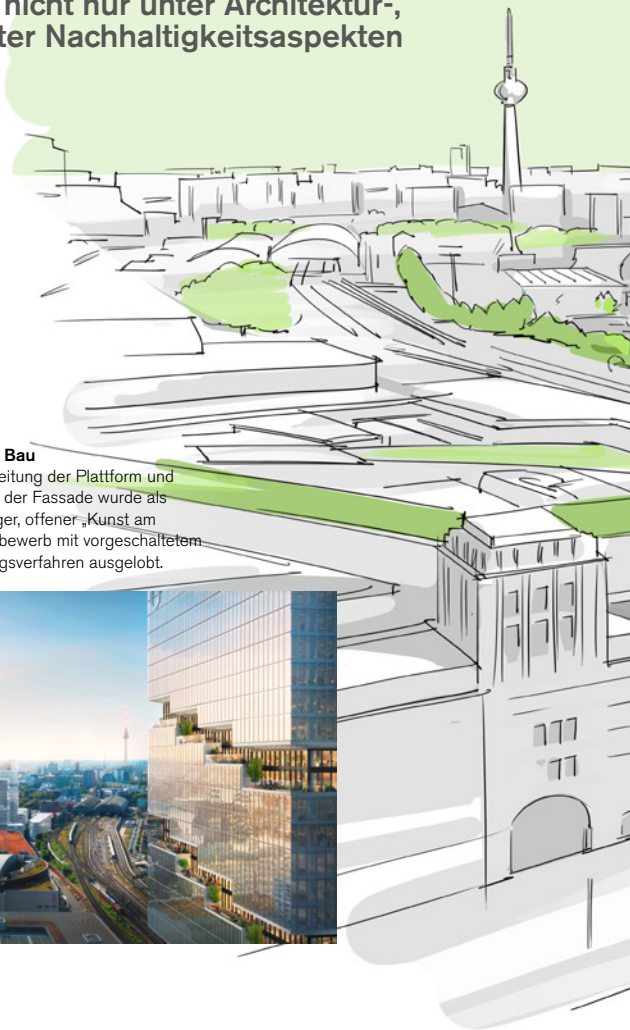
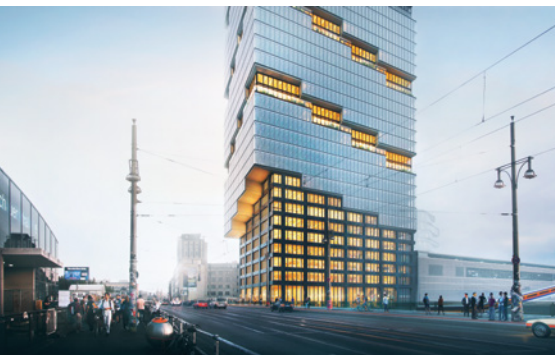
Qualitäten des Gebäudes in Bezug auf Gesundheit und Wohlbefinden dreht sich die Zertifizierung nach dem WELL Standard des International Well Building Institute. Hier wird für EDGE East Side Berlin unter anderem durch die Schaffung grüner Bereiche die Gold-Zertifizierung angestrebt.

» Das Gebäude ist nicht nur unter Architektur-, sondern auch unter Nachhaltigkeitsaspekten besonders.



### Kunst am Bau

Die Bearbeitung der Plattform und eines Teils der Fassade wurde als zweiphasiger, offener „Kunst am Bau“-Wettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren ausgelobt.





## EDGE East Side Berlin

### Gebäudetyp

Bürohochhaus

### Lage

Bahnhof Warschauer Straße im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Berlin

### Baujahr

Fertigstellung 2023 geplant

### Finanzierung

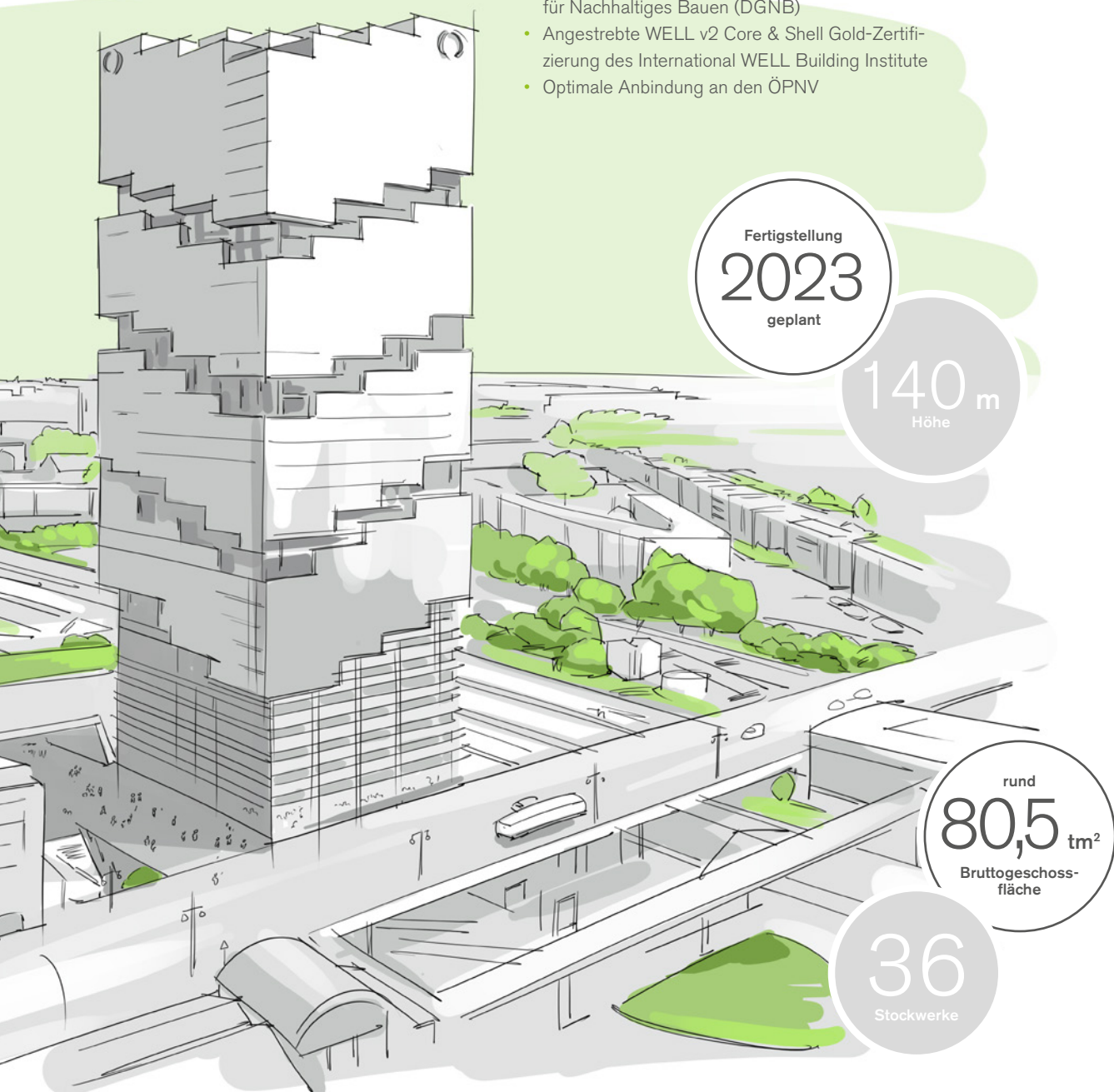
- pbb Mandated Lead Arranger und Facility Agent
- Closing November 2019

### Objektdaten

- 36 Stockwerke
- Höhe 140 Meter
- Geschossfläche 80.500 m<sup>2</sup>
- Nutzung für Büro und Gewerbe
- Auffällige treppenähnliche Fassadengestaltung

### Green Building-Kriterien

- Verwendung von gesunden, wiederverwertbaren Baumaterialien
- Intelligente Technologien für einen energieoptimierten Betrieb
- Platin-Vorzertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)
- Angestrebte WELL v2 Core & Shell Gold-Zertifizierung des International WELL Building Institute
- Optimale Anbindung an den ÖPNV



Fertigstellung  
**2023**  
geplant

**140** m  
Höhe

rund  
**80,5** tm<sup>2</sup>  
Bruttogeschoss-  
fläche

**36**  
Stockwerke

# Neuer Schwung im Quartier

Ökologische und soziale Nachhaltigkeit war ein wichtiger Faktor beim Bau dieses innovativen Bürogebäudes in Wien. Belohnt wurde dieses Engagement mit der Platin-Zertifizierung, also der höchsten Auszeichnung im System der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen.

» **Das durchgängig barrierefreie Bürogebäude fällt durch seine offene, geschwungene Architektur sofort ins Auge.**

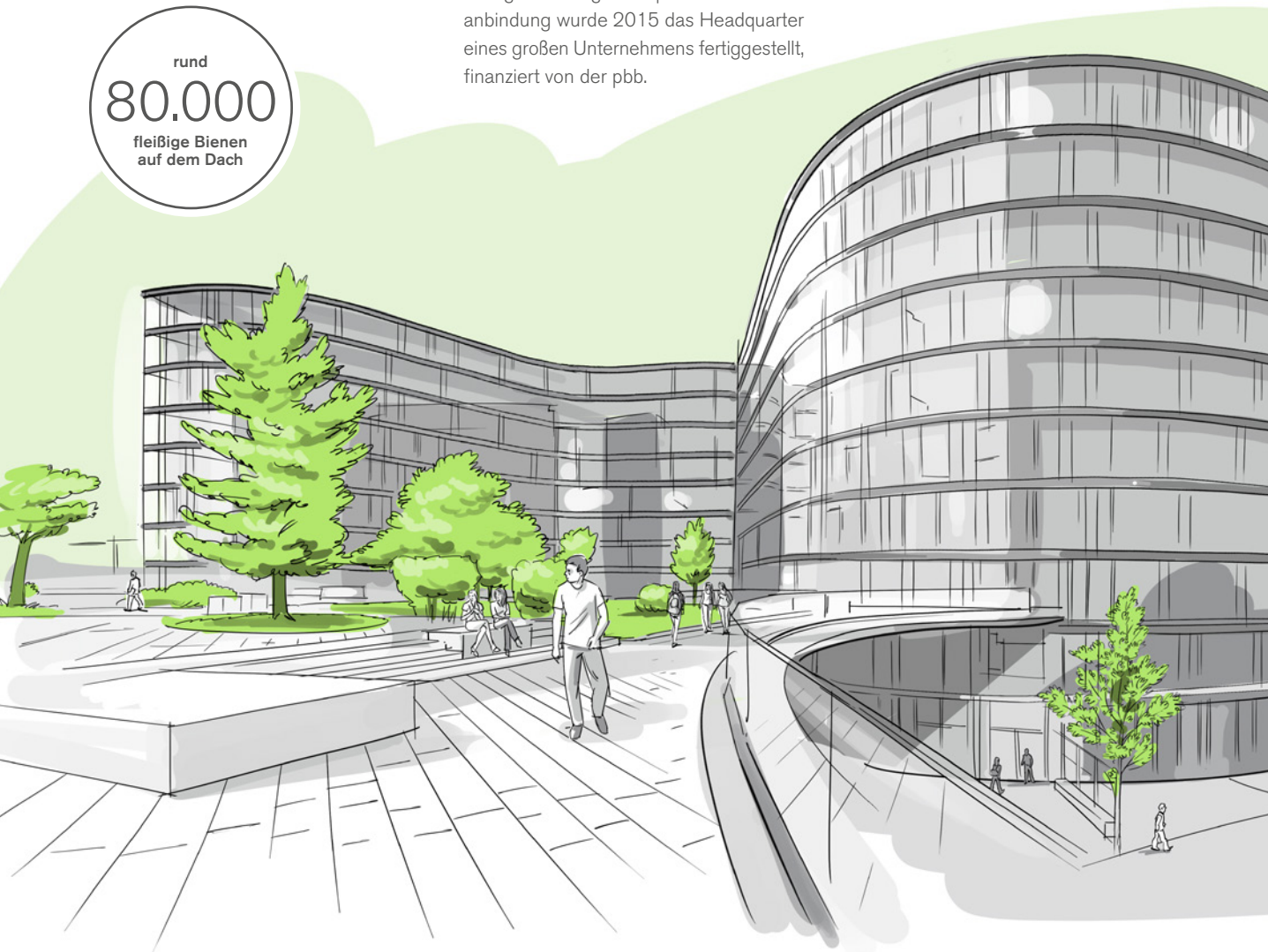
**Wohlfühlort für Menschen und Bienen**

Nur wenige Gehminuten von der Wiener Innenstadt entfernt entsteht mit dem „Quartier Belvedere“ ein neuer Stadtteil mit einer lebendigen Mischung aus Büros, Geschäften, Bars und Restaurants sowie Kultur-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen. In dieser hervorragenden Lage mit optimaler Verkehrsanbindung wurde 2015 das Headquarter eines großen Unternehmens fertiggestellt, finanziert von der pbb.

Das durchgängig barrierefreie Bürogebäude fällt durch seine offene, geschwungene Architektur sofort ins Auge. Neben Design und Wirtschaftlichkeit standen bei der Realisierung aber auch Nachhaltigkeitsaspekte, wie eine sehr gute Energieeffizienz und das Schaffen von

rund  
**80.000**

fleißige Bienen  
auf dem Dach



rund  
**165** tm<sup>2</sup>  
Bruttogeschoss-  
fläche

Grünräumen, im Fokus. Im Rahmen der Gebäudezertifizierung nach dem DGNB-System wurde von der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) das Platin-Zertifikat verliehen. Zudem trägt die Immobilie das österreichische Umweltzeichen „Green Location“.

Und so fühlen sich in dem Bürogebäude mit öffentlich zugänglichem Gastronomieangebot im Erdgeschoss nicht nur die Menschen wohl: Auf dem Dach befinden sich zwei Bienenstöcke, die rund 80.000 der fleißigen Insekten eine Heimat bieten.

## ERSTE Campus, Wien

### Gebäudetyp

Bürogebäude

### Lage

„Quartier Belvedere“ nahe der Wiener Innenstadt

### Baujahr

2015

### Objektdaten

- Bruttogeschossfläche 165.000 m<sup>2</sup>
- Dreiteiliger Komplex mit offener, geschwungener Architektur
- Büroflächen mit öffentlich zugänglichem Gastronomiebereich

### Green Building-Kriterien

- Platin-Zertifikat der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI), geprüft nach dem DGNB-System
- Ausgezeichnet mit dem österreichischen Umweltzeichen „Green Location“
- Grünflächen und begrüntes Dach mit Bienenstöcken
- Fotovoltaikanlage auf dem Dach
- Niedriger Energiebedarf
- Exzellente Anbindung an den ÖPNV

**3**-teiliger  
Bürokomplex

Baujahr

**2015**



### Cooler Glasoptik mit grüner Seele

Die Gebäude des ERSTE Campus im Wiener Quartier Belvedere bieten urbane und zugleich nachhaltig ausgerichtete Arbeitswelten.



# Mitten im Leben

Zentraler geht es kaum: Das von der pbb finanzierte Büro- und Geschäftshaus befindet sich auf dem Augustusplatz und damit direkt im Herzen Leipzigs. Zuletzt wurde das Gebäude mit der Hausnummer 11 aufwändig saniert und dabei vor allem energetisch aufgewertet.

**D**as von der pbb finanzierte Büro- und Geschäftshaus liegt in einzigartiger Lage – am Augustusplatz im Herzen der auch als Buchstadt bekannten Kulturmetropole Leipzig. Mit seinen 40.000 Quadratmetern zählt der Augustusplatz in Leipzig zu den größten Stadtplätzen in Deutschland. Wer dort seinen Blick schweifen lässt, entdeckt Gebäude aus allen Jahrhunderten seit seiner Errichtung 1785. Die Grimmaische Straße, das neue Universitätsgebäude oder die Oper sind nur einige Beispiele.

Das erst im Jahr 2009 errichtete Glas- und Natursteingebäude mit der Hausnummer 11 wurde energieeffizient erbaut und ist in einem exzellenten Zustand. In den unteren beiden Etagen befindet sich die Gastronomiefläche sowie eine Einzelhandelsfläche mit seit Jahren kontinuierlich erfolgreich geführten Betrieben. In der zweiten und dritten Etage liegen ein Ärztezentrum sowie eine Augenlaserpraxis. In den obersten Stockwerken bieten die abito suites ein modernes und exklusives Übernachtungskonzept für Businessreisende und Touristen.

## » Das erst im Jahr 2009 errichtete Glas- und Natursteingebäude wurde energieeffizient erbaut und ist in einem exzellenten Zustand.

Weitere Vorteile des vielseitig genutzten Gebäudekonzeptes sind der geringe Energieverbrauch sowie die auch verkehrstechnisch gesehen günstige Lage.

### Stilvolles Wohnen auf Zeit

Die Gäste des Boardinghouse am Augustusplatz 11 genießen einen Top-Ausblick. Die Etagen darunter werden für Büros und Gastronomie genutzt.

Baujahr  
2009

Top-  
Lage





## Augustusplatz, Leipzig

### Gebäudetyp

Büro- und Geschäftshaus

### Lage

Augustusplatz in der Leipziger Innenstadt

### Baujahr

2009

### Finanzierungssumme

7,7 Mio. €

### Objektdaten

- 8 Stockwerke
- Rund 2.750 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Nutzung für Einzelhandel, Gastronomie, Büros und touristische Appartement-Vermietung

### Green Building-Kriterien

- Geringer Energieverbrauch
- Energieversorgung durch Nah- und Fernwärme

8

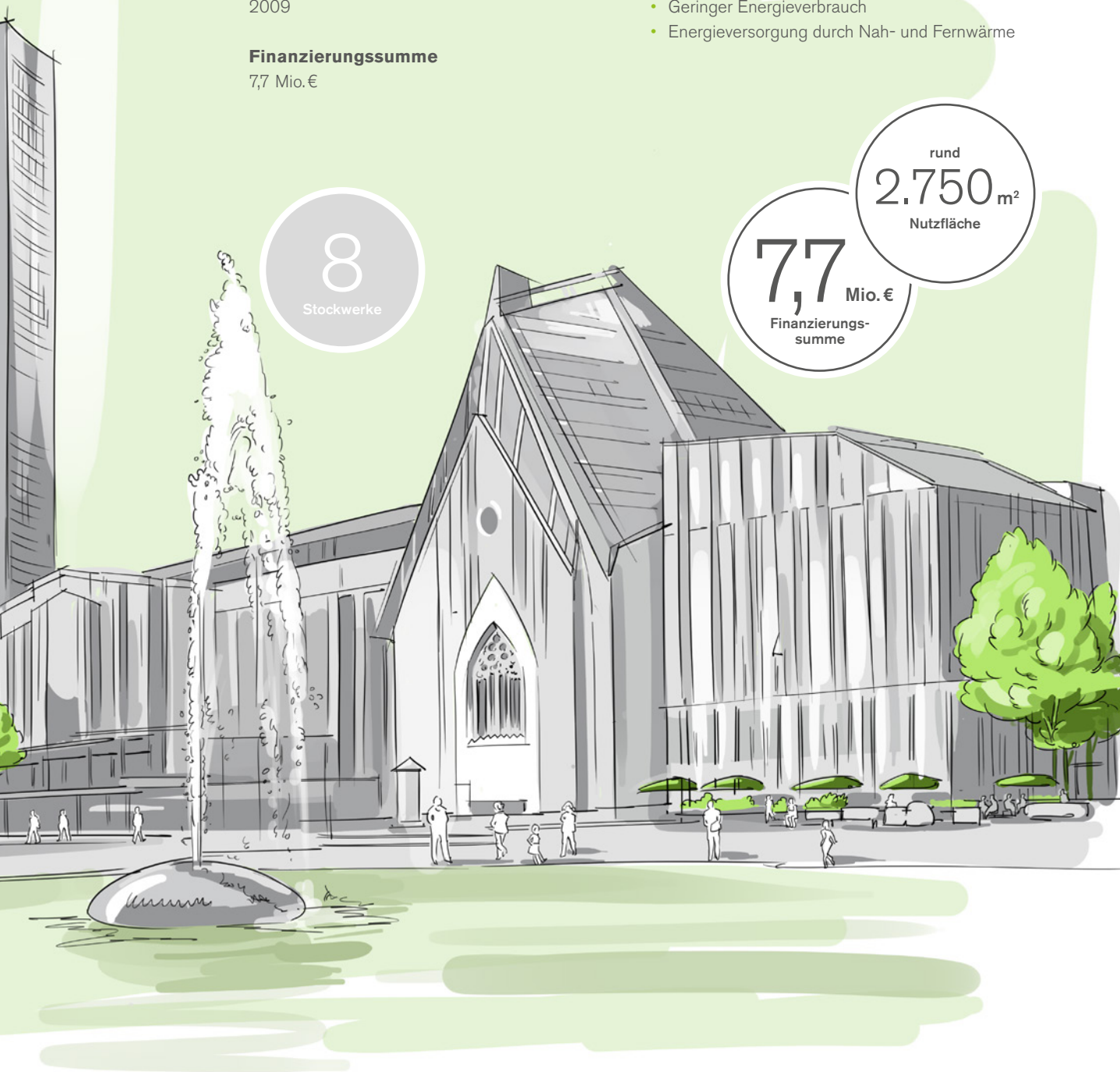
Stockwerke

7,7

Mio. €

Finanzierungs-  
summe

rund  
2.750 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche



# Typisch pbb

Die pbb begleitet Immobilieninvestoren in Europa und den USA mit Finanzierungen für anspruchsvolle Projekte. Hier finden Sie eine Auswahl an internationalen Transaktionen, die unsere Finanzierungsqualitäten für unsere Kunden zeigen.

## FOUR PARX MACH 2, Hamburg



### Die Immobilie

Im Industriegebiet Hamburg-Wilhelmsburg steht mit FOUR PARX MACH 2 die erste doppelstöckige Logistikimmobilie in Deutschland. Das Projekt umfasst über 100.000 Quadratmeter flexibel gestaltbare Hallenfläche auf zwei Ebenen plus Büroflächen. Lkw können über Rampen auch die obere Ebene direkt andienen. Das Konzept begegnet aktuellen Marktherausforderungen wie Flächenknappheit und steigenden Grundstückspreisen. Außerdem wurde die Halle auf einem ehemaligen Produktionsgelände errichtet; dieser sogenannte Brownfield-Ansatz vermeidet weitere Flächenversiegelung.

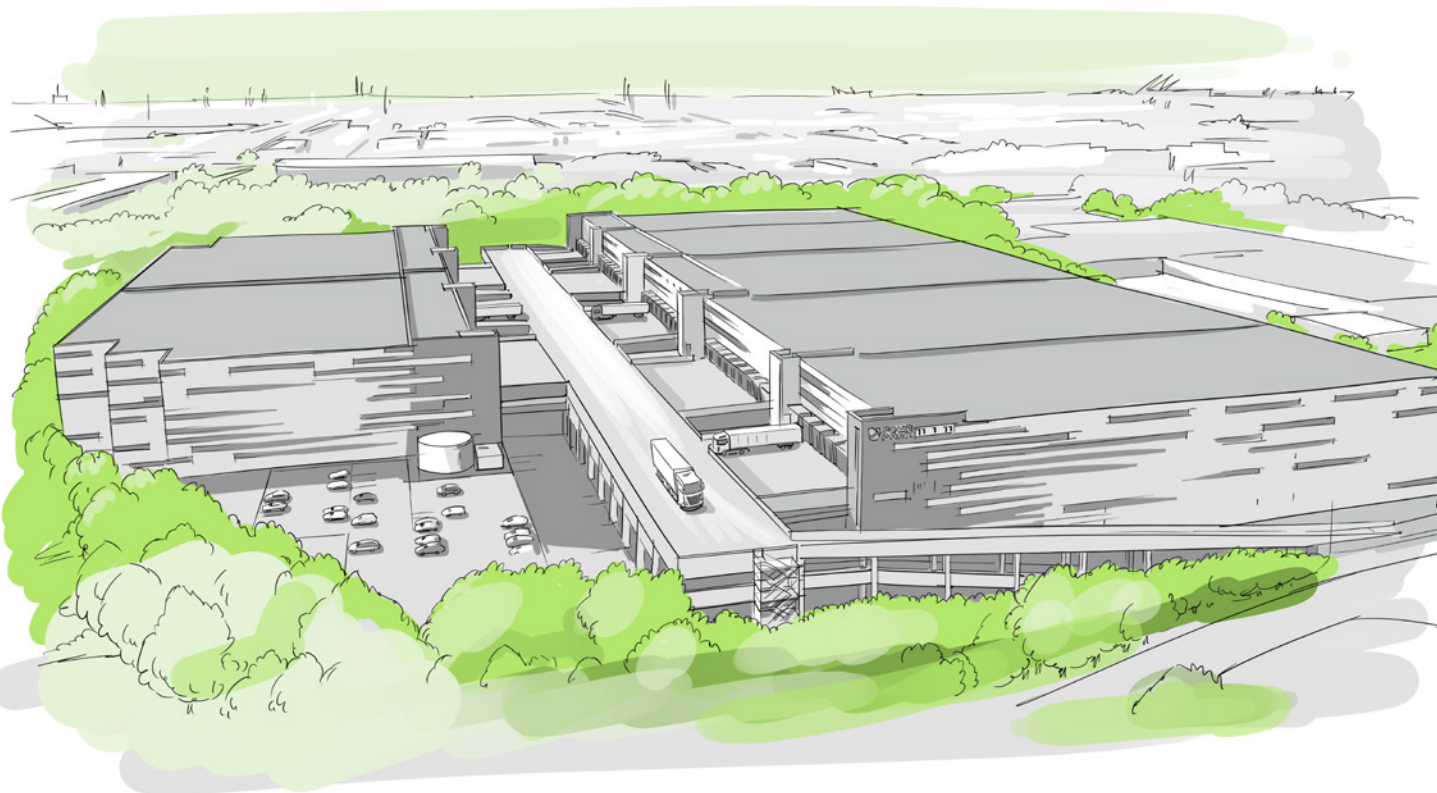
### Die Finanzierung

Getrieben durch Megatrends wie E-Commerce oder Supply-Chain-Management haben sich Logistikimmobilien gewandelt und zu einer gefragten Anlageklasse für Investoren entwickelt. Insbesondere Portfolien, diversifiziert über mehrere Objekte und Länder, sind attraktiv – und zugleich

komplex in der Strukturierung. FOUR PARX Hamburg gehört zu einem Portfolio des großen europäischen Logistikinvestors AEW LOGISTIS, bestehend aus 41 Objekten in Deutschland, den Niederlanden, Polen und Tschechien. An der Finanzierung dieses Portfolios ist die pbb mit einem Anteil von 150 Millionen Euro beteiligt.

» Als erfahrener Spezialfinanzierer mit hoher Expertise bei Logistikimmobilien sind wir genau der richtige Partner für großvolumige, juristisch komplexe Cross-Border-Transaktionen wie diese. «

**Mark Pohl, Director Origination International Clients und Leiter des Expertenteams Logistik in der pbb**



## Solar Carve Tower, New York



### Die Immobilie

Der Solar Carve Tower, fertiggestellt im Mai 2019, ist ein zehnstöckiges Bürogebäude mit Einzelhandelsflächen in erstklassiger Lage in Manhattans angesagtem Meatpacking District. Es bietet einen freien Blick auf den Hudson River und grenzt an die High Line – eine aufwändig zu einer Parkanlage umgestaltete frühere Hochbahntrasse und eine der Top-Sehenswürdigkeiten des Big Apple. Die Bürofläche beträgt insgesamt 14.000 Quadratmeter und zeichnet sich durch Deckenhöhen von fast fünf Metern aus.

### Die Finanzierung

Für die Refinanzierung und Fertigstellung des Solar Carve Tower hat die pbb ein Darlehen in Höhe von 150 Millionen US-Dollar für die Immobilieninvestoren Aurora Capital Associates und William Gottlieb Real Estate bereitgestellt.

» Das Gebäude verbindet eine hervorragende Lage mitten in Manhattan mit spektakulärer Architektur und einem sehr nachhaltigen Gebäudekonzept. Durch diese Kombination wird unser Finanzierungsportfolio um ein besonders attraktives Objekt erweitert. «

David McNeill, Head of Real Estate Finance USA bei der pbb







## Futurama Business Park, Prag



### Die Immobilie

Der Futurama Business Park besteht aus sechs separaten Bürogebäuden, verbunden über eine Promenade und umgeben von Grün- und Wasserflächen. Erbaut in drei Phasen zwischen 2009 und 2017, erhielt es als erstes Gebäude in der Tschechischen Republik die internationale Nachhaltigkeitszertifizierung BREEAM Outstanding. Die Gesamtfläche von über 47.000 Quadratmetern ist an diverse renommierte und international tätige Unternehmen vermietet.

### Die Finanzierung

Zur Refinanzierung des Futurama Business Parks in guter Bürolage von Prag haben die pbb und die Helaba gemeinsam eine Finanzierung in Höhe von

107,5 Millionen Euro für die Immobilien-Investmentgesellschaft Caerus Investment Management (Caerus IM) gezeichnet.

» Die pbb fungierte bei dieser Transaktion nicht nur als Kreditgeber und Joint Lead Arranger, sondern verwaltet auch die Sicherheiten und administriert den Kredit. «

Dieter Knittel, Head of Real Estate Finance CEE in der pbb



## Look 21, Stuttgart



### Die Immobilie

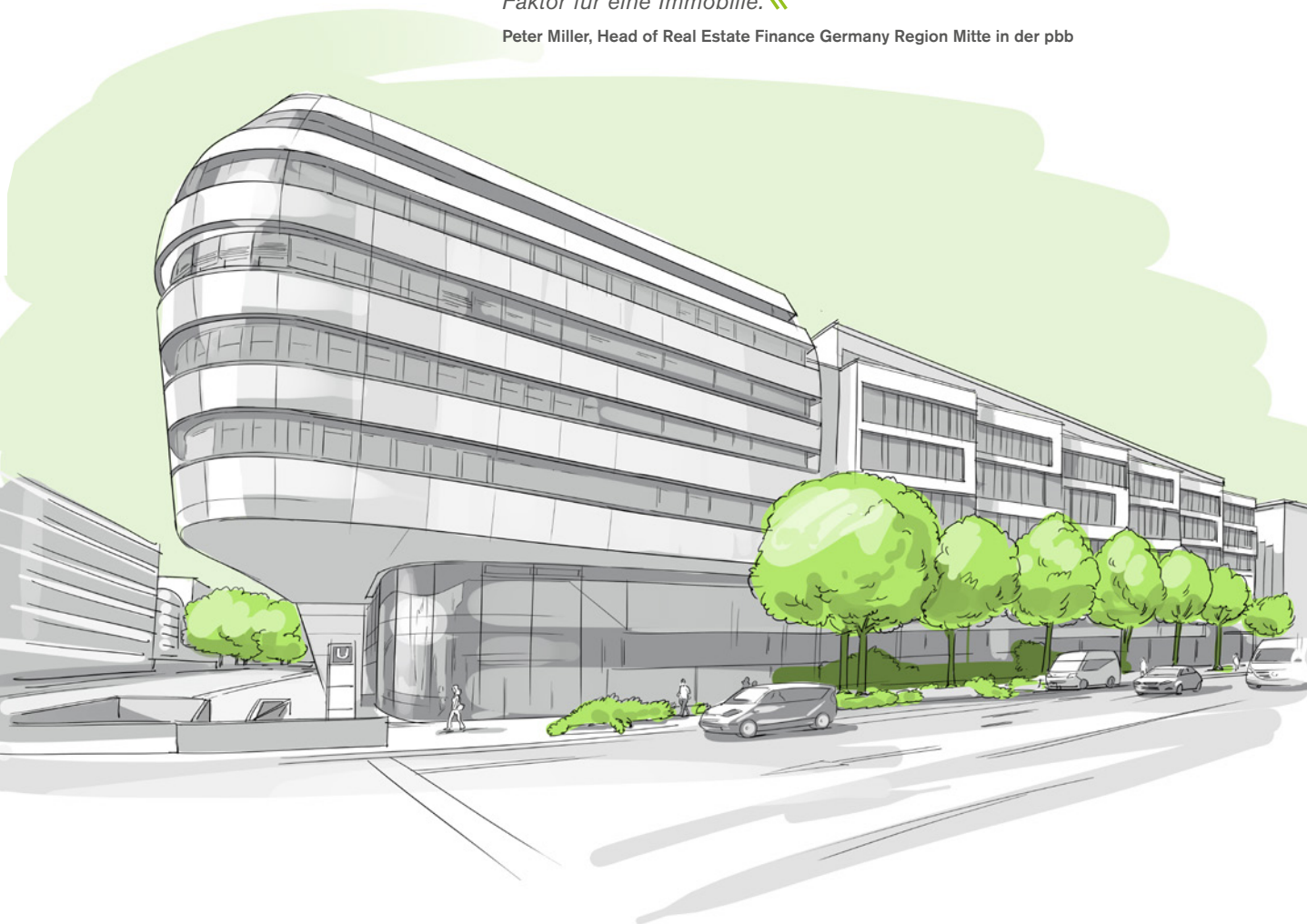
Nahe dem Stuttgarter Hauptbahnhof wurde im Jahr 2020 mit dem Quartier Look 21 ein urbanes Gebäudeensemble aus zwei modernen 7-geschossigen Bürohäusern und einer Wohnanlage fertiggestellt. Eine futuristisch anmutende Architektur und viel Grün im Innenhof prägen den Neubau. Die Bürofläche ist vollständig an ein etabliertes Unternehmen vermietet.

### Die Finanzierung

Für die Finanzierung eines der insgesamt drei Gebäudeteile von Look 21 stellte die pbb einem deutschlandweit agierenden Immobilienunternehmen ein langfristiges Investmentdarlehen über rund 57 Millionen Euro bereit.

» *Look 21 ist eine attraktive Immobilie für unser Portfolio. Neben der exzellenten Bürolage mit optimaler Verkehrsanbindung überzeugt das Objekt auch durch seine Vermietungs-Rahmenbedingungen. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von 12 Jahren bedeutet eine lange Mietbindung – ein wichtiger wertsteigernder Faktor für eine Immobilie.* «

Peter Miller, Head of Real Estate Finance Germany Region Mitte in der pbb



# Top- Themen 2020/21

Was hat die pbb in den vergangenen Monaten bewegt?  
Eine kleine Auswahl wichtiger Themen und Ereignisse:

## April 2020

### **Fotokunst in der pbb**

Architektur und München: Beide Themen sind eng mit der pbb verknüpft – und seit April 2020 in unserer Unternehmenszentrale in Garching zu bestaunen. Noch bis Ende 2021 dient unser Gebäude als Ausstellungsfläche für die Fotokunst des Münchner Fotografen Rainer Viertböck. Insgesamt fast 70 teils großformatige Fotos zeigen zum einen Gebäude des Stararchitekten Helmut Jahn. Er entwarf unter anderem den Messeturm in Frankfurt, die Highlight Towers in München und das Sony Center in Berlin. Eine zweite Ausstellung zeigt besondere Ansichten der Stadt München.



## Mai 2020

### **Virtuelle Hauptversammlung**

Die Corona-Pandemie schränkt während der sogenannten Hauptversammlungssaison Präsenzveranstaltungen ein. Deshalb erlaubt der deutsche Gesetzgeber virtuelle Hauptversammlungen ohne physische Präsenz der Aktionärinnen und Aktionäre oder deren Bevollmächtigter. Aus Rücksicht auf die Gesundheit ihrer Aktionärinnen und Aktionäre sowie ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entscheidet sich auch die pbb, die ordentliche Hauptversammlung am 28. Mai 2020 als virtuelle Veranstaltung durchzuführen. Auch die ordentliche Hauptversammlung im Jahr 2021 findet in diesem Format statt.

Die Aktionärinnen und Aktionäre nehmen über das Internet teil. Sie haben die Möglichkeit, die Hauptversammlung live zu verfolgen, und können online an Briefwahlen teilnehmen, Vollmachten und Weisungen erteilen oder Fragen zur Beantwortung stellen.

05  
20

## März 2021

### **Kundenportal der pbb online**

Das Kundenportal der pbb ist online! Es digitalisiert die Kundenschnittstelle in der gewerblichen Immobilienfinanzierung sowohl für neue Finanzierungen als auch für bestehende Kredite. Für die Kunden bedeutet das insbesondere deutlich höhere Transparenz, effiziente Arbeitsabläufe und ein modernes Dokumentenmanagement nach höchsten Datenschutzstandards.

Das Kundenportal ist ein weiterer Schritt in einer breit angelegten Digitalisierungsinitiative der pbb. Sie will das Kundenportal weiter ausbauen und Funktionalitäten ergänzen.



## September 2020

### **Erster SONIA-basierter Pfandbrief**

SONIA steht für „Sterling Overnight Index Average“ und bezeichnet den neuen Referenzzinssatz, der den LIBOR ablösen wird. Der im September 2020 erfolgreich emittierte Hypothekenpfandbrief über 500 Millionen Britische Pfund (GBP) basiert auf diesem Zinssatz. Damit ist die pbb die erste Bank aus Kontinentaleuropa, die SONIA für einen Covered Bond verwendet.

Die Platzierung des Hypothekenpfandbriefs markiert für die pbb zudem die Wiedereröffnung des Kapitalmarkts für Pfandbriefe, die in Britischen Pfund denominiert sind: Es ist die erste Emission eines Pfandbriefs dieser Art nach der coronabedingten Unterbrechung der Emissionstätigkeit ab März 2020.

## Januar 2021

### **Green Bond im Benchmark-Format**

Die pbb platziert erfolgreich ihren ersten Green Bond als ungedeckte Anleihe im Benchmark-Volumen von 500 Millionen Euro am Markt. Die Anleihe ist mit einem Kupon von 0,10 Prozent ausgestattet und hat eine Laufzeit von fünf Jahren. Die Emission wird von der stetig wachsenden Anzahl von Nachhaltigkeitsinvestoren sehr gut aufgenommen, das Orderbuch beträgt 1,3 Milliarden Euro von fast 150 Investoren. Mit einem Anteil von leicht über 50 Prozent findet die Anleihe auch bei internationalen Investoren gute Akzeptanz.

## Oktober 2020

### **pbb gewinnt Auszeichnung „Bank of the Year“**

Bei den 10. CEE Investment Awards von EuropaProperty in Polen wird die pbb als „Bank of the Year“ ausgezeichnet. Die jährliche Preisverleihung gilt als eine der wichtigsten Immobilienveranstaltungen in der Region Mittel- und Osteuropa. Aufgrund der Corona-Pandemie findet die Veranstaltung 2020 online statt und wird live gestreamt. Die Auszeichnung würdigt die Leistungen der pbb als ein führender Finanzdienstleister im Immobilienmarkt mit bedeutenden Transaktionen in Mittel- und Osteuropa.





# Geschäftsmodell und Strategie

Tragende Säulen der pbb sind die Finanzierung von Gewerbeimmobilien und von öffentlicher Infrastruktur. Dabei überwiegt die gewerbliche Immobilienfinanzierung deutlich. In diesem Geschäftsfeld zielt die pbb auf eine Steigerung des Kreditportfolios, während sie in der Öffentlichen Investitionsfinanzierung aktuell kein Portfoliowachstum anstrebt. Bei der Ausübung unseres Geschäfts verbinden wir unsere bewährten Qualitäten Weitblick, Beständigkeit und Risikobewusstsein mit einem wohldosierten Maß an Flexibilität, Dynamik und Veränderungsbereitschaft.

Kerngeschäft der pbb ist das Kreditgeschäft: Hier nehmen wir eine wichtige Aufgabe bei der Kreditversorgung der Immobilienwirtschaft wahr und unterstützen die öffentliche Hand mit Finanzierungen für Projekte zur Bereitstellung und Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur.

## Gewerbliche Immobilienfinanzierung

### Schwerpunkte

- komplexe Transaktionen mit mittlerem bis größerem Finanzierungsvolumen
- Finanzierung von Bürogebäuden, wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, Einzelhandels- und Logistikimmobilien sowie Business-Hotels

### Kunden/Zielgruppen

- professionelle nationale und internationale Immobilieninvestoren, wie Immobilienunternehmen, institutionelle Investoren und Immobilienfonds
- mittelständische Unternehmen und regional ausgerichtete Kunden in Deutschland

## Öffentliche Investitionsfinanzierung

### Schwerpunkte

- Finanzierung von Projekten zur Bereitstellung und Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur
- Public Private Partnerships und andere strukturierte Transaktionen

### Kunden/Zielgruppen

- Regionen, Provinzen, Städte und Gemeinden sowie Stadtentwicklungsgesellschaften
- öffentliche Krankenhäuser

## Starker Player mit großem Netzwerk

Im Kreditgeschäft sind wir entweder als alleiniger Kreditgeber aktiv oder arbeiten – insbesondere bei großvolumigen Transaktionen – mit Finanzierungspartnern zusammen. Hierbei können wir auf ein breites Netzwerk aus Banken und anderen Partnern zurückgreifen, zum Beispiel in den Bereichen Versicherungen oder Private Equity. Im Konsortialgeschäft übernehmen wir zusätzlich oft als Konsortialführer (Arranger) die gesamte Koordination zwischen den Mitgliedern des Konsortiums und dem Kreditnehmer oder als Agent Aufgaben im Zusammenhang mit der Verwaltung von Konsortialkrediten.

Darüber hinaus treten wir als Underwriter auf. In dieser Funktion stellen wir Finanzierungen in erster Instanz allein zur Verfügung, um dann Teile dieser Darlehen an Partner im Rahmen von Syndizierungen zu verkaufen.

## Standorte und Kernmärkte in Europa und den USA

Der Unternehmenssitz der pbb ist in München/Garching. Zudem unterhält die pbb Büros in Berlin, Hamburg, Düsseldorf und Eschborn. Außerhalb Deutschlands sind wir an den Standorten London, Madrid, Paris, Stockholm und New York vertreten.

In Europa sind die Kernmärkte Deutschland, Frankreich, das Vereinigte Königreich, die nordischen Länder, einzelne mittel- und osteuropäische Länder, Spanien sowie Benelux. In den USA decken wir ausgewählte Metropolen vor allem an der Ost- und Westküste ab.

## Unser Ziel: ein ausgewogenes Portfolio

Wir streben einen marktgerechten und risikokonservativen Portfoliomix an. Wichtige Einflussfaktoren sind wirtschaftliche, politische und regionale Entwicklungen sowie veränderte gesetzliche Rahmenbedingungen und die daraus folgenden Veränderungen an den Märkten für Gewerbeimmobilien. All dies gilt es im Blick zu behalten, damit wir unsere Aktivitäten im Neugeschäft und unser Bestandsportfolio steuern und bei Bedarf anpassen können. Dies erfolgt immer im Einklang mit unserer Risikostrategie, die wir regelmäßig überprüfen.

Langsamer, aber nachhaltig sind die Veränderungen, die globale Megatrends mit sich bringen, wie Digitalisierung, demografischer Wandel oder E-Commerce. Für uns bedeutet das, flexibel zu bleiben und gemeinsam mit unseren Kunden zukunftsfähige Lösungen zu entwickeln.

## Vertriebsstandorte

31. Dezember 2020



## Risikokonservative Ausrichtung

Das Kreditbuch der pbb zeichnet sich seit jeher durch ein konservatives Risikoprofil aus. Die pbb ist Kreditgeber für erstrangige Darlehen bei gleichzeitig hohem Eigenkapitalanteil der Kreditnehmer und belastbaren Sicherheiten in Form von Immobilien in guten und sehr guten Lagen. Damit ist die pbb auch vor dem Hintergrund der Immobilienkrise als Folge der COVID-19-Pandemie gut positioniert.

Das Einzelgeschäftsrisko mitigiert die pbb durch einen engmaschigen, konservativen Kreditprozess, der eine Reihe von Sicherungsmechanismen enthält. Am Anfang steht die Auswahl der Objekte und der Investoren – beste Lagen und krisenerfahrene Sponsoren überstehen schwierige Marktsituationen. Außerdem müssen die operativen Nettoerträge aus der Immobilie deutlich den vom Kreditnehmer zu zahlenden Zinsdienst übertreffen. Darüber hinaus verlangt die pbb hohe Eigenkapitalanteile, die marktbedingte Bewertungsabschläge bei den beliebigen Immobilien kompensieren können, sodass der Marktwert im Regelfall nicht unter die Beleihungshöhe fällt; so bleibt die Sicherung des Kredites der pbb bestehen. Sollte der Kreditnehmer vertraglich zugesicherte Bedingungen nicht einhalten, ist er in der Regel verpflichtet, zusätzliche Liquidität bereitzustellen oder Eigenkapital nachzuschließen. Falls in Ausnahmefällen die Zahlungsströme aus einer Transaktion nicht ausreichen, kann über Aussetzung oder Streckung von Tilgungen Abhilfe und Überbrückung für die krisenbedingte Situation geschaffen werden, ohne dass Zahlungsverzögerungen oder -ausfälle entstehen.

Diese risikomitigierende Auswahl der Einzelengagements kombiniert die pbb auf der einen Seite mit hohen Puffern beim Eigenkapital, das sie zur Absicherung der bilanziellen Risiken vorhalten muss. Hinzu kommt auf der anderen Seite bilanzielle Risikovorsorge in mehreren Dimensionen.

## Digitalisierung im strategischen Fokus

Unsere Digitalisierungsaktivitäten stellen auf drei strategische Stoßrichtungen ab, die wir mit konkreten Projekten unterlegen: die Verbesserung von Kundenschnittstellen – unser pbb Kundenportal, die Effizienzsteigerung bei internen Prozessen –, unser digitaler Kunden- und Kreditprozess sowie die Erschließung neuer Ertragsquellen – zum Beispiel durch die Plattform CAPVERIANT.

Das Kundenportal erhöht die Transparenz im Kreditprozess für unsere Kunden und vereinfacht insbesondere das Dokumentenmanagement. Technisch ist das Portal Ende 2020 gestartet, der Marktstart erfolgte planmäßig Ende des ersten Quartals 2021. Wir arbeiten nun daran, mehr und mehr Geschäft über das Portal abzubilden.

Als logischen nächsten Schritt nehmen wir uns die Digitalisierung unseres Kunden- und Kreditprozesses vor. Wir haben eine gute Ausgangsbasis für die digitale Weiterentwicklung, aber wir können und wollen mehr: Zahlreiche Aufgaben sind Routineaufgaben und werden meist manuell erledigt. Sie bieten Potenzial für mannigfaltige digitale Lösungen. Wir arbeiten dabei auch mit Fintechs oder Proptechs zusammen, wo dies sinnvoll erscheint. Unser Ziel ist ein modulares System mit einem durchgängigen Workflow, das effizient ist und die Transparenz – auch für die Kunden – verbessert.

Neben Kundenschnittstelle und effizienteren Prozessen arbeiten wir an Plattformen. Plattformen sind Geschäftsmodelle, die Marktakteure verknüpfen. CAPVERIANT digitalisiert den Markt für öffentliche Finanzierungen in Europa und führt Kreditnehmer und -geber zusammen. Hier sind wir eine strategische Kooperation mit dem staatlichen französischen Finanzinstitut Caisse des Depots (CDC) eingegangen. Wir wollen die Marktdurchdringung in Frankreich erhöhen und das Wachstum fördern. CAPVERIANT bleibt aber eine Mehrheitsbeteiligung der pbb.

Alle Komponenten – Kundenportal, digitaler Kreditprozess und CAPVERIANT – sind Bausteine für eine Plattformoption in der gewerblichen Immobilienfinanzierung.

# pbb als Arbeitgeber



823\*

Beschäftigte Ende 2020



31

Trainees/Werkstudenten /  
Praktikanten

Bei der pbb arbeiten Menschen aus 39 Nationen



39



Geschlechterquote per 31.12.2020



38,4%

61,6%



Unterzeichner der Charta der Vielfalt seit 2010



charta der vielfalt

UNTERZEICHNET

Auszeichnung mit dem Fair Company-Siegel



Fair Company ist die  
größte Arbeitgeberinitiative  
für faire Praktika.

834

Weiterbildungsmaßnahmen 2020



2.662

Weiterbildungstage 2020

\* Ohne Vorstandsmitglieder, Praktikanten und Werkstudenten.



# Ein starkes Team

Als attraktiver und moderner Arbeitgeber hat die pbb in jeder Karrierephase viel zu bieten. Während der COVID-19-Pandemie haben wir wieder eindrucksvoll unter Beweis gestellt, dass Teamwork und Flexibilität zu unseren besonderen Stärken gehören: Gemeinsam ziehen wir an einem Strang, um die Herausforderungen zu meistern. Dabei nahm auch im Jahr 2020 die fachliche und persönliche Weiterentwicklung aller Kolleginnen und Kollegen einen hohen Stellenwert ein.

## Großes Engagement in Zeiten von COVID-19

Im Sommer 2019 haben wir unsere neue Unternehmenszentrale auf dem Business Campus Garching bezogen. Dort wollen wir in modernen Räumlichkeiten sowie zukunftsfähigen und digitalen Arbeitswelten zusammenarbeiten. Dann hat uns die COVID-19-Pandemie – wie alle Unternehmen – vor besondere Herausforderungen gestellt.

Wir haben darauf schnell reagiert. So konnten fast alle Kolleginnen und Kollegen ihren Job weitgehend von zu Hause und zu flexiblen Zeiten erledigen, Equipment im Homeoffice wurde bezuschusst. Im Rahmen eines neuen Trainingsprogramms zum mobilen Arbeiten konnten die Kolleginnen und Kollegen ihre Erfahrungen untereinander austauschen. Wir haben außerdem viel unternommen, um den Zusammenhalt zu stärken und Austausch zu ermöglichen. Da uns die Gesundheit der Mitarbeiter wichtig ist, wurde in den Räumlichkeiten der Bank der Infektionsschutz sichergestellt.

## Persönlichkeit, Expertise und Herausforderung

Als Unternehmen mit hochspezialisierten Produkten und Dienstleistungen braucht die pbb ein Team mit besonderen Fähigkeiten. Experten mit hohem Anspruch für Ergebnisse von höchster Qualität bringen ihre Expertise ein und tragen so zum Erfolg der pbb bei. Es geht um die Sache und darum, gemeinsam das Beste möglich zu machen.

Die Zusammenarbeit in der pbb fußt auf Vertrauen und Zusammenhalt. Ehrlichkeit, Menschlichkeit und Authentizität prägen den Umgang miteinander. Freiraum und Verantwortung tragen dazu bei, dass die Persönlichkeit des Einzelnen wachsen kann.

## Umfangreiche Leistungen

Zu den Grundpfeilern, die die pbb zu einem attraktiven Arbeitgeber machen, gehören faire Vergütung und umfangreiche Sozialleistungen. Hohe Priorität hat das Thema Vereinbarkeit

von Familie und Beruf. Diese fördern wir unter anderem durch flexible Arbeitszeiten, Zuschüsse für Kinderbetreuung, Eltern-Kind-Büros, Familienservice und während der COVID-19-Pandemie zusätzlich durch eine virtuelle Kinderbetreuung.

## Kompetenzen stärken durch Weiterbildung

Die Vielfalt der Persönlichkeiten und Charaktere unserer Kolleginnen und Kollegen schätzen wir sehr. Jeder bringt seine ganz eigenen Fähigkeiten und Kompetenzen ein. Dieses Wissen wollen wir fördern und ausbauen. Umfangreiche Qualifizierungsprogramme bilden die Grundlage, sich fachlich und beruflich, aber auch persönlich weiterzuentwickeln. Das breite Angebot an Schulungs- und Weiterbildungsmaßnahmen stieß auch 2020 auf großes Interesse. Neu im Programm war das „pbb-Racing“: Diese 22-teilige Schulungsreihe entlang der wichtigsten Geschäftsprozesse gibt Einblicke in die verschiedenen Bereiche der Bank.

## Perspektiven für Nachwuchskräfte

Gut ausgebildete Fach- und Nachwuchskräfte sichern die Zukunft der pbb. Für Einsteiger führen viele Wege zu uns: Praktika, Tätigkeiten als Werkstudierende sowie Traineeprogramme oder Programme für Young Professionals. Die Kontakte suchen wir unter anderem direkt an den Hochschulen, mit denen wir die Zusammenarbeit ständig intensivieren. Dort sind wir mit Gastvorträgen präsent, führen Projekte durch und engagieren uns in Kooperationen. Wir nehmen außerdem an Messen teil, im Jahr 2020 ausschließlich digital.

Unser neues Bewerbermanagement-System vereinfacht und beschleunigt den Bewerbungs- und Einstellungsprozess. Beim Einstieg in die pbb legen wir Wert auf ein gutes „Onboarding“, welches 2020 zu großen Teilen digital stattfand. Erfahrene Kolleginnen und Kollegen stehen den neuen Teammitgliedern außerdem als Paten und Mentoren zur Seite.

# Nachhaltigkeit bei der pbb



Klimaneutrale Durchführung von ordentlicher Hauptversammlung, Jahrespresse- und Analystenkonferenz und weiteren Veranstaltungen

Im Jahr 2020 wurden Emissionen, die aus der Nutzung von Dienstwagen oder im Zusammenhang mit Dienstreisen angefallen sind, ebenfalls klimaneutral gestellt.

# 100%



CO<sub>2</sub>-neutrale Stromversorgung an allen deutschen pbb-Standorten



## PRIME

bei oekom

### CSR-Ratings

Nachweisbare Leistungen im Bereich Corporate Responsibility spielen bei Investitionsentscheidungen eine immer größere Rolle. Insbesondere institutionelle Investoren beziehen hierbei verstärkt unabhängige Bewertungen ein.

5 GESCHLECHTERGLEICHHEIT



8 MENSCHENWÜRDIGE ARBEIT UND WIRTSCHAFTSWACHSTUM



9 INDUSTRIE, INNOVATION UND INFRASTRUKTUR



11 NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN



Ausrichtung unserer Nachhaltigkeitsstrategie an den Sustainable Development Goals (SDGs) der UN

# Umwelt und Gesellschaft

Nachhaltigkeit bedeutet, Verantwortung zu übernehmen. Bei der pbb geschieht dies auf vielen Ebenen: Wir gehen schonend mit Ressourcen um, beziehen die Faktoren Umwelt, Gesellschaft und gute Unternehmensführung in unsere Entscheidungen ein und engagieren uns sozial. Auf der Grundlage unserer Nachhaltigkeitsstrategie weiten wir unsere Maßnahmen und Initiativen sukzessive aus.

## Nachhaltigkeitsstrategie auf Basis der SDGs der UN Verantwortung für die Gesellschaft

Die pbb richtet ihre Nachhaltigkeitsstrategie an den Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen aus, um eine nachhaltige Entwicklung auf ökonomischer, sozialer und ökologischer Ebene zu fördern. Aus den insgesamt 17 miteinander verknüpften SDGs hat das CSR Committee der pbb gemäß der üblichen Vorgehensweise die Ziele identifiziert, bei denen die pbb einen starken positiven Beitrag leisten kann. Diese vier Ziele lauten: Geschlechtergleichheit (SDG 5), Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum (SDG 8), Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9) sowie Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11).

Als Spezialbank für die Immobilienfinanzierung und die Öffentliche Investitionsfinanzierung kann die pbb insbesondere einen Beitrag leisten, dass Städte im Sinne des SDG 11 inklusiver, sicherer, widerstandsfähiger und nachhaltiger gestaltet werden. So fördern wir urbane Lebensräume mit funktioneller Infrastruktur und hohem Lebensstandard. Unter anderem durch unser Engagement in diversen Arbeitskreisen beteiligen wir uns außerdem an der Entwicklung von Nachhaltigkeitsstandards für die Immobilienwirtschaft, um natürliche Ressourcen zu schonen und den ökologischen Fußabdruck dauerhaft zu minimieren.

Vielfalt ist ein gelebtes Prinzip bei der pbb. Wir beschäftigen Frauen und Männer aus vielen Ländern, unterhalten Büros in sechs Ländern auf zwei Kontinenten und arbeiten mit Kunden auf der ganzen Welt zusammen.

Unser gesellschaftliches Engagement findet auf vielen Ebenen statt. Zwei gemeinnützige Stiftungen, die unseren Namen tragen, stellen die Förderung kultureller und wissenschaftlicher Projekte in den Mittelpunkt: die pbb Stiftung Deutsche Pfandbriefbank und die pbb Stiftung für Kunst und Wissenschaft.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf sozialem Engagement. So fördert die pbb finanziell das Kinderhospiz St. Nikolaus im Allgäu und Projekte an den Standorten des Unternehmens. Darüber hinaus unterstützen wir das persönliche, ehrenamtliche Engagement unserer Kolleginnen und Kollegen bei gemeinnützigen Einrichtungen. Außerdem haben wir ein Corporate-Volunteering-Programm mit dem Dominik-Brunner-Haus der Münchner Johanniter ins Leben gerufen, das sozial benachteiligte Kinder individuell fördert. Wegen der Einschränkungen, die das Freiwilligenprogramm durch die COVID-19-Pandemie erfahren hat, haben wir uns im Jahr 2020 mit Mitteln für die Anschaffung von Laptops für die Kinder und Jugendlichen engagiert. Des Weiteren werden regelmäßig von Mitarbeitern initiierte Spendenaktionen durchgeführt (zum Beispiel Brillenspende, Handyspende).

## Klimaschutz im Arbeitsalltag

Die pbb vermeidet Umweltbelastungen, wo dies möglich ist, reduziert sie andernfalls und kompensiert sie teilweise durch den Erwerb von Umweltzertifikaten. Deshalb haben wir die Erfassung der relevanten Emissionsdaten ausgeweitet und messen unseren ökologischen Fußabdruck, also alle unternehmensbedingten Treibhausgasemissionen einschließlich vor- und nachgelagerter Unternehmensprozesse. Sie werden gemäß Greenhouse Gas Protocol in drei Kategorien unterteilt, die sogenannten Scopes 1–3. Scope 1 umfasst Emissionen durch Verbrennung in eigenen Anlagen und Scope 2 solche Emissionen, die mit eingekaufter Energie (zum Beispiel Elektrizität) verbunden sind. Scope 3 wiederum umfasst die indirekten Treibhausgasemissionen, die sich zum Beispiel durch Geschäftsreisen ergeben.

Wir wollen unseren ökologischen Fußabdruck dauerhaft reduzieren. Auch wenn die Vermeidung und die Reduktion der Emissionen im Vordergrund stehen, fallen Emissionen an, die nicht vermieden werden können. Diese wurden teilweise durch den Erwerb von Umweltzertifikaten klimaneutral gestellt. Angefangen mit der ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2018, wurde dies seit 2019 auf die Jahrespressekonferenz und die Analystenkonferenz ausgeweitet. Im Jahr 2020 wurden darüber hinaus auch aus der Nutzung von Dienstwagen resultierende Emissionen sowie Emissionen, die im Zusammenhang mit Dienstreisen stehen, klimaneutral gestellt.

## Ökologischer Fußabdruck der pbb<sup>1</sup>

Scope		in t CO <sub>2</sub>	
Scope 1	Dienstwagen <sup>2</sup>	387	Klimaneutral durch Umweltzertifikat
Scope 2	Indirekte Emissionen aus gekauftem Strom	0	Ökostrom
Scope 3	Verbrauchsgüter Büro <sup>3</sup>	8	
	Dienstreisen	153	Klimaneutral durch Umweltzertifikat
	Veranstaltungen (Bilanzpressekonferenz, Analystenkonferenz, virtuelle Hauptversammlung)	2	Klimaneutral durch Umweltzertifikat
		<b>550</b>	

<sup>1</sup> Nur Standorte in Deutschland.

<sup>2</sup> Berechnung anhand der vertraglich festgelegten jährlichen Laufleistung.

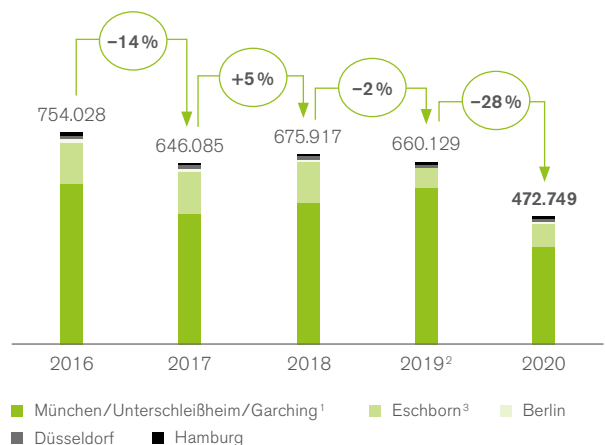
<sup>3</sup> Nur Papier; Berechnung gemäß <https://papiernetz.de/informationen/nachhaltigkeitsrechner/>

## Energieversorgung

Strom und Wärme für den Unternehmenssitz in Garching werden aus erneuerbaren Energiequellen erzeugt: Die Wärmegewinnung erfolgt aus Geothermie, für Stromerzeugung sorgt eine Fotovoltaikanlage. Seit 2011 decken wir den gesamten Strombedarf der deutschen pbb-Standorte vollständig aus Ökostrom. Mit diversen Maßnahmen zur Energieeffizienz haben wir außerdem den Stromverbrauch an den pbb-Standorten in den letzten fünf Jahren um fast 30 Prozent gesenkt.

### Stromverbrauch

in kWh



<sup>1</sup> Unterschleißheim (Januar 2019 – August 2019), Garching (Juli 2019 – Dezember 2019).

<sup>2</sup> Geschätzter Stromverbrauch für Berlin, Düsseldorf und Hamburg für 2019 sowie für Eschborn Dezember 2019.

<sup>3</sup> Stromverbrauch für Eschborn 2020 teilweise errechnet.

## Mobilität

Die sehr gute Anbindung des Business Campus Garching mit der Unternehmenszentrale an den ÖPNV macht die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter attraktiv. Zusätzlich gibt es Carsharing-Angebote sowie das Angebot zur Bildung von Fahrgemeinschaften. Am Standort steht eine Ladeversorgung für E-Bikes und Elektroautos zur Verfügung. Individuelle Videokonferenztechnik und eine entsprechende Ausstattung der Konferenzräume erlauben die flächendeckende Nutzung dieser Kommunikationsmittel.



## Neues ESG-Programm

Das Konzept der Nachhaltigkeit wird zunehmend durch einen konkreteren, messbaren Ansatz ersetzt: den Beitrag beziehungsweise die Leistung in den Bereichen Umwelt, Soziales und verantwortungsvolle Unternehmensführung – kurz ESG als Akronym der englischen Begriffe Environmental, Social und Governance. Dem Finanzsektor kommt dabei unter anderem die Rolle zu, Mittel zur Minderung des Klimawandels und zur Anpassung an dessen Folgen bereitzustellen und private Investitionen gezielt in klimaneutrale Aktivitäten zu lenken.

Die pbb will hier einen positiven Beitrag leisten. Vor diesem Hintergrund haben wir unsere bestehenden Aktivitäten gebündelt und ein umfassendes ESG-Programm aufgesetzt.

Wir werden unter anderem unsere Aktivitäten im Bereich „Grüne Finanzierungen“ weiter systematisch ausbauen, indem wir unser bestehendes Green-Bond-Produkt für Anleiheinvestoren durch ein Green-Loan-Produkt für unsere Kreditnehmer ergänzen. Außerdem forcieren wir das aktive Management von Risiken aus der Umweltveränderung.

Aufbauend auf unseren bestehenden Aktivitäten verstärken wir darüber hinaus unsere Aktivitäten, sowohl den ökologischen Fußabdruck der pbb weiter zu reduzieren als auch die pbb bei ESG-Faktoren Soziales und verantwortungsvolle Unternehmensführung weiterzuentwickeln.



# Das Geschäftsjahr 2020

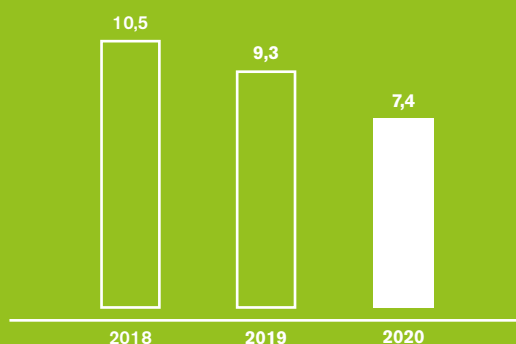
Harte Kernkapitalquote (CET1)

**16,1 %**

Aufwand-Ertrag-Verhältnis

**42,2 %**

Neugeschäft



in Mrd. € (Kreditzusagen, inklusive Prolongationen >1 Jahr)

Vorsteuerergebnis

**154** Mio. €

**479** Mio. €

**Zinsergebnis**

Das Zinsergebnis ist die wichtigste Ertragsposition. Der Ertrag resultiert aus dem Kreditgeschäft, der Aufwand aus der Refinanzierung.

**126** Mio. €

**Kreditrisikoversorge**

Den Erträgen aus dem Kreditgeschäft stehen Risikokosten gegenüber.

**204** Mio. €

**Verwaltungsaufwand**

Hier überwiegen die Personalkosten mit rund 60%. Der Sachaufwand umfasst vor allem Kosten für Betrieb, IT, Projekte und Beratung.



**So sieht unsere Refinanzierung aus (Neuemissionen im Jahr 2020)**

Hypothekendarlehen	Öffentliche Darlehen	Bankdarlehen	Einlagen
Hypothekendarlehen	Öffentliche Darlehen	Unbesicherte Anleihen	Einlagen pbb direkt (per Jahresende)
<b>1,8</b> Mrd. €	<b>0,1</b> Mrd. €	<b>1,8</b> Mrd. €	<b>3,2</b> Mrd. €

# Gutes Ergebnis in schwierigen Zeiten

Das Jahr 2020 stand weltweit unter dem Eindruck der COVID-19-Pandemie, die Immobilienbranche und die pbb bildeten hier keine Ausnahme. In diesem herausfordernden Umfeld hat die pbb operativ überzeugt und das Zins- und Provisionsergebnis bei weitgehend stabiler Kostenbasis erneut gesteigert, für mögliche Kreditrisiken umfassend Vorsorge getroffen und ein gutes Ergebnis erzielt.

## So verdient die pbb Geld

Im operativen Geschäft erzielt die pbb Zinserträge aus dem Kreditgeschäft. Dem stehen Zinsaufwendungen für die Refinanzierung der ausgereichten Kredite gegenüber. Die Nettoposition findet sich als Zinsergebnis in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung. Darüber hinaus vereinnahmt die pbb Provisionen, die aber aufgrund ihres überwiegend zinsähnlichen Charakters im Zinsergebnis gebucht werden; deshalb fällt das Provisionsergebnis selbst regelmäßig sehr niedrig aus. Zudem resultieren Erträge aus Entschädigungen für Kredite, die vor Fälligkeit zurückgezahlt werden. Sie gleichen entgangene

Zinserträge sowie den durch die vorzeitige Rückzahlung entstandenen Refinanzierungsschaden weitestgehend aus. Weitere operative Erträge oder Aufwendungen ergeben sich vor allem durch Bewertungsänderungen.

Kosten entstehen im Wesentlichen durch Vorsorge, die für mögliche Kreditausfälle gebildet wird, sowie durch Personal- und Sachaufwand. Hinzu kommen vor allem Aufwendungen für Abschreibungen auf materielle und immaterielle Vermögenswerte, Rückstellungen sowie die Bankenabgabe.

## Ergebnis – was die Zahlen sagen

Die Welt steht seit Anfang des Jahres 2020 unter dem Einfluss der COVID-19-Pandemie mit weitreichenden negativen Folgen für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und die Immobilienmärkte. Die Transaktionsvolumina an den Immobilienmärkten gingen mehr oder weniger deutlich zurück, die Immobilienwerte gerieten – bis auf wenige wertstabile Teilmärkte und Segmente – unter Druck. Besonders betroffen waren die Immobilienarten Einzelhandel und Hotel, aber auch Büroimmobilien stehen mittlerweile unter besonderer Beobachtung.

In diesen Segmenten ist auch die pbb aktiv – sie profitiert in diesem herausfordernden Umfeld aber von ihrem konsequent risikokonservativen Ansatz im Kreditgeschäft. Trotz vieler Unwägbarkeiten hat die pbb im Jahr 2020 erneut operativ überzeugt, für potenzielle Kreditrisiken umfassend Vorsorge getroffen und mit einem Vorsteuerergebnis von 154 Millionen Euro insgesamt ein gutes Ergebnis erzielt.

### Zinsergebnis

Zinsen und Provisionen, die wir zu einer Position zusammenfassen, sind die wichtigste Ertragsposition der pbb. Das Zins- und Provisionsergebnis haben wir seit dem Jahr 2017 kontinuierlich gesteigert auf den bisherigen Höchstwert von 485 Millionen Euro im Jahr 2020. Der Anstieg des Zinsergebnisses im Jahr 2020 resultiert größtenteils aus geringeren Refinanzierungsaufwendungen. Die positiven Effekte haben erneut einige gegenläufige Entwicklungen überkompensiert: Durch den Ablauf des nichtstrategischen Value Portfolios sinken in diesem Segment die zinstragenden Vermögenswerte, und wegen des niedrigen Zinsniveaus fallen die Erträge aus der Anlage des Eigenkapitals niedriger aus.

### Kreditrisikoversorge

Die Kreditrisikoversorge ist eine Nettoposition, Zuführungen und Auflösungen werden saldiert. Lag die Risikoversorge in den letzten Jahren maximal in der Größenordnung kleiner zweistelliger Millionenbeträge, stieg das Niveau ab dem vierten Quartal 2019 an. Im Jahr 2019 waren die höheren Zuführungen der gestiegenen Wahrscheinlichkeit einer gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Eintrübung zum Jahresende geschuldet, im Jahr 2020 bedingte die Pandemie einen Anstieg der Vorsorge um das Zweieinhalbfache auf 126 Millionen Euro.

Davon entfiel der überwiegende Teil auf modellbasierte Vorsorge, also Wertberichtigungen der Stufe 1 und 2. Sie werden gemäß Rechnungslegungsstandard IFRS 9 für Finanzierungen gebildet, die keine Bonitätsbeeinträchtigungen aufweisen. Hinzu kamen Aufstockungen von Risikoversorge für bonitätsbeeinträchtigte (Stufe 3) Einzelhandelsimmobilien im Vereinigten Königreich infolge weiter rückläufiger Immobilienbewertungen.

### Verwaltungsaufwendungen

Die Verwaltungsaufwendungen lagen in den letzten Jahren in der Größenordnung von 200 Millionen Euro, soweit sie nicht durch Sondereffekte beeinflusst waren. Sie stiegen im Jahr 2020 erwartungsgemäß moderat auf 204 Millionen Euro. Ein striktes Kostenmanagement und Effizienzsteigerungen kompensieren dabei höhere Aufwendungen im Zusammenhang mit der Regulatorik, aber auch Investitionen in strategische Initiativen. Das Aufwand-Ertrag-Verhältnis liegt bei der pbb unter dem Durchschnittswert der Branche.

### Geschäftssegmente

In der Segmentberichterstattung zeigt sich die Bedeutung des Geschäfts der gewerblichen Immobilienfinanzierung (Real Estate Finance) für die pbb im Vergleich zu der Öffentlichen Investitionsfinanzierung (Public Investment Finance). Allerdings verfolgt die pbb in diesen beiden strategischen Geschäftsfeldern unterschiedliche Ansätze: Das Immobilienfinanzierungsgeschäft will die pbb weiter ausbauen, während sie den Kreditbestand in der Öffentlichen Investitionsfinanzierung stabil halten will. Folgerichtig entfielen im Jahr 2020 auf die gewerbliche Immobilienfinanzierung fast 100 Prozent des Neugeschäfts und gut 70 Prozent des Vorsteuerergebnisses.

### Die pbb-Aktie

Die Aktie der Deutsche Pfandbriefbank AG ist seit dem 16. Juli 2015 im Prime Standard des Regulierten Markts der Frankfurter Wertpapierbörse (FWB) notiert und ist im Index SDAX<sup>®</sup> enthalten. Die pbb-Aktie gehört damit nach den Werten in DAX<sup>®</sup> und MDAX<sup>®</sup> zu den 70 nach Marktkapitalisierung und Orderbuchumsatz größten Unternehmen im Prime Standard der FWB.

Insgesamt sind 134.475.308 Stammaktien ausgegeben. Der Streubesitz beträgt 100 Prozent.

### Basisinformationen

31. Dezember 2020

WKN	801900
ISIN	DE0008019001
Aktiengattung	Auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)
Anzahl Stammaktien	134.475.308
Börsenkürzel	PBB
Börsenplatz	Xetra, Frankfurt
Börsensegment	Regulierter Markt, Prime Standard
Index	SDAX <sup>®</sup> (seit 22. Juni 2020)
Erstnotiz	16. Juli 2015



# Impressum

## **Herausgeber**

Deutsche Pfandbriefbank AG, München (Copyright 2021)

## **Konzeption, Design und Realisierung**

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, [www.hgb.de](http://www.hgb.de)

## **Bildnachweis**

Illustrationen:

Titel, S. 4–21, S. 31, S. 35: Björn von Schlippe, Hamburg

Bilder:

S. 3: Armin Brosch

S. 10: EDGE

S. 13: Christian Wind

## **Druck**

Beisner Druck, Buchholz in der Nordheide



**Deutsche Pfandbriefbank AG**

Parkring 28  
85748 Garching  
Deutschland

T +49 (0)89 2880-0  
F +49 (0)89 2880-10319  
info@pfandbriefbank.com  
www.pfandbriefbank.com