

pbb: US-Exit prägt Ergebnis 2025 – Neugeschäft wächst deutlich

- De-Risking-Maßnahmen verringern Portfoliobestand und belasten Zinsüberschuss
- Starker Anstieg der Risikovorsorge auf -410 Mio. € aufgrund des US-Exits und einzelner Development-Finanzierungen
- Neugeschäftsvolumen (inkl. Prolongationen > 1 Jahr) mit 6,3 Mrd. € deutlich über Vorjahr (GJ/2024: 5,1 Mrd. €)
- Kernkapitalquote zum Jahresende mit 14,9 % weiterhin auf hohem Niveau – Liquidität mit rund 5 Mrd. € weiter komfortabel
- Für 2026 Vorsteuerergebnis zwischen 30 und 40 Mio. € erwartet

Garching, 05.03.2026 – Das Geschäftsjahr 2025 der Deutsche Pfandbriefbank AG (pbb), einer der führenden europäischen Spezialbanken für gewerbliche Immobilienfinanzierungen, wurde maßgeblich durch den Rückzug aus dem US-Geschäft geprägt. Das Vorsteuerergebnis (IFRS, Konzern, testiert, Billigung durch den Aufsichtsrat ausstehend) lag bei -250 Mio. € (GJ/2024: 104 Mio. €) und damit im zuletzt prognostizierten Korridor. Die operativen Erträge fielen auf 422 Mio. € (GJ/2024: 544 Mio. €). Insbesondere wegen des geringeren Portfoliovolumens sank das Zins- und Provisionsergebnis auf 413 Mio. € (GJ/2024: 470 Mio. €).

In einem weiterhin schwierigen Marktumfeld stieg das Neugeschäft im Gesamtjahr um 23 % auf 6,3 Mrd. € (GJ/2024: 5,1 Mrd. €; jeweils inkl. Prolongationen > 1 Jahr) und lag damit über der zuletzt gegebenen Guidance von 5,5 bis 6,0 Mrd. €. Weiterhin gute Fortschritte erzielte die Bank bei der Diversifizierung ihres Portfolios. So stieg der Anteil der Wachstumsassetklassen auf 7 % (GJ/2024: 3 %) und deren Anteil an der Deal-Pipeline auf 18 %. Der Return on Tangible Equity (RoTE) als maßgebliche Kennziffer der Profitabilität lag im Neugeschäft bei rund 8 % und damit bereits auf Höhe des strategischen Ambitionslevels. Die Bruttozinsmarge im Neugeschäft lag mit ~ 230 Basispunkten (bp) weiter auf hohem Niveau (GJ/2024: ~ 240 bp).

Obwohl das Neugeschäftsvolumen im Vergleich zum Vorjahr um 1,2 Mrd. € zulegte, sank der Portfoliobestand um 1,7 Mrd. € auf 27,3 Mrd. €. Der Rückgang ist insbesondere auf den Abbau des US- und Development-Portfolios, den selektiven Ansatz im Neugeschäft sowie auf proaktives Bilanzmanagement zurückzuführen. Das Non-Core-Portfolio reduzierte sich weiter um 1,2 Mrd. € auf nunmehr 8,5 Mrd. €.

Das Risikovorsorgeergebnis stieg im abgelaufenen Geschäftsjahr auf -410 Mio. € (GJ/2024: -170 Mio. €), wovon -334 Mio. € auf die De-Risking-Maßnahmen im US- sowie im Development-Portfolio entfielen. Für die Risikovorsorge der Stufen 1 und 2 ergab sich eine Nettozuführung von -42 Mio. € (GJ/2024: 14 Mio. €). Für die Stufe 3 betrug die Nettozuführung -372 Mio. € (GJ/2024: -184 Mio. €).

„Der Rückzug aus dem US-Geschäft und die zögerliche Markterholung hinterlassen deutliche Spuren im Jahresergebnis der Bank“, sagte Kay Wolf, CEO der pbb. „Im Neugeschäft konnten wir in einem weiterhin schwierigen Marktumfeld zulegen, die Profitabilität steigern und die Portfolio-Diversifizierung weiter vorantreiben. Allerdings reichten diese Erfolge nicht aus, um das Geschäftsvolumen kurzfristig zu kompensieren, das wir mit dem US-Ausstieg



**DEUTSCHE
PFANDBRIEFBANK**

abgegeben haben. Deshalb ist das Vorsteuerergebnis im Jahr 2025 hinter unseren ursprünglichen Erwartungen zurückgeblieben. Für 2026 wollen wir im Neugeschäft weiter an Fahrt aufnehmen und die Diversifikation unserer Erträge vorantreiben.“

Die Verwaltungsaufwendungen sanken im Geschäftsjahr 2025 trotz strategischer Investitionen weiter von 245 Mio. € im Vorjahr auf 236 Mio. €. Allein die Sachaufwendungen gingen nach Abschluss der IT-Transformation deutlich auf 100 Mio. € (GJ/2024: 114 Mio. €) zurück. Die Cost-Income-Ratio (CIR)¹ stieg jedoch durch die rückläufigen operativen Erträge auf 61 % (GJ/2024: 49 %).

Die Bank ist zum Jahresende 2025 mit einer CET1-Quote von 14,9 % (GJ/2024: 14,4 %) weiterhin sehr gut kapitalisiert. Bei rückläufiger Bilanzsumme von 39,9 Mrd. € (GJ/2024: 44,2 Mrd. €) belief sich die Liquiditätsdeckungsquote (LCR) auf rund 380 % (GJ/2024: 200 %). Die Liquidität ist mit rund 5 Mrd. € (GJ/2024: > 6 Mrd. €) komfortabel.

Schleppende Erholung der CRE-Märkte

Für 2026 rechnet die Bank im Segment Real Estate Finance Solutions mit einem Neugeschäft (einschließlich Prolongationen > 1 Jahr) im Volumen von 7,5 bis 8,5 Mrd. € und einem Portfoliobestand von 27 bis 28 Mrd. €. Der Zinsüberschuss wird noch von Absicherungskosten infolge der SRT-Transaktion in Höhe von 44 Mio. € belastet werden. Aufgrund der Akquisition einer Mehrheitsbeteiligung an der Deutsche Investment Gruppe (DI) erwartet die Bank in diesem Jahr erstmals einen signifikanten Provisionsüberschuss. Insgesamt rechnet die pbb für das laufende Jahr mit operativen Erträgen in einer Bandbreite von 375 und 425 Mio. €.

Bei der Risikovorsorge geht die Bank von Risikokosten in Höhe von 25 bis 30 Basispunkten aus. Dabei sieht die Bank die Risiken in den USA und aus Projektfinanzierungen als weitgehend abgeschirmt und in Teilen bereits deutlich reduziert an. Infolge niedrigerer operativer Erträge und höherer Kosten bei der Integration der DI wird erwartet, dass die Cost-Income-Ratio vorübergehend auf 70 bis 75 % steigen dürfte. Für das laufende Geschäftsjahr 2026 plant die pbb ein Vorsteuerergebnis zwischen 30 und 40 Mio. €.

Aufgrund der umfangreichen De-Risking-Maßnahmen im letzten Geschäftsjahr sowie der Fokussierung auf die europäischen Kernmärkte will die Bank zukünftig zu jedem Zeitpunkt des Immobilienzyklus eine Mindestkernkapitalquote (CET1) von > 13 % vorhalten.

Die pbb hält an ihren mittelfristigen strategischen Finanzzielen fest. Ohne stärkeren Rückenwind aus dem Markt wird die Bank diese Ziele, darunter operative Erträge in der Größenordnung von 600 Mio. € und ein RoTE von 8 % für die Gesamtbank, voraussichtlich nicht vor dem Jahr 2028 erreichen können.

¹ CIR = (Verwaltungsaufwendungen + Ergebnis aus Abschreibungen und Zuschreibungen auf nicht finanzielle Vermögenswerte)/Operative Erträge



**DEUTSCHE
PFANDBRIEFBANK**

Die **Deutsche Pfandbriefbank AG** (www.pfandbriefbank.com) ist ein führender europäischer Spezialist für die Finanzierung von Gewerbeimmobilien. Die pbb ist ein bedeutender Emittent von Pfandbriefen und damit auch ein wichtiger Akteur auf den europäischen Märkten für gedeckte Schuldverschreibungen insgesamt. Die Aktien der pbb sind im Prime Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

pbb Konzern im Überblick

Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS, in Mio. €)	Q1/24	Q2/24	Q3/24	Q4/24	2024	Q1/25	Q2/25	Q3/25	Q4/25	2025
Zinsergebnis	125	121	113	106	465	107	104	99	99	409
Provisionsergebnis	1	2	0	2	5	2	2	0	0	4
Fair-Value-Bewertungsergebnis	-3	-1	8	-7	-3	3	-19	-11	-6	-33
Realisationsergebnis	23	12	22	22	79	2	6	4	10	22
Ergebnis aus Sicherungsbeziehungen	4	2	-2	-1	3	2	0	2	-1	3
Wertminderungen bei nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	0	0	0	0	0	0	-11	0	3	-8
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-4	-4	6	-3	-5	2	6	16	1	25
Operative Erträge	146	132	147	119	544	118	88	110	106	422
Risikovorsorgeergebnis	-47	-56	-37	-30	-170	-26	-297	-33	-54	-410
Verwaltungsaufwendungen	-58	-57	-64	-66	-245	-59	-56	-58	-63	-236
Aufwendungen für Bankenabgabe und ähnliche Aufwendungen	-2	-1	-1	0	-4	0	-3	0	0	-3
Ergebnis aus Abschreibungen nicht finanzieller Vermögenswerte	-5	-5	-5	-6	-21	-5	-6	-5	-5	-21
Ergebnis aus Restrukturierung	0	0	0	0	0	0	-3	0	1	-2
Ergebnis vor Steuern	34	13	40	17	104	28	-277	14	-15	-250
Ertragsteuern	-5	-2	-6	-1	-14	-4	11	1	-42	-34
Ergebnis nach Steuern	29	11	34	16	90	24	-266	15	-57	-284

Kennziffern (%)	Q1/24	Q2/24	Q3/24	Q4/24	2024	Q1/25	Q2/25	Q3/25	Q4/25	2025
Cost Income Ratio	43,2	47,0	46,9	60,5	48,9	54,2	70,5	57,3	64,2	60,9
Eigenkapitalrendite (RoTE) vor Steuern	3,8	0,9	4,6	1,5	2,7	2,9	-40,1	1,2	-3,2	-9,9
Eigenkapitalrendite (RoTE) nach Steuern	3,0	0,6	3,7	1,3	2,1	2,3	-37,0	1,2	-9,1	-10,6

Bilanzzahlen (IFRS, in Mrd. €)	03/24	06/24	09/24	12/24	03/25	06/25	09/25	12/25
Bilanzsumme	48,9	46,0	45,2	44,2	42,3	42,4	42,6	39,9
Eigenkapital	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,1	3,2	3,1
Finanzierungsvolumen	42,8	41,0	39,9	38,7	38,5	37,2	36,5	35,8

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

Ansprechpartner für die Medien

Sebastian Zehrer, +49 89 2880-11841, sebastian.zehrer@pfandbriefbank.com