

### **pbb bleibt in schwierigem Marktumfeld auf Kurs**

- Fortschritte bei strategischen Initiativen
- Vorsteuerergebnis im 1. Quartal 2023 mit 32 Mio. € im Rahmen der Gesamtjahresprognose
- Steigende Bruttomarge im Bestandsportfolio
- Risikovorsorgeergebnis stabil
- Privatkundeneinlagen weiter auf 5,4 Mrd. € gestiegen

**Garching, 15.05.2023** – Die Deutsche Pfandbriefbank AG (pbb), eine führende europäische Spezialbank für die gewerbliche Immobilienfinanzierung, ist im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres auf Kurs, ihre Gesamtjahresprognose eines Vorsteuerergebnisses von 170 bis 200 Mio. € zu erreichen (IFRS, Konzern). Zudem macht sie gute Fortschritte bei der Umsetzung ihrer Strategie mit dem Ziel, bis 2026 eine Eigenkapitalrendite (Return on Equity, RoE) vor Steuern von mindestens 10% zu erwirtschaften. Im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres erzielte die Bank in einem angespannten Marktumfeld unter Berücksichtigung der vollständigen Erfassung der Bankenabgabe für das Gesamtjahr ein Vorsteuerergebnis von 32 Mio. € (nach 42 Mio. € im Vorjahreszeitraum).

„Unsere risikokonservative Strategie hat sich in den vergangenen Wochen einmal mehr als richtig herausgestellt“, sagt Andreas Arndt, Vorstandsvorsitzender der pbb. „Wir haben ein für die aktuell schwierige Marktlage sehr angemessenes Kapitalpolster. Unser Risikovorsorgebestand bleibt trotz der herausfordernden Situation der gewerblichen Immobilienmärkte stabil. Wir rechnen mit einer Beruhigung der Märkte bis Ende des Jahres und wollen rechtzeitig Wachstumsoptionen nutzen.“

Wie im März 2023 angekündigt, will die pbb ihr Geschäftsmodell in den kommenden Jahren verstärkt diversifizieren und damit das Fundament für zukünftiges Ertragswachstum und eine höhere Profitabilität verbreitern. Ziel bleibt – trotz widriger Marktbedingungen – in 2026 ein Vorsteuerergebnis von mehr als 300 Mio. € zu erwirtschaften. Dabei will die pbb erstens weiter und profitabel die gewerbliche Immobilienfinanzierung ausbauen. Zweitens plant sie als Erweiterung ihrer Kernkompetenz, das nicht-bilanzielle Provisionsgeschäft auszuweiten. Und drittens will sie durch die weitere Steigerung der Privatkundeneinlagen ihre Refinanzierung auf eine breitere und günstigere Basis stellen. Diese Initiativen sollen bis 2026 einen zusätzlichen Ergebnisbeitrag von mehr als 100 Mio. € liefern. Dabei sollen die Kosten trotz Investitionen auf dem Niveau von 2022 gehalten und so eine Cost-Income-Ratio von unter 45% erreicht werden. Um dies zu erreichen, ist ein Kostensenkungsprogramm in Vorbereitung, mit einem Fokus auf IT-Aufwendungen und Prozesseffizienzen sowie Insourcing und Nearshoring und eine Reduktion der Berateraufwendungen.

Im Zuge der Implementierung dieser strategischen Agenda und der stärkeren Fokussierung auf das Kerngeschäft in der gewerblichen Immobilienfinanzierung (Real Estate Finance, REF) hat die Bank im März entschieden, das Geschäft in der öffentlichen Investitionsfinanzierung (Public Investment Finance, PIF) mit dem Value Portfolio (VP) zusammen zu legen und so in einen Non Core-Bereich überführen. Im Zuge dessen soll auch das Vermittlungsgeschäft der Capveriant, einer gemeinsamen Tochter von pbb und Caisse des Dépôts (CDC) für die Vermittlung



**DEUTSCHE  
PFANDBRIEFBANK**

kommunaler Kredite, kurzfristig in andere Hände gegeben beziehungsweise eingestellt werden. Dazu laufen konkrete Gespräche. Mit Zusammenführung der Bereiche PIF und VP zu einem Non-Core-Bereich konnten Wertpapiere mit einem positiven Ergebnisbeitrag von 8 Mio. € abgebaut werden.

Bei der Umsetzung ihrer strategischen Initiativen verzeichnet die pbb erste Erfolge. Im zinstragenden Bestand des REF-Portfolios steigen die Margen. Gleichzeitig werden die Grundlagen für steigende Provisionseinnahmen geschaffen: Im Real Estate Investment Management kooperiert die pbb mit Universal Investment, die der pbb als Kapitalverwaltungsgesellschaft für das Fondsgeschäft dient, und mit Amundi (Vertrieb). Die Vorbereitungen für einen ersten offenen Immobilienspezialfonds laufen. Seit dem 17. April 2023 ist Dr. Pamela Hoerr als Generalbevollmächtigte und designiertes Vorstandsmitglied an Bord, um den neuen Unternehmensbereich aufzubauen.

Die pbb hat mittlerweile 69 % ihres REF-Portfolios auf ESG-Konformität hin geprüft. 25,5 % des ausgewerteten REF Portfolios waren zum 31. März 2023 gemäß den Kriterien des Frameworks der pbb „green-loan“-fähige Assets. Bis 2026 soll der Anteil bei mindestens 30 % liegen.

Auf der Fundingsseite sind die Einlagen pbb-eigener Kunden in den ersten drei Monaten von 4,4 Mrd. € auf 4,9 Mrd. € gestiegen. Durch zusätzliche Privatkundeneinlagen aus Kooperationen summierte sich das Gesamtvolumen auf 5,4 Mrd. €, entsprechend einem Plus von 1 Mrd. € in nur drei Monaten. Der weit überwiegende Teil dieser Einlagen steht der pbb stabil zur Verfügung.

Neben dem Ausbau der Privatkundeneinlagen um fast 1 Mrd. € im ersten Quartal 2023 wurde zudem eine unbesicherte Anleihe mit einer Laufzeit von 4 Jahren im Volumen von 500 Mio. € erfolgreich am Markt platziert.

### **Vorzeitige Rückzahlungen deutlich rückläufig**

Im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres profitierte das Zinsergebnis in Höhe von 106 Mio. € von dem auf 29,4 Mrd. € (31. März 2022: 27,8 Mrd. €) gestiegenen Durchschnittsvolumen der gewerblichen Immobilienfinanzierungen. Das Neugeschäftsvolumen der Bank fällt im ersten Quartal traditionell eher schwächer aus. Das Volumen von 1,0 Mrd. € (31. März 2022: 2,1 Mrd. €, jeweils einschließlich Prolongationen um mehr als ein Jahr) reflektiert vor allem das signifikant gesunkene Markttransaktionsvolumen und die bewusst restriktive Vergabepolitik. Allerdings waren die vorzeitigen Rückzahlungen deutlich rückläufig, was sich positiv auf die Bestandsentwicklung auswirkte.

Die pbb sieht sich bestens positioniert, in den Aufschwung und den Portfolioausbau zu investieren, sobald sich die Immobilienmärkte stabilisieren und im Zyklus ein neuer Aufwärtstrend erkennbar wird. Aktuelle Erwartung ist, dass eine gewisse Bodensatzbildung und Stabilisierung gegen Ende des Jahres einsetzen dürfte. Im UK- und vor allem im US-Geschäft, einem wichtigen Pfeiler der Diversifikationsstrategie, hält sich die Bank aufgrund der aktuellen Marktlage im Neugeschäft deutlich zurück, sieht jedoch die Chance attraktiver Neugeschäftsopportunitäten, sobald die Märkte sich bereinigt haben.



**DEUTSCHE  
PFANDBRIEFBANK**

Im Risikovorsorgeergebnis der Stufen 1 und 2 machte sich im ersten Quartal die unverändert hohe Unsicherheit über die weitere makro- und branchenspezifische Entwicklung bemerkbar. Insgesamt trübten sich die Prognosen für das wirtschaftliche Umfeld weiter ein, was in der Bemessung der erwarteten Kreditverluste berücksichtigt wurde. Treiber waren zum einen der Einfluss gestiegener Zinsen auf die Immobilienbewertungen im Modell, zum anderen die erhöhten Ausfallwahrscheinlichkeiten einzelner Finanzierungen, die die Risikovorsorge auf Finanzierungen der Stufen 1 und 2 ansteigen ließ.

Dagegen konnten Teile des im vierten Quartal 2022 gebildeten bzw. aufgestockten Management Overlay von 69 Mio. € auf nunmehr 42 Mio. € reduziert werden. Die Auflösung war möglich, da sich die Markterwartungen hinsichtlich weiterer Zinserhöhungen gemäßigt und gefestigt haben und die im Management Overlay abgebildeten Risiken aus deutlich steigenden Zinsen inzwischen im Rahmen der zinsinduzierten Bewertungsanpassungen in den Modellen berücksichtigt wurden. Damit wurde sich ein Teil des Management Overlays in der Größenordnung von 27 Mio. € obsolet. Die Zuführung zur Risikovorsorge der Stufe 3 für die Finanzierung einer Büroimmobilie in den USA, auf die im ersten Quartal der überwiegende Teil der gesamten Wertberichtigungen der Stufe 3 entfiel, belief sich auf 7 Mio. €. Unter dem Strich fiel das Risikoergebnis mit -2 Mio. € stabil aus.

Vor dem Hintergrund der strategischen Wachstumsinitiativen ist 2023 für die pbb ein Investitionsjahr. Als Konsequenz stiegen die Verwaltungsaufwendungen auf 58 Mio. € (Q1 2022: 53 Mio. €). Die Investitionen spiegelten sich insbesondere in den Sachaufwendungen wider (24 Mio. €; Q1 2022: 22 Mio. €). Die Personalaufwendungen lagen infolge eines etwas höheren Personalbestands und regulärer Gehaltsanpassungen über dem Vorjahresniveau (34 Mio. €; Q1 2022: 31 Mio. €).

Mit einer Kernkapitalquote (CET1-Quote) von 16,6 % verfügt die pbb über die notwendige Flexibilität, Marktschwankungen abzufedern, in profitable Wachstumsinitiativen zu investieren und ihr Geschäftsmodell zu diversifizieren – unter Beibehaltung attraktiver Dividendenzahlungen. Mit Blick auf die weitere Kapitalausstattung hat die pbb bereits ihr Anspruchsniveau einer CET1-Quote von mindestens 14 % kommuniziert. Die risikogewichteten Aktiva (Risk Weighted Assets, RWA) sind bei der pbb schon auf das antizipierte Basel IV-Niveau kalibriert.

**pbb Konzern im Überblick**

<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b> (IFRS, in Mio. €)	<b>Q1/22</b>	<b>Q2/22</b>	<b>Q3/22</b>	<b>Q4/22</b>	<b>2022</b>	<b>Q1/23</b>
Zinsergebnis	122	120	116	131	489	106
Provisionsergebnis	2	1	1	4	8	1
Fair-Value-Bewertungsergebnis	9	5	7	-1	20	1
Realisationsergebnis	5	5	-	5	15	14
Ergebnis aus Sicherungsbeziehungen	1	-2	8	-7	-	-2
Sonstiges betriebliches Ergebnis	10	-6	-4	-1	-1	-1
<b>Operative Erträge</b>	<b>149</b>	<b>123</b>	<b>128</b>	<b>131</b>	<b>531</b>	<b>119</b>
Risikovorsorgeergebnis	-18	-1	-19	-6	-44	-2
Verwaltungsaufwendungen	-53	-53	-51	-67	-224	-58
Aufwendungen für Bankenabgabe und ähnliche Aufwendungen	-31	-	-1	-	-32	-22
Ergebnis aus Abschreibungen nicht finanzieller Vermögenswerte	-5	-4	-5	-4	-18	-5
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>42</b>	<b>65</b>	<b>52</b>	<b>54</b>	<b>213</b>	<b>32</b>
Ertragsteuern	-6	-10	-8	-2	-26	-5
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>36</b>	<b>55</b>	<b>44</b>	<b>52</b>	<b>187</b>	<b>27</b>

<b>Kennziffern (in %)</b>	<b>Q1/22</b>	<b>Q2/22</b>	<b>Q3/22</b>	<b>Q4/22</b>	<b>2022</b>	<b>Q1/23</b>
Cost Income Ratio	38,9	46,3	43,8	54,2	45,6	52,9
Eigenkapitalrentabilität vor Steuern	4,8	7,9	6,1	6,3	6,3	3,3
Eigenkapitalrentabilität nach Steuern	4,1	6,7	5,1	6,0	5,5	2,7
CET1-Kapitalrentabilität nach Steuern	4,5	7,3	5,6	6,7	6,0	3,0

<b>Bilanzzahlen</b> (IFRS, in Mrd. €)	<b>03/22</b>	<b>06/22</b>	<b>09/22</b>	<b>12/22</b>	<b>03/23</b>
Bilanzsumme	56,3	55,1	55,9	53,0	53,7
Eigenkapital	3,4	3,3	3,4	3,4	3,5
Finanzierungsvolumen	43,8	43,3	44,3	43,7	43,5

**Hinweis:** Für die gesamte Pressemitteilung gilt: Quartalszahlen sind ungeprüft, Halbjahreszahlen prüferisch durchgesehen, Gesamtjahreszahlen testiert.

**Ansprechpartner für die Medien**

**Grit Beecken**, +49 89 2880-28787, [grit.beecken@pfandbriefbank.com](mailto:grit.beecken@pfandbriefbank.com)