

Ordentliche Hauptversammlung

**Rede des Vorstands**

28. Mai 2020

Andreas Arndt  
Vorsitzender des Vorstands

Deutsche Pfandbriefbank AG

Es gilt das gesprochene Wort.

# 1 EINLEITUNG

Guten Morgen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,  
sehr geehrte Damen und Herren,

ich heiÙe Sie herzlich willkommen zu ordentlichen Hauptversammlung Ihrer Gesellschaft Deutsche Pfandbriefbank AG.

Die diesjähriqe **Hauptversammlung ist in vielerlei Hinsicht auÙergewöhnlich** (SCHAUBILD 1):

- Erstens:

Wir haben wegen der andauernden, weltweiten COVID-19-Pandemie nach sorgfältiger Abwägung aller Gesichtspunkte entschieden, eine **virtuelle Hauptversammlung** ohne die persönliche Teilnahme unserer Aktionärinnen und Aktionäre abzuhalten. So schützen wir die Gesundheit aller Teilnehmerinnen und Teilnehmer und können gleichzeitig alle Beschlüsse zum geplanten Zeitpunkt herbeiführen. Wir freuen uns aber darauf, Sie zukünftig auch wieder persönlich zu treffen.

- Zweitens:

Wir können über ein **gutes Geschäftsjahr 2019** berichten, mit stabiler Performance und konservativem Risikoprofil, beides eine nachhaltige Voraussetzung für jedwede Krisenbewältigung.

Mit dieser Stabilität sind wir gut gerüstet für die Herausforderungen, die mit der **COVID-19-Pandemie** einhergehen, einer Pandemie mit globalwirtschaftlichen Auswirkungen, die nicht zuletzt auch zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Immobilienmärkte führt und die auch die pbb im Geschäftsjahr 2020 belasten wird.

Trotz dieser besonderen Herausforderungen gehen wir klar davon aus, dass wir **auch in 2020 ein operativ stabiles Ergebnis** abliefern – also in Zinsergebnis und Verwaltungsaufwand. Wir stehen mit der Bank genau da, wo wir angesichts einer solchen Krise stehen sollten: risikokonservativ ausgerichtet, kapital- und liquiditätsmäßig weiterhin sehr gut positioniert, mit gutem Überblick über die Risiken unseres Geschäftes und der Fähigkeit und der Bereitschaft, auch in kritischen Situationen Chancen und Opportunitäten wahrzunehmen.

- Drittens:

Zur Vorsicht und risikokonservativer Ausrichtung gehört auch, dass wir heute der Hauptversammlung die Thesaurierung des ursprünglich für das Geschäftsjahr 2019 vorgesehenen **Dividendenbetrags** vorschlagen. Dies ändert nichts daran, dass die pbb ein Dividendentitel ist und wir den Anspruch haben, Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären eine attraktive Dividende zu zahlen. In der aktuellen Situation ist es jetzt jedoch geboten, den Gewinn den Rücklagen zuzuführen und das Kapital der Bank zu stärken, so wie es auch die Europäische Zentralbank den Banken empfohlen hat.

Wir sind davon überzeugt, dass unsere robuste Verfassung und unsere relative Stärke im Immobilienfinanzierungsmarkt gerade in dieser Zeit Chancen bereithält, die wir konsequent nutzen werden. Robustheit verteidigen, Risikokonservativität beibehalten und Chancen proaktiv nutzen – das sind die Leitmotive für die vor uns liegende Zeit.

Soviel zur Einleitung. Meine Ausführungen im Folgenden fokussieren sich auf **drei Themen**:

- zum einen die gute, weiterhin stabile **Entwicklung unseres Geschäfts** im vergangenen Jahr als Basis und Indikator operativ stabiler Ergebnisse auch in diesem Jahr
- die **strategische Positionierung und strategische Initiativen** angesichts besonderer Herausforderungen und schließlich
- **Pandemie und Ausblick**

## 2 GESCHÄFTSJAHR 2019

Ich beginne mit dem Geschäftsjahr 2019 und zwar mit dem operativen Geschäft und der Ertragslage. Im Anschluss gehe ich auf den Gewinnverwendungsvorschlag sowie die regulatorischen Kennzahlen ein.

### 2.1 Operatives Geschäft – Kreditgeschäft und Refinanzierung

#### 2.1.1 Kreditgeschäft: Märkte, Neugeschäft und Portfolio

Die Immobilienmärkte zeigten sich im Jahr 2019 insgesamt weiter in strukturell guter Verfassung. Trotz gestiegener gesamtwirtschaftlicher und politischer Implikationen und gestiegener Bewertungsrisiken hielt die **positive Phase des Immobilienzyklus an**. Die Nachfrage auf den Investment- und Flächenmärkten war hoch, Preise und Mieten blieben deshalb weitestgehend stabil. Insbesondere erneute Zinssenkungen der EZB erhöhten die relative Attraktivität der Anlageklasse Immobilien und führten zu weiterem Druck auf die Renditen.

Ungeachtet der insgesamt guten Marktverfassung zeigten **einzelne Teilmärkte eine schwächere Entwicklung**. Das gilt zum Beispiel für Einzelhandelsimmobilien und hier insbesondere im Vereinigten Königreich, die besonders von strukturellen Veränderungen im Sektor betroffen sind. Hinzu kamen im Vereinigten Königreich weiterhin fortbestehende Unsicherheiten hinsichtlich der Brexit-Situation, die die Immobilienmärkte zusätzlich belasten.

Die pbb positionierte sich in diesem Umfeld, das im Übrigen weiter sehr wettbewerbsfähig geprägt war, unverändert vorsichtig. Wir haben im zweiten Jahr in Folge bewusst unser **Neugeschäft** reduziert und den Fokus auf weiter konsequente Durchsetzung unserer Risikostandards und selbstverständlich auch auf marginstärkeres Geschäft gelegt (SCHAUBILD 2).

- Mit diesem Ansatz haben wir ein Neugeschäftsvolumen von **9,3 Mrd. €** erreicht.
- Auf die **gewerbliche Immobilienfinanzierung als mit weitem Abstand größeres Geschäftsfeld entfielen dabei 9 Mrd. €** (inklusive Prolongationen länger als 1 Jahr). Wir liegen damit exakt in der Mitte der Spanne, die wir uns vorgenommen hatten.

Die **Bruttoneugeschäftsmarge** stieg seit dem 1. Quartal 2019 kontinuierlich an. Führte im Startquartal die Zusammensetzung des Neugeschäfts noch zu einer Bruttoneugeschäftsmarge von durchschnittlich rund 135 Basispunkten (BP), erreichte sie im Jahresdurchschnitt mit rund 155 BP exakt das Niveau des Jahres 2018.

Wichtigster regionaler Einzelmarkt blieb **Deutschland** mit einem Neugeschäftsanteil von 47%. Bei den finanzierten Immobilienarten überwogen

**Bürogebäude**, auf die 50% entfielen. Die **USA** machten auf Jahressicht 15% des Neugeschäfts aus und sind damit zurzeit der zweitgrößte Einzelmarkt für die pbb (2018: 13%).

- Das **Finanzierungsvolumen des strategischen Portfolios** lag am Jahresende 2019 mit 33,4 Mrd. € leicht über dem auf dem Niveau des Vorjahres (33,2 Mrd. €).

## 2.1.2 Refinanzierung und Kapitalmarkt

Im Jahr 2019 erreichte das neue **langfristige Refinanzierungsvolumen** 6,7 Mrd. €, eine beeindruckende Bestätigung der Platzierungskraft der Bank im Kapitalmarkt (SCHAUBILD 3).

- Der Anstieg resultierte aus deutlich höheren Volumina bei **ungedeckten Emissionen**, die auf 3,6 Mrd. € zulegten (2018: 1,6 Mrd. €).

Ungedeckt emittierte die pbb weiterhin fast ausschließlich sogenannte **Senior Preferred Anleihen**. Aufgrund ihrer Stellung in der Haftungskaskade weisen sie geringere Risikoaufschläge auf als Non-Preferred Anleihen und sind damit hinsichtlich der Refinanzierungskosten deutlich attraktiver.

Wie in den Vorjahren, hat die pbb den Anteil an **Fremdwährungsemissionen** systematisch und erfolgreich weiter ausgebaut, um weiter Aktivgeschäft in Nicht-Euro-Währungen so weit wie möglich währungskongruent zu refinanzieren und die Währungssicherungskosten durch entsprechende Währungsderivate zu reduzieren.

- **Pfandbriefemissionen** fielen mit 3,2 Mrd. € etwas geringer aus als im Vorjahr (2018: 3,6 Mrd. €).

Die Ausgabeaufschläge bezogen auf den 3-Monats-Euribor-Zinssatz lagen im Jahr 2019 über dem Niveau des Vorjahres. Die **Refinanzierungskosten** lagen im laufenden Jahr aber weiter unter dem Niveau der fälligen Refinanzierungsmittel.

Die umfangreichen und erfolgreichen Refinanzierungsaktivitäten der Bank reflektieren zum einen natürlich die Neugeschäfts- und Fälligkeitsstrukturen der Bank in 2019; zum anderen aber beinhalten sie eine erhebliche und vorausschauende Liquiditätsvorsorge für 2020 – eine Strategie, die sich derzeit auszahlt.

## 2.2 Ertragslage

Ihre pbb hat im **Geschäftsjahr 2019 auch ergebnismäßig sehr gut abgeschnitten** (SCHAUBILD 4) – wie immer sind die Zahlen, die ich Ihnen vorstelle, solche des Konzerns nach IFRS.

- Das **Vorsteuerergebnis** lag mit 216 Mio. € leicht über dem Vorjahreswert und deutlich über unser ursprünglichen Prognose von 170-190 Mio. €.
- Das **Zinsergebnis**, unsere wichtigste Ertragsposition, haben wir im Jahr 2019 weiter gesteigert: Es belief sich einschließlich des Provisionsergebnisses auf 464 Mio. €.

Auch die **operativen Erträge** insgesamt legten deutlich zu auf 506 Mio. €. Diese Entwicklung war neben dem Zinsergebnis auf die überdurchschnittlich hohen Vorfälligkeitsentschädigungen von 39 Mio. € zurück zu führen.

- Der aus unserer Sicht gestiegenen Wahrscheinlichkeit einer gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Eintrübung trugen wir bereits in 2019 und unabhängig von der Viruspandemie durch eine deutlich höhere **Risikovorsorge** von 49 Mio. € Rechnung.
- Weiter haben wir in den Ausbau der Digitalisierung Ihrer Bank und in den US-Markt sowie in regulatorische Projekte investiert. Die höheren Projektaufwendungen haben wir überwiegend durch Einsparungen aus der durchgeführten Zentralisierung von Back-Office-Tätigkeiten und der Redimensionierung und Umstrukturierung unseres Geschäfts in der Öffentlichen Investitionsfinanzierung kompensiert. Deshalb stieg der **Verwaltungsaufwand** nur leicht auf 202 Mio. € an und das Aufwands-Ertrags-Verhältnis sank auf gute 43,5%.
- Das **Ergebnis nach Steuern** belief sich – wie im Vorjahr - auf 179 Mio. €. Davon waren den **Stammaktionären 162 Mio. € zurechenbar** nach Abzug des Kupons für zusätzliches Kernkapital (AT1-Kapital), das wir im April 2018 emittiert haben.

## 2.3 Dividende

### 2.3.1 Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2019

Üblicherweise und nach gültiger Dividendenpolitik wäre das den Stammaktionären zurechenbare IFRS-Ergebnis nach Steuern die Basis für die Dividende des abgelaufenen Jahres: Von dem Betrag in Höhe von 162 Mio. €, beziehungsweise 1,20 € je Aktie, waren ursprünglich 50% als Regeldividende und 25% als Sonderdividende vorgesehen..

Kurz nach Beschlussfassung haben jedoch die Corona-Krise und die nachfolgenden gesamtwirtschaftlichen Einbrüche unsere Rahmenbedingungen gravierend verändert. Nach Einschätzung aller Wirtschaftssachverständiger ist mit Folgen zu rechnen, deren Dimensionen über die der letzten großen Krise 2008/2009 deutlich hinausragen. Eine reelle Abschätzung der Folgen, insbesondere im Bereich möglicher Risikokosten ist aktuell nicht seriös möglich, trotz aller sophistizierter Prognosemittel.

Da ist es geboten – trotz ausgezeichneter Kapitalverfassung und risikokonservativer Portfolioausrichtung – dass die Bank ihren eigenen Vorsichtsprinzipien und dem ökonomischen Hausverstand folgend, auf eine weitere Befestigung der Kapitalbasis fokussiert (SCHAUBILD 5). Das widerspricht auch nicht unserer unverändert gültigen Positionierung als Dividendenpapier: Mit der klaren Botschaft starker und weiter verstärkter Kapitalisierung geben wir ein deutliches Signal der Stärke Richtung Kapitalmärkte und sichern uns vor allem den Spielraum für weitere Geschäftsoportunitäten und –Chancen – selbst in der Krise. Und das ist genau das, was Sie, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre von uns erwarten können: Segel reffen, Schiff dicht machen, Kurs und Geschwindigkeit halten. Nur so werden wir in besseren Zeiten wieder eine angemessene Dividende zahlen können. Die Thesaurierung des Dividendenbetrags für 2019 ist unser und ist ihr Beitrag zu Krisenfestigkeit und zur Verstärkung der Ertragskraft der Bank.

Ein weiterer Aspekt kommt hinzu: Die EZB hat den von ihr direkt beaufsichtigten Banken am 27. März 2020 vor dem Hintergrund der fortschreitenden COVID-19-Pandemie empfohlen, **keine Dividenden für das Geschäftsjahr 2019** zu zahlen beziehungsweise Dividenden nicht vor dem 1. Oktober 2020 zu zahlen; dieser Empfehlung haben sich die meisten Banken angeschlossen. Gleichzeitig hat die EZB klar ihre Erwartung formuliert, dass die **Aktionäre der Banken einen entsprechenden Schritt unterstützen**.

Neben dem auch von der EZB postulierten Ziel einer weiteren Befestigung der Kapitalbasis ihrer beaufsichtigten Banken in Krisenzeiten steht die klare Intention der EZB, dass Banken sich weitere Spielräume zur Kreditvergabe in schwierigen Zeiten erhalten, um so die **Wirtschaft weiter unterstützen** zu können.

In Abwägung aller vorgenannten Faktoren haben Anfang April Vorstand und Aufsichtsrat den Gewinnverwendungsvorschlag revidiert und schlagen Ihnen nun, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, vor, den im Jahresabschluss 2019 nach HGB erwirtschafteten Bilanzgewinn **in voller Höhe von 121 Mio. € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen**.

Vorstand und Aufsichtsrat behalten sich vor, die Situation des Marktes nach dem 1. Oktober 2020 erneut zu bewerten, wenn eine größere Entscheidungssicherheit über die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie gegeben ist. Die EZB hat den Banken explizit die Möglichkeit eingeräumt, dann gegebenenfalls einer neuerlichen Hauptversammlung **einen neuen Dividendenvorschlag** für die Gewinnverwendung des Geschäftsjahres 2019 zu unterbreiten.

### 2.3.2 Dividendenpolitik für die Geschäftsjahre 2020-2022

Grundsätzlich gilt: Wir bleiben bei unserer kommunizierten Dividendenstrategie für 2020-2022 und streben weiterhin eine **langfristig stabile Ausschüttungsquote** an. Wichtig ist: wir bleiben bei unserer Dividendenstrategie als verbindliche Größe. Aber in Zeiten der Pandemie gilt einmal mehr: Zukünftige Ausschüttungen sind und bleiben abhängig von der wirtschaftlichen Vertretbarkeit, der insgesamt vorsichtigeren Einschätzung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung im Allgemeinen und der Immobilienmärkte im Besonderen sowie möglichen regulatorischen Vorgaben und Erfordernissen.

## 2.4 Regulatorische Kennzahlen

Vorausgesetzt, die Hauptversammlung fasst heute den Beschluss zur Thesaurierung des Bilanzgewinns in Höhe von 121 Mio. €, steigen das harte Kernkapital auf 2,8 Mrd. € und die Eigenmittel der pbb auf 3,7 Mrd. €. Damit verbessern sich die regulatorischen Kennzahlen, die bereits auf solidem Niveau sind, noch einmal leicht.

Per Jahresende 2019 weist die pbb damit einschließlich des Bilanzgewinns für das Jahr 2019 eine harte Kernkapitalquote von 15,9% aus. Die pbb verfügt somit über einen **signifikanten Kapitalpuffer** über die regulatorischen Anforderungen hinaus, die bei einer harten Kernkapitalquote von 9,5% liegen, beziehungsweise 8,4% unter Berücksichtigung der aktuellen, COVID-19-induzierten Erleichterungen seitens der EZB. Darüber hinaus gilt für die pbb ein antizyklischer Kapitalpuffer (Countercyclical Buffer) von 0,45%, der sich nach unserer länderspezifischen Portfoliozusammensetzung ergibt, aber zurzeit nach Maßgabe der EZB ebenfalls ausgesetzt ist.

## 2.5 Anmerkungen zur Kursentwicklung der pbb-Aktie

Ich darf an dieser Stelle auch auf die Entwicklung des Aktienkurses der pbb in den letzten Wochen eingehen. Die Kursentwicklung spiegelt vor allem die **Unsicherheit der Märkte**, aber nicht unbedingt den Wert der Bank wider. Nach einer sehr positiven Entwicklung bis zum Februar dieses Jahres hat sie nun überproportional eingebüßt. Dass wir trotzdem seit Mitte Juli 2015, dem Zeitpunkt des IPO der pbb - immer noch die börsennotierte Bank sind, die - relativ gesehen - am wenigsten Einbußen hinnehmen musste, ist zugegebenermaßen nur ein geringer Trost. Nach aktueller Einschätzung unserer Analysten liegt der wahre Kurswert – basierend auf dem intrinsischen, operativen Wert und die risikokonservative Aufstellung der Bank – im Konsensus deutlich über dem aktuellen Aktienkurs.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, ich darf meine **Ausführungen zum Geschäftsjahr 2019 wie folgt zusammenfassen**:

- Die pbb hat in einem herausfordernden Umfeld ihre Neugeschäftsziele mit Blick auf Volumen und Qualität des **Neugeschäfts** erreicht bzw. übererfüllt.

Das gute **Vorsteuerergebnis** von 216 Mio. € hat dabei unsere und die Erwartungen des Marktes übertroffen.

- Angesichts der besonderen Herausforderungen unserer Zeit schlagen wir Ihnen vor, den **Bilanzgewinn in Höhe von 121 Mio. € zu thesaurieren**. In dem wir den Betrag in die Rücklagen einstellen, stärken wir unsere Kapitalquote weiter und leisten damit unseren Beitrag zur Stabilität des Finanzsystems.

Nach dem 1. Oktober werden wir die **Situation neu bewerten**.

## 3 STRATEGISCHE POSITIONIERUNG UND STRATEGISCHE INITIATIVEN

Trotz Krise – oder: gerade wegen der Krise – bauen wir auf vier Grundsätze unserer Strategischen Positionierung und Initiativen (SCHAUBILD 6):

1. **Risikokonservative Ausrichtung als Senior Lender**  
Wir sind angesichts der Krise genau da positioniert, wo wir sein sollten: im erstrangigen Beleihungsauslauf mit hohen Eigen-Commitments von sehr guten, verantwortlichen Investoren/Sponsoren zur Finanzierung von Objekten bzw. Transaktionen in guten und sehr guten Lagen.
2. **Krise heißt Chance**  
Die Kapitalausstattung und die Expertise der Bank erlauben, Marktopportunitäten und Marktchancen aktiv wahrzunehmen.
3. **Organischer Ausbau durch Innovation und Digitalisierung**  
Digitalisierung wird häufig mit disruptiver Fortentwicklung und externem Wachstum gleichgesetzt. Wir setzen auf den organischen Ausbau unseres Geschäftes, an der Kundenschnittstelle, bei der Effizienz interne Prozesse und der Entwicklung neuer Plattformen.
4. **Nachhaltigkeit und Umweltschutz**  
Abgesehen davon, wie wir uns selber verhalten: Die grüne Immobilie und die grüne Refinanzierung werden zentrale und strukturelle Herausforderungen der Immobilienwirtschaft der nächsten Jahre sein – mit Auswirkungen auf Preise, Risiken und Entwicklungschancen.

### 3.1 Risikokonservative Ausrichtung als Senior Lender

Wir geben angesichts der allgemeinen großen Verunsicherung keine neue Guidance insbesondere zu den zu erwartenden Risikokosten heraus. Wir geben aber **Transparenz über die wesentlichen Determinanten unserer Risikopositionierung**, die wiederum positiven Einfluss auf die Höhe künftiger Risikokosten und Vorsorge haben.

#### 3.1.1. Bilanzielle Risikovorsorge:

Zum einen haben wir in den letzten 2 Quartalen die **bilanzielle Risikovorsorge in drei Dimensionen verstärkt und ausgebaut**:

- Die **Pauschalwertberichtigungen** haben wir im Dezember letzten Jahres und per März 2020 um insgesamt mehr als 60 Mio. ausgebaut, das ist eine Aufstockung des bisherigen Bestandes um 66%.
- Die **Risikoparameter** Ausfallwahrscheinlichkeit (PD) und wahrscheinliche Höhe des Ausfalls (LGD) haben wir deutlich höher und damit auf ein Niveau kalibriert, wie es unter Basel IV voraussichtlich erwartet wird.
- Die **RWA** der Bank haben wir krisenresistenter gemacht: Im Kerngeschäft, der gewerblichen Immobilienfinanzierung, haben wir die RWA um rund. 75% angehoben (und damit die künftige, kriseninduzierte Schwankungsbreite reduziert). Gleichzeitig haben wir einen substantiellen Teil des Portfolios, vor allem die Öffentliche Hand betreffend, aus den Oszillationen des Advanced Modellansatzes herausnehmen und in den (schwankungsarmen) Standardansatz überführen können.

Kurz gesagt: Auch wenn die Krise stärker zuschlägt: wir haben unsere bilanziellen Stabilisatoren deutlich verstärkt und die Bank resilienter gemacht.

#### 3.1.2 Puffer im Einzelgeschäftsrisko

Puffer im Einzelgeschäftsrisko: Das **Prinzip der 5 Schutzwälle** – oder: Maßnahmen zur Risikovorsorge durch einen engmaschigen, konservativen Kreditprozess:

- **Erster Schutzwall:**  
Sicherstellung des Zinsdienstes: die durchschnittliche Zinsdeckungsquote (ICR) aus dem operativen Nettoerträgen unserer Kunden liegt bei 300% - das heißt, es können 66% der laufenden Netto-Erträge ausfallen, bevor der Zinsdienst ausfällt
- **Zweiter Schutzwall:**  
Starke marktbedingte Bewertungsabschläge mindern möglicherweise die Sicherheitenwerte. Aber durchschnittliche Beleihungsausläufe von 54% auf das Gesamtportfolio stellen ein starkes Sicherheitspolster und ein hohes Eigenkapital-Kommittent unserer Kunden dar.
- **Dritter Schutzwall:**  
Wenn gegen vertragliche Bedingungen (ICR-Covenant oder Beleihungs-Covenant) verstoßen wird, kann zusätzliche Liquidität – z.B. aus Cash Reserven – aus der Transaktion zum Zins- und Tilgungsdienst herangezogen werden, beziehungsweise leistet der Investor in der Regel Einschüsse.



- **Vierter Schutzwall:**  
Selbst wenn die Cash-Flows aus der Transaktion aktuell und COVID-19-induziert nicht ausreichen, kann über Tilgungsaussetzung oder –streckung Abhilfe und Überbrückung für die krisenbedingte Situation geschaffen werden, ohne dass Zahlungsverzögerungen oder Ausfälle entstehen.
- **Fünfter Schutzwall (und eigentlich der erste Schutzwall):**  
Am Anfang steht die Auswahl der Objekte und der Sponsoren. Beste Lagen und krisenerfahrene Sponsoren überstehen die Krise.

Da wir diese Kriterien in den letzten Jahren konsequent angewendet und in den letzten 2 Jahren eher noch verstärkt haben, sehen wir uns selbst für einen intensiven Krisenverlauf gut präpariert – wengleich, dies sei der Transparenz halber auch hinzugefügt, auch die Schutzwälle keine lückenlose Versicherung gegen Risiken darstellen.

### 3.1.3 Puffer im Kapital:

Unsere **konservative Eigenmittelausstattung** zahlt sich aus, sowohl als Puffer gegen möglicherweise auftretende erhöhte Risikovorsorgen und Risikokosten oder höhere RWA-Anforderungen als auch als Reserven für unsere Beweglichkeit im Neugeschäft: Mit 16,3% harter und Basel-IV-gerüsteter Kernkapitalausstattung per Ende des 1. Quartals 2020 liegen wir im Branchenvergleich weit vorn und fast 8% über den oben beschriebenen aktuellen regulatorischen Anforderungen.

In Summe: Vorsorge, Einzelengagementauswahl und Kapitalpuffer machen das Schiff wetterfest.

## 3.2 Krise heißt Chance

Im chinesischen sind die Schriftzeichen für Krise und Chance ident. Unsere Kapitalausstattung verstehen wir **nicht nur als Risikoschild, sondern als Potential zum Ausbau unseres Geschäfts**. In einer Situation, in der nicht alle Mitspieler über den gleichen kapitalmäßigen Bewegungsspielraum verfügen, können bessere Konditionen eingefordert und Geschäftsoportunitäten mit attraktiven Risk-Return-Profil wahrgenommen werden.

Auch hier das klare Signal: Wir sind für unsere Kunden da, wir haben die Kapazität, kapitalmäßig wie liquiditätsmäßig. Und manche Teilmärkte und Assetklassen bieten in Zeiten der Preiskorrektur deutlich interessante Chancen-Risiko-Profile als noch vor 3 Monaten.

## 3.3 Organischer Ausbau durch Innovation und Digitalisierung

Wir setzen bewusst auf einen organischen, stetigen Ausbau und innovative Weiterentwicklung der Bank. Wir nutzen die Diversität in der Bank und bringen fortlaufend Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus unterschiedlichen Funktionen, verschiedenen Unternehmensstandorten und aus unterschiedlichen Hierarchieebenen zusammen um **neue Ideen** für neue Produkte, neue Prozesse zu erarbeiten. D.h., wir engagieren die gesamte Bank auf diesem Wege. Dies ist nicht auf Digitalisierungsinitiativen beschränkt – tatsächlich zielten aber alle Ideen, die im Jahr 2019 entwickelt wurden, in diese Richtung. Diesen Ansatz, nämlich neue Ideen aus der Bank heraus zu entwickeln anstatt sie einzukaufen, werden wir auch in 2020 weiterführen. Wir halten diesen Ansatz für zielführender und letztendlich für günstiger als punktuelle Investitionen in eine Vielzahl von Fin-Tec-Ventures oder anderen Stand-alone Projekten.

Die Digitalisierungsinitiativen der pbb ordnen sich grundsätzlich ein in eine der drei Stoßrichtungen unserer **Digitalisierungsstrategie**, nämlich Verbesserung der Kundenschnittstellen, Erhöhung der internen Effizienz und die Erschließung neuer Ertragsquellen.

- Mit unseren Digitalisierungsinitiativen verbessern wir die **Schnittstelle zu unseren Kunden** signifikant. Wir erlauben dem Kunden digitalen Einblick und Überblick über den Stand unserer Genehmigungsprozesse, wir informieren über die vertragliche Dokumentationsanforderungen und deren Erledigungsstand, wir tauschen Dokumente über elektronische Datenräume aus, wir informieren über aktuelle Kontostände und Amortisationsverläufe und der Kunde lässt uns digital seine aktuellen Geschäftszahlen und Mieterinformationen und so weiter zukommen.

Dies – zumindest in wichtigen Teilen – werden wir im 4. Quartal in den Markt bringen. Und werden die Investitionen dazu aus dem laufenden Ergebnis finanziert haben.

- Eine digitale Schnittstelle zum Kunden erlaubt zugleich, verbessert die **Effizienz interner Prozesse** signifikant zu verbessern. Wir werden hier in der zweiten Jahreshälfte mit ersten Projekten zum stärkeren Effizienz ausbau interner Prozesse beginnen. Software-Roboter, die unsere Kolleginnen und Kollegen von zeitaufwendigen Aufgaben mit geringer Produktivität entlasten, setzen wir bereits heute ein.
- Bei der Erschließung neuer Ertragsquellen über Digitalisierung führt heute kaum ein Weg an **Plattformen** vorbei. Sie haben ihren Ursprung in Bereichen, in denen Angebot und Nachfrage tendenziell fragmentiert und unübersichtlich sind. Während Plattformen ursprünglich mehr auf B2C-Geschäftsbeziehungen abstellten, rücken mittlerweile immer mehr B2B-Geschäftsbeziehungen in den Vordergrund.

Der Markt für Kommunalfinanzierungen ist zwar etabliert, aber eher lokal organisiert. Deshalb gestaltet sich insbesondere für Investoren der Marktzugang schwierig. Im Jahr 2018 hat die pbb die Kommunalfinanzierungsplattform **CAPVERIANT** gestartet, eine hundertprozentige Tochter der pbb und gewissermaßen ein Fintech innerhalb der Bank. Nach dem Start in Deutschland ist CAPVERIANT jetzt auch auf dem französischen Markt aktiv. Die Plattform verzeichnet steigende Nutzerzahlen sowie einen deutlichen Anstieg der ausgeschriebenen Finanzierungen.

Parallel dazu beschäftigen wir uns auch mit der Frage, ob und, wenn ja, wie und wann **Plattformen für die gewerbliche Immobilienfinanzierung** eine größere Bedeutung gewinnen. Die pbb hat den Anspruch, diese Entwicklung mit zu gestalten.

### 3.4 Nachhaltigkeit und Umweltschutz

Abgesehen davon, wie wir uns selber verhalten: Die grüne Immobilie und die grüne Refinanzierung werden zentrale und strukturelle Herausforderungen der Immobilienwirtschaft der nächsten Jahre sein – mit Auswirkungen auf Preise, Risiken und Entwicklungschancen. In der **Ausrichtung unseres Kerngeschäfts auf nachhaltige Immobilienfinanzierungen** sind die nächsten Schritte, Green Loans zu etablieren sowie Green Bonds zu emittieren. Wir wollen so den Anforderungen unterschiedlichster Stakeholder im Sinne von Sustainable Finance gerecht werden. Dazu haben wir für unser Kreditgeschäft klare „Sustainability“-Kriterien und Standards definiert und ein „Grünes Kataster“ eingeführt.

## 4 PANDEMIE UND AUSBLICK

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Offensichtlich ist die **nächste Immobilienkrise** auf der ganzen Welt angekommen. Obwohl sie seit Jahren – mal mehr, mal weniger – vorhergesagt wurde, kam sie dann doch überraschend. Denn nicht Wirtschaftskonflikte oder politische Verwerfungen haben sie hervorgerufen, sondern eine weltweite Pandemie mit rigorosen Einschränkungen des privaten und öffentlichen Lebens, Stilllegung der Wirtschaft und Reiseverboten.

- Als einer der großen Immobilienfinanzierer kann sich die pbb dieser **Marktentwicklung nicht entziehen**. Deshalb haben wir zum 1. Quartal 2020 – Corona-induziert – weitere vorsorgliche Wertberichtigungen (Pauschalwertberichtigungen der Stufe 1 und 2) gebildet und Fair-Value-Korrekturen vorgenommen, so dass wir im 1. Quartal nach Berücksichtigung der Bankenabgabe für 2020 ein Ergebnis von 2 Mio. EUR ausweisen.

Dabei sind **drei Aspekte wesentlich**:

- Das Zinsergebnis lag in etwa auf dem Durchschnitt der letzten vier Quartale. Auch die **Kosten haben wir im Griff, wir** gehen von einer gegenüber dem Vorjahr stabilen Kostenentwicklung aus. Außerdem lag das **Neugeschäft im Rahmen unserer Planung**. Damit hat die pbb im 1. Quartal 2020 ihre **stabile operative Ertragsbasis** nachgewiesen. Wir gehen davon aus, dass dies auch für das Gesamtjahr so gelten dürfte.
  - Die **Wertberichtigungen** bezogen sich mit 30 von 34 Mio. € fast ausschließlich auf Engagements, die nicht leistungsgestört sind und bei denen die Wertberichtigungen vorsorglich und modellbasiert ermittelt werden. Weitere 4 Mio € Einzelwertberichtigung wurden für ein bereits wertberichtetes Shopping-Center in Großbritannien zurückgestellt.
  - Aufsicht und Wirtschaftsprüfer-Institutionen haben zur **Vermeidung pro-zyklischer Übertreibungen** den Banken angeraten, in der Einschätzung der gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen und der voraussichtlichen Entwicklung der Asset-Preise auf die mittelfristige („over the cycle“) Perspektive abzustellen. Wir haben von diesen Erleichterungen nur sparsam Gebrauch gemacht und bleiben bei unseren konservativen Ansätzen.
- Wie schon ausgeführt, verfügen wir über signifikante **Kapitalpuffer**, die die regulatorischen Anforderungen deutlich übersteigen. Wir sind außerdem weiter **ausreichend mit Liquidität versorgt**. Perspektivisch sind wir aufgrund des krisenerprobten Refinanzierungsinstruments Pfandbrief, den Kundeneinlagen sowie der umfassenden Finanzierungsprogramme der EZB bei der Refinanzierung unseres Geschäftes sehr gut aufgestellt.

Deshalb können und werden wir unsere Kunden weiter bei Transaktionen unterstützen. Die **Kundenbeziehung** und die Bereitschaft, Kredite zu verlängern oder neue Kredite zu vergeben, haben höchste Priorität.

Wir wollen die **Geschäftsmöglichkeiten nutzen**, die sich jetzt ergeben, weil wir es können. Wir gehen davon aus, dass wir bei noch strikterer Risikostandards bessere Margen durchsetzen können als im Vorjahr. Wir unterstellen, dass die Kombination aus echtem Neugeschäft und langfristigen Prolongationen sowie geringer ausfallenden vorfälligen Rückzah-

lungen zu einer **stabilen Entwicklung des Portfolios** führen wird.

- Wir rechnen mit einem schnellen und deutlichen **Rückgang der Immobilienwerte im Jahr 2020**, der sich in bestimmten Teilmärkten auch im 2. Halbjahr und bis ins Jahr 2021 fortsetzen kann. Generell und für die meisten Immobilienarten gehen wir allerdings derzeit davon aus, dass sich die negative Preisentwicklung bereits im 2. Halbjahr 2020 deutlich umkehrt und innerhalb der nächsten 2 Jahre im Wesentlichen wieder erholt.
- Kreditbestand wie Neugeschäft behandeln wir und überwachen wir gemäß den Kriterien, die ich im vorherigen Abschnitt ausführlich geschildert habe. Dabei stehen drei **Immobilientypen** aktuell besonders **im Fokus**:

Es sind zum einen **Einzelhandelsimmobilien**, die zurzeit rund 16% unseres Portfolios ausmachen und deren Bestand wir wegen der strukturellen Veränderungen im Online-Handel in der letzten Jahren bereits um rund ein Drittel reduziert haben.

**Hotels** machen überschaubare 5% unseres Portfolios aus und sind ausschließlich Geschäftshotels in größeren deutschen Städten sowie London und Paris.

Und schließlich **Entwicklungsfinanzierungen**, sprich im Bau befindliche Immobilien, die 16% unseres Kreditbuches ausmachen, davon fast 80% in Deutschland mit erfahrenen Investoren, besten Lagen und sehr guter Infrastruktur, hohen Vorvermietungs- oder Vorverkaufsquoten sowie sehr langen Pufferzeiten bis zur zwingenden Fertigstellung.

Auch für diese, in der Krise besonders exponierte Assetklassen gilt das gleiche wie für unser gesamtes Portfolio: Die **konservative Beleihungshöhe** und der in den allermeisten Fällen **sehr auskömmliche Zinsdeckungsfaktor** reflektieren die stabile Qualität unseres Portfolios.

Im Zusammenhang mit der Pandemie aber auch ganz grundsätzlich möchte ich allen **Kolleginnen und Kollegen in der pbb herzlichen Dank aussprechen**. Die Qualität der Arbeit sowie die Voraussicht, das Engagement und die Motivation der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben die Bank durch die letzten Monate getragen und machen unseren robusten Ausblick auf das Jahr 2020 möglich.

## 5 ZUSAMMENFASSUNG

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

ich darf meine Ausführungen wie folgt zusammenfassen (SCHAUBILD 7):

- Mit einem **guten Vorsteuerergebnis von 216 Mio. €** haben wir im Jahr 2019 an das erfolgreiche Vorjahr angeknüpft und zugleich dokumentiert, dass wir, was die operativen Leitplanken unseres Geschäftes anbetrifft, stabil liefern. Das wollen wir auch in 2020 so halten – trotz Gegenwind.

Mit Blick auf die erheblichen Turbulenzen an den Weltmärkten - einschließlich der Immobilienmärkte – werden wir unser Schiff pbb weiter befestigen und sichern. Wir schlagen daher die vollständige **Thesaurierung des Bilanzgewinns des Jahres 2019** vor. Wir folgen damit nicht zuletzt der Empfehlung der EZB und leisten so einen Beitrag zur Stabilität.

Im Herbst werden wir das Thema **Dividende** aber noch einmal aufnehmen.

- Wir haben im Jahr 2019 weiter gezielt in die **Zukunft der pbb investiert und werden dies in 2020 fortsetzen.**

Unsere **Digitalisierungsinitiativen** werden wir sehr fokussiert fortführen. Ein Meilenstein wird ein neues Portal für unsere Kunden in der gewerblichen Immobilienfinanzierung sein.

- Das Jahr 2020 wird unter dem Einfluss der **COVID-19-Pandemie** stehen.

Die pbb begegnet dieser Herausforderung mit einer guten Kapitalausstattung und einer ausreichenden Liquiditätsposition. Mit Blick auf unser **operatives Geschäft trauen wir uns weiter eine gute Entwicklung zu.**

Wir wollen unsere Kunden bei Transaktionen unterstützen, aber wir werden Risiken weiter kritisch bewerten. **Geschäftschancen** im Markt werden wir nutzen.

\*\*\*

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.