



**DEUTSCHE
PFANDBRIEFBANK**

Quartalsmitteilung zum 31. März 2026

Konzern Deutsche Pfandbriefbank

Inhaltsverzeichnis

| | |
|------------------------------|-----------|
| Geschäftsentwicklung | 3 |
| Kennzahlen | 3 |
| Erweiterung des pbb Konzerns | 4 |
| Ertragslage | 5 |
| Vermögens- und Finanzlage | 7 |
| Segmentberichterstattung | 10 |
| Restlaufzeitengliederung | 11 |
| Nachtragsbericht | 12 |
| Weitere Informationen | 13 |
| Zukunftsgerichtete Aussagen | 13 |

Geschäftsentwicklung

Kennzahlen

| Konzern Deutsche Pfandbriefbank (pbb Konzern) | | 1.1.–31.3.2026 | 1.1.–31.3.2025 |
|---|-----------|-----------------------|-----------------------|
| Ergebniszahlen gemäß IFRS | | | |
| Ergebnis vor Steuern | in Mio. € | 6 | 28 |
| Ergebnis nach Steuern | in Mio. € | 5 | 24 |
| Kennziffern | | | |
| Ergebnis je Aktie | in € | -0,01 | 0,13 |
| Cost-Income-Ratio ¹⁾ | in % | 88,3 | 54,2 |
| Anteil des Provisionsergebnisses und der sonstigen Nettoumsatzerlöse der Gesellschaften der Deutsche Investment Gruppe an den operativen Erträgen | in % | 13,0 | - |
| Rentabilität auf das materielle Eigenkapital vor Steuern ²⁾ | in % | - | 2,9 |
| Rentabilität auf das materielle Eigenkapital nach Steuern ³⁾ | in % | -0,2 | 2,3 |
| Neugeschäftsvolumen Real Estate Finance Solutions ⁴⁾ | in Mrd. € | 1,3 | 1,1 |
| Bilanzzahlen gemäß IFRS | | | |
| Bilanzsumme | in Mrd. € | 39,7 | 39,9 |
| Eigenkapital | in Mrd. € | 3,1 | 3,1 |
| Finanzierungsvolumen Real Estate Finance Solutions | in Mrd. € | 26,8 | 27,3 |
| Assets under Management | in Mrd. € | 3,0 | - |
| Bankenaufsichtsrechtliche Kennzahlen | | | |
| CET1 Ratio | in % | 13,4 | 14,7 |
| Own Funds Ratio | in % | 17,1 | 18,6 |
| Leverage Ratio | in % | 7,2 | 7,6 |
| Personal | | | |
| Mitarbeiter (auf Basis von Vollzeitäquivalenten) | | 1.148 | 776 |
| Langfristiges Emittenten-Rating/Ausblick⁷⁾⁸⁾ | | | |
| Standard & Poor's | | BBB-/Negativ | BBB-/Negativ |
| Pfandbrief-Ratings von Moody's⁹⁾ | | | |
| Öffentliche Pfandbriefe | | Aa1 | Aa1 |
| Hypothekendarlehen | | Aa1 | Aa1 |

¹⁾ Die Cost-Income-Ratio ist das Verhältnis aus der Summe der Verwaltungsaufwendungen und dem Ergebnis aus Abschreibungen und Zuschreibungen auf nicht finanzielle Vermögenswerte zu den operativen Erträgen.

²⁾ Die Rentabilität auf das materielle Eigenkapital vor Steuern ist das Verhältnis aus dem den Anteilseignern zuzurechnenden annualisierten Ergebnis vor Steuern abzüglich AT1-Kupon und dem durchschnittlichen IFRS-Eigenkapital ohne immaterielle Vermögenswerte, latente Ertragsteueransprüche, AT1-Kapital und nicht beherrschende Anteile.

³⁾ Die Rentabilität auf das materielle Eigenkapital nach Steuern ist das Verhältnis aus dem den Anteilseignern zuzurechnenden annualisierten Ergebnis nach Steuern abzüglich AT1-Kupon und dem durchschnittlichen IFRS-Eigenkapital ohne immaterielle Vermögenswerte, AT1-Kapital und nicht beherrschende Anteile.

⁴⁾ Inklusive Prolongationen mit einer Laufzeit von über einem Jahr.

⁵⁾ Für den Immobilienmarkt in den USA hat die EBA auf Anfrage der EZB am 27. Februar 2026 die Auffassung vertreten, dass die von der US-Notenbank veröffentlichten Daten für die Zwecke des sogenannten Hard Tests als „nicht äquivalent“ anzusehen sind (EBA Q&A 2026_7688). Infolgedessen würde die von der pbb bislang genutzte Vorzugsbehandlung von Immobilien in den USA bei der Berechnung der RWA auf dieser Grundlage nicht mehr gelten (Verlust des LGD-Besicherungsprivilegs). Nach sorgfältiger Überprüfung dieser Einschätzung hat die pbb ihre RWA-Berechnung zum 31. März 2026 entsprechend angepasst.

⁶⁾ Werte zum 31. Dezember 2025 nach Billigung des Konzernabschlusses 2025 abzüglich AT1-Kupon. Die Werte zum 31. Dezember 2025 wurden im Vergleich zum Geschäftsbericht 2025 um jeweils 0,2 Prozentpunkte nach unten angepasst infolge eines versehentlich zu gering berücksichtigten Expected Loss Shortfall.

⁷⁾ Die Ratings unbesicherter Verbindlichkeiten können von den Bank-Ratings abweichen.

⁸⁾ Die Ratingagenturen können Ratings jederzeit ändern oder zurückziehen. Das Rating eines einzelnen, von der pbb begebenen Wertpapiers kann von den oben aufgeführten Ratings abweichen oder kann gar kein Rating tragen. Für die Bewertung und Nutzung der Ratings sollten die jeweils geltenden Kriterien und Erläuterungen der Ratingagenturen herangezogen werden. Deren Nutzungsbedingungen sind zu beachten. Ratings sollten nicht als Ersatz für die eigene Analyse dienen. Sie stellen keine Empfehlung zum Kauf, Verkauf oder Halten von Wertpapieren der Deutsche Pfandbriefbank AG (pbb) dar.

Diese Mitteilung stellt eine Quartalsmitteilung des Konzerns Deutsche Pfandbriefbank („pbb Konzern“) im Sinne des § 53 der Börsenordnung für die Frankfurter Wertpapierbörse (BörsO FWB) dar. Den nachfolgenden Kommentierungen liegen – sofern nicht anders angegeben – die (ungeprüften) konsolidierten Geschäftszahlen auf Basis der International Financial Reporting Standards (IFRS) zugrunde, wie sie in der EU anzuwenden sind. Zudem beziehen sich die Kommentierungen – ebenfalls sofern nicht anders angegeben – auf den Vergleich der Zahlen des Vorjahreszeitraums (1. Januar bis 31. März 2025, nachfolgend auch „3M2025“) beziehungsweise bei Angaben zur Bilanz auf den Vergleich der Zahlen des Vorjahresstichtags 31. Dezember 2025.

Erweiterung des pbb Konzerns

Zum 1. Januar 2026 erfolgte der Übergang des rechtlichen Eigentums an der Mehrheit der folgenden Gesellschaften der Deutschen Investment Gruppe: 89,9% an der Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG, 74,9% an der DIR Deutsche Investment Retail GmbH, 100% an der EB Immobilienmanagement GmbH, 100% an der B worx Project GmbH, 100% an der B worx Service GmbH sowie mittelbar über die B worx Service GmbH 100% an der B worx Facility Management GmbH. Erwerber war die pbb invest GmbH (ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der pbb Beteiligungs GmbH, die wiederum ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der pbb ist). Die Stimmrechtsanteile entsprechen den Kapitalanteilen. Die Verschmelzung der B worx Facility Management GmbH auf die B worx Service GmbH wurde im ersten Quartal 2026 notariell beurkundet, war jedoch zum 31. März 2026 noch nicht im Handelsregister eingetragen.

Die pbb beherrscht infolge des Eigentumserwerbs seit dem 1. Januar 2026 die erworbenen Unternehmen. Der Erwerb dient der Diversifizierung der Ertragsquellen und der Stärkung des neuen Segments Real Estate Investment Solutions. Die Deutsche Investment Kapitalverwaltung AG ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Immobilienfonds auflegt und verwaltet. Die übrigen Gesellschaften unterstützen sie mit Asset-, Investment-, Property- und Facility-Management-Leistungen beziehungsweise bieten Dienstleistungen in diesen Bereichen für externe Dritte an.

Bereits zum 30. Dezember 2025 leistete die pbb invest GmbH den vereinbarten Basiskaufpreis von 43 Mio. € in Zahlungsmitteln. Aufgrund des mit den Verkäufern vereinbarten, noch nicht finalisierten „Closing-Accounts“-Mechanismus wurde dieser Betrag entsprechend den Jahresabschlüssen der erworbenen Gesellschaften zum 31. Dezember 2025 auf den wahrscheinlichsten Wert von 45 Mio. € angepasst. Der Anpassungsbetrag wurde noch nicht in Zahlungsmitteln geleistet, sondern war zum 31. März 2026 als Verbindlichkeit erfasst. Darüber hinaus kann es eine weitere Kaufpreiskomponente im in Höhe von maximal 2 Mio. € bei der Übernahme eines Portfolios von konzernfremden Dritten geben. Zum Erwerbszeitpunkt ist diese bedingte Kaufpreiskomponente auf Basis der wahrscheinlichsten Schätzung mit 0 Mio. € angesetzt.

Ertragslage

Im Berichtszeitraum (1. Januar bis 31. März 2026, im Folgenden auch „3M2026“) fiel das Ergebnis vor Steuern mit 6 Mio. € niedriger aus als im ersten Quartal 2025 (28 Mio. €). Hierzu trugen ein geringeres Zinsergebnis und ein niedrigeres Fair-Value-Bewertungsergebnis bei. Dagegen fiel das Risikovorsorgeergebnis weniger negativ aus. Die erstmals einbezogenen Gesellschaften der erworbenen Deutsche Investment Gruppe (DI) führten zu einem Anstieg des Provisionsergebnisses, des sonstigen betrieblichen Ergebnisses und der Verwaltungsaufwendungen. Sie erwirtschafteten im ersten Quartal 2026 operative Erträge von 8 Mio. € und ein ausgeglichenes Ergebnis vor Steuern.

Im Detail stellte sich das Ergebnis folgendermaßen dar:

Erträge und Aufwendungen

| in Mio. € | 1.1.–31.3.2026 | 1.1.–31.3.2025 |
|--|----------------|----------------|
| Operative Erträge | 77 | 118 |
| Zinsergebnis | 84 | 107 |
| Provisionsergebnis | 5 | 2 |
| Ergebnis aus erfolgswirksam zum Fair Value bewerteten Finanzinstrumenten (Fair-Value-Bewertungsergebnis) ¹⁾ | -22 | 3 |
| Ergebnis aus der Ausbuchung von nicht erfolgswirksam zum Fair Value bewerteten Finanzinstrumenten (Realisationsergebnis) ¹⁾ | 5 | 2 |
| Ergebnis aus Sicherungsbeziehungen | 2 | 2 |
| Sonstiges betriebliches Ergebnis | 3 | 2 |
| Ergebnis aus der Wertberichtigung auf finanzielle Vermögenswerte (Risikovorsorgeergebnis) ¹⁾ | -2 | -26 |
| Verwaltungsaufwendungen | -63 | -59 |
| Aufwendungen für Bankenabgaben und ähnliche Abgaben | -1 | - |
| Ergebnis aus Abschreibungen und Zuschreibungen auf nicht finanzielle Vermögenswerte | -5 | -5 |
| Ergebnis vor Steuern | 6 | 28 |
| Ertragsteuern | -1 | -4 |
| Ergebnis nach Steuern | 5 | 24 |
| zuzurechnen: | | |
| Anteilseignern | 5 | 24 |
| Nicht beherrschenden Anteilen | - | - |

¹⁾ Nachfolgend wird die in Klammern dargestellte, verkürzte Positionsbezeichnung verwendet.

Das Zinsergebnis (84 Mio. €; 3M2025: 107 Mio. €) wurde insbesondere durch die Aufwendungen für den signifikanten Risikotransfer (SRT) auf synthetischer Basis belastet. Der SRT wurde Ende 2025 im Rahmen des Rückzugs aus dem US-Markt abgeschlossen. Zudem war das durchschnittliche Finanzierungsvolumen des Segments Real Estate Finance Solutions (REFS) mit 27,1 Mrd. € rückläufig (3M2025: 28,9 Mrd. €). Zudem sank das Zinsergebnis infolge der im Laufe des Jahres 2025 erfassten Wertberichtigungen auf finanzielle Vermögenswerte mit beeinträchtigter Bonität (Stufe 3). Dadurch reduzierten sich die Nettobuchwerte, die als Bezugsgröße für die Zinsvereinnahmung dienen.

Das Provisionsergebnis belief sich auf 5 Mio. € (3M2025: 2 Mio. €). Davon stammten 3 Mio. € aus dem Asset- und Investment-Management der erstmals einbezogenen DI.

Das Fair-Value-Bewertungsergebnis (-22 Mio. €; 3M2025: 3 Mio. €) wurde insbesondere durch kreditinduzierte Bewertungseffekte belastet (-14 Mio. €). Diese betrafen überwiegend das US-Portfolio. Weiterhin wirkten sich zinsbezogene Effekte in Höhe von -7 Mio. € negativ aus, die aus Tenor-Effekten und dem Anstieg mittel- und langfristiger Zinssätze entstanden.

Das Realisationsergebnis in Höhe von 5 Mio. € (3M2025: 2 Mio. €) entfiel überwiegend auf Vorfälligkeitsentschädigungen, die im Berichtszeitraum geleistet wurden.

Das Ergebnis aus Sicherungsbeziehungen war mit 2 Mio. € (3M2025: 2 Mio. €) aufgrund weitgehend effektiver Sicherungsbeziehungen nahezu ausgeglichen.

Das sonstige betriebliche Ergebnis (3 Mio. €; 3M2025: 2 Mio. €) enthielt erstmals Nettoerträge aus dem Property- und Facility-Management aus der DI in Höhe von 5 Mio. €. Die aus der Währungsumrechnung entstandenen Aufwendungen in Höhe von 2 Mio. € resultieren aus der Abwertung des Euros gegenüber dem USD.

Mit -2 Mio. € fiel das Risikovorsorgeergebnis deutlich besser aus als im Vorjahresquartal (3M2025: -26 Mio. €). Die Risikovorsorge der Stufen 1 und 2 wurde per saldo um 7 Mio. € aufgelöst (3M2025: 5 Mio. €). Der positive Effekt aus der regulären Verkürzung der Restlaufzeiten der zugrunde liegenden finanziellen Vermögenswerte wurde teilweise durch schlechtere makroökonomische Parameter kompensiert. Insbesondere infolge der verkürzten Restlaufzeiten reduzierte sich der Management Overlay um 4 Mio. €. Demgegenüber wurden der Stufe 3-Risikovorsorge netto 10 Mio. € zugeführt (3M2025: 31 Mio. €). Während in Deutschland und Frankreich Zuführungen erforderlich waren, konnten Wertberichtigungen der Stufe 3 für einige Finanzierungen in den USA aufgelöst werden.

Die Verwaltungsaufwendungen lagen mit 63 Mio. € leicht über dem Vorjahresniveau (3M2025: 59 Mio. €). Der Personalaufwand stieg wegen der gestiegenen Mitarbeiterzahl infolge des Erwerbs der DI an (42 Mio. €; 3M2025: 36 Mio. €). Zum 31. März 2026 betrug die Mitarbeiterzahl auf Vollzeitkräfte umgerechnet 1.148 (31. März 2025: 776). Der Sachaufwand lag mit 21 Mio. € leicht unter dem Vorjahreswert (3M2025: 23 Mio. €). Der durch die DI gestiegene Sachaufwand konnte durch die Internalisierung von IT-Funktionen und niedrigere Beratungsaufwendungen überkompensiert werden.

Die geringfügigen Aufwendungen für Bankenabgaben und ähnliche Aufwendungen in Höhe von 1 Mio. € (3M2025: 0 Mio. €) sind der Entschädigungseinrichtung deutscher Banken zuzurechnen.

Das Ergebnis aus Abschreibungen und Zuschreibungen auf nicht finanzielle Vermögenswerte (-5 Mio. €; 3M2025: -5 Mio. €) resultierte aus planmäßigen Abschreibungen für Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte.

Die Ertragsteuern (-1 Mio. €; 3M2025: -4 Mio. €) entfielen mit 1 Mio. € (3M2025: -3 Mio. €) auf tatsächliche Steuern und mit -2 Mio. € (3M2025: -1 Mio. €) auf latente Steuern.

Das den Anteilseignern zuzurechnende Ergebnis nach Steuern belief sich auf 5 Mio. € (3M2025: 24 Mio. €), wovon -1 Mio. € (3M2025: 18 Mio. €) den Stammaktionären zurechenbar waren und zeitanteilig 6 Mio. € (3M2025: 6 Mio. €) den AT1-Investoren.

Vermögens- und Finanzlage

VERMÖGENSLAGE

Vermögenswerte

| in Mio. € | 31.3.2026 | 31.12.2025 |
|---|---------------|---------------|
| Barreserve | 1.878 | 1.558 |
| Erfolgswirksam zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte | 945 | 912 |
| Positive Fair Values der freistehenden Derivate | 141 | 170 |
| Eigenkapitalinstrumente | 2 | 1 |
| Schuldverschreibungen | 41 | 41 |
| Forderungen an Kunden | 758 | 697 |
| Als Schuldinstrumente qualifizierte Anteile an Investmentfonds | 3 | 3 |
| Erfolgsneutral zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte | 1.437 | 1.404 |
| Schuldverschreibungen | 1.437 | 1.404 |
| Forderungen an Kunden | - | - |
| Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten nach Wertberichtigungen | 35.033 | 35.638 |
| Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten vor Wertberichtigungen | 35.783 | 36.470 |
| Schuldverschreibungen | 4.811 | 4.839 |
| Forderungen an Kreditinstitute | 1.340 | 1.228 |
| Forderungen an Kunden | 29.527 | 30.294 |
| Forderungen aus Finanzierungsleasingverträgen | 105 | 109 |
| Wertberichtigungen auf zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte | -750 | -832 |
| Positive Fair Values der Sicherungsderivate | 81 | 102 |
| Aktivische Wertanpassung aus dem Portfolio Hedge Accounting | -29 | -31 |
| Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen | 1 | 4 |
| Sachanlagen | 33 | 28 |
| Immaterielle Vermögenswerte | 74 | 44 |
| Sonstige Vermögenswerte | 94 | 113 |
| Tatsächliche Ertragsteueransprüche | 24 | 21 |
| Latente Ertragsteueransprüche | 90 | 88 |
| Summe der Aktiva | 39.661 | 39.881 |

Die Bilanzsumme verringerte sich im ersten Quartal 2026 um 0,2 Mrd. €. Innerhalb der erfolgswirksam zum Fair Value bewerteten finanziellen Vermögenswerte erhöhten sich die Kundenforderungen leicht aufgrund eines höheren Bestands von zum Verkauf vorgesehener Finanzierungen. Die erfolgsneutral zum Fair Value bewerteten finanziellen Vermögenswerte erhöhten sich leicht aufgrund des Zukaufs einer Staatsanleihe innerhalb der Liquiditätsreserve. Die finanziellen Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten sind im Zusammenhang mit einem niedrigeren REFS-Portfoliovolumen sowie aufgrund eines Rückgangs an Kommunaldarlehen gesunken.

Die erstmalige Einbeziehung der DI führte zur Aktivierung eines Kundenstamms in Höhe von 12 Mio. € und eines Geschäfts- oder Firmenwerts von 20 Mio. € (jeweils ausgewiesen in den immateriellen Vermögenswerten) sowie zur Aktivierung von Vertragsvermögenswerten in Höhe von 10 Mio. € (ausgewiesen in den sonstigen Vermögenswerten).

FINANZLAGE

Verbindlichkeiten und Eigenkapital

| in Mio. € | 31.3.2026 | 31.12.2025 |
|---|---------------|---------------|
| Erfolgswirksam zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten | 281 | 220 |
| Negative Fair Values der freistehenden Derivate | 281 | 220 |
| Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten | 35.531 | 35.816 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 1.281 | 1.364 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kunden | 16.605 | 16.847 |
| Inhaberschuldverschreibungen | 17.004 | 16.965 |
| Nachrangige Verbindlichkeiten | 641 | 640 |
| Negative Fair Values der Sicherungsderivate | 606 | 607 |
| Passivische Wertanpassung aus dem Portfolio Hedge Accounting | -43 | -26 |
| Rückstellungen | 96 | 92 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 70 | 58 |
| Tatsächliche Ertragsteuerverpflichtungen | 9 | 9 |
| Latente Ertragsteuerverpflichtungen | 7 | 1 |
| Verbindlichkeiten | 36.557 | 36.777 |
| Anteilseignern der pbb zuzurechnendes Eigenkapital | 2.804 | 2.806 |
| Gezeichnetes Kapital | 380 | 380 |
| Kapitalrücklage | 1.637 | 1.637 |
| Gewinnrücklagen | 903 | 898 |
| Kumuliertes sonstiges Ergebnis | -116 | -109 |
| aus Pensionszusagen | -51 | -54 |
| aus Cashflow Hedge Accounting | -44 | -44 |
| aus erfolgsneutral zum Fair Value bewerteten finanziellen Vermögenswerten | -21 | -11 |
| Zusätzliche Eigenkapitalinstrumente (AT1-Kapital) | 298 | 298 |
| Nicht beherrschende Anteile | 2 | - |
| Eigenkapital | 3.104 | 3.104 |
| Summe von Verbindlichkeiten und Eigenkapital | 39.661 | 39.881 |

Verbindlichkeiten

Im Vergleich zum Vorjahresende verzeichnete der Gesamtbestand an Verbindlichkeiten einen Rückgang. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie gegenüber Kunden sind innerhalb der finanziellen Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten gesunken. Grund dafür ist der Rückgang an (öffentlichen) Namenspfandbriefen. Des Weiteren ging das Einlagengeschäft im Zusammenhang mit der pbb direkt leicht zurück. Innerhalb der Inhaberschuldverschreibungen nahm zwar der Bestand an besicherten Hypothekenpfandbriefen um 0,7 Mrd. € zu. Dieser Effekt wurde jedoch durch einen Rückgang der sonstigen Schuldverschreibungen um 0,6 Mrd. € aufgrund von Fälligkeiten weitgehend kompensiert.

Eigenkapital

Zum 31. März 2026 blieb das Eigenkapital gegenüber dem 31. Dezember 2025 unverändert. Innerhalb des Eigenkapitals erhöhten sich die Gewinnrücklagen durch das Nachsteuerergebnis des ersten Quartals 2026 in Höhe von 5 Mio. €. Zudem sanken die versicherungsmathematischen Verluste aus Pensionsverpflichtungen um 3 Mio. €, da der zur Bewertung der Pensionsverpflichtungen verwendete Abzinsungssatz (31. März 2026: 4,29%; 31. Dezember 2025: 4,20%) leicht anstieg. Das kumulierte sonstige Ergebnis aus den erfolgsneutral zum Fair Value bewerteten finanziellen Vermögenswerten reduzierte sich um 10 Mio. € aufgrund von zins- und kreditinduzierten Effekten gegenüber dem Vorjahresende. Im Rahmen des Erwerbs der DI-Gesellschaften sind nicht beherrschende Anteile in Höhe von 2 Mio. € Bestandteil des Eigenkapitals.

Refinanzierung

Der pbb Konzern hat im ersten Quartal 2026 ein neues langfristiges Refinanzierungsvolumen im Gegenwert von 0,7 Mrd. € (3M2025: 1,1 Mrd. €) am Markt platziert. Dem standen wie im Vorjahresquartal nur geringe Rückkäufe gegenüber. Das neue Refinanzierungsvolumen bestand ausschließlich aus Hypothekendarlehen, die sowohl im Benchmark-Format als auch in Form von Privatplatzierungen begeben wurden. Die Transaktionen erfolgten überwiegend in Euro. Offene Zinspositionen werden in der Regel durch einen Tausch von fixer in variable Verzinsung abgesichert. Zur Minimierung des Währungsrisikos zwischen Aktiv- und Passivseite wurden Pfandbriefe im Gegenwert von 0,1 Mrd. € in schwedischen Kronen emittiert. Hierbei erfolgte die Umrechnung der Fremdwährung in Euro mit dem zum Zeitpunkt der Begebung der Emission gültigen Wechselkurs. Die unbesicherte Refinanzierung wurde wie im Vorjahresquartal vollständig durch kostengünstigere Einlagen von Privatkunden dargestellt und belief sich zum 31. März 2026 auf 7,1 Mrd. € (31. Dezember 2025: 7,2 Mrd. €).

Liquidität

Zum 31. März 2026 lag die Liquiditätsdeckungsquote (LCR) bei 185% (31. Dezember 2025: 379%).

Außerbilanzielle Verpflichtungen

Unwiderrufliche Kreditzusagen stellten den wesentlichen Teil der außerbilanziellen Verpflichtungen dar und betragen zum 31. März 2026 1,6 Mrd. € (31. Dezember 2025: 1,4 Mrd. €). Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen beliefen sich zum 31. März 2026 auf 0,1 Mrd. € (31. Dezember 2025: 0,1 Mrd. €).

Segmentberichterstattung

Im Einklang mit dem Management Approach hat der pbb Konzern seit Jahresanfang 2026 seine Segmentierung geändert. Primärer Grund hierfür war der Erwerb der DI und somit eine Stärkung des bilanzschonenden, provisionsgenerierenden Geschäfts. Der pbb Konzern besteht seit dem 1. Januar 2026 aus den drei berichtspflichtigen Segmenten:

- > Real Estate Finance Solutions (REFS) umfasst die Vergabe von gewerblichen Immobilienfinanzierungen.
- > Real Estate Investment Solutions (REIS) hat das primäre Ziel, Provisionserträge mit bilanzschonendem Geschäft zu generieren. Dies umfasst die Vermögensverwaltung in Form von Vermittlungen und Platzierungen von Fonds mit gewerblichen Immobilien oder gewerblichen Immobilienfinanzierungen. Zudem werden die in den Fonds befindlichen Immobilien verwaltet und bewirtschaftet. Darüber hinaus enthält REIS die Syndizierung und Vermittlung von gewerblichen Immobilienfinanzierungen.
- > Corporate Center (CC) stellt ein Sammelsegment im Sinne von IFRS 8.16 dar. Es enthält insbesondere die Aktivitäten der Treasury zur Zins-, Währungs- und Liquiditätssteuerung zuzüglich der von diesem Bereich gesteuerten, nicht strategischen Finanzierungen der öffentlichen Hand sowie in der Vergangenheit durchgeführte Transaktionen mit Public Private Partnerships sowie Exportkreditfinanzierungen (vormals als Non-Core bezeichnetes Portfolio). Darüber hinaus werden in CC die nicht den anderen Geschäftssegmenten zurechenbaren Ergebnisbeiträge und Aufwendungen wie beispielsweise Aufwendungen für strategische Projekte für den Gesamtkonzern oder Aufwendungen für die Bankenabgabe und ähnliche Abgaben abgebildet.

Erträge/Aufwendungen

| in Mio. € | | Real Estate Finance Solutions (REFS) | Real Estate Investment Solutions (REIS) | Corporate Center (CC) | Consolidation & Adjustments (C&A) | pbb Konzern |
|---|----------------|--------------------------------------|---|-----------------------|-----------------------------------|-------------|
| Operative Erträge | 1.1.-31.3.2026 | 62 | 11 | 4 | - | 77 |
| | 1.1.-31.3.2025 | 99 | 1 | 18 | - | 118 |
| Zinsergebnis | 1.1.-31.3.2026 | 80 | 1 | 3 | - | 84 |
| | 1.1.-31.3.2025 | 94 | - | 13 | - | 107 |
| Provisionsergebnis | 1.1.-31.3.2026 | 1 | 5 | -1 | - | 5 |
| | 1.1.-31.3.2025 | 2 | 1 | -1 | - | 2 |
| Fair-Value-Bewertungsergebnis | 1.1.-31.3.2026 | -15 | - | -7 | - | -22 |
| | 1.1.-31.3.2025 | -1 | - | 4 | - | 3 |
| Realisationsergebnis | 1.1.-31.3.2026 | -2 | - | 7 | - | 5 |
| | 1.1.-31.3.2025 | 2 | - | - | - | 2 |
| Ergebnis aus Sicherungsbeziehungen | 1.1.-31.3.2026 | - | - | 2 | - | 2 |
| | 1.1.-31.3.2025 | - | - | 2 | - | 2 |
| Sonstiges betriebliches Ergebnis | 1.1.-31.3.2026 | -2 | 5 | - | - | 3 |
| | 1.1.-31.3.2025 | 2 | - | - | - | 2 |
| Risikovorsorgeergebnis | 1.1.-31.3.2026 | -2 | - | - | - | -2 |
| | 1.1.-31.3.2025 | -26 | - | - | - | -26 |
| Verwaltungsaufwendungen | 1.1.-31.3.2026 | -45 | -10 | -8 | - | -63 |
| | 1.1.-31.3.2025 | -48 | -5 | -6 | - | -59 |
| davon Personalaufwendungen | 1.1.-31.3.2026 | -33 | -7 | -2 | - | -42 |
| | 1.1.-31.3.2025 | -31 | -3 | -2 | - | -36 |
| davon Sachaufwendungen | 1.1.-31.3.2026 | -12 | -3 | -6 | - | -21 |
| | 1.1.-31.3.2025 | -17 | -2 | -4 | - | -23 |
| Aufwendungen für Bankenabgaben und ähnliche Abgaben | 1.1.-31.3.2026 | - | - | -1 | - | -1 |
| | 1.1.-31.3.2025 | - | - | - | - | - |
| Ergebnis aus Abschreibungen und Zuschreibungen auf nicht finanzielle Vermögenswerte | 1.1.-31.3.2026 | -4 | -1 | - | - | -5 |
| | 1.1.-31.3.2025 | -5 | - | - | - | -5 |
| Ergebnis vor Steuern | 1.1.-31.3.2026 | 11 | - | -5 | - | 6 |
| | 1.1.-31.3.2025 | 20 | -4 | 12 | - | 28 |

Bilanzbezogene Steuerungsgrößen

| in Mrd. € | | REFS | REIS | CC | C&A | pbb Konzern |
|---------------------------------------|------------|------|------|-----|-----|----------------|
| Finanzierungsvolumen ¹⁾ | 31.3.2026 | 26,8 | - | 9,8 | - | 36,6 |
| | 31.12.2025 | 27,3 | - | 9,9 | - | 37,2 |
| Risikogewichtete Aktiva ²⁾ | 31.3.2026 | 16,9 | - | 1,1 | - | 18,0 |
| | 31.12.2025 | 16,8 | - | 0,7 | - | 17,5 |
| Eigenkapital ³⁾ | 31.3.2026 | 2,4 | 0,1 | 0,1 | - | 2,6 |
| | 31.12.2025 | 2,3 | - | 0,4 | - | 2,7 |

¹⁾ Nominalia der gezogenen Teile der ausgereichten Kredite und Teile des Wertpapierportfolios. Das Segment CC enthält Finanzinstrumente der Liquiditätsreserve.

²⁾ Inklusive gewichteter Adressausfallrisikopositionen sowie der Anrechnungsbeträge für Marktrisikopositionen und operationelle Risiken, skaliert mit dem Faktor 12,5.

³⁾ Ohne immaterielle Vermögenswerte, latente Ertragsteueransprüche und AT1-Kapital.

Restlaufzeitengliederung

Restlaufzeiten bestimmter finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (ohne Derivate)

| in Mio. € | | | | | | 31.3.2026 |
|---|-------------------------------|-----------------------|--|--|------------------------|---------------|
| | unbestimmt/ täglich fällig | bis zu drei Monate | mehr als drei Monate bis zu ein Jahr | mehr als ein Jahr bis zu fünf Jahren | mehr als fünf Jahre | Insgesamt |
| Barreserve | 1.878 | - | - | - | - | 1.878 |
| Erfolgswirksam zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte | 9 | 94 | 164 | 535 | - | 802 |
| Schuldverschreibungen | - | - | - | 41 | - | 41 |
| Forderungen an Kunden | 6 | 94 | 164 | 494 | - | 758 |
| Als Schuldinstrumente qualifizierte Anteile an Investmentfonds | 3 | - | - | - | - | 3 |
| Erfolgsneutral zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte | - | 19 | - | 1.042 | 376 | 1.437 |
| Schuldverschreibungen | - | 19 | - | 1.042 | 376 | 1.437 |
| Forderungen an Kunden | - | - | - | - | - | - |
| Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten vor Wertberichtigungen | 800 | 3.502 | 7.402 | 16.739 | 7.340 | 35.783 |
| Schuldverschreibungen | - | 474 | 305 | 541 | 3.491 | 4.811 |
| Forderungen an Kreditinstitute | 688 | 7 | 350 | 295 | - | 1.340 |
| Forderungen an Kunden | 112 | 3.018 | 6.737 | 15.843 | 3.817 | 29.527 |
| Forderungen aus Finanzierungsleasing | - | 3 | 10 | 60 | 32 | 105 |
| Summe der finanziellen Vermögenswerte | 2.687 | 3.615 | 7.566 | 18.316 | 7.716 | 39.900 |
| Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten | 941 | 3.061 | 8.421 | 13.772 | 9.336 | 35.531 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 65 | 471 | 128 | 399 | 218 | 1.281 |
| Darunter: Namenspapiere | - | 113 | 84 | 304 | 165 | 666 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kunden | 868 | 1.561 | 2.266 | 4.697 | 7.213 | 16.605 |
| Darunter: Namenspapiere | - | 224 | 332 | 1.620 | 6.466 | 8.642 |
| Inhaberschuldverschreibungen | 8 | 1.000 | 5.923 | 8.479 | 1.594 | 17.004 |
| Nachrangige Verbindlichkeiten | - | 29 | 104 | 197 | 311 | 641 |
| Summe der finanziellen Verbindlichkeiten | 941 | 3.061 | 8.421 | 13.772 | 9.336 | 35.531 |

Restlaufzeiten bestimmter finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (ohne Derivate)

31.12.2025

| in Mio. € | unbestimmt/ täglich fällig | bis zu drei Monate | mehr als drei Monate bis zu ein Jahr | mehr als ein Jahr bis zu fünf Jahren | mehr als fünf Jahre | Insgesamt |
|---|-------------------------------|-----------------------|--|--|------------------------|------------------|
| Barreserve | 1.558 | - | - | - | - | 1.558 |
| Erfolgswirksam zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte | 8 | 75 | 167 | 491 | - | 741 |
| Schuldverschreibungen | - | - | - | 41 | - | 41 |
| Forderungen an Kunden | 5 | 75 | 167 | 450 | - | 697 |
| Als Schuldinstrumente qualifizierte Anteile an Investmentfonds | 3 | - | - | - | - | 3 |
| Erfolgsneutral zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte | - | 19 | - | 1.004 | 381 | 1.404 |
| Schuldverschreibungen | - | 19 | - | 1.004 | 381 | 1.404 |
| Forderungen an Kunden | - | - | - | - | - | - |
| Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten vor Wertberichtigungen | 634 | 3.015 | 7.023 | 18.106 | 7.692 | 36.470 |
| Schuldverschreibungen | - | 374 | 251 | 712 | 3.502 | 4.839 |
| Forderungen an Kreditinstitute | 581 | 2 | 350 | 295 | - | 1.228 |
| Forderungen an Kunden | 53 | 2.636 | 6.412 | 17.040 | 4.153 | 30.294 |
| Forderungen aus Finanzierungsleasing | - | 3 | 10 | 59 | 37 | 109 |
| Summe der finanziellen Vermögenswerte | 2.200 | 3.109 | 7.190 | 19.601 | 8.073 | 40.173 |
| Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten | 998 | 2.265 | 6.537 | 16.475 | 9.541 | 35.816 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 67 | 27 | 509 | 530 | 231 | 1.364 |
| Darunter: Namenspapiere | - | 22 | 181 | 400 | 170 | 773 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kunden | 923 | 1.412 | 2.292 | 4.823 | 7.397 | 16.847 |
| Darunter: Namenspapiere | - | 278 | 257 | 1.561 | 6.630 | 8.726 |
| Inhaberschuldverschreibungen | 8 | 807 | 3.686 | 10.862 | 1.602 | 16.965 |
| Nachrangige Verbindlichkeiten | - | 19 | 50 | 260 | 311 | 640 |
| Summe der finanziellen Verbindlichkeiten | 998 | 2.265 | 6.537 | 16.475 | 9.541 | 35.816 |

Nachtragsbericht

Nach dem 31. März 2026 ergaben sich keine Ereignisse mit wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des pbb Konzerns.

Weitere Informationen

Zukunftsgerichtete Aussagen

Diese Quartalsmitteilung enthält vorausschauende Aussagen unter anderem in Form von Absichten, Annahmen, Erwartungen oder Vorhersagen. Diese Aussagen beruhen auf Planungen, Schätzungen und Prognosen, die dem Vorstand der pbb derzeit zur Verfügung stehen. Vorausschauende Aussagen beziehen sich deshalb nur auf den Tag, an dem sie gemacht werden. Der pbb Konzern übernimmt keine Verpflichtung, solche Aussagen angesichts neuer Informationen oder künftiger Ereignisse weiterzuentwickeln. Vorausschauende Aussagen beinhalten naturgemäß Risiken und Unsicherheitsfaktoren. Eine Vielzahl wichtiger Faktoren kann dazu beitragen, dass die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von vorausschauenden Aussagen abweichen. Solche Faktoren sind etwa geopolitische Krisen, die Verfassung der Finanzmärkte in Deutschland, Europa und den USA, der mögliche Ausfall von Kreditnehmern oder Kontrahenten von Handelsgeschäften, die Verlässlichkeit unserer Grundsätze, Verfahren und Methoden zum Risikomanagement sowie sonstige mit unserer Geschäftstätigkeit verbundene Risiken.

Impressum

Deutsche Pfandbriefbank AG (Herausgeber)
Parkring 28
85748 Garching
Deutschland

T +49 (0)89 2880 – 0
info@pfandbriefbank.com
www.pfandbriefbank.com