

### **pbb erzielt Neunmonats-Ergebnis von 91 Mio. €**

- Schwäche am Immobilienmarkt hält länger an als erwartet
- Deutliche Steigerung der Risikovorsorge im dritten Quartal
- Fortschritte beim Kostensenkungsprogramm
- Weiterhin steigende Bruttomargen im Neugeschäft
- Vorsteuerergebnis in Höhe von 90 bis 110 Mio. € (IFRS, Konzern) für das Jahr 2023 erwartet

Die Deutsche Pfandbriefbank AG (pbb), eine führende europäische Spezialbank für die gewerbliche Immobilienfinanzierung, hat in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres ein Vorsteuerergebnis in Höhe von 91 Mio. € erwirtschaftet (IFRS, Konzern, ungeprüft). Damit blieb sie unter dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums (9M2022: 159 Mio. €). Im dritten Quartal 2023 lag das Vorsteuerergebnis bei 10 Mio. € nach 52 Mio. € im Vorjahresquartal. Der Rückgang ist vor allem auf gestiegene Risikovorsorge zurückzuführen.

„Die pbb bleibt auch im aktuellen Marktumfeld und im Jahr 2023 profitabel. Die Bank hat sich seit der Finanzkrise durch ihr bewährtes risikokonservatives Profil ausgezeichnet und daran halten wir fest. Da wir erst im ersten Halbjahr 2024 eine Bodenbildung am Immobilienmarkt erwarten und eine Erholung erst in der zweiten Jahreshälfte einsetzen dürfte, haben wir die bilanzielle Risikovorsorge deutlich erhöht und unsere Gewinnprognose auf ein Vorsteuerergebnis von 90 bis 110 Mio. € angepasst“, sagte Andreas Arndt, CEO der pbb. „Wir profitieren weiterhin von einer soliden Eigenkapitalausstattung und setzen unsere strategische Agenda 2026 konsequent um.“

Die pbb plant, ihr Geschäftsmodell in den kommenden Jahren verstärkt zu diversifizieren und damit das Fundament für zukünftiges Ertrags- und Ergebniswachstum zu verbreitern. Bis Ende 2026 strebt die Bank eine Eigenkapitalrendite vor Steuern von mehr als 10% an. Wichtige Strategiepfiler sind neben weiterem organischem Wachstum im Kerngeschäft und einer noch strikteren Preis-Risiko-Selektion im Neugeschäft der deutliche Ausbau des kapitalschonenden Provisionsgeschäfts durch das Investment Management und die weitere Diversifizierung der Refinanzierungsbasis durch Ausbau der Privatkundeneinlagen. Bei all dem fokussiert die Bank übergreifend die Themen Green Finance und Digitalisierung. Parallel läuft ein umfassendes Kostensenkungsprogramm.

Bei der strategischen Neuausrichtung ist die pbb voll im Plan, ihre Ziele für Ende 2026 zu erfüllen:

- Der Zinsertrag ist im dritten Quartal 2023 gegenüber dem Vorquartal um 20% gestiegen und es wird erwartet, dass er weiter steigt.
- Das Portfoliowachstum der gewerblichen Immobilienfinanzierung in den vergangenen neun Monaten von 1,2 Mrd. € (+4%) wird von steigenden Margen (plus 30 Basispunkte im Vergleich zu 2022) begleitet.
- Gleichzeitig wachsen die Tages- und Festgeldanlagen von Privatanlegern weiterhin stark (+1,5 Mrd. € seit Jahresbeginn, +3 Mrd. € seit Mitte 2022), dabei legen die Kunden vor allem Festgelder an.
- Das Kostensenkungsprogramm dürfte bereits 2024 erste Resultate zeigen. Die erforderlichen Verhandlungen mit dem Betriebsrat sind abgeschlossen, und auf der Sachkostenseite werden derzeit neue Dienstleistungsverträge zu deutlich besseren Konditionen abgeschlossen. Der geplante Kostenrückbau für 2024 bis 2026 beläuft sich gemessen am erwarteten Stand für das Gesamtjahr 2023 auf rund 45 Mio. € und bringt die pbb zurück unter das Kostenniveau von 2022 bzw. eine CIR von unter 45%.



**DEUTSCHE  
PFANDBRIEFBANK**

Angesichts der länger anhaltenden Schwäche am Markt für gewerbliche Immobilien hat die pbb ihre Risikovorsorge deutlich aufgestockt. Für die ersten neun Monate des Geschäftsjahrs 2023 beläuft sich das Risikovorsorgeergebnis auf -104 Mio. € (9M2022: -38 Mio. €). Betroffen waren insbesondere Büro-Immobilienfinanzierungen in den USA. Der zum Quartalsende noch bestehende Management Overlay in Höhe von 28 Mio. € wurde aufgelöst, da sich die antizipierten Unsicherheitsfaktoren in der Berichtsperiode konkretisiert haben und daher in der Bemessung der Risikovorsorge berücksichtigt sind. Die neue Gewinnprognose für das laufende Jahr berücksichtigt weitere Risikovorsorge im vierten Quartal, einschließlich der eventuellen Dotierung eines neuerlichen Management Overlays.

Neben dem herausfordernden wirtschaftlichen Gesamtumfeld und geopolitischen Spannungen belasten auch strukturelle Veränderungen den Immobilienmarkt: Heimarbeit und gestiegene ESG-Anforderungen verändern die Präferenzen bezüglich Standort und Gebäudeausstattung. Vor allem in den USA führte dies selbst im „Prime-Segment“ vereinzelt zu schnellen und kräftigen Bewertungsabschlägen. Die pbb geht davon aus, dass dort 80% der Preiskorrekturen bereits erfolgt sind und dass sich in Zukunft Neugeschäftsmöglichkeiten zu sehr attraktiven Margen ergeben dürften.

Angesichts der länger anhaltenden Krise wurde die pbb noch selektiver beim Neugeschäft. Das Neugeschäftsvolumen (inkl. Prolongationen > 1 Jahr) lag im Neunmonatszeitraum mit 4,2 Mrd. € aufgrund vorsichtigerer Underwritings unter dem Volumen des Vorjahreszeitraumes. Dennoch hält die pbb an ihrer zum Halbjahr veränderten Neugeschäftsprognose für das Gesamtjahr in der Spanne von 6,5 bis 8,0 Mrd. € fest.

In Anbetracht der herausfordernden Lage an den Immobilienmärkten geht die pbb davon aus, dass sie – anders als in den Vorjahren – für das Geschäftsjahr 2023 keine Sonderdividende ausschütten wird. Über den gesamten Dividendenvorschlag wird auf Basis der Dividendenstrategie der pbb im Rahmen der Veröffentlichung des Jahresergebnisses entschieden und entsprechend kommuniziert.

Die Bank hat seit einiger Zeit ihren Kapitalausweis nach Basel IV-Niveau ausgerichtet. In Konkretisierung der Basel-IV-Ausrichtung beabsichtigt die pbb, künftig – also nach Einführung von Basel IV – den sogenannten Foundation Internal Ratings Based Approach (F-IRBA) als den für den größten Teil des Portfolios maßgeblichen Modell- und Risikostandard einzuführen, und hat die Europäische Zentralbank entsprechend informiert. In der Zwischenzeit werden wir standardisierte Modellparameter zum Ansatz bringen, die temporär zu einer Reduktion der CET1-Quote führen können. Mit dem Wechsel in den F-IRBA nach Inkrafttreten von Basel IV wird sich die CET1-Quote dann voraussichtlich wieder auf rund 15% belaufen.

**Ansprechpartner für die Medien:**

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

## pbb Konzern im Überblick

<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b> (IFRS, in Mio. €)	<b>Q3/22</b>	<b>Q4/22</b>	<b>2022</b>	<b>Q1/23</b>	<b>Q2/23</b>	<b>Q3/23</b>	<b>9M/23</b>
Zinsergebnis	116	131	489	106	110	132	348
Provisionsergebnis	1	4	8	1	1	1	3
Fair-Value- Bewertungsergebnis	7	-1	20	1	-1	2	2
Realisationsergebnis	0	5	15	14	28	3	45
Ergebnis aus Sicherungsbeziehungen	8	-7	0	-2	-1	3	0
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-4	-1	-1	-1	3	15	17
<b>Operative Erträge</b>	<b>128</b>	<b>131</b>	<b>531</b>	<b>119</b>	<b>140</b>	<b>156</b>	<b>415</b>
Risikovorsorgeergebnis	-19	-6	-44	-2	-19	-83	-104
Verwaltungsaufwendun- gen	-51	-67	-224	-58	-65	-57	-180
Aufwendungen für Bankenabgabe und ähnliche Aufwendungen	-1	0	-32	-22	-2	0	-24
Ergebnis aus Abschrei- bungen nicht finanzieller Vermögenswerte	-5	-4	-18	-5	-5	-6	-16
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>52</b>	<b>54</b>	<b>213</b>	<b>32</b>	<b>49</b>	<b>10</b>	<b>91</b>
Ertragsteuern	-8	-2	-26	-5	-7	-2	-14
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>44</b>	<b>52</b>	<b>187</b>	<b>27</b>	<b>42</b>	<b>8</b>	<b>77</b>

<b>Kennziffern (%)</b>	<b>Q3/22</b>	<b>Q4/22</b>	<b>2022</b>	<b>Q1/23</b>	<b>Q2/23</b>	<b>Q3/23</b>	<b>9M/23</b>
Cost Income Ratio	43,8	54,2	45,6	52,9	50,0	40,4	47,2
Eigenkapitalrentabilität vor Steuern	6,1	6,3	6,3	3,3	5,5	0,5	3,1
Eigenkapitalrentabilität nach Steuern	5,1	6,0	5,5	2,7	4,6	0,3	2,5
CET1-Kapitalrentabilität nach Steuern	5,6	6,7	6,0	3,0	5,2	0,3	2,9

<b>Bilanzzahlen</b> (IFRS, in Mrd, €)	<b>09/22</b>	<b>12/22</b>	<b>03/23</b>	<b>06/23</b>	<b>09/23</b>
Bilanzsumme	55,9	53,0	53,7	49,8	48,2
Eigenkapital	3,4	3,4	3,5	3,3	3,4
Finanzierungsvolumen	44,3	43,7	43,5	43,3	43,4

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