

Redetext Hauptversammlung 2024

Es gilt das gesprochene Wort



**DEUTSCHE
PFANDBRIEFBANK**

Ordentliche Hauptversammlung, 5. Juni 2024

Rede von Kay Wolf, Vorsitzender des Vorstands der Deutsche Pfandbriefbank AG

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

auch ich darf Sie herzlich zu unserer Hauptversammlung begrüßen.

Für mich ist es die erste Hauptversammlung als Vorstandsvorsitzender der pbb. Anfang Februar bin ich zur pbb gestoßen, am 1. März habe ich das Steuer von Andreas Arndt übernommen, bei dem ich mich an dieser Stelle für seine ruhige und strukturierte Übergabe in herausfordernden Zeiten herzlich bedanken möchte.

Ich habe mich auf diese Aufgabe sehr gefreut, wenngleich ich natürlich wusste, dass es kein einfacher Start werden würde. Der gewerbliche Immobilienfinanzierungsmarkt durchläuft eine schwierige Phase. Und als ein führender Anbieter kann sich die pbb diesem widrigen Marktumfeld natürlich nicht entziehen.

Zwar habe ich vor vielen Jahren schon einmal für die pbb gearbeitet; von 2007 bis 2010 hatte ich die IT der Bank verantwortet. Meine fast 15jährige Abwesenheit erlaubt mir aber einen unvoreingenommenen und sehr realistischen Blick auf das, was ich hier vorgefunden habe.

Ich möchte die Lage der Bank keineswegs beschönigen. Sie, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, müssen das zweite Mal seit dem Börsengang auf eine Dividende verzichten. Und der Kurs Ihrer Aktien hat auch sehr gelitten. Das ist beides sehr unerfreulich. Aber ich bin davon überzeugt, dass die Bank dieses zyklische Tief gut meistern und wieder auf ihren aktionärsfreundlichen Kurs zurückkehren wird.

Woher nehme ich diese Zuversicht?

Im Kern beruht sie auf der sehr guten Spezialfinanzierungsplattform der Bank und ihrer ausgewiesenen Immobilienexpertise.

Die pbb hat einen klaren geschäftlichen Fokus und eine sehr stringente Positionierung im Markt der gewerblichen Immobilienfinanzierung. Wir sind ausschließlich Senior Lender. Das heißt: Wir haben als Gläubiger stets Vorrang, konzentrieren uns also auf den erstrangigen Teil einer Finanzierung. Ich sage dies, weil ein großer Teil der gewerblichen Immobilienfinanzierung eben nicht erstrangig ist. Und in diesem Teil des Marktes sind wir nicht unterwegs.

Man kann diesen Punkt im aktuellen Marktumfeld gar nicht genug betonen. Ebenso wie die exzellente Immobilienexpertise dieses Hauses. Unsere Kunden werden Ihnen bestätigen: Wir können Spezialfinanzierungen.

Deutsche Pfandbriefbank AG
Communications



**DEUTSCHE
PFANDBRIEFBANK**

Und wir können vor allem Zyklus. Die Bank ist selbst in dem extrem herausfordernden Jahr 2023 profitabel geblieben. Wir sind weiterhin solide kapitalisiert, und wir sind komfortabel mit Liquidität ausgestattet.

All das zeigt: Die pbb ist eine im Kern gesunde Bank.

Um diesen grundsätzlich erfreulichen Befund auch fortschreiben zu können, müssen wir jedoch einiges tun – bei den Einnahmen, bei den Kosten und in der Bilanz.

Dazu später mehr.

Ich bin Ihnen erst noch einen Blick zurück auf das Geschäftsjahr 2023 schuldig. Aber bevor ich auf unsere eigenen Zahlen zu sprechen komme, erlauben Sie mir noch einen kurzen Versuch, die schwierige Lage des Gesamtmarktes zu erklären.

Vereinfacht gesagt, sind es drei Gründe:

Erstens: Die beiden führenden Zentralbanken der westlichen Welt, die amerikanische Fed und die Europäische Zentralbank, sahen sich wegen der massiven Teuerung in Folge der Covid-19-Pandemie genötigt, ihre Leitzinsen so schnell und so stark zu erhöhen wie nie zuvor in der Geschichte. Allein die Fed erhöhte ihren Leitzins von Anfang 2022 bis Juli 2023 um fünf Prozentpunkte. Solch ein Zinsschock hat viele überrascht und zum Teil auf dem falschen Fuß erwischt.

Zweitens: In den USA, wo die Wege zum Arbeitsplatz oft sehr weit sind, ist der von der Corona-Pandemie ausgelöste Zug ins Homeoffice nachhaltiger ausgefallen als erwartet – und auch ausgeprägter als in Europa. Die geringere Nachfrage nach Büroflächen hat in manchen Metropolregionen zu erheblichen Leerständen geführt.

Drittens: Die lange Phase der Nullzinsen hatte in den USA viele neue, teilweise sehr opportunistisch agierende Finanzierer und Investoren in den Markt für gewerbliche Immobilienfinanzierungen gelockt. Leider sind solche Anbieter und Investoren bei stärkerem Gegenwind oftmals nicht standfest.

In der Summe hat dies vor allem in den USA einen teilweise deutlichen Verfall der Preise für Büroimmobilien nach sich gezogen. Die zunehmend schwierige Preisfindung ließ die Investmentvolumina drastisch einbrechen. In Europa allerdings haben wir das aus strukturellen Gründen bisher nur in deutlich abgeschwächter Form gesehen. Ich komme darauf in meinem Ausblick noch einmal zurück.

Dies, meine Damen und Herren, zur Einordnung des Marktumfelds, in dem sich die Bank im vergangenen Jahr behaupten musste – und behauptet hat.

Denn trotz dieser sehr anspruchsvollen Marktsituation ist die pbb auch im Geschäftsjahr 2023 profitabel geblieben. Unserem Vorsteuerergebnis in Höhe



**DEUTSCHE
PFANDBRIEFBANK**

von 90 Mio. € (IFRS, Konzern) liegt ein sehr solides operatives Geschäft zugrunde, welches die deutlich erhöhten Risikokosten teilweise kompensiert hat.

Unser Neugeschäft haben wir, mit einem Schwerpunkt auf langfristigen Prologationen und bei steigenden Margen, von 9 Mrd. € auf 7,2 Mrd. € zurückgefahren. Damit wuchs das Bestandsportfolio immer noch um weitere 1,8 Mrd. € auf 31,1 Mrd. €. Der durchschnittliche Beleihungsauslauf ist im Bestand von 51 % auf 53 % gestiegen, was im Branchenvergleich ein sehr guter Wert ist.

Unser Zinsergebnis erreichte mit 482 Mio. € annähernd den Vorjahreswert. Unsere Kosten sind aufgrund der vor einem Jahr angekündigten Initiativen und Investitionen zur Steigerung der Rentabilität um 11 % auf 249 Mio. € gestiegen. Der große Ausreißer in der Erfolgsrechnung sind jedoch die Risikokosten. Sie schossen von -44 Mio. € auf -212 Mio. € hoch. Und hier entfällt der Großteil auf US-Büroimmobilien, wo wir im vergangenen Jahr zusätzliche Risikovorsorge in Höhe von 194 Mio. € gebildet haben.

Die USA beheimatet den größten Immobilienmarkt der Welt. Ein Spezialfinanzierer wie die pbb kann dort sein Portfolio grundsätzlich vernünftig diversifizieren. Aufgrund unseres niedrigen Marktanteils in den USA können wir sehr selektiv auswählen, was wir finanzieren und was nicht. Wir finanzieren auch dort nur als Senior Lender. Die Schwierigkeiten, die andere Anbieter derzeit mit sogenannten Mezzanine-Darlehen oder sonstigen nachrangigen Finanzierungen haben, kennen wir nicht. Aber der allgemeine Preisverfall hat auch uns deutlich getroffen.

Unser US-Portfolio umfasste zum Jahresende Finanzierungen in Höhe von 4,5 Mrd. € in den sieben großen Gateway Cities. Der Großteil davon sind Büroimmobilien. Wir haben das gesamte Portfolio im vergangenen Jahr neu bewertet und einen Abwertungsbedarf von 19% verbucht. Das entspricht der Bewegung der Märkte, in denen wir in den USA unterwegs sind. Der durchschnittliche Beleihungsauslauf unseres US-Portfolios lag damit Ende 2023 bei deutlich erhöhten 64%.

Aufgrund dieses Aderlasses in den USA hat sich unser Ergebnis unter dem Strich mehr als halbiert – vor Steuern und auch nach Steuern. Die weitere Stärkung unserer Substanz hat mit Blick auf das aktuelle Marktumfeld derzeit Vorrang. Damit war die Zahlung einer Dividende unter diesen Voraussetzungen nicht in Einklang zu bringen.

Zum Jahresende 2023 wies die Bank mit einer Kernkapitalquote von 15,7 % weiterhin eine sehr solide Kapitalbasis auf. Wir haben einen großen Puffer zu den aufsichtsrechtlichen Mindestanforderungen. Und auch unsere Liquiditätsausstattung ist weiterhin komfortabel, wie ich gleich im Rahmen des Ausblicks erläutern werde.

Das, meine Damen und Herren, war der Blick in den Rückspiegel.

Viel wichtiger, aber auch schwieriger und unsicherer ist der Blick nach vorne.



**DEUTSCHE
PFANDBRIEFBANK**

Wann kommt die Wende, wann lässt der gewerbliche Immobilienfinanzierungsmarkt sein zyklisches Tief hinter sich?

Die weitere Zinsentwicklung spielt bei der Beantwortung dieser Frage eine maßgebliche Rolle. Die aktuelle Markterwartung ist, dass die EZB die Zinsen früher und auch etwas stärker senken wird als die amerikanische Zentralbank. Die erste Zinssenkung in der Eurozone wird vielleicht schon am morgigen Donnerstag kommen, in den USA hingegen wird eher gegen Jahresende damit gerechnet. Das sollte perspektivisch zur Beruhigung der Immobilienmärkte beitragen. Es wäre aber zu früh, damit die Wende auszurufen.

Wir sind weiterhin sehr vorsichtig unterwegs und schreiben in den USA einstweilen kein echtes Neugeschäft mehr. Allerdings halten wir die Befürchtung, dass sich das, was wir im amerikanischen Büroimmobilienmarkt erleben, früher oder später in einem ähnlichen Ausmaß in Europa wiederholen dürfte, für unbegründet. Ja, auch in Europa sehen wir in Teilbereichen einen weiteren Preisrückgang, insbesondere vor dem Hintergrund des strukturellen Wandels in der Arbeitswelt. Aber diese Korrektur fällt bislang eher moderat aus, nicht zuletzt, weil das Homeoffice-Verhalten in Europa ein anderes ist als in den USA. Auch der strukturelle Leerstand beider Märkte ist nicht vergleichbar. Wir sehen in Europa eine größere Elastizität im Anpassungsprozess an das veränderte Nachfrageverhalten. Die hiesigen Finanzierungsstrukturen erlauben zudem eine adäquatere Anpassung an das höhere Zinsniveau.

Meine Damen und Herren,

was heißt all das nun für das laufende Geschäftsjahr? Wie sieht unsere Prognose für 2024 aus?

Wir sind zuversichtlich, dass wir in dieser Spätphase des Zyklus wichtige Parameter für die erfolgreiche Weiterentwicklung der pbb in die richtige Richtung lenken können.

Unser Neugeschäft sehen wir in einer Bandbreite von 6 bis 7 Mrd. €. Dabei ist das herausfordernde Marktumfeld, insbesondere im ersten Halbjahr, berücksichtigt. Der Schwerpunkt wird abermals bei den Prolongationen liegen. Damit sollte unser Bestandsportfolio mit 30 bis 31 Mrd. € nahezu stabil bleiben. Auf dieser Basis rechnen wir - bei weiter steigenden Margen im Neugeschäft - mit Zins- und Provisionseinnahmen von 475 bis 500 Mio. €. Wir behalten damit unsere solide operative Ertragskraft bei. Unsere Aufwandsquote wird in diesem Jahr aufgrund weiterhin hoher Investitionen auf circa 50 % steigen. Unser mittelfristiges Ziel von weniger als 45 % haben wir aber fest im Blick.

Unsere Risikovorsorge sollte in diesem Jahr niedriger, aber aufgrund des noch schwierigen ersten Halbjahres überdurchschnittlich hoch ausfallen. Unter dem Strich erwarten wir daher für das Gesamtjahr ein Vorsteuerergebnis, das deutlich über dem von 2023 liegen wird.

Die Zahlen des ersten Quartals unterstreichen diese Prognose. Sie liegen im Rahmen der Gesamtjahresprognose. Mit einem Gewinn vor Steuern von 34 Mio. € sind wir solide ins Jahr 2024 gestartet und haben damit ein Ergebnis



**DEUTSCHE
PFANDBRIEFBANK**

erzielt, das leicht über dem des Vorjahresquartals liegt. Basis hierfür ist ein robustes operatives Ergebnis, das vor allem auf einem weiter guten Zinsergebnis fußt. Hier haben wir von einem leichten Zuwachs des Portfolios bei steigenden Margen im Bestand und im Neugeschäft profitiert. Dank dieser guten operativen Entwicklung haben wir die erwartete erhöhte Risikovorsorge gut stemmen können. Mit minus 47 Mio. € lag sie allerdings deutlich unter den beiden vorangegangenen Quartalen.

Unser Portfolio ist weiterhin resilient. Der durchschnittliche Beleihungsauslauf (LTV) von 54 % unterstreicht die Solidität unseres Buches als reiner Senior Lender. In den USA hält der Druck auf den Bewertungen der Assets wie erwartet an. Der LTV im performanten Portfolio wuchs im Vergleich zum Jahresende 2023 nochmals von 64 % auf 68 % an. Wir haben aber auch hierfür eine aus heutiger Sicht adäquate Risikovorsorge gebildet.

Meine Damen und Herren,

das Marktumfeld bleibt wohl auf absehbare Zeit herausfordernd. Deshalb hat für uns eine komfortable Liquiditäts- und Kapitalausstattung unverändert eine hohe Priorität. Die pbb war in den letzten Jahren stets gut mit Liquidität ausgestattet. Wir haben diese starke Basis aber unter Nutzung des gesamten Instrumentariums und auch zu beherrschbaren Kosten weiter ausgebaut. Per Ende März belief sich unsere absolute Liquidität auf mehr als 6 Mrd. €. Entsprechend liegen die regulatorischen Liquiditätsquoten weit über den aufsichtsrechtlich geforderten 100 %.

Unser Finanzierungsbedarf für das Jahr 2024 ist weitgehend gedeckt. Die Aufstockung eines Pfandbriefs im April zu nahezu identischen Konditionen gegenüber Januar unterstreicht unseren Marktzugang. Für Senior Unsecured Funding sehen wir in diesem Jahr keine Notwendigkeit mehr. Die Privatkundeneinlagen lagen Ende April bei 8,1 Mrd. € und damit deutlich oberhalb des Bedarfs der Bank, weshalb wir die Konditionen für neue Gelder angepasst haben. Gleichzeitig bleiben wir gut kapitalisiert. Unsere CET1-Quote lag Ende März bei 15,2 %.

All das ist natürlich kein Grund, sich zurückzulehnen und wieder auf bessere Zeiten zu warten. Wir nutzen diese schwierige Marktphase auch für ein aktives Management unserer Bilanz. Hierbei geht es darum, Risiken aktiver zu managen, Assets abzubauen, die nicht mehr im strategischen Fokus stehen, und die Refinanzierungsstruktur möglichst optimal auszubalancieren. Das Ziel ist klar: Wir wollen damit unsere Eigenkapitalrentabilität steigern und weitere Spielräume für profitables Wachstum schaffen.

Beim Management unseres Non-Core-Portfolios haben wir auch Geschwindigkeit aufgenommen. Allein im ersten Quartal haben wir Assets im Volumen von 400 Mio. € verkauft. Im gesamten Jahr 2023 waren es 600 Mio. €. Weitere Transaktionen sind in Planung.

Zugleich passen wir unser Real Estate Finance Portfolio an die geänderten Marktbedingungen an. So haben wir im Mai ein größeres Portfolio mit Risi-



**DEUTSCHE
PFANDBRIEFBANK**

kpositionen in Großbritannien und den USA an einen Finanzinvestor verkauft. Es umfasst Finanzierungen von Büro-, Wohn- und Hotelimmobilien im Volumen von insgesamt rund 900 Mio. €. Mit der Transaktion haben wir unsere risikogewichteten Aktiva, die sogenannten RWA, um rund 700 Mio. € reduziert und damit in erheblichem Umfang Eigenkapital freigesetzt.

Transaktionen dieser Art sind nach meiner Überzeugung integraler Bestandteil des Geschäftsmodells einer Bank und werden für die pbb immer dann infrage kommen, wenn diese wirtschaftlich sinnvoll sind und unsere Eigenkapitalrentabilität stärken.

Unser Bilanzmanagement auf der Passivseite war auch schon in der Vergangenheit proaktiv. Dazu zählt neben einem ausgewogenen Mix von besichertem und unbesichertem Funding auch der Rückkauf von Wertpapieren, sofern dies für die Bank opportun ist. So haben wir allein im ersten Quartal weitere Wertpapiere im Volumen von 300 Mio. € zurückgekauft. Im gesamten Jahr 2023 waren es 600 Mio. €. Vorgestern haben wir den Teilrückkauf von drei weiteren Benchmarkanleihen gestartet. Damit wollen wir unsere sehr gute Liquidität zur weiteren Verbesserung unseres Fundingprofils nutzen.

Sie sehen: Wir sind auf allen Ebenen sehr aktiv und prüfen vorausschauend Optionen und Chancen für die pbb. Damit eröffnen wir uns Spielräume für Neugeschäft mit einem noch besseren Rendite-Risiko-Profil.

Wir werden aber auch nicht umhinkommen, die Bank über das skizzierte Bilanzmanagement hinaus strategisch weiterzuentwickeln. Ich bin der festen Überzeugung, dass Spezialfinanzierer wie die pbb eine Zukunft haben werden. Müssen wir manches anders machen? Ganz sicher! Wir müssen vor allem unsere exzellente Immobilienexpertise nutzen, um unsere Einnahmen viel stärker zu diversifizieren.

Die Ihnen im vergangenen Jahr vorgestellte Strategie „pbb 2026“ hat grundsätzlich die richtige Stoßrichtung. Aber wir werden unsere Aufstellung vor dem Hintergrund der jüngeren Entwicklungen nochmals selbstkritisch hinterfragen und die Strategie gegebenenfalls auch adjustieren müssen. Das werden Sie, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, auch von uns erwarten. Das Ergebnis unserer Überlegungen werden wir auf einem für diesen Herbst geplanten Kapitalmarkttag präsentieren.

Wir wissen, dass wir Ihr Vertrauen wieder zurückgewinnen müssen. Das wollen wir tun, indem wir mit der gebotenen Nüchternheit Risiken identifizieren und mitigieren, aber auch, indem wir nachvollziehbar und transparent kommunizieren.

Es liegt mir fern, an dieser Stelle Zweckoptimismus zu verbreiten. Sie können von mir immer einen realistischen Blick auf die Bank und die Märkte erwarten. Und gerade deshalb möchte ich Ihnen an dieser Stelle auch etwas Optimismus vermitteln.

Ihre Bank ist über diesen nicht einfachen Marktzyklus hinweg bisher profitabel geblieben. Aus heutiger Sicht wird sie dies auch bleiben. Das spricht für unser



**DEUTSCHE
PFANDBRIEFBANK**

Geschäftsmodell, das spricht für unsere Substanz, das spricht für unser Team.

Vor allem die Kompetenz, Erfahrung und das Engagement unserer Mannschaft stimmen mich sehr zuversichtlich, dass wir dieses schwierige Marktumfeld gut meistern werden. Das Geschäftsjahr 2023 war ein schwieriges Jahr, das alle sehr gefordert hat. Deshalb möchte ich auch nicht versäumen, im Namen des Vorstands allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren besonderen Einsatz herzlich zu danken.

Unser Dank gilt zudem Ihnen, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre. Sie sind uns in einer schwierigen Zeit treu geblieben. Wir wissen das sehr zu schätzen. Und wir verstehen dies als Auftrag, ja als Verpflichtung: Wir wollen die pbb wieder auf ihren Erfolgspfad zurückführen.

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!