

Redetext Hauptversammlung 2026

Es gilt das gesprochene Wort



**DEUTSCHE
PFANDBRIEFBANK**

Hauptversammlung der Deutsche Pfandbriefbank AG, 21. Mai 2026

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

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Mitglieder des Aufsichtsrats,
sehr geehrte Damen und Herren,

2025 hat uns viel gekostet – finanziell und in mancher Hinsicht auch an Geduld. Ich werde Ihnen heute nicht erzählen, dass es anders war. Ich werde Ihnen erklären, warum es richtig war – und wohin wir von hier aus gehen.

Mit diesem Versprechen begrüße ich Sie herzlich zu unserer diesjährigen Hauptversammlung. Ich danke Ihnen für Ihre Teilnahme sowie für Ihr anhaltendes Interesse an unserer Bank. Ihr Feedback und Ihre konstruktive Begleitung sind für uns keine Selbstverständlichkeit – sie sind Ansporn, den eingeschlagenen Weg mit Überzeugung fortzusetzen.

Die europäischen Immobilienmärkte haben sich im Laufe des Jahres 2025 stabilisiert. Wir sehen eine Bodenbildung – aber die Erholung verläuft zögerlicher, als viele Marktteilnehmer und auch wir erwartet hatten. Hinzu kamen neue geopolitische Belastungen: die Konflikte in Europa und jetzt im Nahen Osten, die volatile amerikanische Handelspolitik und die wachsende Unsicherheit über zukünftige Wachstums- und Inflationspfade. Kurzum: Das Umfeld ist nicht einfacher geworden. Auch dieses Jahr ist, da verrate ich Ihnen kein Geheimnis, weiter geprägt von Unsicherheiten. Für uns bedeutet das: Entschlossenheit, Disziplin, klare Prioritäten.

Vor diesem Hintergrund haben wir Mitte 2025 den vollständigen Ausstieg aus dem US-Markt beschlossen. Diesen treiben wir nun zielstrebig und konsequent voran. Den Risikoabbau haben wir durch unsere Significant Risk Transfer-Transaktion in den USA substanziell beschleunigt. Das US-Buch ist damit gegen weitere Verlustrisiken deutlich abgeschirmt. Und auch bei der Finanzierung von Projektentwicklungen haben wir die Risiken in 2025 deutlich reduziert.

Diese Entscheidungen waren einschneidend. Sie haben uns 2025 einen Jahresverlust von 250 Mio. Euro gekostet. Das nehme ich nicht auf die leichte Schulter – und ich spreche es klar aus, bevor es die Zahlen tun. Aber die Entwicklungen in den USA waren weder in diesem Umfang noch in dieser Geschwindigkeit zu erwarten. Die schleppende Erholung des europäischen Immobilienmarktes hat zusätzliche Risikoabschirmungen erforderlich gemacht. Beides war einschneidend. Beides war notwendig. Und



**DEUTSCHE
PFANDBRIEFBANK**

die Alternative – weiterzumachen wie bisher oder hektisch die Strategie zu wechseln – wäre uns teurer zu stehen gekommen. Wir haben uns für den schwierigen, aber richtigen Weg entschieden.

Das Jahr 2025 war für die pbb richtungsweisend. Im Zentrum unserer Transformation stehen weiterhin drei strategische Schwerpunkte, auf deren Grundlage wir diese Richtung nun konsequent weiterverfolgen:

Erstens: die konsequente Diversifikation und Profitabilisierung unseres Kerngeschäfts – der gewerblichen Immobilienfinanzierung, klar auf Europa ausgerichtet.

Zweitens: die Erschließung der Potenziale angrenzender Geschäftsfelder, in denen wir unsere länderübergreifende Kompetenz bei Gewerbeimmobilien einsetzen und ein eigenes Provisionsgeschäft aufbauen.

Drittens: die Effizienz und digitale Exzellenz einer internationalen Finanzierungsplattform.

In einem schwierigen Marktumfeld sind Flexibilität und Anpassungsfähigkeit gefordert. Beides haben wir durch zügiges und aktives Handeln unter Beweis gestellt. Die Richtung stimmt. Das lässt sich heute an konkreten Zahlen ablesen.

Mit dem US-Ausstieg folgt die strategische Konzentration auf Europa – und dieser Fokus zahlt sich bereits aus. Das Neugeschäft in der Immobilienfinanzierung ist im vergangenen Jahr um rund 25 % auf 6,3 Mrd. Euro gewachsen. Der Return on Tangible Equity – unsere maßgebliche Kennziffer für die Profitabilität des Neugeschäfts – lag bei starken 8 %. Das bedeutet: Wir wachsen nicht um jeden Preis, sondern profitabel.

Der Anteil zukunftsfähiger Assetklassen steigt. Immobilienformen wie Serviced & Senior Living stehen im Jahr 2025 für rund 7 % unseres Neugeschäfts, bei einer stabilen Pipeline von knapp unter 20 %. Das sind Segmente mit langfristiger demografischer Rückendeckung – und genau dort wollen wir wachsen.

Das stärkste Signal für unser Momentum: Die Transaktionspipeline für Immobilienfinanzierungen. Sie steht heute bei 12 Mrd. Euro – ein Jahr zuvor waren es 8 Mrd. Euro. Das ist ein Anstieg von 50 % und die stärkste Pipeline, die wir seit Jahren gesehen haben.



**DEUTSCHE
PFANDBRIEFBANK**

Neben unserem Finanzierungsgeschäft ist der Ausbau von Provisionserträgen ein zentraler Baustein unserer Transformation. Das Provisionsgeschäft ist weniger kapitalintensiv und stabilisiert unsere Ertragsbasis strukturell – es reduziert die Abhängigkeit vom Zinsgeschäft und eröffnet neue Wachstumspfade.

Unser Geschäftsfeld Real Estate Investment Solutions spielt hierbei eine entscheidende Rolle. Ein wichtiger Meilenstein war dabei die Übernahme der Mehrheitsanteile an der Deutsche Investment Gruppe, die seit dem 1. Januar 2026 abgeschlossen und ertragswirksam ist. Die Integration ist gut vorangeschritten. Bereits im ersten Quartal 2026 sehen wir Erträge, die uns unserem strategischen Ziel von 10 % Gebühreneinnahmen an den Gesamterträgen der pbb deutlich näherbringen.

Mit der Plattform pbb invest schaffen wir die Grundlage für weiteres organisches und anorganisches Wachstum im Real Estate Investment Management. Die Platzierung erster hauseigener Produkte in Form von Fremdkapitalfonds ist uns, leider auch im Jahr 2025, trotz aller Anstrengungen noch nicht gelungen – das sage ich offen. Daran arbeiten wir mit hoher Priorität weiter. Ergänzt wird dieses Wachstum durch den gezielten Ausbau unseres Dienstleistungs- und Partnergeschäfts, Originate & Cooperate – unserem zweiten Segment im Bereich Real Estate Investment Solutions.

Unser strategisches Zielbild ist eine klar auf Europa ausgerichtete Bank, die langfristig und nachhaltig Mehrwert für Sie, die Aktionärinnen und Aktionäre der pbb, schafft. Strategie braucht Organisation. Deshalb haben wir auch intern konsequent umgebaut – und zwar so, dass die Aufbauorganisation das Zielbild der Transformation bestmöglich unterstützt.

Der Standort Madrid wird gezielt zu einem starken organisatorischen Hub ausgebaut. Amsterdam ist als neuer Standort dazugekommen, um unsere europäischen Kernmärkte noch besser zu erschließen. Führungsstrukturen wurden gestrafft, Führungsspannen erweitert und neue fachliche Rollen etabliert, um die Fachexpertise in der Bank weiter zu stärken. Die organisatorische Neuaufstellung ist weitgehend abgeschlossen und wird im ersten Halbjahr 2026 vollständig umgesetzt.

Gleichzeitig haben wir die Entwicklung einer wertebasierten Führungskultur in der Bank weiter vorangetrieben. Vom Werkstudenten bis zum Vorstand gilt: Werte werden durch individuelles Verhalten verkörpert – nicht proklamiert. Diese Kultur ist das Fundament, auf dem die Transformation gelingt.



**DEUTSCHE
PFANDBRIEFBANK**

Auch im Vorstand wurden gemeinsam mit dem Aufsichtsrat wichtige Weichen gestellt: Unser CFO Marcus Schulte hat seinen Vertrag frühzeitig um drei Jahre verlängert und übernimmt zusätzlich die Rolle des stellvertretenden CEO. Das ist ein klares Signal der Kontinuität in der Führung. Barkha Mehmedagic tritt zum 1. Juni 2026 die Nachfolge von Thomas Köntgen an und verantwortet den Geschäftsbereich Real Estate Finance Solutions. Dr. Pamela Hoerr wird im Januar 2027 auf eigenen Wunsch aus dem Vorstand ausscheiden. Sie hat im Bereich Real Estate Investment Solutions entscheidende Aufbauarbeit geleistet, deren erste Früchte wir jetzt ernten können. Zur Nachfolge wird der Aufsichtsrat zu gegebener Zeit informieren.

2025 war wirtschaftlich ein schwieriges, aber auch wegweisendes Jahr. Der Jahresverlust von 250 Mio. Euro ist maßgeblich auf den US-Ausstieg und die zusätzlichen Risikoabschirmungen im Projektentwicklungsportfolio zurückzuführen. Immerhin ist es uns gelungen, die Kosten trotz strategischer Investitionen zu senken – der Verwaltungsaufwand verringerte sich auf 236 Mio. Euro. In unserem Neugeschäft wächst der Anteil der wichtigen Wachstums-Assetklassen.

Unsere operativen Kennzahlen zeigen, dass das Kerngeschäft zukunftsfähig und profitabel ist. Der Verlust 2025 ist die Rechnung für notwendige Bereinigungen – nicht für strukturelle Schwächen.

Mit unserer wirtschaftlichen Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr können wir natürlich nicht zufrieden sein. Aufgrund des Jahresverlustes haben wir entschieden, für das Geschäftsjahr 2025 keine Dividende auszuschütten. Das ist eine Entscheidung, die wir nicht leichtfertig getroffen haben. Ich sage Ihnen heute klar: Es ist unser Ziel, Sie so schnell wie möglich wieder an unseren Ergebnissen beteiligen zu können – sobald die Bank die Voraussetzungen dafür erfüllt. Die operativen Fortschritte und der gute Start in das Jahr 2026 stimmen uns zuversichtlich, dass wir auf diesem Weg vorankommen.

Und dennoch: 2026 wird nicht einfacher. Wachstumsprognosen werden derzeit nach unten korrigiert, während die Inflation aufgrund stark gestiegener Öl- und Gaspreise wieder anzieht. Investoren an den Immobilienmärkten waren schon vor dieser Entwicklung zurückhaltend. Nun müssen wir davon ausgehen, dass erste Projekte pausiert oder sogar aufgegeben werden könnten. All das macht den Ausblick unsicher.

Wir sind trotzdem gut gestartet – und liegen im Rahmen unserer Erwartungen für das Gesamtjahr. Im ersten Quartal ist unser Neugeschäft in der Immobilienfinanzierung um fast 20 % auf 1,3 Mrd. Euro gestiegen. Die Transaktionspipeline steht bei den



**DEUTSCHE
PFANDBRIEFBANK**

bereits erwähnten 12 Mrd. Euro, das sind 50 % mehr als im Vorjahr. Das Segment Real Estate Investment Solutions erwirtschaftete Erträge von rund 11 Mio. Euro, gestützt durch die erstmalige Konsolidierung der Deutsche Investment. Und unsere Risikokosten sind nach Einleitung des US-Exits deutlich rückläufig.

Wir sind in allen Geschäftsfeldern gut in das zweite Quartal gestartet. Auch deshalb sind wir zuversichtlich, unsere Ziele für das Jahr 2026 zu erreichen.

Die pbb befindet sich mitten in einer tiefgreifenden Transformation. Wir haben klare und teils unbequeme Entscheidungen getroffen, Risiken konsequent reduziert, neue Wachstumsfelder erschlossen und unsere Organisation neu ausgerichtet.

Ja – unser Weg dauert länger, als wir es uns vorgenommen haben. Aber das steigende und anhaltend profitable Neugeschäft, erstmals nennenswerte Provisionserträge und sinkende Risikokosten im ersten Quartal 2026 sprechen für sich.

An dieser Stelle gilt mein herzlicher und aufrichtiger Dank den Mitarbeitenden der pbb, die mit hohem Engagement und viel Herzblut die Neuausrichtung der Bank vorantreiben.

Außerdem möchte ich unserem scheidenden Aufsichtsratsvorsitzenden Dr. Louis Hagen im Namen des Vorstands danken. Lieber Dr. Hagen, es war uns eine Ehre und ein Privileg, Sie in dieser herausfordernden Phase an unserer Seite zu wissen. Sie haben die Grundlage für die Transformation der Bank mitgeprägt. Wir freuen uns sehr auf die Zusammenarbeit mit Ihrem Nachfolger Jan Kupfer, der seine Stärken in die Weiterentwicklung der pbb einbringen wird.

Nicht zuletzt danke ich Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen, Ihre Unterstützung und Ihre konstruktive Begleitung auf unserem Weg.

Vielen Dank. Ich freue mich auf Ihre heutigen Fragen und unseren gemeinsamen Dialog.