

Unternehmensbericht 2019/20

Deutsche Pfandbriefbank AG

pbb

DEUTSCHE
PFANDBRIEFBANK



Die pbb in Zahlen

Beschäftigte



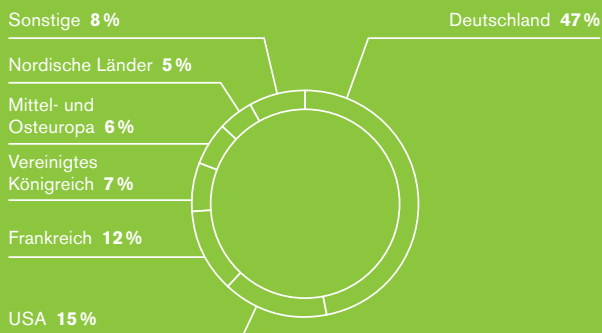
797

Standorte



10

Neugeschäft Immobilienfinanzierung



33,4 Mrd. €

Kreditbestand

Die strategischen Portfolios in der gewerblichen Immobilienfinanzierung und der Öffentlichen Investitionsfinanzierung weisen ein Finanzierungsvolumen von 33,4 Mrd. € auf.

27,4 Mrd. €

Ausstehende Pfandbriefe

Pfandbriefe sind das wichtigste Refinanzierungsinstrument der pbb – sie gehört zu den größten Emittentinnen.

9,0 Mrd. € *

Neugeschäft Immobilienfinanzierung

Das Neugeschäft in der gewerblichen Immobilienfinanzierung lag 2019 bei 155 Transaktionen und mit einem Volumen von 9,0 Mrd. € im Rahmen der Planung und nur leicht unter dem Niveau des Vorjahres (2018: 9,5 Mrd. €*).

So sieht unser Portfolio in der gewerblichen Immobilienfinanzierung aus



46 %

Bürogebäude



19 %

Wohnimmobilien



16 %

Einzelhandel



10 %

Logistik/Lager



5 %

Hotels



4 %

Mixed Use / Sonstige

* inkl. Prolongationen >1 Jahr

Alle Zahlen per 31.12.2019, IFRS, Konzern

Porträt

» Die pbb Deutsche Pfandbriefbank ist eine führende Spezialbank für die Finanzierung von Investitionen in Gewerbeimmobilien und öffentliche Infrastruktur in Europa und den USA.

Sie gehört zu den größten Pfandbriefemittenten und ist damit zugleich ein wichtiger Emittent von Covered Bonds in Europa. Die Aktien der pbb sind an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

In ihren Kernmärkten bietet die pbb Kunden eine starke lokale Präsenz mit Expertise über alle Funktionen des Finanzierungsprozesses hinweg.

Durch die Kompetenz bei der Strukturierung von Darlehen, ihren grenzüberschreitenden Ansatz und die Zusammenarbeit mit Finanzierungspartnern realisiert die pbb sowohl komplexe Finanzierungen als auch länderübergreifende Transaktionen.

Inhalt

02 Vorwort

04 Immobilienkonzepte mit Zukunft

06 FOUR in Frankfurt

08 The Post Building in London

10 Quartier an der Paul-Gerhardt-Allee in München

12 Angel Gardens in Manchester

14 Transaktionen

16 Top-Themen 2019

18 Report

18 Geschäftsmodell und Strategie

22 pbb als Arbeitgeber

24 Nachhaltigkeit bei der pbb

28 Ertragslage

31 Impressum

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

vor Ihnen liegt der erste Unternehmensbericht der pbb Deutsche Pfandbriefbank. Wir wollen Ihnen damit einen kompakten Einblick in unser Unternehmen geben: in einem handlichen Format und mit pointierten Texten sowie Grafiken und Dashboards für den besseren Überblick. Damit wird der Unternehmensbericht zu einem eigenständigen Produkt neben unserem Geschäftsbericht, den wir parallel noch stärker auf die Bedürfnisse des Kapitalmarkts zugeschnitten haben.

» Ein schlagkräftiges Team unterstützt professionelle Immobilieninvestoren mit maßgeschneiderten Finanzierungen.

Die pbb ist eine der wenigen börsennotierten Banken in Deutschland. Unser Geschäftsschwerpunkt liegt auf der gewerblichen Immobilienfinanzierung. In diesem insgesamt sehr großen globalen Markt konzentrieren wir uns auf ausgewählte Segmente. Ein schlagkräftiges Team von rund 800 Kolleginnen und Kollegen unterstützt professionelle Immobilieninvestoren und Immobilienentwickler mit maßgeschneiderten Finanzierungen für meist herausfordernde Transaktionen in den großen europäischen Märkten und ausgewählten Teilmärkten der Vereinigten Staaten. Wir finanzieren fast ausschließlich Büro-, Wohn-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien sowie Businesshotels. Unser Name ist dabei Programm. Wir gehören zu den größten Emittenten am Markt für Pfandbriefe und refinanzieren so unser Kreditgeschäft. Pfandbriefe stellen den zweitgrößten Markt für festverzinsliche Wertpapiere in Deutschland dar und sind sowohl für nationale als auch für internationale Investoren interessant.

» Als eine der führenden Immobilienbanken finanziert die pbb innerstädtische Quartiersentwicklungen, die Wohnen, Arbeiten sowie Kultur und Unterhaltung integrieren.

Als Schwerpunktthema dieses Unternehmensberichts haben wir den Trend zu integrierten innerstädtischen Quartieren gewählt. Waren Wohnen, Arbeiten sowie Kultur und Unterhaltung in der Vergangenheit räumlich getrennt, werden sie in der modernen Stadtplanung immer öfter miteinander verbunden, oft auf innerstädtischen Brachflächen und in Kombination mit einem großen Anteil von Grünflächen. Als eine der führenden Immobilienbanken finanzieren wir selbstverständlich solche Quartiersentwicklungen, wie Beispiele aus Frankfurt, London, Manchester und München zeigen. Wir stellen Ihnen außerdem weitere interessante Transaktionen vor.

**Marcus Schulte**Mitglied des Vorstands,
Treasurer**Thomas Köntgen**Stellv. Vorsitzender des Vorstands,
Immobilienfinanzierungen und
öffentliche Finanzierung**Andreas Arndt**Vorsitzender des Vorstands und
Chief Financial Officer**Andreas Schenk**Mitglied des Vorstands,
Chief Risk Officer

Außerdem erfahren Sie mehr über die pbb als Arbeitgeber für ein diverses Team von Immobilien-spezialisten und Experten in vielen anderen Funktionen des Bankgeschäfts. Ein weiteres Kapitel haben wir dem Thema Umwelt und Gesellschaft gewidmet. Schließlich erläutern wir, wie die pbb Geld verdient und wie sich das in der Gewinn- und -Verlustrechnung widerspiegelt.

Bei Veröffentlichung dieses Unternehmensberichts stehen die Immobilienmärkte weltweit im Zeichen einer Krise wegen der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie. Dieser Marktentwicklung kann sich die pbb nicht entziehen. Sie verfügt allerdings über signifikante Kapitalpuffer und ist nicht nur ausreichend mit Liquidität versorgt, sondern in der Refinanzierung auch perspektivisch sehr gut aufgestellt. Deshalb können und werden wir unsere Kunden weiter bei Transaktionen unterstützen und Geschäftsmöglichkeiten nutzen, die sich jetzt ergeben.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen unseres Unternehmensberichts.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Arndt
Thomas Köntgen
Andreas Schenk
Marcus Schulte

Quartiere

für neues urbanes Leben

Zum Einkaufen in die City oder ins Shoppingcenter auf der grünen Wiese, Arbeiten im Büroviertel und abends vor die Tore der Stadt in die Wohnsiedlung pendeln: Was heute noch vielerorts der Normalfall ist, bricht zunehmend auf – statt „getrennter Welten“ ist eine Verschmelzung zu beobachten. Dahinter stehen sich verändernde Vorstellungen und Bedürfnisse von

Stadtbewohnern, insbesondere jüngerer Menschen. Kurze Wege sind dabei von zentraler Bedeutung: Der Wechsel zwischen den wichtigsten Lebensbereichen Arbeit, Wohnen und Freizeit soll möglichst schnell und fließend sein. Innovative Stadtentwicklungskonzepte greifen diese Ansprüche auf und setzen sie smart, kreativ und architektonisch hochwertig um.



Ein Standort, viele Nutzungsarten: Moderne Quartierskonzepte verbinden Wohnen und Arbeiten, Erleben und Erholen. In immer mehr Städten und Metropolen entstehen Quartiere, die einem neuen, dynamischen Lifestyle entsprechen. An zahlreichen spannenden Projekten ist auch die pbb beteiligt, unter anderem in Deutschland und dem Vereinigten Königreich.

Megatrends optimal vereint

Hierbei werden meist gleich mehrere gesellschaftliche Megatrends – insbesondere Flexibilisierung, Mobilität, Nachhaltigkeit und Vernetzung – an einem Ort gebündelt. Dann geben futuristische Büroflächen Raum für agile Arbeitswelten. Intelligente Wohnkonzepte machen das städtische Leben sowohl für Singles als auch Familien attraktiv. Vielfältige

Einkaufs- und Ausgelmöglichkeiten sorgen ebenso für Abwechslung wie ein facettenreiches kulinarisches Angebot. Großzügige öffentliche Flächen ermöglichen Erholung im Großstadttubel. Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Anbindung an die Hotspots der Stadt sowie Verkehrsknotenpunkte wie Flughafen und Bahnhof – erreichbar mit einer breiten Auswahl an Mobilitätsoptionen.

Neben den Bewohnern profitieren davon auch die Metropolen selbst: Oftmals erfahren Brachflächen oder ehemalige Industriegelände durch die Quartiersnutzung eine erhebliche Belebung, was Stadtbild und Lebensqualität gleichermaßen aufwertet.

pbb an zahlreichen Projekten beteiligt

Als großer Immobilienfinanzierer beobachten wir wichtige Marktentwicklungen wie städtische Quartierslösungen nicht nur, sondern finanzieren sie auch. Auch wenn die Investitionen in Bestandsimmobilien bei der pbb mit rund 85 Prozent weiterhin deutlich überwiegen, stellen sogenannte Entwicklungs- oder Developmentfinanzierungen eine wichtige Beimischung des Kreditportfolios dar.

Wir sind an zahlreichen städtebaulichen Projekten als Finanzierer beteiligt und leisten so einen Beitrag zur zukunftsfähigen Gestaltung urbanen Lebens. Die folgenden Seiten präsentieren eine Auswahl aus Deutschland und dem Vereinigten Königreich.

Alles in der Nachbarschaft

Städtische Quartiere mit integrativen Konzepten stellen für die pbb und ihre Kunden ein interessantes Immobiliensegment dar.



Die fantastischen Vier

Herausragend im wahrsten Sinne des Wortes: Die vier Tower des Hochhausquartiers FOUR werden unverwechselbare Akzente in der Frankfurter Skyline setzen. Auch die Finanzierung des Megaprojekts war mit mehr als 20 Akteuren – darunter die pbb – an Komplexität kaum zu überbieten.

Vier Hochhäuser der Superlative – jedes davon eigenständig finanziert. Für den Frankfurter Projektentwickler Groß & Partner war die Finanzierung für dieses Projekt eine nie dagewesene Herausforderung: Mit einem Volumen von über einer Milliarde Euro ist FOUR nicht nur eine der größten Immobilienfinanzierungen Deutschlands, die Summe wird zudem von insgesamt über 20 Finanzierungspartnern in unterschiedlicher Struktur zur Verfügung gestellt.

Für uns steht der dritte Turm des Ensembles im Fokus, ein 120 Meter hoher Tower an der Junghofstraße: Dieser wird von der

pbb als Lead Bank und der BayernLB finanziert. Das Hochhaus wird nach seiner Fertigstellung Eigentumswohnungen, ein Hotel sowie Einzelhandels- und Gastronomieflächen vereinen.

FOUR entsteht mit dem ehrgeizigen Anspruch, durch die einzigartige Architektur das Gesicht der Stadt zu verändern. Das Quartier soll ein neues urbanes Zentrum bilden, das verschiedene Funktionen

und Nutzungsarten verbindet. In den Türmen mischen sich Hotel, Serviced Apartments, Wohnungen und Büros – ergänzt durch hochwertige Gastronomie, Einzelhandel und grüne Inseln.

Die Lage mitten in der Frankfurter City könnte nicht besser sein. Die ganze Vielfalt des städtischen Lebens ist wenige Schritte oder sogar nur eine Aufzugfahrt entfernt.

» **FOUR entsteht mit dem ehrgeizigen Anspruch, durch die einzigartige Architektur das Gesicht der Stadt zu verändern.**



Die neue Mitte

Wer in diesem Hochhaus-Ensemble nahe dem Bankenviertel wohnt, arbeitet und das Leben genießt, hat den besten Ausblick – und wird selbst zum Teil der Frankfurter Skyline.





30

Stockwerke

120 m

Höhe

Tower

3

von der pbb mit-
finanziert

FOUR in Frankfurt

Finanzierungssumme

niedriger dreistelliger Millionenbetrag (für Tower 3)

Kunde

Projektentwickler Groß & Partner

Baustart / Geplante Fertigstellung

2019 / Fertigstellung bis 2024

Lage

Frankfurter Innenstadt, nahe Hauptbahnhof und Bankenviertel

Objektdaten

Tower 3: 120 Meter Höhe, 30 Etagen

Nutzungsmix: Eigentumswohnungen, Hotel sowie Einzelhandel und Gastronomie

Besonderheiten des Projekts

- Eine der größten Immobilienfinanzierungen in Deutschland: Investitionsvolumen insgesamt über 1 Mrd.€
- pbb Lead Bank für die Finanzierung von Tower 3 gemeinsam mit der BayernLB
- Neue Impulse für das Bankenviertel: Ein zentraler Bereich der Frankfurter City wird aufgewertet und das einst abgeschlossene Areal für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

rund

213 ^{tm²}oberirdische
Geschossfläche

seit

2019

im Bau

> 1 Mrd.€

Gesamt-
finanzierungs-
summe

Willkommen in der Post-Moderne

Im Londoner Westend ist einiges im Wandel – auch beim „Post Building“: Das ehemalige Postgebäude wurde in einer aufwendigen Sanierung zu einem innovativen Standort zum Arbeiten, Leben und Ausgehen ausgebaut. Die pbb ist an der Finanzierung beteiligt.

The Post Building, früher als Postsortierzentrum genutzt, erstrahlt seit 2019 in neuem Glanz. Die Finanzierung für den Umbau mit einem Gesamtvolumen von 286 Millionen Euro arrangierte die pbb gemeinsam mit BNP Paribas für die Immobilienunternehmen Oxford Properties und Brockton Capital – beides langjährige Kunden der pbb.

Die Arbeiten an diesem prestigeträchtigen Projekt begannen nach dem Abschluss der Transaktion Ende 2015. Nach den Plänen eines renommierten Londoner Architekturbüros entstand ein innovatives, multifunktional nutzbares Gebäude. Auf insgesamt rund 30.000 Quadratmetern bietet es außergewöhnlich gestaltete Büros, Wohnungen und Dachgärten sowie Einzelhandels- und Restaurantflächen auf Straßenebene.

» **Ab 2015 entstand nach den Plänen eines renommierten Londoner Architekturbüros ein innovatives, multifunktional nutzbares Gebäude.**

Das „Post Building“ befindet sich im Dreieck Museum Street, High Holborn und New Oxford Street – und damit in guter Londoner Innenstadtlage, in deren Umfeld der öffentliche Raum derzeit mit umfangreichen Investitionen weiter aufgewertet wird. Das ist vor allem für Pendler interessant, denn der nahe gelegene Bahnhof Tottenham Court Road wurde neu gestaltet und an das Crossrail-Netz angeschlossen. Diese Bahnstrecke soll künftig die stark frequentierte London Underground entlasten.



London Calling

Besondere Architektur, großzügige Raumkonzepte, hohe Decken, begrünte Dächer: Das Londoner Post Building hat eine Wandlung zum innovativen Quartier vollzogen.



The Post Building in London

Finanzierungssumme

286 Mio. €

Kunden

Oxford Properties und Brockton Capital

Baustart / Fertigstellung

2015 / 2019

Lage

Londoner Innenstadt (Holborn)

Objektdaten

- Gesamtfläche rund 30.000 m²
- Nutzungsmix aus Büros, Wohnungen sowie Einzelhandels- und Restaurantflächen

Besonderheiten des Projekts

- Umbau einer Bestandsimmobilie: Aus dem ehemaligen Postgebäude wurde ein vielseitig genutzter Quartiersbau.
- Investitionen in den öffentlichen Raum im direkten Umfeld in Höhe von rund 40 Mio. € werten den Standort zusätzlich auf.

**Moderner
Nutzungs-
mix**

286 Mio. €
Kreditsumme

Das All-Inclusive-Konzept

Neun Kilometer westlich des Münchner Stadtzentrums entsteht nahe dem Nymphenburger Schlosspark das Quartier an der Paul-Gerhardt-Allee. Die pbb finanziert hier für zwei Bauträger die Neubauten hochwertiger Eigentumswohnungen.

Das Quartier gehört zu den „Zentralen Bahnflächen“ – einem der bedeutendsten städtebaulichen Entwicklungsprojekte in München mit einer Entwicklungsfläche von 173 Hektar auf ehemaligen Bahnflächen. An der Paul-Gerhardt-Allee wird derzeit der letzte Teilbereich realisiert: Auf 33 Hektar sollen nach der Fertigstellung rund 5.500 Menschen wohnen und etwa 800 arbeiten.

Der Trend zur multifunktionalen Nutzung spiegelt sich auch bei diesem Quartierskonzept wider: Neben circa 2.400 Wohnungen werden eine Grundschule mit Sporthalle und Kitas gebaut. Geplant sind zudem große, öffentliche Grünflächen, ein Quartierszentrum und Geschäfte, von denen auch die angrenzenden Wohngebiete profitieren sollen. Die denkmalgeschützte Produktionshalle der ehemaligen „Münchener Eggenfabrik“ für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte auf dem Gelände bleibt erhalten und wird zur Trendsport-Anlage umgebaut. Passend zu heutigen Mobilitätsbedürfnissen verbindet das Quartier mit dem Pasinger S-Bahnhof und dem Nymphenburger Schlosspark.

» Der Trend zur multifunktionalen Nutzung spiegelt sich bei diesem Quartierskonzept wider.

Die pbb finanziert im Rahmen dieser Quartiersentwicklung Projekte für zwei Bauträger: die PANDION AG und die DEMOS Wohnbau GmbH. Das Finanzierungsvolumen beläuft sich insgesamt auf rund 205 Millionen Euro. Unter begrünten Dächern entstehen Ein- bis Vierzimmer-Eigentumswohnungen mit hochwertiger Ausstattung. Ein Highlight wird der Ausblick in den Innenhof sein, der als private Parklandschaft für die Bewohner gestaltet wird.



Fertigstellung
2021



Vom Gewerbe- zum Lifestyle-Standort

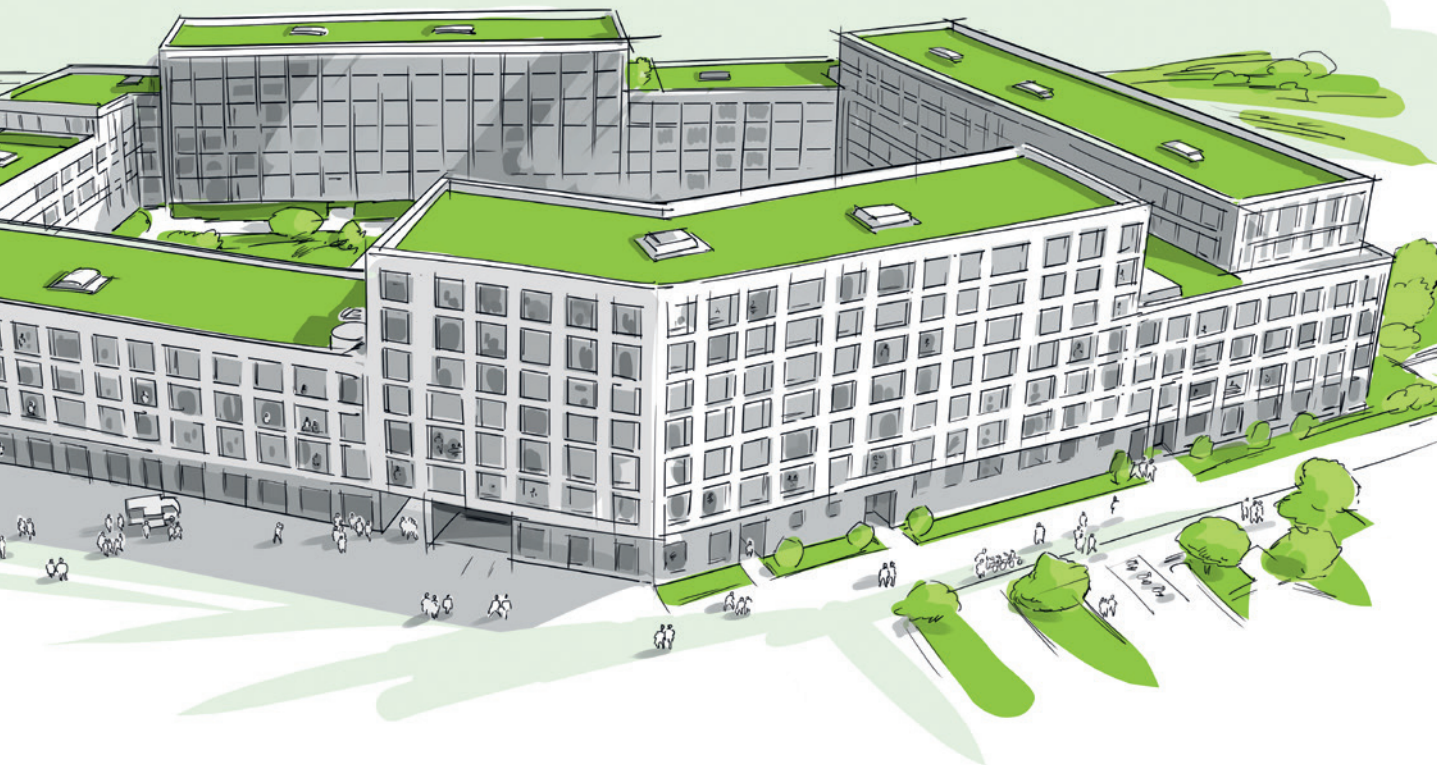
München braucht Wohnungen: In diesem vielseitigen, familienfreundlichen Quartier entsteht viel Wohnraum – und jede Menge Lebensqualität.

205 Mio. €
Finanzierungs-
volumen

rund
400
Wohneinheiten

1
Objekt

2
Bauträger



Quartier an der Paul-Gerhardt-Allee in München

Finanzierungssumme

PANDION AG
73,8 Mio. €

DEMOS Wohnbau GmbH
131 Mio. €

Kunden

PANDION AG
DEMOS Wohnbau GmbH

Baustart / Geplante Fertigstellung

November 2019 / November 2021

Lage

Pasing, 9 km westlich der Münchner
Innenstadt

Objektdaten

PANDION PENTA II

- 147 Wohneinheiten (WE) mit
11.352 m² Wohnfläche und
153 Tiefgaragenstellplätzen

DEMOS PRISMA PASING

- 252 WE mit 15.967 m² Wohnfläche

Besonderheiten des Projekts

- Investition in die Schaffung von Wohnraum im Münchner Immobilienmarkt mit seinem extrem hohen Bedarf
- Modernes Quartierskonzept, das sämtliche Bedürfnisse des Lebens an einem innenstadtnahen Standort vereint
- Zwei Finanzierungen in einem Objekt

Dem Himmel so nah

Historisch trifft modern: Im Herzen von Manchester wächst mit NOMA ein Stadtviertel, das eine über 100-jährige Architektur mit innovativen Neubauten verbindet. Die pbb finanziert hier das große Mietwohnungsbauprojekt Angel Gardens – und damit ein aufstrebendes Segment auf dem britischen Immobilienmarkt.

Mit einem Kreditvolumen in Höhe von 97 Millionen Euro finanziert die pbb die Errichtung der Wohnanlage „Angel Gardens“ mit 466 Mietwohnungen – dies gilt als eine der bisher größten Fremdfinanzierungen für ein privates Mietwohnungsbauprojekt im Vereinigten Königreich.

Größere Entwicklungen im Mietwohnungssektor sind für das Vereinigte Königreich noch ein relativ neues Konzept. Privates Mieten spielt in dem Land mit einer traditionell hohen Wohneigentumsquote bislang eine untergeordnete Rolle. Doch es kommt Bewegung in den Markt: Die Regierung fördert aufgrund des wachsenden Bedarfs an Wohnraum den Bau von Mietwohnungen in den Großstädten. Durch größere Projekte, die es ermöglichen, einen langfristigen nachhaltigen Cash-Flow zu generieren, wächst die Attraktivität für institutionelle Investoren. Und so ist der private Mietwohnungsbau derzeit eines der am schnellsten wachsenden Immobiliensegmente im Vereinigten Königreich.

Die Wohnanlage Angel Gardens entsteht im 20 Hektar großen Entwicklungsgebiet NOMA – beliebt aufgrund der zentralen Innenstadtlage und einer lebendigen Mischung aus Geschäfts- und Wohnimmobilien, Freizeit- und Kultureinrichtungen. Das Herzstück bildet ein 34-stöckiger Tower. Realisiert wird der größte Wohnturm, der seit der Finanzkrise außerhalb Londons gebaut wurde, von der Immobilien-Investmentfirma Apache Capital Partners und dem britischen Unternehmen Moda Living.

Die künftigen Mieter erwarten neben sehr gut ausgestatteten Apartments auch Extras wie Concierge-Service, Gemeinschaftsräume, Fitnessstudio sowie ein Sportplatz auf dem Dach.

» **Der private Mietwohnungsbau ist derzeit eines der am schnellsten wachsenden Immobiliensegmente im Vereinigten Königreich.**

Top-
Lage

34

stöckiger
Tower



466

Mietwohnungen

97

Mio. €
Finanzierungs-
summe

Modernes Wahrzeichen

Der Tower des Immobilienprojekts Angel Gardens prägt neuerdings die Silhouette von Manchester im Nordwesten Englands.



Angel Gardens in Manchester

Finanzierungssumme

97 Mio. €

Kunde

Apache Capital Partners
Moda Living

Baustart / Geplante Fertigstellung

2017 / Sukzessive von 2019 bis Mitte 2020

Lage

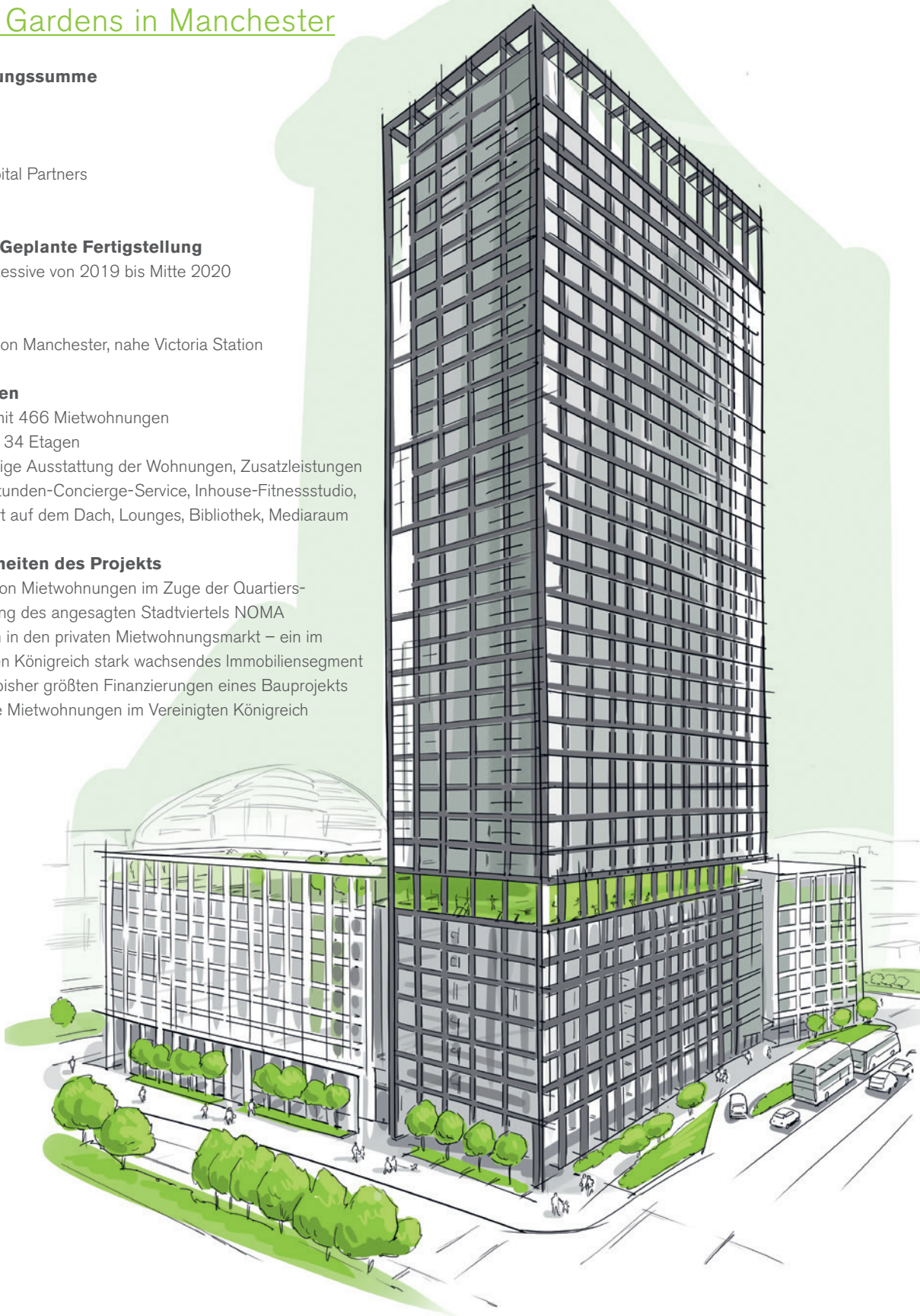
Innenstadt von Manchester, nahe Victoria Station

Objektdaten

- Neubau mit 466 Mietwohnungen
- Tower mit 34 Etagen
- Hochwertige Ausstattung der Wohnungen, Zusatzleistungen wie 24-Stunden-Concierge-Service, Inhouse-Fitnessstudio, Sportcourt auf dem Dach, Lounges, Bibliothek, Mediarraum

Besonderheiten des Projekts

- Neubau von Mietwohnungen im Zuge der Quartiersentwicklung des angesagten Stadtviertels NOMA
- Investition in den privaten Mietwohnungsmarkt – ein im Vereinigten Königreich stark wachsendes Immobiliensegment
- Eine der bisher größten Finanzierungen eines Bauprojekts für private Mietwohnungen im Vereinigten Königreich



Typisch pbb: Transaktionen mit Wert für unsere Kunden

Mit langjähriger Erfahrung und umfassender Expertise unterstützen wir unsere Kunden bei Transaktionen in Europa und den USA. So vielfältig wie unsere Kunden sind auch deren Objekte, die wir finanzieren.

Büro- und Einzelhandelsgebäude in New York, USA



Projekt

Das prägnante New Yorker Hochhaus 589 Fifth Avenue wurde in den 1950er Jahren erbaut und 2016 vollständig renoviert.

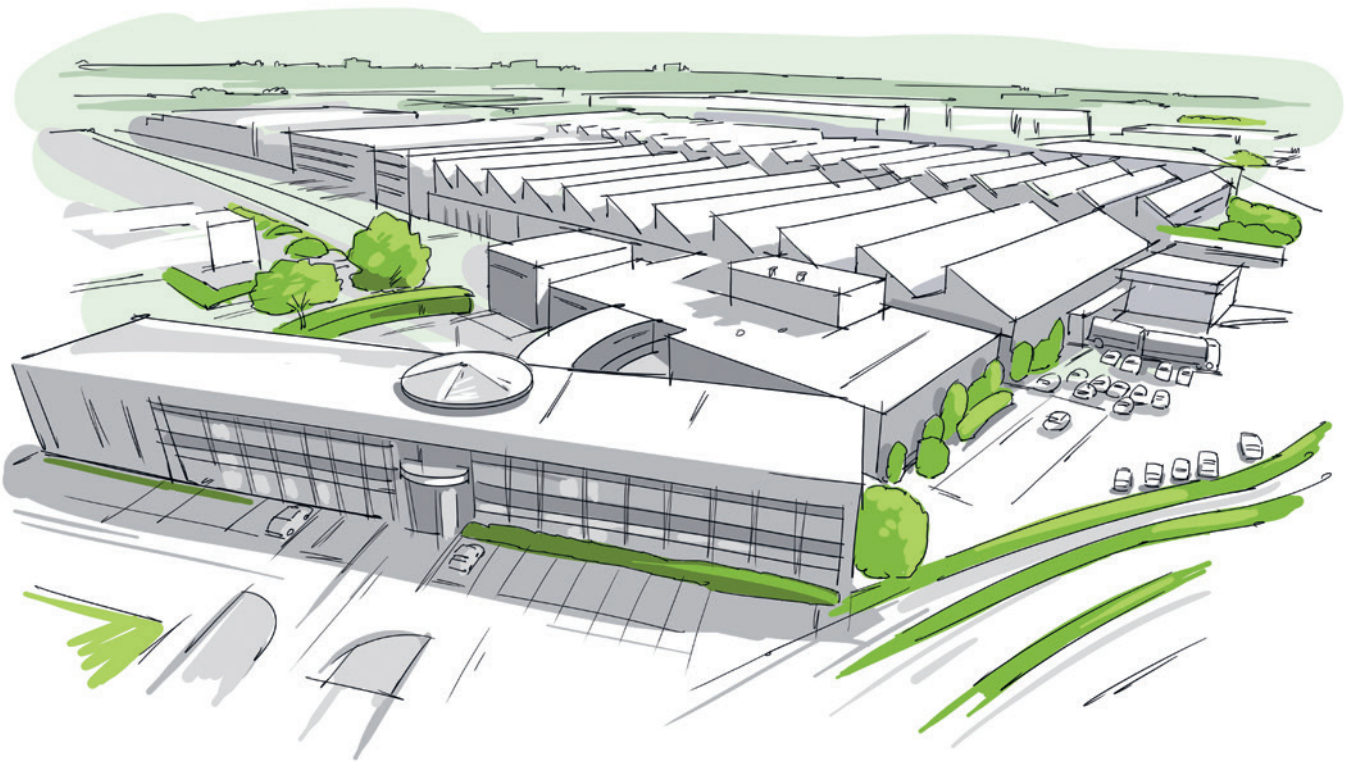
Nutzung und Besonderheiten

Die 17-stöckige Immobilie in Midtown Manhattan wird für Einzelhandel und Büro genutzt. Den Großteil machen Büroflächen aus. Rund ein Drittel der Gesamtfläche von rund 17.000 Quadratmetern dienen als Flagship-Store eines bekannten internationalen Modehandelsunternehmens.

Finanzierung

Die pbb stellte ihrem Kunden GLL Real Estate Partners für den Erwerb dieses prestigeträchtigen Gebäudes im Jahr 2019 ein Darlehen mit einer Laufzeit von fünf Jahren bereit. Sie übernahm zusätzlich die Rolle als Agent, die BayernLB ist Co-Underwriter.





Logistikpark in Poeldijk, Niederlande



Projekt

FrISChe-Hotspot in den Niederlanden: 2019 finanzierte die pbb den Kauf eines Logistikparks namens ABC Westland. Dieser Logistikpark für Obst und Gemüse entstand in Poeldijk, südwestlich von Den Haag. Auf dem knapp 300.000 Quadratmeter großen Gelände sind rund 65 Unternehmen entlang der Agrofood-Wertschöpfungskette angesiedelt. Gebaut wurden insgesamt zwölf Lagereinheiten, zwei Bürogebäude sowie Parkflächen.

Nutzung und Besonderheiten

Der moderne Logistikpark beherbergt Import- und Exportfirmen, Sortierbetriebe, Packstationen, Spediteure und Kühlhallenbetreiber sowie Erzeugerverbände und Dienstleistungsunternehmen. Der Park ist rund um die Uhr in Betrieb. Die Dachflächen werden intelligent genutzt: Mehr als 18.000 Sonnenkollektoren sorgen für eine effiziente und klimafreundliche Energieversorgung.

Finanzierung

Für den Kauf des Logistikparks stellt die pbb ihrem Kunden Hines Global Income Trust ein Darlehen in Höhe von 75 Millionen Euro über eine Laufzeit von fünf Jahren zur Verfügung.

Top- Themen 2019

Was hat die pbb im Jahr 2019 bewegt?
Hier eine Auswahl wichtiger Ereignisse:

Februar

Senior Preferred-Anleihe emittiert

Das Jahr 2019 beginnt mit zwei erfolgreichen Emissionen der pbb: Ende Januar wurde ein Hypothekendarlehenpfandbrief im Benchmarkformat emittiert, Anfang Februar folgte eine unbesicherte Senior Preferred-Anleihe. Hierbei übertraf das Interesse der Investoren das Angebot deutlich: Fast 200 Investoren – die Mehrzahl außerhalb Deutschlands – sorgten für ein gut gefülltes Orderbuch von knapp 2 Milliarden Euro. Senior Preferred-Anleihen sind ein relativ neues Produkt und erlauben vergleichsweise niedrige Refinanzierungskosten als sogenannte Senior Non-Preferred-Anleihen.



Mai

Titel erfolgreich verteidigt

Bei der 16. CEE Quality Awards Gala im Mai 2019 in Warschau wurde die pbb zum zweiten Mal in Folge als „Lender of the Year“ ausgezeichnet. Der CEE Quality Award hat sich als wichtigste Auszeichnung für die Immobilienbranche in Mittel- und Osteuropa etabliert.



Die Auszeichnung als CEE-Kreditgeber des Jahres würdigt die Leistungen der pbb als führender Finanzdienstleister auf dem Immobilienmarkt und ihren Erfolg mit bedeutenden Transaktionen in der Region. Zur Preisverleihung in Warschau trafen sich rund 900 Entscheidungsträger aus über 50 Ländern.

Juli

Neue Unternehmenszentrale bezogen

Ende Juli 2019 ist der Umzug der pbb in ihre neue Unternehmenszentrale vollzogen. Das Gebäude auf dem Business Campus Garching im Münchner Norden ist nun die Wirkungsstätte von rund 550 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die bisher in Unterschleißheim angesiedelt waren.

Für die Beschäftigten bringt der neue Standort viele Pluspunkte mit sich: Das moderne Gebäude und die Architektur ermöglichen eine offenere und kommunikativere Arbeitsatmosphäre, Flexibilität und kurze Wege. Der Business Campus bietet darüber hinaus eine sehr gute Infrastruktur einschließlich Anbindung an das Münchner U-Bahn-Netz.

Eine gute Adresse

Am Parking in Garching liegt das neue „Hauptquartier“ der pbb.



Juni

Ideen für innovative Geschäftsmodelle entwickelt

Wer als Unternehmen erfolgreich sein will, muss sein Geschäftsmodell und seine Prozesse ständig weiterentwickeln. Dafür hat die pbb unter anderem die Initiative Business Model Innovation, kurz BMI, gestartet. In diesem Projekt befassten sich 17 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus verschiedenen Unternehmensbereichen mit zukunftsweisenden Geschäftsmodellen.

In zwei Phasen analysierten vier Projektteams Markttrends und Kundenbedürfnisse und entwickelten Ideen für Geschäftsmodelle. Diese wurden verfeinert und mit dem pbb-Vorstand diskutiert. Weiterverfolgt wird zunächst eine Innovation. Sie soll auf Basis von vorhandenen Daten und Know-how ermöglichen, die Mieterzusammensetzung insbesondere im wachsenden Mixed-Use-Segment zu optimieren.

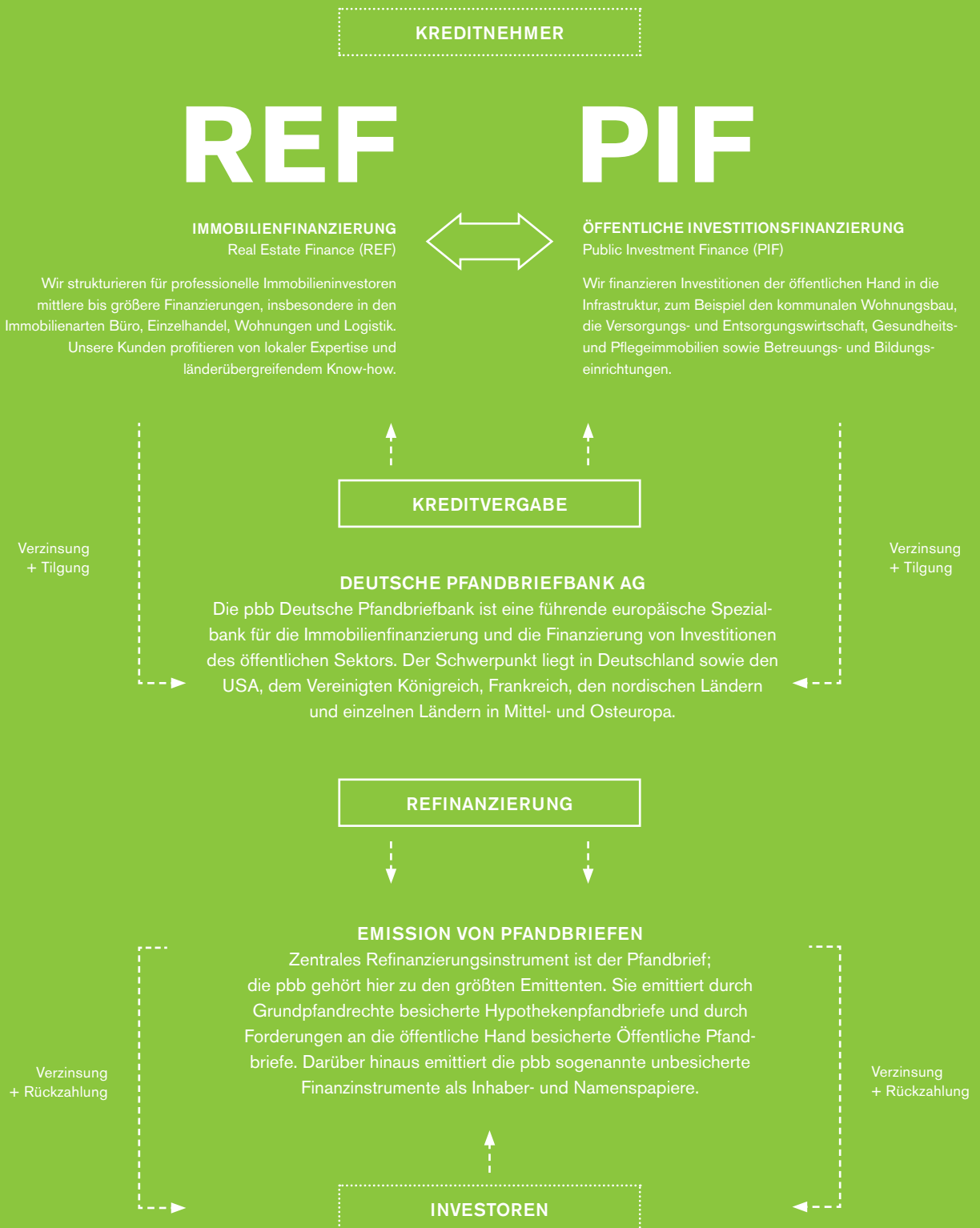
Oktober

Repräsentanz in New York eröffnet

Bereits seit 2016 ist die pbb auf dem nordamerikanischen Markt aktiv und hat die Aktivitäten seitdem sukzessive ausgebaut. Mittlerweile betreuen neun Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in New York das Neugeschäft in sieben US-Metropolen. Sie betreuen lokale und internationale Kunden der pbb.

Im Oktober hat die New Yorker Repräsentanz neue Räumlichkeiten bezogen. Der neue Standort 330 Madison Avenue liegt im Herzen der Metropole – nahe der Public Library und dem Bryant Park.

pbb Geschäftsmodell



Geschäftsmodell und Strategie

Tragende Säulen der pbb sind die Finanzierung von Gewerbeimmobilien und von öffentlicher Infrastruktur. Dabei überwiegt die gewerbliche Immobilienfinanzierung deutlich. In diesem Geschäftsfeld zielt die pbb auf eine Steigerung des Kreditportfolios, während sie in der Öffentlichen Investitionsfinanzierung aktuell kein Portfoliowachstum anstrebt. Bei der Ausübung unseres Geschäfts verbinden wir unsere bewährten Qualitäten Weitblick, Beständigkeit und Risikobewusstsein mit einem wohldosierten Maß an Flexibilität, Dynamik und Veränderungsbereitschaft.

Kerngeschäft der pbb ist das Kreditgeschäft: Hier nehmen wir eine wichtige Aufgabe bei der Kreditversorgung der Immobilienwirtschaft wahr und unterstützen die öffentliche Hand mit Finanzierungen für Projekte zur Bereitstellung und Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur.

Gewerbliche Immobilienfinanzierung

Schwerpunkte

- komplexe Transaktionen mit mittlerem bis größerem Finanzierungsvolumen
- Finanzierung von Bürogebäuden, wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien, Einzelhandels- und Logistikimmobilien sowie Business-Hotels

Kunden / Zielgruppen

- professionelle nationale und internationale Immobilieninvestoren, wie Immobilienunternehmen, institutionelle Investoren und Immobilienfonds
- mittelständische Unternehmen und regional ausgerichtete Kunden in Deutschland

Öffentliche Investitionsfinanzierung

Schwerpunkte

- Finanzierung von Projekten zur Bereitstellung und Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur
- Public Private Partnerships und andere strukturierte Transaktionen

Kunden / Zielgruppen

- Regionen, Provinzen, Städte und Gemeinden sowie Stadtentwicklungsgesellschaften
- öffentliche Krankenhäuser

Starker Player mit großem Netzwerk

Im Kreditgeschäft sind wir entweder als alleiniger Kreditgeber aktiv oder arbeiten – insbesondere bei großvolumigen Transaktionen – mit Finanzierungspartnern zusammen. Hierbei können wir auf ein breites Netzwerk aus Banken und anderen Partnern zurückgreifen, zum Beispiel in den Bereichen Versicherungen oder Private Equity. Im Konsortialgeschäft übernehmen wir zusätzlich oft als Konsortialführer (Arranger) die gesamte Koordination zwischen den Mitgliedern des Konsortiums und dem Kreditnehmer oder als Agent Aufgaben im Zusammenhang mit der Verwaltung von Konsortialkrediten.

Darüber hinaus treten wir als Underwriter auf. In dieser Funktion stellen wir Finanzierungen in erster Instanz allein zur Verfügung, um dann Teile dieser Darlehen an Partner im Rahmen von Syndizierungen zu verkaufen.

Standorte und Kernmärkte in Europa und den USA

Der Unternehmenssitz ist in München / Garching; zudem unterhält die pbb Büros in Berlin, Hamburg, Düsseldorf und Eschborn. Außerhalb Deutschlands sind wir an den fünf Standorten London, Madrid, Paris, Stockholm und New York vertreten. Von dort aus betreiben wir einen Großteil unserer Finanzierungsaktivitäten im Ausland.

In Europa sind die Kernmärkte Deutschland, Frankreich, das Vereinigte Königreich, die nordischen Länder, einzelne mittel- und osteuropäische Länder, Spanien sowie Benelux. In den USA decken wir ausgewählte Metropolen vor allem an der Ost- und Westküste ab.

Ziel: ein ausgewogenes Portfolio

Wir streben einen marktgerechten und risikokonservativen Portfoliomix an. Wichtige Einflussfaktoren sind wirtschaftliche, politische und regionale Entwicklungen sowie veränderte gesetzliche Rahmenbedingungen und die daraus folgenden Veränderungen an den Märkten für Gewerbeimmobilien. All dies gilt es im Blick zu behalten, damit wir unsere Aktivitäten im Neugeschäft und unser Bestandsportfolio steuern und bei Bedarf anpassen können. Dies erfolgt immer im Einklang mit unserer Risikostrategie, die wir regelmäßig überprüfen.

Langsamer, aber nachhaltig sind die Veränderungen, die globale Megatrends mit sich bringen, wie Digitalisierung, demografischer Wandel oder E-Commerce. Für uns bedeutet das, flexibel zu bleiben und gemeinsam mit unseren Kunden zukunftsfähige Lösungen zu entwickeln.

Vertriebsstandorte

31. Dezember 2019



Risikokonservative Ausrichtung

Das Kreditbuch der pbb zeichnet sich seit jeher durch ein konservatives Risikoprofil aus. Die pbb ist Kreditgeber für erstrangige Darlehen bei gleichzeitig hohem Eigenkapitalanteil der Kreditnehmer – erfahrene und verantwortungsvolle Immobilieninvestoren – und belastbaren Sicherheiten in Form von Immobilien in guten und sehr guten Lagen. Damit ist die pbb auch vor dem Hintergrund der Immobilienkrise als Folge COVID-19-Pandemie gut positioniert.

Das Einzelgeschäftsrisko mitigiert die pbb durch einen engmaschigen, konservativen Kreditprozess, der eine Reihe von Sicherungsmechanismen enthält. Am Anfang steht die Auswahl der Objekte und der Investoren – beste Lagen und krisen-erfahrene Sponsoren überstehen schwierige Marktsituationen. Außerdem müssen die operativen Nettoerträge aus der Immobilie deutlich den vom Kreditnehmer zu zahlenden Zinsdienst übertreffen. Darüber hinaus verlangt die pbb hohe Eigenkapitalanteile, die marktbedingte Bewertungsabschläge bei den beliebigen Immobilien kompensieren können, sodass der Marktwert im Regelfall nicht unter die Beleihungshöhe fällt; so bleibt die Sicherung des Kredites der pbb bestehen. Sollte der Kreditnehmer vertraglich zugesicherte Bedingungen nicht einhalten, ist er in der Regel verpflichtet, zusätzliche Liquidität bereitzustellen oder Eigenkapital nachzuschießen. Falls in Ausnahmefällen die Zahlungsströme aus einer Transaktion nicht ausreichen, kann über Aussetzung oder Streckung von Tilgungen Abhilfe und Überbrückung für die krisenbedingte Situation geschaffen werden, ohne dass Zahlungsverzögerungen oder Ausfälle entstehen.

Diese risikomitigierende Auswahl der Einzelengagements kombiniert die pbb auf der einen Seite mit hohen Puffern beim Eigenkapital, das sie zur Absicherung der bilanziellen Risiken vorhalten muss. Hinzu kommt auf der anderen Seite bilanzielle Risikovorsorge in mehreren Dimensionen.

Digitalisierung im strategischen Fokus

Bei der digitalen Transformation verfolgen wir drei Ziele: a) Weiterentwicklung der Schnittstellen zum Kunden, b) Erhöhung der Effizienz von internen Prozessen sowie c) Entwicklung neuer Produkte und Geschäftsmodelle. Gesteuert vom 2018 gegründeten Unternehmensbereich „Digitalisierung“, setzen wir konzernweit Initiativen rund um das Thema Digitalisierung um.

Plattformgeschäftsmodell CAPVERIANT

Plattformen sind Geschäftsmodelle, die sich auf die Verknüpfung von Marktakteuren spezialisieren – sie bringen Angebot und Nachfrage in einer elektronischen Infrastruktur so zusammen, dass beide Seiten eines Marktes frei agieren können. Sie haben ihren Ursprung in Bereichen, in denen Angebot und Nachfrage tendenziell fragmentiert und unübersichtlich sind. Während Plattformen zunächst mehr auf B2C-Geschäftsbeziehungen abstellen, rücken mittlerweile immer mehr B2B-Geschäftsbeziehungen in den Vordergrund.

So ist auch der Markt für Kommunalfinanzierungen 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. CAPVERIANT ist eine hundertprozentige Tochter der pbb und als Fintech innerhalb der Bank positioniert.

Die Plattform digitalisiert den Markt für öffentliche Finanzierungen in Europa und führt die Kreditnehmer- und -geberseite zusammen: Vertreter der öffentlichen Hand haben die Möglichkeit, potenziellen Finanzierungspartnern Projekte zu präsentieren. Im Gegenzug können institutionelle Investoren Kreditangebote abgeben. Aktuell bildet die Plattform den deutschen und französischen Markt ab, weitere Märkte sollen folgen.

CAPVERIANT markiert den ersten Schritt der pbb, mittels Digitalisierung neue Geschäftsmodelle zu etablieren – die Bedeutung für die pbb geht aber darüber hinaus. Die gesammelten Erkenntnisse und Erfahrungen sind überaus wertvoll für künftige digitale Initiativen der pbb. Auch daher spielt CAPVERIANT eine wichtige Rolle im Rahmen unserer Digitalisierungsstrategie.

pbb als Arbeitgeber



797*

Beschäftigte Ende 2019



32

Trainees / Werkstudenten /
Praktikanten

Bei der pbb arbeiten Menschen aus 31 Nationen



31



Geschlechterquote per 31.12.2019



38,5 %

61,5 %



Unterzeichner der Charta der Vielfalt seit 2010



charta der vielfalt

UNTERZEICHNET

Auszeichnung mit dem Fair Company-Siegel



Fair Company ist die
größte Arbeitgeberinitiative
für faire Praktika.

1.142

Weiterbildungsmaßnahmen 2019



2.973

Weiterbildungstage 2019

* ohne Vorstandsmitglieder, Praktikanten und Werkstudenten

Mitarbeiter und Personalentwicklung

Die pbb ist ein moderner Arbeitgeber, der Beschäftigten in jeder Phase ihrer Berufslaufbahn viel zu bieten hat. Nachwuchskräfte erhalten eine fundierte Ausbildung, spannende Aufgaben und eine sichere Perspektive. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben vielfältige Möglichkeiten, sich fachlich und persönlich weiterzuentwickeln. Das alles bei fairer Vergütung und attraktiven Sozialleistungen.

Persönlichkeit, Expertise und Herausforderung

Ein Unternehmen mit hochspezialisierten Produkten und Dienstleistungen braucht ein Team mit besonderen Fähigkeiten. Gleichzeitig zeichnet sich jede Persönlichkeit durch individuelles Wissen und Erfahrung aus. Bei der pbb bringt jeder seine Expertise ein und trägt so zum Erfolg des Unternehmens bei. Bei uns arbeiten Experten mit hohem Anspruch für Ergebnisse von höchster Qualität.

Dabei schätzen wir die Unterschiedlichkeit der Persönlichkeiten und Charaktere der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie alle prägen die Kultur in der pbb: Es geht um die Sache und darum, gemeinsam das Beste möglich zu machen. Freiraum und Eigenverantwortung tragen dazu bei, dass die Persönlichkeit des Einzelnen wachsen kann.

Die Zusammenarbeit in der pbb fußt auf Vertrauen und Zusammenhalt. Ehrlichkeit, Menschlichkeit und Authentizität sowie das Selbstvertrauen in das eigene Können prägen den Umgang miteinander. Das macht die pbb zu einem Arbeitgeber, der Sicherheit und Stabilität gibt.

Chancen für Nachwuchskräfte

Für Nachwuchskräfte führen viele Wege in die pbb: Praktika, Tätigkeiten als Werkstudent oder -studentin sowie Trainee-programme oder Programme für Young Professionals. Die Zahl der Nachwuchskräfte, die so die pbb und die Arbeit bei uns kennenlernen, steigt kontinuierlich an.

Beim Einstieg in die pbb legen wir Wert auf ein gutes „Onboarding“. Bei mehrmals jährlich stattfindenden Welcome Days erhalten neue Teammitglieder einen allgemeinen Überblick über die Organisation und die Prozesse. Zusätzlich stehen im Rahmen von Patenschaften erfahrene Kolleginnen und Kollegen als Ansprechpartner zur Seite.

Weiterbilden statt stehen bleiben

Umfangreiche Qualifizierungsprogramme bieten allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Grundlage, sich fachlich und beruflich, aber selbstverständlich auch persönlich weiterzuentwickeln. Wir setzen dabei auf ein breites Angebot interner Schulungs- und Qualifizierungsmaßnahmen, das wir kontinuierlich ausbauen. Augenmerk legen wir dabei auch auf die Förderung von Führungskräften aus den eigenen Reihen. Im Jahr 2019 nahmen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit insgesamt 2.973 Weiterbildungstagen an 1.142 Maßnahmen teil.

Nachhaltigkeit bei der pbb



2019

Online-Umfrage zur Nachhaltigkeit bei allen Stakeholdern durchgeführt



klimaneutrale Durchführung von ordentlicher Hauptversammlung, Jahrespresse- und Analystenkonferenz und weiteren Veranstaltungen

100%



CO₂-neutrale Stromversorgung an allen deutschen pbb-Standorten



PRIME

bei oekom

CSR-Ratings

Nachweisbare Leistungen im Bereich Corporate Responsibility spielen bei Investitionsentscheidungen eine immer größere Rolle. Insbesondere institutionelle Investoren beziehen hierbei verstärkt unabhängige Bewertungen ein.

5

GESCHLECHTER-
GLEICHHEIT



8

MENSCHENWÜRDIGE
ARBEIT UND
WIRTSCHAFTS-
WACHSTUM



9

INDUSTRIE,
INNOVATION UND
INFRASTRUKTUR



11

NACHHALTIGE
STÄDTE UND
GEMEINDEN



Ausrichtung unserer Nachhaltigkeitsstrategie an den Sustainable Development Goals (SDGs) der UN

Umwelt und Gesellschaft

Nachhaltigkeit bedeutet Verantwortung übernehmen. Bei der pbb geschieht dies auf vielen Ebenen: Von Regeln guter Unternehmensführung über die Kreditvergabe und den Umgang mit Ressourcen bis hin zum gesellschaftlichen Engagement. Auf der Grundlage unserer Nachhaltigkeitsstrategie weiten wir unsere Maßnahmen und Initiativen sukzessive aus.

Wo steht die pbb beim Thema Nachhaltigkeit? Diese Frage wollen wir nicht nur aus der Innenperspektive heraus beantworten, sondern im Dialog mit unseren Stakeholdern. Im Jahr 2019 haben wir dazu eine Online-Umfrage gestartet – mit dem Ziel herauszufinden, in welchen Bereichen wir unsere Arbeit noch stärker an nachhaltigen Gesichtspunkten ausrichten können und welche Aspekte dabei als besonders wichtig bewertet werden.

Insgesamt beteiligten sich 246 Personen und Institutionen an der Umfrage. Die Ergebnisse lassen wir in unsere Nachhaltigkeitsstrategie einfließen. Diese definiert, wie sich im Sinne unserer Zukunftssicherung das Thema Nachhaltigkeit mit wirtschaftlichem Erfolg verbinden lässt. Das CSR Committee der pbb – zusammengesetzt aus Vertreterinnen und Vertretern unterschiedlicher Unternehmensbereiche – stellt sicher, dass aus der Strategie konkrete Ziele und Maßnahmen abgeleitet werden.

SDGs als Basis der Nachhaltigkeitsstrategie

2018 entschied das CSR Committee, die Nachhaltigkeitsstrategie der pbb an den Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen auszurichten und zu optimieren. Die insgesamt 17 Ziele dienen einer nachhaltigen Entwicklung auf ökonomischer, sozialer sowie ökologischer Ebene. Vier Ziele mit besonderer Relevanz für die pbb wurden identifiziert. Neben der Sicherstellung menschenwürdiger Arbeit und einer auf Geschlechtergleichstellung und Wirtschaftswachstum ausgerichteten Unternehmensführung (SDGs 5 und 8) sind dies vor allem die Ziele 9 „Industrie, Innovation und Infrastruktur“ sowie 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“.

Als Spezialbank für die Immobilienfinanzierung und die Öffentliche Investitionsfinanzierung trägt die pbb dazu bei, nachhaltige Städte und Gemeinden zu schaffen. Dadurch fördern wir urbane Lebensräume mit funktioneller Infrastruktur und hohem Lebensstandard. Unter anderem durch unser Engagement in diversen Arbeitskreisen beteiligen wir uns an der Entwicklung von Nachhaltigkeitsstandards, um natürliche Ressourcen zu schonen und den ökologischen Fußabdruck dauerhaft zu minimieren.

Verantwortung für die Gesellschaft

Vielfalt ist ein gelebtes Prinzip bei der pbb – in der Zusammenarbeit an unseren Standorten und mit unseren Kunden weltweit, bei der Auswahl unserer Immobilienprojekte rund um den Globus wie auch bei unserem gesellschaftlichen Engagement.

Zwei gemeinnützige Stiftungen, die unseren Namen tragen, stellen die Förderung kultureller und wissenschaftlicher Projekte in den Mittelpunkt: die pbb Stiftung Deutsche Pfandbriefbank und die pbb Stiftung für Kunst und Wissenschaft.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt im sozialen Engagement. So unterstützt die pbb das Kinderhospiz St. Nikolaus im Allgäu. Zudem fördern wir Projekte an den Standorten des Unternehmens sowie das persönliche, ehrenamtliche Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei gemeinnützigen Einrichtungen. Im Rahmen eines Freiwilligenprogramms („Corporate Volunteering“) zusammen mit dem Dominik-Brunner-Haus der Münchner Johanniter werden seit 2016 sozial benachteiligte Kinder individuell gefördert.

Klimaschutz im Arbeitsalltag

Nicht nur bei den finanzierten Immobilien richten wir unseren Blick zunehmend auf Nachhaltigkeitsaspekte, sondern auch bei den Gebäuden, die wir selbst nutzen. Vor allem der Umzug in unsere neue Unternehmenszentrale in Garching erweitert unsere Möglichkeiten, klima- und umweltschonend zu agieren.

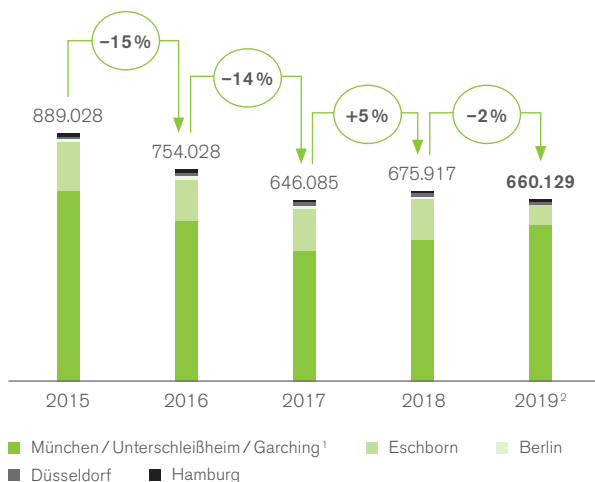
Energieversorgung

- Strom und Wärme für das neue Gebäude in Garching werden aus erneuerbaren Energiequellen erzeugt: Die Wärmegewinnung erfolgt aus Geothermie, für Stromerzeugung sorgt eine Photovoltaikanlage.
- Seit 2011 decken wir den gesamten Strombedarf der deutschen pbb-Standorte vollständig aus Ökostrom.

Mit diversen Maßnahmen zur Energieeffizienz konnten wir den Stromverbrauch an den pbb-Standorten seit 2015 um gut 25 Prozent senken.

Stromverbrauch

in kWh



¹ Unterschleißheim (Januar 2019 – August 2019), Garching (Juli 2019 – Dezember 2019)

² Geschätzter Stromverbrauch für Berlin, Düsseldorf und Hamburg für 2019 sowie für Eschborn Dezember 2019

Mobilität

- Die sehr gute Anbindung des Business Campus Garching mit der Unternehmenszentrale an den ÖPNV macht die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter attraktiv. Zusätzlich gibt es Carsharing-Angebote sowie das Angebot zur Bildung von Fahrgemeinschaften.
- Am Standort steht eine Ladeversorgung für E-Bikes und Elektroautos zur Verfügung.
- Die Reiserichtlinie zielt unter anderem darauf ab, einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz zu leisten. Durch individuelle Videokonferenztechnik und eine entsprechende Ausstattung der Konferenzräume soll das Dienstreiseaufkommen weiter reduziert werden.

Organisation

- Arbeitsabläufe sind grundsätzlich so papiersparend wie möglich ausgelegt. Dafür kommen vielfältige elektronische Systeme zum Einsatz, die weitestgehend papierbasierte Prozesse ersetzen.
- Klimaneutralität wird bei immer mehr Veranstaltungen zum Standard. Angefangen mit der ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2018, wurde dies 2019 auf die Jahrespressekonferenz und die Analystenkonferenz ausgeweitet.

Nachhaltigkeit in der Immobilienfinanzierung

Refinanzierung über Green Bonds

Einen wichtigen Schritt bei der Ausrichtung unseres Kerngeschäfts auf nachhaltige Immobilienfinanzierungen stellen Green Bonds dar: Künftig wollen wir das Kreditgeschäft mit nachhaltigen Emissionen refinanzieren und so auch Anleiheinvestoren nachhaltige Produkte anbieten. Damit erfüllen wir die Anforderungen unterschiedlichster Stakeholdergruppen an Sustainable Finance als Beitrag der Finanzwirtschaft, um die Pariser Klimaziele zu erreichen.

Hohe Standards bei der Kreditvergabe

Viele der von uns finanzierten Projekte haben direkt und nachhaltig positive Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft – wie etwa Investitionen in den sozialen Wohnungsbau und in öffentliche Verwaltungsgebäude. Bei der Kreditvergabe legen wir stets hohe Standards an, sowohl bei gewerblichen Immobilieninvestitionen als auch bei Infrastrukturprojekten der öffentlichen Hand. Neben wirtschaftlichen geht es hierbei auch um ökologische Faktoren. In fest definierten Prozessen prüfen und bewerten wir die Projekte sorgfältig.



Das Geschäftsjahr 2019

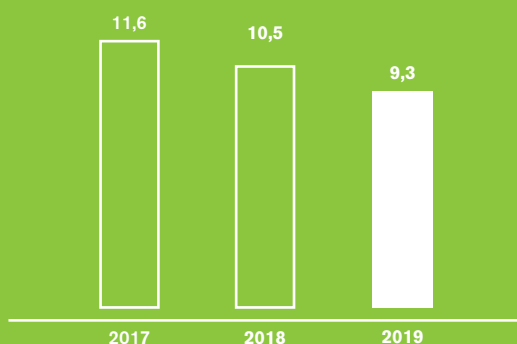
Harte Kernkapitalquote (CET1)

15,9 %

Aufwand-Ertrag-Verhältnis

43,5 %

Neugeschäft



in Mrd. € (Kreditzusagen, inklusive Prolongationen > 1 Jahr)

Vorsteuerergebnis

216 Mio. €

458 Mio. €

Zinsergebnis

Das Zinsergebnis ist die wichtigste Ertragsposition. Der Ertrag resultiert aus dem Kreditgeschäft, der Aufwand aus der Refinanzierung.

49 Mio. €

Kreditrisikovorsorge

Den Erträgen aus dem Kreditgeschäft stehen Risikokosten gegenüber.

202 Mio. €

Verwaltungsaufwand

Hier überwiegen die Personalkosten mit rund 60%. Der Sachaufwand umfasst vor allem Kosten für Betrieb, IT, Projekte und Beratung.



So sieht unsere Refinanzierung aus (Neuemissionen im Jahr 2019)

Hypothekendarlehen	Öffentliche Darlehen	unbesicherte Darlehen	Einlagen pbb direkt (per Jahresende)
Hypothekendarlehen	Öffentliche Darlehen	unbesicherte Darlehen	Einlagen pbb direkt (per Jahresende)
2,9 Mrd. €	0,3 Mrd. €	3,6 Mrd. €	2,8 Mrd. €

Ertragslage: gutes Ergebnis

Das Umfeld: herausfordernd wegen des hohen Wettbewerbs und der aktuellen Unsicherheit bezüglich der Auswirkungen des Coronavirus auf die Volkswirtschaften im Allgemeinen und die Immobilienmärkte im Besonderen. Die pbb: mit gutem Kreditgeschäft bei stabilen Margen, hohen Refinanzierungsvolumina bei Pfandbriefen und ungedeckten Anleihen sowie einem starken Ergebnis im Jahr 2019, das den Erfolg der Vorjahre fortschreibt.

So verdient die pbb Geld

Im operativen Geschäft erzielt die pbb Zinserträge aus dem Kreditgeschäft. Dem stehen Zinsaufwendungen für die Refinanzierung der ausgereichten Kredite gegenüber. Die Nettoposition findet sich als Zinsergebnis in der Gewinn- und -Verlustrechnung. Darüber hinaus vereinnahmt die pbb Provisionen, die aber aufgrund ihres überwiegend zinsähnlichen Charakters im Zinsergebnis gebucht werden; deshalb fällt das Provisionsergebnis selbst regelmäßig sehr niedrig aus. Zudem resultieren Erträge aus Entschädigungen für Kredite, die vor Fälligkeit zurückgezahlt werden. Sie gleichen entgangene

Zinserträge aus sowie den durch die vorzeitige Rückzahlung entstandenen Refinanzierungsschaden. Weitere operative Erträge ergeben sich vor allem durch Bewertungsänderungen.

Kosten entstehen im Wesentlichen durch Personalaufwand und Sachaufwand sowie durch Vorsorge, die für erwartete Kreditausfälle gebildet wird. Hinzu kommen vor allem Aufwendungen für Abschreibungen auf materielle und immaterielle Vermögenswerte sowie die Bankengabgaben.

Ergebnis – was die Zahlen sagen

Die Immobilienmärkte zeigten sich während der letzten Dekade bis Ende des Jahres 2019 durchweg in einer insgesamt guten Verfassung, auch wenn Einzel- und Submärkte seit einiger Zeit eine schwächere Entwicklung aufweisen und hohe Bewertungen zu sehr niedrigen Renditen für die Investoren führten. Gleichzeitig waren die Kreditmärkte seit Jahren von starkem Wettbewerb unter den Finanzierern geprägt, zu dem nicht nur Banken, sondern auch andere Kreditgeber beitrugen. Die Märkte für öffentliche Investitionsfinanzierung hingegen waren geprägt von zurückhaltenden Investitionen der öffentlichen Hand und schwächeren Margen. Die COVID-19-Pandemie wird die Märkte belasten, wenngleich der Umfang dieser Auswirkung noch nicht abschätzbar ist.

Zinsergebnis

Dank guter Volumina im Neugeschäft hat die pbb in den letzten Jahren ihr Kreditbuch weiter aufgebaut. Das höhere Volumen führte bei relativ stabilen Margen in den letzten Jahren zu steigenden Zinserträgen aus dem operativen Geschäft, während gleichzeitig die Zinsaufwendungen sanken. Im Geschäftsjahr 2019 stieg das Zinsergebnis als wichtigste Ertragsquelle der pbb auf den bislang höchsten Wert von 458 Millionen Euro; weitere 6 Millionen Euro trugen Provisionen bei. Die operativen Erträge profitierten zusätzlich von höheren Entschädigungen für vorzeitig zurückgezahlte Finanzierungen.

Kreditrisikoversorge

Die Kreditrisikoversorge ist eine Nettoposition, Zuführungen und Auflösungen werden saldiert. In den letzten Jahren lagen die Zuführungen meist nur geringfügig über den Auflösungen, sodass sich die Risikoversorge maximal in der Größenordnung kleiner zweistelliger Millionenbeträge belief – bei einem Finanzierungsvolumen von rund 45 Milliarden Euro. Insbesondere mit Blick auf die gestiegene Wahrscheinlichkeit einer gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Eintrübung bewegte sich das Risikoversorgeergebnis zum 31. Dezember 2019 allerdings mit netto 49 Millionen Euro über dem Wert der Vorjahre.

Verwaltungsaufwendungen

Die Verwaltungsaufwendungen lagen in den letzten Jahren in der Größenordnung leicht unter 200 Millionen Euro, soweit sie nicht durch Sondereffekte beeinflusst waren. Sie stiegen im Jahr 2019 moderat auf 202 Millionen Euro. Hier wirkten sich unter anderem Investitionen in regulatorisch getriebene Projekte aus, aber auch Investitionen in die Zukunft der pbb und in Effizienzmaßnahmen.

Vorsteuerergebnis

Das Vorsteuerergebnis der pbb hat sich in den letzten drei Jahren relativ stabil über 200 Millionen Euro bewegt und erreichte im Jahr 2019 mit 216 Millionen Euro den bislang zweithöchsten Wert nach dem Jahr 2016, das allerdings wegen eines signifikanten positiven Einmaleffekts nicht repräsentativ war.

In der Segmentberichterstattung zeigt sich die Bedeutung des Geschäfts der gewerblichen Immobilienfinanzierung (Real Estate Finance) für die pbb im Vergleich zu der Öffentlichen Investitionsfinanzierung (Public Investment Finance). Allerdings verfolgt die pbb in diesen beiden strategischen Geschäftsfeldern unterschiedliche Ansätze: Das Immobilienfinanzierungsgeschäft will die pbb weiter ausbauen, während sie das Geschäft in der Öffentlichen Investitionsfinanzierung zuletzt redimensioniert hat und den Kreditbestand stabil halten will. Folgerichtig entfielen im Jahr 2019 auf die gewerbliche Immobilienfinanzierung rund 97 Prozent des Neugeschäfts und rund 85 Prozent des Vorsteuerergebnisses.

Die pbb-Aktie

Die Aktie der Deutsche Pfandbriefbank AG ist seit dem 16. Juli 2015 im Prime Standard des Regulierten Markts der Frankfurter Wertpapierbörse (FWB) notiert und ist im Index SDAX® enthalten. Die pbb-Aktie gehört damit nach den Werten in DAX® und MDAX® zu den 70 nach Marktkapitalisierung und Orderbuchumsatz größten Unternehmen im Prime Standard der FWB.

Insgesamt sind 134.475.308 Stammaktien ausgegeben. Der Streubesitz beträgt 100 Prozent.

Basisinformationen

31. Dezember 2019

WKN	801900
ISIN	DE0008019001
Aktiengattung	Auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)
Anzahl Stammaktien	134.475.308
Börsenkürzel	PBB
Börsenplatz	Xetra, Frankfurt
Börsensegment	Regulierter Markt, Prime Standard
Index	SDAX® (seit 22. Juni 2020)
Erstnotiz	16. Juli 2015

Impressum

Herausgeber

Deutsche Pfandbriefbank AG, München (Copyright 2020)

Konzeption, Design und Realisierung

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, www.hgb.de

Bildnachweis

Illustrationen:

Titel, S. 4 – 17, S. 27, S. 31: Björn von Schlippe, Hamburg

Bilder:

S. 6/7: Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

S. 8/9: Oxford Properties Group/Brockton Capital

S. 10/11: PANDION

S. 12/13: Moda Living

Druck

druckpartner, Druck- und Medienhaus, Essen



Deutsche Pfandbriefbank AG

Parkring 28
85748 Garching
Deutschland

T +49 (0)89 2880-0
F +49 (0)89 2880-10319
info@pfandbriefbank.com
www.pfandbriefbank.com