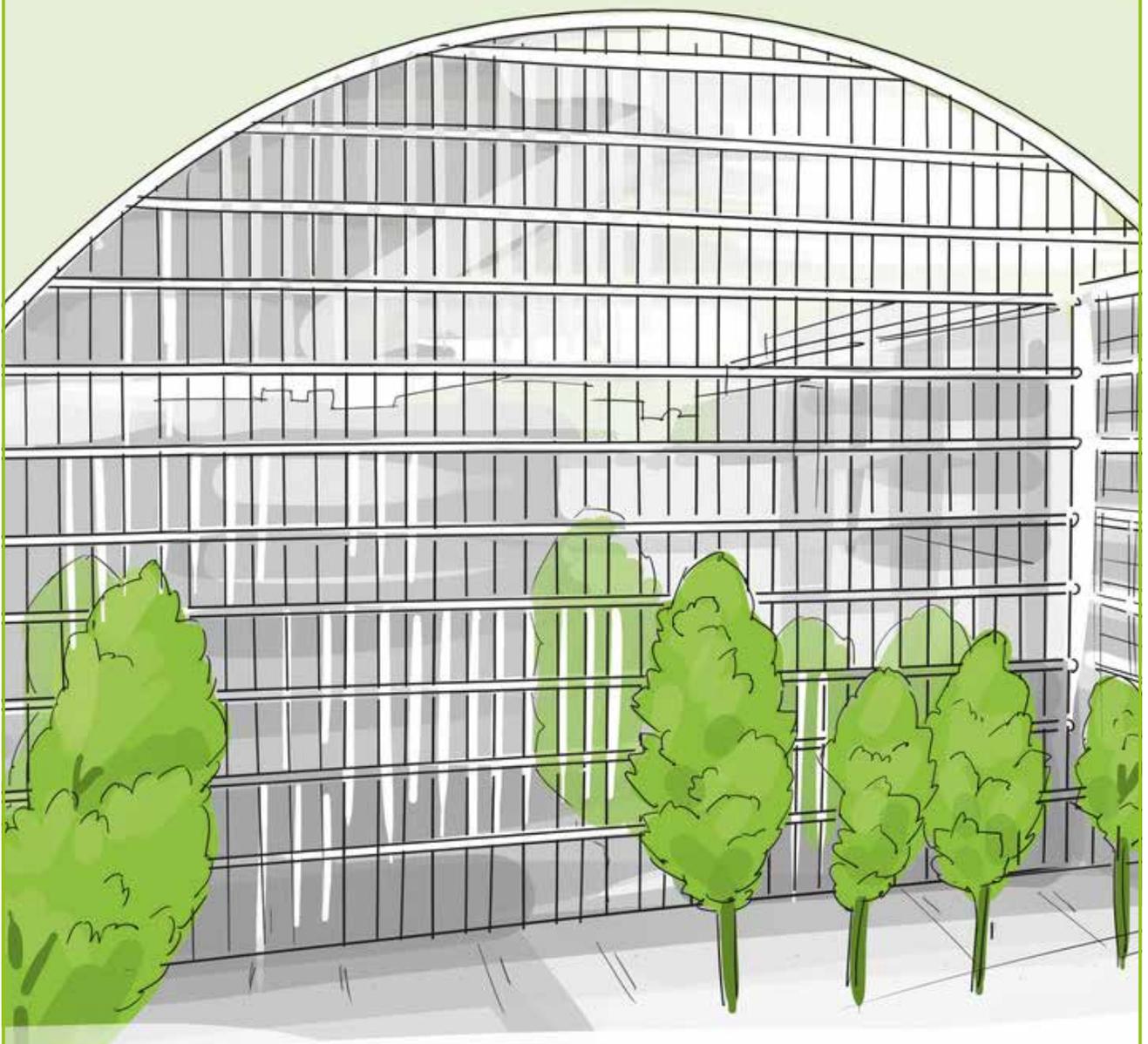


**pbb**

**DEUTSCHE  
PFANDBRIEFBANK**

# Unternehmensbericht 2021/22

Deutsche Pfandbriefbank AG



# Die pbb in Zahlen

## Beschäftigte



**828**

**32,8** Mrd. €

## Kreditbestand

Die strategischen Portfolios in der gewerblichen Immobilienfinanzierung weisen ein Finanzierungsvolumen von 32,8 Mrd. € auf.

## Standorte



**10**

**27,0** Mrd. €

## Ausstehende Pfandbriefe

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

## Neugeschäft Immobilienfinanzierung



**9,0** Mrd. €

## Neugeschäft Immobilienfinanzierung

Trotz weiterhin sehr selektivem Vorgehen mit strengen Risikoparametern im Neugeschäft erreichte die pbb 2021 in der gewerblichen Immobilienfinanzierung ein Volumen von 9,0 Mrd. €\*. Damit lag sie deutlich über dem Vorjahresniveau von 7,3 Mrd. €.

## So sieht unser Portfolio in der gewerblichen Immobilienfinanzierung aus



**53%**

Bürogebäude



**16%**

Wohnimmobilien



**11%**

Einzelhandel



**12%**

Logistik/Lager



**4%**

Hotels



**2%**

Mixed Use/Sonstige

\* Inklusive Prolongationen > 1 Jahr  
Alle Zahlen per 31.12.2021, 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 eine wichtige Emittentin 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, den grenzüberschreitenden Ansatz und die Zusammenarbeit mit Finanzierungspartnern realisiert die pbb sowohl komplexe Finanzierungen als auch länderübergreifende Transaktionen.

## Inhalt

<b>02</b>	Vorwort	<b>18</b>	Top-Themen 2021
<b>04</b>	Wandel mit Zukunft	<b>20</b>	Report
<b>08</b>	Wohnpark St. Marien	<b>20</b>	Geschäftsmodell und Strategie
<b>10</b>	Ehemaliger Commerzbank-Standort	<b>24</b>	pbb als Arbeitgeber
<b>12</b>	Die Macherei	<b>28</b>	Nachhaltigkeit bei der pbb
<b>14</b>	Typisch pbb – ausgewählte Transaktionen	<b>32</b>	Das Geschäftsjahr 2021
		<b>35</b>	Impressum

# Vorwort

## Sehr geehrte Damen und Herren,

vor Ihnen liegt der dritte Unternehmensbericht der pbb, diesmal mit dem Schwerpunktthema Transformationsimmobilien. Wir greifen damit ein Thema auf, das im Zuge der Diskussion um die Nachhaltigkeit der Immobilienwirtschaft weiter an Bedeutung gewinnen wird. Eines der Projekte, das wir in diesem Zusammenhang vorstellen, berührt ein weiteres spannendes Nachhaltigkeitsthema: In Berlin-Kreuzberg wird nicht nur das ehemalige Postscheckamt Berlin-West wiederbelebt, sondern einer der beiden ergänzenden Neubauten entsteht in Holz-Hybrid-Bauweise.

Unsere Branche befindet sich aber nicht nur im Wandel zu mehr Nachhaltigkeit, sondern sieht sich auch in der jüngeren Vergangenheit ungekannten Diskontinuitäten ausgesetzt. Die COVID-19-Pandemie hat seit dem Jahr 2020 die Sicht auf Immobilienarten und -märkte nachhaltig verändert. Hatten sich die wirtschaftliche Entwicklung und die Immobilienmärkte im Laufe des Jahres 2021 deutlich von den Auswirkungen der Pandemie erholt, zerstört der Krieg in der Ukraine nicht nur unsere Hoffnung auf weitere Normalisierung, sondern wahrscheinlich ein ganzes Land sowie die europäische Friedensordnung.

Das aus dem Krieg resultierende menschliche Leid lässt alle anderen Aspekte in den Hintergrund treten. Trotzdem müssen wir uns auch mit den möglichen wirtschaftlichen Folgen für die Immobilienbranche auseinandersetzen. Ein abgeschwächtes Wirtschaftswachstum sowie eine tendenziell weiter steigende Inflation gelten als wahrscheinlich, deutliche Auswirkungen auf Geldpolitik und Zinsen sind absehbar. Wir gehen allerdings davon aus, dass hochwertige Immobilien als Assetklasse wegen ihrer relativen Wertstabilität weiterhin gesucht bleiben.

Trotz der erhöhten Unsicherheit werden wir die pbb weiterentwickeln und haben unsere Ziele klar definiert. Wir wollen neue Produkte an den Markt bringen, das US-Geschäft ausbauen und mehr grüne Kredite vergeben. Außerdem werden wir die Digitalisierung der pbb konsequent fortführen, um die Effizienz weiter zu stärken und unseren Kunden den bestmöglichen Service zu bieten und Nutzen für unsere Kunden zu stiften. Während wir 2022 als investives Jahr sehen, wollen wir mit der Umsetzung dieser Wachstumsinitiativen in den Folgejahren die Ertragsbasis der pbb nachhaltig stärken.

Wir wünschen Ihnen einmal mehr viel Freude bei der Lektüre unseres Unternehmensberichts.

Mit besten Grüßen



Andreas Arndt



Thomas Köntgen



Andreas Schenk



Marcus Schulte



» *Wir wollen neue Produkte auf den Markt bringen, das US-Geschäft ausbauen und mehr grüne Kredite vergeben.* «

**Andreas Arndt**  
Vorsitzender des Vorstands und Chief Financial Officer

» *Bei weiter erholtten Investmentmärkten haben wir unser Geschäft im Jahr 2021 deutlich ausgebaut – bei unveränderter „Focus-on-Core“-Strategie und trotz Fragezeichen vor allem zur zukünftigen Nutzernachfrage.* «

**Thomas Köntgen**  
Stellv. Vorsitzender des Vorstands,  
Immobilienfinanzierungen und öffentliche Finanzierung



» *Wir konzentrieren uns auf Immobilien in guten Lagen mit stabilen Cashflows und geringen Wiedervermietungsrisiken. Außerdem achten wir auf professionelle, krisenerfahrene Investoren.* «

**Andreas Schenk**  
Mitglied des Vorstands, Chief Risk Officer

» *Die Unterstützung des Wandels in der Immobilienbranche zu mehr Nachhaltigkeit stellt eine Verpflichtung gegenüber der Gesellschaft dar und bietet uns zugleich Geschäftsmöglichkeiten.* «

**Marcus Schulte**  
Mitglied des Vorstands, Treasurer



# Wandel mit Zukunft

Neues Leben für alte Mauern



Bestandsgebäude umgestalten und ihnen einen neuen Nutzungszweck geben: Die Idee ist alles andere als neu, aber der Ansatz erfährt angesichts heutiger und zukünftiger Herausforderungen derzeit kräftigen Aufwind. Was macht Transformationsimmobilien so spannend und attraktiv?



Ortskundige reiben sich am Mariendorfer Weg im Berliner Stadtteil Neukölln verwundert die Augen: Die denkmalgeschützte Fassade der ehemaligen Geburts- und Frauenklinik strahlt in neuem Glanz. Wo früher Kranke versorgt und neue Erdenbürger auf die Welt geholt wurden, haben nun viele Menschen ein modernes Zuhause gefunden. Das sah vor wenigen Jahren noch ganz anders aus. Ab 2005 stand der Klinikkomplex leer, seitdem verwarhlosten die einst prächtigen Gebäude aus dem Jahr 1914 zusehends.

### Vom „Lost Place“ zum lebendigen Quartier

2019 startete dann mit dem groß angelegten Projekt „Wohnpark St. Marien“ die Wiederbelebung des eigentlich attraktiven Standorts. Die denkmalgeschützten Gebäude des Klinikensembles sowie das ehemalige Verwaltungsgebäude wurden von Grund auf saniert und in Wohnraum umgewandelt, in der früheren Direktorenvilla ist heute eine Kindertagesstätte untergebracht. Nördlich des historischen Teils entstanden neue Wohnhäuser, unter anderem mit Studentenappartements. Aus einem „Lost Place“ wurde ein lebendiges Quartier in citynaher Lage.

#### Vorher-nachher-Effekt

Hat an lange leer stehenden Immobilien der Zahn der Zeit genagt, ist häufig viel Fantasie gefragt, um das Potenzial für einen architektonischen Neuanfang zu sehen.

Der Wohnpark St. Marien ist ein Paradebeispiel für die gelungene Transformation eines Bauwerks – und nur eines von vielen spannenden Konzepten in der deutschen Hauptstadt, wie unsere Projektauswahl zeigt. Gebündelt lässt sich in Berlin der Trend zur Umwandlung von Bestandsgebäuden beobachten, der derzeit typisch für den Immobiliensektor ist.

### Modernste Standards hinter klassischen Fassaden

Beim Wohnpark St. Marien lässt sich das Konzept von Transformationsimmobilien gut verdeutlichen. Dahinter steht die Idee, Immobilien durch eine mehr oder weniger umfassende funktionale und bauliche

Umgestaltung – als Alternative zu Abriss und Neubau – für eine oder häufig auch mehrere neue Nutzungsarten zu erschließen.

Die Gebäude, die hierfür in Betracht kommen, sind vielfältig und reichen vom Warenhaus über Fabrikgebäude bis zum stillgelegten Bahnhof – damit ist die Liste noch nicht vollständig. Gemeinsam dienen sie als Grundlage für moderne, hochwertige und nachhaltige Wohn- und Arbeitswelten – und bieten zugleich den Charme der klassischen Fassaden und Architekturstile.

» **Gelungene Transformationsgebäude sind innovative Leuchtturmprojekte – und glänzen in ihrem städtischen Umfeld genauso wie im Immobilienportfolio.**



### Mehrere Megatrends adressiert

Angetrieben wird diese Entwicklung von diversen ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen sowie regulatorischen Themen. Insbesondere Megatrends wie Urbanisierung und Mobilität, New Work sowie Nachhaltigkeit haben in diesem Kontext hohe Relevanz. Viele der infrage kommenden Immobilien liegen in einem historisch gewachsenen städtischen Umfeld und weisen daher eine gute Erreichbarkeit auf, die künftigen Mobilitätsbedürfnissen entgegenkommt.

Speziell Innenstädte stehen ohnehin vor besonderen Herausforderungen. E-Commerce und zuletzt die COVID-19-Pandemie verschärfen die Notwendigkeit, dass Innenstädte und mit ihnen traditionelle Einzelhandels- und Bürokonzepte sich neu erfinden und für ein breiteres Nutzungsspektrum öffnen. So kann eine Krise zur Chance für die Belebung bester Lagen werden.

### Ökobilanz oft besser als bei Neubau

Auch in puncto Nachhaltigkeit und angesichts steigender Anforderungen durch ESG-Kriterien vollzieht sich ein Wandel: Waren Neubauimmobilien bislang erste Wahl im Hinblick auf Energieeffizienz, so kann die ganzheitliche Betrachtungsweise von Immobilien zu einer anderen Bewertung führen. Wird neben dem Energieverbrauch während des Lebenszyklus der Immobilie auch die „Graue Energie“ für die Erstellung berücksichtigt, können Transformationsimmobilien in Summe eine bessere Ökobilanz aufweisen. Werden zudem die steigenden Baustoffkosten einbezogen, punktet die Wiederverwertung von Immobilien häufig auch in wirtschaftlicher Hinsicht.

### „Wundertüte Altbau“

In einem ESG-orientierten Investitionsprofil gibt es somit gute Argumente für Transformationsimmobilien. Sie bergen aber auch besondere Risiken. Alte, oft jahre- oder gar jahrzehntelang leer stehende Gebäude können beim Umbau Überraschungen mit nicht unerheblichen finanziellen Auswirkungen bereithalten. Dem Projekt vorangehen sollte immer auch eine frühzeitige Einbeziehung aller relevanten Stakeholder, um die gesellschaftliche Akzeptanz des Vorhabens sicherzustellen. Mut und Aufwand können sich hier aber lohnen: Gelungene Transformationsgebäude sind innovative Leuchtturmprojekte – und glänzen in ihrem städtischen Umfeld genauso wie im Immobilienportfolio.

### Erfolgreiche Verwandlung

Eine gelungene Transformation haucht der Immobilie neues Leben ein und schafft Arbeits- und Lebensraum für Menschen.



## Wohnpark St. Marien

### Transformation

Umwandlung denkmalgeschützter Klinikbauten in Wohnungen, ergänzt um Neubauwohnungen, Studentenappartements, Kita und Familienzentrum

### Lage

Mariendorfer Weg, Berlin-Neukölln

### Fertigstellung (geplant)

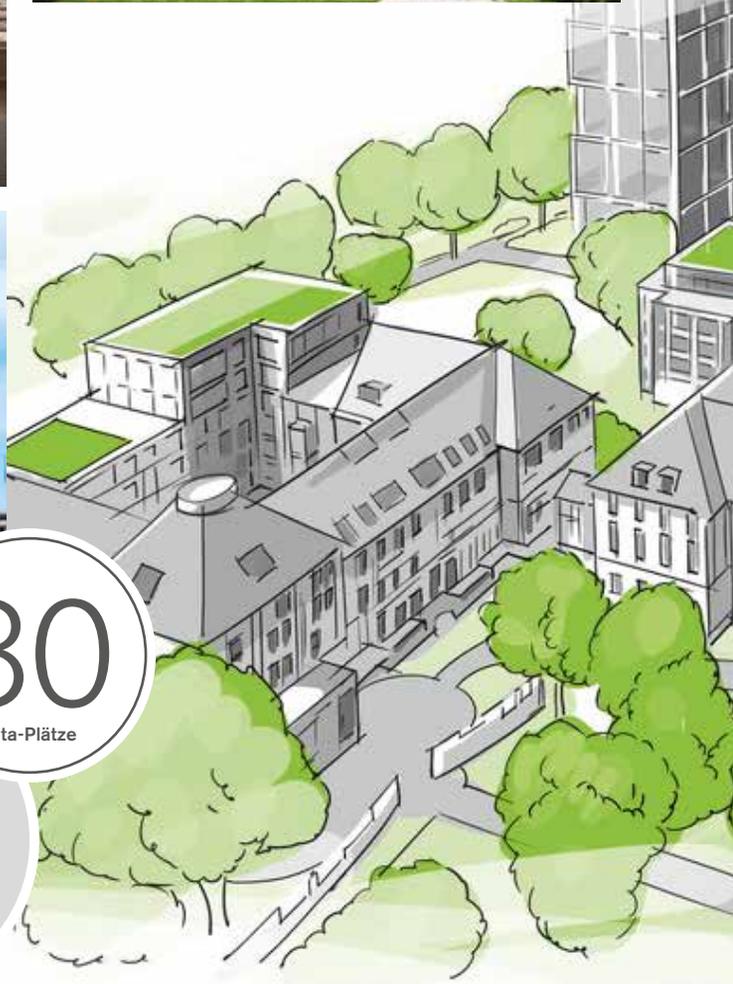
- 2022
- Zwei Drittel der Wohneinheiten seit Ende 2021 fertiggestellt

### Details zur Finanzierung

- 140 Mio. € Investmentkredit inklusive KfW-Mittel
- pbb als Mandated Lead Arranger

### Objektdaten

- Schaffung von rund 600 Wohnungen
- Kita mit 80 Plätzen in der ehemaligen Direktorevilla
- Vier sogenannte Punkthäuser mit jeweils zwölf Wohnungen
- Neubau mit 130 Studentenappartements, Familienzentrum im Erdgeschoss
- Tiefgarage mit 475 Stellplätzen, etwa 50 davon mit Ladestationen für E-Fahrzeuge
- Begrüntes Dach
- Eigene Brunnenbewässerung für Garten- und Außenanlagen



### Beliebtes Quartier

Das ehemalige Klinikgelände am Mariendorfer Weg in Neukölln hat sich zu einer Top-Adresse entwickelt – interessant für Singles, Familien und Studierende gleichermaßen.

80

Kita-Plätze

Neubau mit

130

Studentenappartements

# Operation Klinikumbau geglückt

Vom Schandfleck zum Glanzlicht im Kiez: Die frühere Frauen- und Geburtsklinik in Berlin-Neukölln erlebt eine Renaissance als attraktiver Wohnort. Altbau und Neubauten verschiedener Typologien fügen sich zu einem harmonischen Areal.

**E**ingeschlagene Scheiben, Graffiti, soweit das Auge reicht, eingestürzte Dachteile: Bis vor wenigen Jahren war das Gelände der ehemaligen Frauenheilanstalt mit Schwesternwohnheim am Mariendorfer Weg in Berlin-Neukölln in einem sehr schlechten Zustand. Ein groß angelegtes Vorhaben – mitfinanziert von

der pbb – holte die historischen Gebäude aus dem Dornröschenschlaf und brachte durch Sanierung und Umbau neues Leben hinter die denkmalgeschützten Fassaden.

Das Gelände wird um mehrere Neubauten hinter dem historischen Ensemble erweitert, sodass insgesamt rund 500 Wohnungen entstehen. Das familienfreundliche Quartier umfasst auch eine Kita mit 80 Plätzen. Speziell für Studentinnen und Studenten wurden kleine Apartments sowie Gemeinschafts- und Aufenthaltsflächen errichtet.

140 Mio. €  
Investmentkredit  
inkl. KfW-Mittel

2/3

seit Ende 2021  
fertiggestellt



# Tresor erfolgreich geöffnet

Mit ihrer strengen 50er-Jahre-Architektur wirkten die Gebäude auf dem ehemaligen Commerzbank-Areal an der Potsdamer Straße in Berlin-Schöneberg geschlossen, fast tresorartig. Eine Auffrischungskur mit baulichen Anpassungen und ein modern designter Neubau mit dem klangvollen Namen „Wirtschaftswunder“ geben dem Gebäudeensemble nun eine neue Offenheit und Helligkeit.

Für den ehemaligen Standort der Commerzbank ist eine neue Nutzungsära angebrochen. Während die Fassaden der beiden Bestandsgebäude weitgehend erhalten geblieben sind, hat im Inneren das 21. Jahrhundert Einzug gehalten. Zusammen mit dem harmonisch integrierten Neubau entsteht eine vitale Mischung aus Büros, Gastronomie und Geschäften. Ruhe vom Trubel bieten ruhige Innenhöfe und Dachterrassen.

Mit der Verbindung aus Alt und Modern passt das Gebäude-Trio optimal in den aufstrebenden und kreativen Berliner Stadtteil Schöneberg. Entsprechende Mieter für die insgesamt 27.000 Quadratmeter Bürofläche sind bereits gefunden, unter anderem Sony Music.

Die pbb begleitet das Bauvorhaben mit einer Finanzierung in Höhe von 138 Mio. €.

3.000 m<sup>2</sup>

Einzelhandel und  
Gastronomie





**Beste Aussicht**

Das neue Architekturkonzept für das frühere Commerzbank-Areal bietet eine offene Raumgestaltung. Dachterrassen erlauben den weiten Blick über Berlin.



Ehemaliger Commerzbank-Standort

**Transformation**

Revitalisierung und Modernisierung alter Bankliegenschaften und Neubau eines Bürogebäudes

**Lage**

Potsdamer Straße/Bülowstraße, Berlin-Schöneberg

**Fertigstellung**

2021

**Details zur Finanzierung**

- Bauherr: Aermont Capital
- Projektentwickler: Pecan Development

**Objektdaten**

- Bürofläche 27.000 m<sup>2</sup>
- Einzelhandel und Gastronomie 3.000 m<sup>2</sup>

2021  
fertiggestellt

rund  
**27** tm<sup>2</sup>  
Bürofläche



# Architektur-Geschichte modern erzählt

Auf einer Großbaustelle in Kreuzberg lässt sich die Wiederbelebung eines Architekturklassikers verfolgen: Das ehemalige Postscheckamt Berlin West verwandelt sich in das Quartier „Die Macherei Berlin-Kreuzberg“ mit dem zukunftsweisenden M50 – Der Design-Tower. Außergewöhnliche Konzepte zeichnen auch die beiden Nachbargebäude aus.

Der geschichtsträchtige Büroturm aus den späten 1960er-Jahren zählt mit 90 Metern zu den höchsten Gebäuden Berlins. Doch auch die markante Aluminium-Glas-Fassade macht ihn zu einer der Landmarks der Hauptstadt. Diese Optik zu bewahren, spielt bei der derzeitigen umwelt- und ressourcenschonenden Sanierung eine wichtige Rolle.

Insgesamt drei Gebäude beinhaltet das innovative Mixed-Use-Konzept aus hochwertigen Büros, ergänzt um Gastronomie und Geschäfte. Das frühere Postscheckamt wird dabei von zwei interessanten Neubauten eingerahmt: Auf der rechten Seite entsteht das „M40 – Das Holz-Carré“ in nachhaltiger Holz-Hybrid-Bauweise,

links das „M60 – Das Zero-CO<sub>2</sub>-Haus“. Modernste Fotovoltaiktechnik macht es zum ersten komplett klimaneutralen Bürohaus dieser Größe in Deutschland.

Die pbb ist an der Konsortialfinanzierung mit einem Finanzierungsanteil von rund 68 Mio. € beteiligt.

Ensemble aus

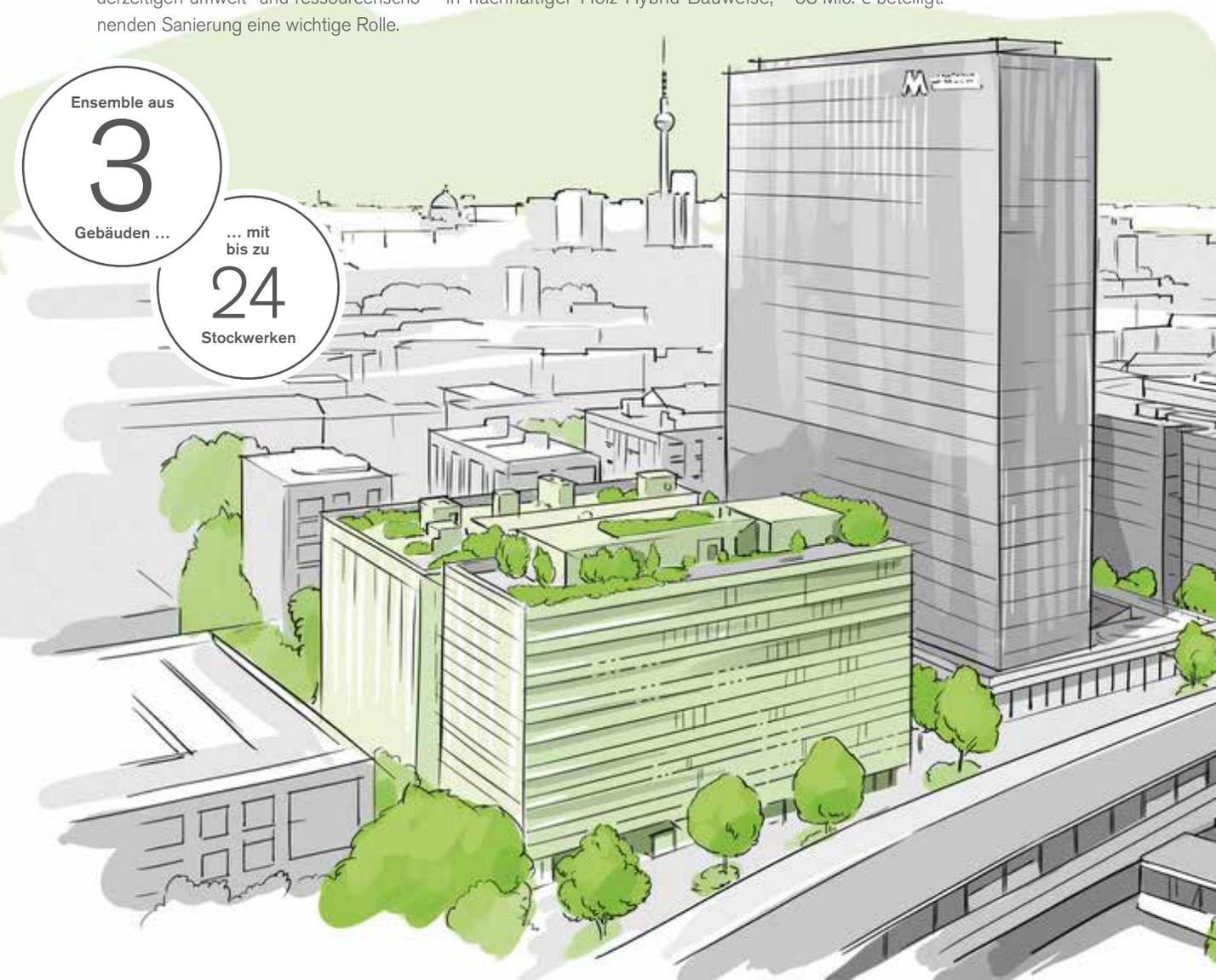
3

Gebäuden ...

... mit  
bis zu

24

Stockwerken



**Innovativer Dreierpack**

In Kreuzberg finanziert die pbb die Sanierung des ehemaligen Postscheckamts und den Neubau des M60 – Das Zero-CO<sub>2</sub>-Haus dieser Größe.



Zero-  
CO<sub>2</sub>  
Haus

90 m  
Höhe

## Die Macherei Berlin-Kreuzberg

**Transformation**

Wiederbelebung des ehemaligen Postscheckamts Berlin-West, ergänzt um zwei Neubauten mit hohen ökologischen Standards

**Lage**

Berlin-Kreuzberg

**Fertigstellung (geplant)**

2023/24

**Details zur Finanzierung**

- Club Deal unter Federführung der Bayern LB
- pbb mit Anteil von rund 68 Mio. € beteiligt

**Objektdaten**

- Ensemble aus drei Gebäuden:
  - M50 – Der Design-Tower: ökologische Revitalisierung eines 90 m hohen Bürotowers (Bruttogeschossfläche 30.500 m<sup>2</sup>, 24 Stockwerke)
  - M60 – Das Zero-CO<sub>2</sub>-Haus: Deutschlands erstes klimaneutrales Bürohaus dieser Größe (BGF 8.200 m<sup>2</sup>, 8 Stockwerke)
  - M40 – Das Holz-Carré: flexibles Büro- und Gewerbehau in Holz-Hybrid-Bauweise (BGF 27.800 m<sup>2</sup>, 8 Stockwerke)
- Mixed Use: Büro, Einzelhandel, Gastronomie und Fitness
- Hohe Nachhaltigkeitsstandards, unter anderem durch modernste Fotovoltaiktechnik, CO<sub>2</sub>-neutrales Biogas-Blockheizkraftwerk und Smart-Building-Technologie

# Typisch pbb

Immobilien-Highlights in europäischen Metropolen: Die pbb begleitet Investoren in Europa und in den USA mit Finanzierungen für anspruchsvolle Projekte. Hier finden Sie eine Auswahl an besonderen Transaktionen für unsere Kunden.

## Denisstraße Lichthöfe, München

### **Dächer mit Charakter**

Lichthöfe: Der Name des neuen Büro-Ensembles in der Münchner Denisstraße ist Programm. Durch sogenannte Sägezahndächer – verglaste, hintereinander gereichte Dachkonstruktionen – werden die Gebäude geradezu mit Licht geflutet. Ein echter Blickfang sind sie noch dazu. Bis 2023 entstehen auf dem 2.500 Quadratmeter großen Grundstück vier Baukörper mit drei großzügig begrünten Innenhöfen. Beste Arbeitsbedingungen für den zukünftigen Mieter – ein renommiertes, international tätiges Technologieunternehmen.

### **Münchner Heimspiel**

Für die Errichtung dieses architektonisch besonderen Büroneubaus in zentraler Lage nahe dem Münchner Hauptbahnhof stellt die pbb der MünchenBau Bauträger GmbH 83 Mio. € zur Verfügung. MünchenBau ist seit über 40 Jahren als Bauträger und Projektentwickler in der Landeshauptstadt tätig und zählt zu den wesentlichen lokalen Marktteilnehmern.

### » Bürogebäude-Ensemble





» **Mixed Use:**  
Büro – Einzelhandel – Wohnen

## The Dock In, Prag

### **Auf der Wasserseite**

Arbeiten und Wohnen mit Blick auf die Moldau und den Yachthafen, umgeben von Grün und nur zehn Minuten vom Prager Stadtzentrum entfernt – all das bietet The Dock In. Seit 2013 entsteht in erstklassiger Lage der tschechischen Hauptstadt der fünfteilige Gebäudekomplex mit hohen Qualitäts- und Nachhaltigkeitsstandards. Das neue Quartier besteht aus Büro- und Einzelhandelsflächen sowie mehr als 400 Wohnungen. In die vier bereits realisierten Gebäude sind schon viele internationale Unternehmen als Mieter eingezogen.

### **Im Zusammenspiel**

Zur Refinanzierung des „Dock In Office Park“ haben die pbb und die Helaba gemeinsam einen Investitionskredit von 130 Mio. € für die Crestyl Group bereitgestellt. Beide Kreditinstitute agierten als Joint Lead Arranger und stellten die Finanzierung zu gleichen Teilen zur Verfügung. Die pbb fungiert zusätzlich als Facility Agent und Security Agent der Transaktion. Für den tschechischen Bauprojektentwickler Crestyl ist dies die bisher größte Transaktion mit einem Konsortium ausländischer Banken.





## ABC-Bogen, Hamburg

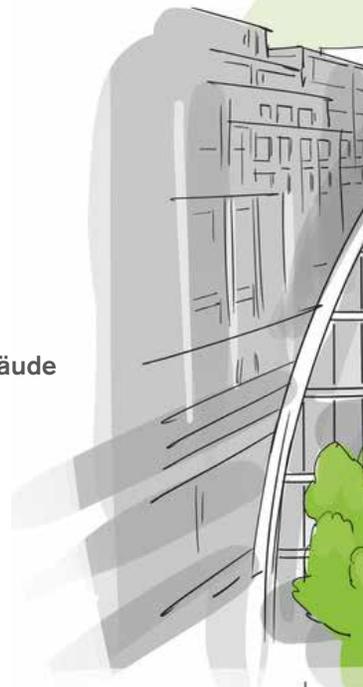
### **Hanseatische Zitrone**

Gut 20 Jahre jung und schon ein architektonischer Klassiker der Hamburger Innenstadt: Der von Hadi Teherani entworfene Bürokomplex besteht aus dem Vorderhaus mit charakteristisch gewellter Fassade und dem halbkreisförmigen Hintergebäude. Aufgrund der auffälligen Form mit durchgehender Glasfassade wird das lichtdurchflutete Bürogebäude im Volksmund auch „Zitrone“ genannt.

### **1A-Lage-Investment**

Die pbb hat ihrem Kunden den Kredit für den Erwerb des Bürogebäudes zur Verfügung gestellt. Die Immobilie mit einer Mietfläche von rund 15.000 Quadratmetern und 140 Tiefgaragen-Stellplätzen in zentraler Innenstadtlage ist an einen großen internationalen Internetkonzern vermietet.

» Bürogebäude



## Ballet, Paris

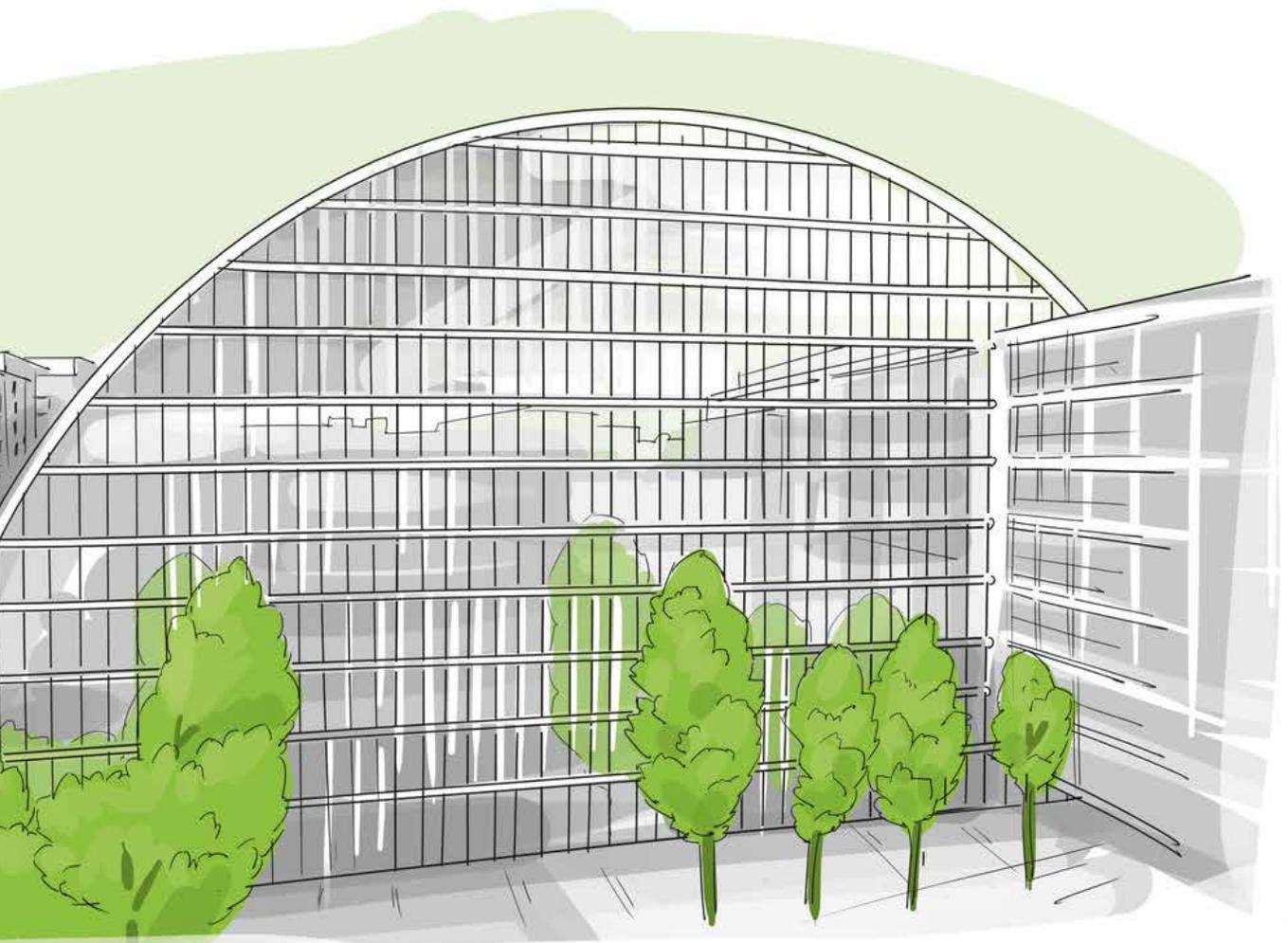
### **Klassische Schönheit**

Schmuckelemente und Verzierungen an der Fassade geben Hinweis auf das späte 19. Jahrhundert, in dem das „Ballet“ erbaut wurde. Der siebengeschossige Prachtbau liegt mitten in Paris, nahe der Oper, und wird derzeit umfangreich saniert. Fast 10.000 Quadratmeter Mietfläche umfasst das Gebäude. Nach Abschluss der Umbaumaßnahmen im Jahr 2024 wird es weiterhin als Mixed-Use-Immobilie genutzt: Im Erdgeschoss befinden sich Einzelhandelsflächen, in den Stockwerken darüber Büros.

### **Grüne Seele**

Die Akquisitions- und Development-Finanzierung der pbb hat ein Volumen von 173 Mio.€. Nach der Sanierung soll das „Ballet“ nicht nur in neuem Glanz erstrahlen, sondern auch sehr hohe Nachhaltigkeitsstandards erfüllen. Angestrebt werden diverse Zertifizierungen wie WELL V2 excellent, BREEAM RFO 2015 excellent und das Label WiredScore Gold.

» **Mixed Use:**  
**Einzelhandel – Büroflächen**



# Top- Themen 2021

Von A wie Auszeichnungen bis Z wie Zusammenarbeit:  
Welche Themen und Ereignisse haben die pbb bewegt?  
Ein kurzer Streifzug durch das Jahr 2021.

## Januar

### **pbb und CDC kooperieren bei CAPVERIANT**

Gemeinsam die Effizienz der Märkte für öffentliche Investitionen vorantreiben: Die pbb hat bei ihrem Fintech CAPVERIANT, das eine Kommunalfinanzierungsplattform betreibt, mit dem staatlichen französischen Finanzinstitut Caisse des Depots (CDC) einen starken Partner an der Seite. Das Joint Venture setzt ein Ausrufezeichen hinter unseren paneuropäischen Ansatz und unser Engagement in Frankreich, wo die CDC über ihre Geschäftssparte Banque des Territoires über sehr gute Kontakte zu Kunden aus dem öffentlichen Sektor verfügt.

## Juni

### **pbb setzt umfassendes ESG-Programm auf**

Die Ausrichtung von Geschäftsaktivitäten an ökologischen und sozialen Kriterien sowie den Regeln guter Unternehmensführung – kurz ESG – gewinnt im Finanzsektor immer mehr an Bedeutung. Schließlich werden dort die finanziellen Mittel bereitgestellt, um den Klimawandel zu bekämpfen und dessen Folgen zu bewältigen. Die pbb hat dafür ein fokussiertes ESG-Programm aufgesetzt, das alle Aktivitäten bündelt, und stellt ESG-Anforderungen in den Mittelpunkt ihres Handelns.

Unser Ansatz umfasst unter anderem den systematischen Ausbau unserer Aktivitäten im Bereich „Green Finance“ – die Vergabe von grünen Krediten und die Emission von grünen Anleihen. Negative Auswirkungen der pbb auf die Umwelt im täglichen Betrieb werden wir weiter reduzieren und unsere Bemühungen hinsichtlich sozialer Aspekte und guter Unternehmensführung verstärken. Zudem forcieren wir das aktive Management von ESG-Risiken.



06  
21

## Oktober

### Grüne Kredite: Beitrag für nachhaltige Immobilien

Eine wichtige Maßnahme im Rahmen unseres ESG-Programms (siehe Juni) ist die verstärkte Unterstützung unserer Kunden bei Investitionen in nachhaltige Immobilien. Dafür weiten wir unser Produktangebot um Grüne Kredite, sogenannte Green Loans, aus. Vergeben werden sie für Investitionen in die Nachhaltigkeit von Immobilien sowie für den Kauf oder die Entwicklung von Gewerbeimmobilien, die strengen

Umweltkriterien genügen. Hierfür haben wir ein eigenständiges Scoring-Modell entwickelt. Die Refinanzierung von Teilen unseres Kreditgeschäfts bestreiten wir bereits seit dem ersten Quartal 2021 mit grünen Anleihen (Green Bonds). Als einer der führenden Immobilienfinanzierer wollen wir so zu einem klimaeffizienteren Immobiliensektor und dem Erreichen der EU-Klimaziele beitragen.

10  
21



#### Arbeiten bei der pbb

Alles, was (potenzielle) Bewerberinnen und Bewerber wissen sollten, finden sie auf unseren neuen Online-Karriereseiten.

## Juli

### Fachkräfte gewinnen – mit neuem Karriereauftritt

Die Karriereseiten innerhalb des Onlineauftritts der pbb präsentieren sich im neuen Look. Die Optik, vor allem aber die neu strukturierten Inhalte sollen verstärkt Nachwuchskräfte ansprechen. Daher bietet die Seite umfassende Informationen zu den verschiedenen Einstiegsmöglichkeiten. Einsteiger und Professionals erfahren Wissenswertes über die Arbeit und Leistungen bei der pbb. Neben aktuellen Stellenangeboten geben wir dort auch Termine von Karrieremessen bekannt, auf denen wir über die pbb als Arbeitgeber informieren.

07

## Oktober

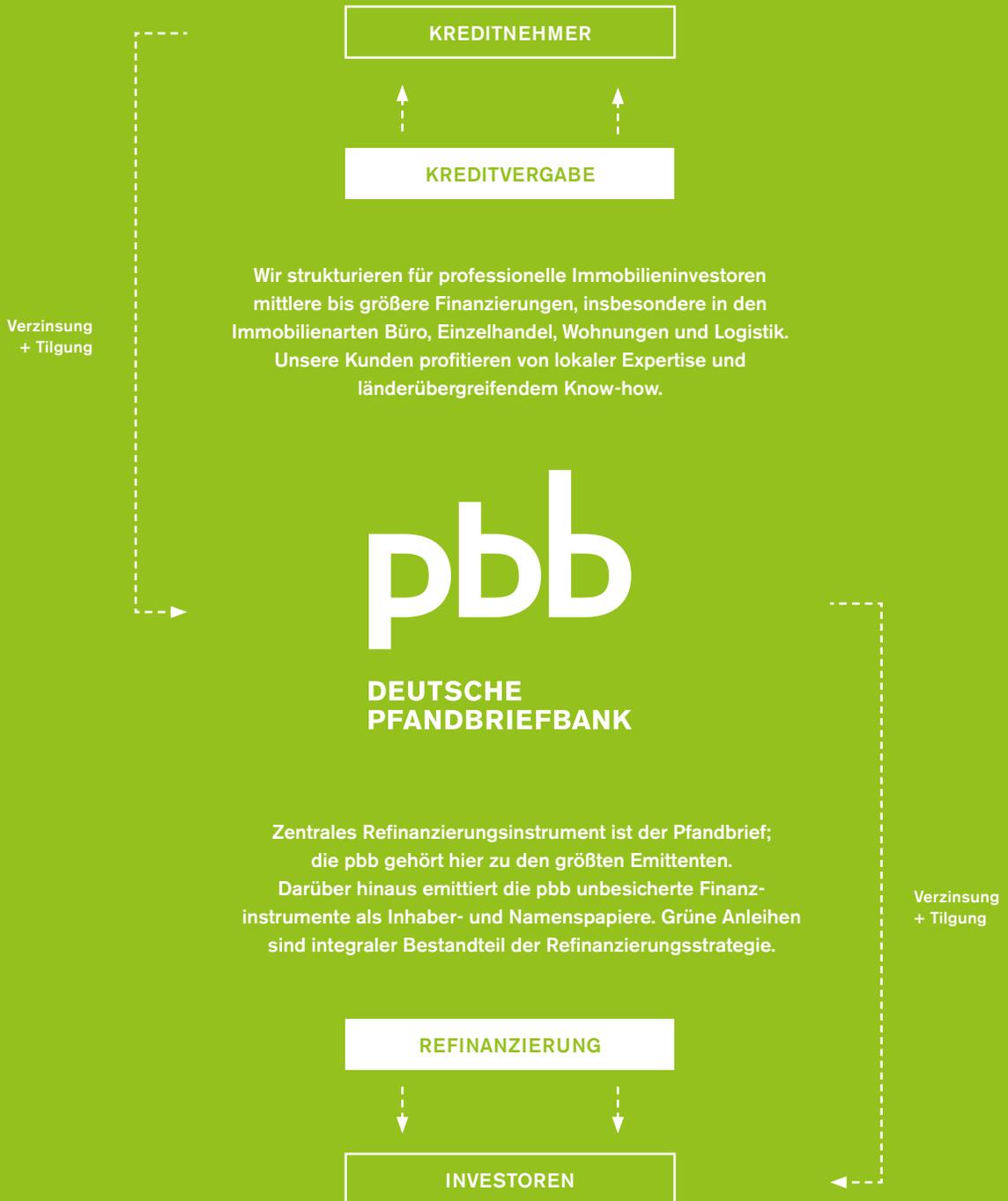
### Dreifach ausgezeichnet

Wie schon im Jahr 2020 wird die pbb bei den CEE Investment Awards von EuropaProperty in Polen als „Bank of the Year“ ausgezeichnet. Der renommierte Award würdigt die Leistungen der pbb als ein führender Finanzdienstleister im Immobilienmarkt mit bedeutenden Transaktionen in Mittel- und Osteuropa.

Gleich mehrere Auszeichnungen gibt es für den Unternehmensbericht 2020/2021 der pbb: Beim größten internationalen Reporting-Wettbewerb ARC Awards dürfen wir uns über insgesamt vier Preise freuen, darunter einen „Grand Award“ in der Kategorie „Best of Interior Design, Banks National“.

Bereits im Juli hatten wir für unsere Pfandbriefemissionen einen „Award of Excellence“ des Fachmagazins „The Covered Bond Report“ erhalten. Die Jury aus internationalen Investmentbanken honorierte dabei insbesondere die in Britischen Pfund denominierten Pfandbriefe auf der neuen Zinsreferenz SONIA. Im Herbst 2020 waren wir die erste Bank aus Kontinentaleuropa, die einen Covered Bond mit dieser Basis emittiert hat.

# pbb Geschäftsmodell



# Geschäftsmodell und Strategie

Die pbb ist eine führende Spezialbank für die Finanzierung von Investitionen in Gewerbeimmobilien in Europa und den USA. 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. Ergänzt wird das Geschäftsfeld gewerbliche Immobilienfinanzierung durch die Kreditvergabe an die öffentliche Hand 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

## Starker Player mit großem Netzwerk

In der gewerblichen Immobilienfinanzierung 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 der pbb ist in München/Garching. Zudem unterhält die pbb Büros in Berlin, Hamburg, Düsseldorf und Eschborn. Außerhalb Deutschlands sind wir an den Standorten London, Madrid, Paris, Stockholm und New York vertreten.

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.

## Unser 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. Hier hat uns insbesondere die COVID-19-Pandemie vor besondere Herausforderungen gestellt.

## Breite Produktpalette

Die pbb ist in erster Linie Kreditgeber für erstrangige Darlehen bei gleichzeitig hohem Eigenkapitalanteil der Kreditnehmer – erfahrene und verantwortungsvolle Immobilieninvestoren – und belastbaren Sicherheiten in Form von Immobilien in sehr guten Lagen.

Hier gewinnen grüne Kredite zunehmend an Bedeutung. Wir reichen zum einen die üblichen Investitionskredite und Entwicklungsfinanzierungen für grüne Immobilien aus. Zusätzlich wollen wir Kredite mit leicht höheren Beleihungsausläufen vergeben, die als Folge der Nachhaltigkeit grüner Immobilien eine höhere Wertstabilität und damit im Verhältnis geringere Risiken erwarten lassen. Außerdem planen wir, Investitionen unserer Kunden in die Nachhaltigkeit von Immobilien im Kreditbestand zu finanzieren. Insgesamt strebt die pbb bis 2024/25 einen Anteil grüner Assets am gesamten Portfolio in der gewerblichen Immobilienfinanzierung von rund 30 Prozent an.

## Standorte

31. Dezember 2021



## Risikokonservative Ausrichtung

Das Kreditbuch der pbb zeichnet sich durch ein konservatives Risikoprofil aus. Damit sieht sich die pbb auch vor dem Hintergrund aktueller Krisen 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 krisenerfahrene 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. Sie kompensieren marktbedingte Bewertungsabschläge bei den beliebigen Immobilien, 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, muss er in der Regel zusätzliche Liquidität bereitstellen oder Eigenkapital nachschießen. 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.

## Digitalisierung im strategischen Fokus

Unsere Digitalisierungsaktivitäten stellen auf drei strategische Stoßrichtungen ab: die Verbesserung von Kundenschnittstellen, die Effizienzsteigerung bei internen Prozessen sowie die Erschließung neuer Ertragsquellen.

Ein Kundenportal digitalisiert seit Ende des ersten Quartals 2021 die Schnittstelle zu den Kunden. Es erhöht die Transparenz im Kreditprozess für unsere Kunden und vereinfacht insbesondere das Dokumentenmanagement. Dieses Portal bauen wir kontinuierlich aus und ergänzen Märkte, Produkte und Funktionalitäten.

Als logischen nächsten Schritt arbeiten wir nun an der Digitalisierung unseres Kunden- und Kreditprozesses. Unser Ziel ist ein modulares System mit einem durchgängigen Workflow, das effizient ist und die Transparenz – auch für die Kunden – verbessert. Wir arbeiten in diesem Zusammenhang auch mit Fintechs und PropTechs zusammen.

Plattformen sind Geschäftsmodelle, die Marktakteure verknüpfen. Unsere Tochtergesellschaft CAPVERIANT, an der das staatliche französische Finanzinstitut Caisse des Depots seit 2021 eine Minderheitsbeteiligung hält, digitalisiert den Markt für öffentliche Finanzierungen in Europa und führt Kreditnehmer und -geber zusammen.

Selbstverständlich beobachten wir auch das Thema Kreditplattformen für die gewerbliche Immobilienfinanzierung sehr genau. Bisher zeichnet sich keine Transformation des Geschäfts mit professionellen Immobilieninvestoren hin zu Plattformen ab. Ursache dürften strukturelle Gründe sein: Die Standardisierung ist niedrig und die Zahl der Transaktionen verhältnismäßig gering – beides widerspricht der Ökonomie einer Plattform.

Als einer der führenden gewerblichen Immobilienfinanzierer wollen wir digitale Entwicklungen begleiten und dies nicht anderen überlassen. Wir treiben deshalb die Digitalisierung konsequent voran und verfügen mit unserem Kundenportal, dem digitalen Kreditprozess und unserer Kommunalfinanzierungsplattform bereits über wesentliche Bausteine für eine Plattformoption.

# pbb als Arbeitgeber



# 828\*

Beschäftigte Ende 2021



# 43

Trainees/Werkstudenten/  
Praktikanten

Bei der pbb arbeiten Menschen aus 35 Nationen



Geschlechterquote per 31.12.2021



Unterzeichner der Charta der Vielfalt seit 2010



charta der vielfalt

UNTERZEICHNET

Auszeichnung mit dem Fair Company-Siegel

Handelsblatt

**FAIR  
COMPANY  
2022**

Fair Company ist die  
größte Arbeitgeberinitiative  
für faire Praktika.

# 881

Weiterbildungsmaßnahmen 2021



# 3.266

Weiterbildungstage 2021

\* Ohne Vorstandsmitglieder, Praktikanten und Werkstudenten.

# Gemeinsam stark

2021 – das zweite Jahr im Zeichen von COVID-19. Erneut zeigte sich die pbb auch in schwierigen Zeiten als schlagkräftiges Team: leistungsfähig am Markt, loyal und zuverlässig im Miteinander. Die zunehmend digitalen Prozesse und das hybride Arbeiten entwickeln sich zum „neuen Normal“, mit dem wir uns auch bei der Suche nach Fach- und Nachwuchskräften zukunftsfähig aufstellen.

Man wächst mit seinen Herausforderungen: Selten war diese Weisheit so wahr wie während der fortschreitenden COVID-19-Pandemie. Die pbb musste sich, wie alle anderen Unternehmen, immer wieder auf veränderte Entwicklungen und Rahmenbedingungen einstellen. Dies ist uns gut gelungen – vor allem dank der Offenheit und Bereitschaft unserer Kolleginnen und Kollegen, flexibel und verantwortungsbewusst zu handeln.

So konnten wir weiterhin als starkes Team agieren und unser Arbeitsumfeld sogar weiter optimieren. Denn in vielen Bereichen hat die Pandemie lediglich Entwicklungen beschleunigt, die ohnehin geplant und teilweise bereits auf den Weg gebracht waren. Vor allem die Digitalisierung unserer Prozesse ist nicht nur ein zentraler Faktor im Wettbewerb und für die Interaktion mit unseren Kunden, sondern auch für das interne Miteinander sowie für unsere Attraktivität als Arbeitgeber.

## Inspirierende Arbeitswelten gestalten

Was sich unter dem Begriff New Work als globaler Megatrend zunehmend durchsetzt, hält auch bei der pbb Einzug. Arbeitsstrukturen verändern sich nachhaltig, etwa durch einen verstärkten Fokus auf individuelle Potenziale und persönliche Entfaltung sowie mit Blick auf Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben. Die Flexibilisierung der Arbeit – Stichwort Remote Work – spielt dabei eine wichtige Rolle. Schon länger zeichnete sich ab, dass in Zukunft weniger der geografische Ort der Tätigkeit ausschlaggebend sein wird, sondern sich Arbeit mehr denn je über Inhalte und Qualität definieren wird.

Die Möglichkeit, von zu Hause oder auch von anderen Orten aus zu arbeiten, bedeutet aber nicht das Ende der Büropräsenz. Im Gegenteil: In den letzten Monaten haben viele Kolleginnen und Kollegen die persönliche Zusammenarbeit mit all ihren Vorzügen sehr vermisst. Die Rückkehr in unsere 2019 bezogene moderne Unternehmenszentrale auf dem Business Campus Garching wurde gut angenommen.



## Mitarbeitende als Schlüssel der digitalen Transformation

Mit Blick nach vorn verbindet die pbb das Beste aus beiden Welten in einem hybriden Arbeitsmodell: produktive persönliche Zusammenarbeit vor Ort, ergänzt um die Vorteile des mobilen Arbeitens. Dass wir diese Kombination beherrschen, haben die vergangenen beiden Jahre gezeigt.

Die Mitarbeitenden und Führungskräfte sind eine tragende Säule der digitalen Transformation der pbb, weshalb wir eine agile Lern- und Arbeitskultur sowie die digitalen Kompetenzen im Team gezielt fördern. Das betrifft Modelle zur effektiven Projektarbeit genauso wie den sinnvollen Einsatz von Tools und Programmen.

## Das Wir-Gefühl stärken

Doch auch soziale Aspekte sind hierbei nicht zu unterschätzen: In einem hybriden Arbeitsumfeld stellen das Schaffen eines Wir-Gefühls und das Bewahren der Unternehmensidentität besondere Herausforderungen dar. Diesen begegnen wir unter anderem durch regelmäßige Mitarbeiterveranstaltungen, um den persönlichen Austausch sowohl auf Teamebene als auch mit dem gesamten Unternehmen aufrechtzuerhalten.

Im Sinne der verbesserten Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben haben wir das Angebot an Kinderbetreuung – auch virtuell – durch einen Familienservice erweitert. Zudem wurden zusätzliche Gesundheitsschulungen angeboten, beispielsweise zu Mental Health oder Elder Care.

## Nachwuchskräfte für uns gewinnen

Wir sind überzeugt, dass all dies wichtige Weichenstellungen für die Personalentwicklung bei der pbb sind. Am Arbeitsmarkt von morgen wird nur bestehen, wer sich schon heute auf die Anforderungen und Erwartungen künftiger Fachkräfte einstellt. Um stets das Ohr am Markt zu haben, sind wir auf den für uns relevanten Messen präsent und arbeiten gezielt mit ausgewählten Hochschulen zusammen, um möglichst viele talentierte Absolventinnen und Absolventen für unsere Traineeprogramme oder einen Direkteinstieg zu begeistern.



Unser Engagement, Nachwuchskräfte für unser Unternehmen zu gewinnen, haben wir 2021 weiter intensiviert. Auch während der COVID-19-Pandemie haben wir unsere gesellschaftliche Verantwortung wahrgenommen und Studierenden weiterhin die Möglichkeit gegeben, im Rahmen von Praktika oder einer Werkstudententätigkeit erste berufliche Erfahrungen zu sammeln. Damit potenzielle Bewerberinnen und Bewerber online den Weg zu uns noch besser finden, haben wir den Karrierebereich unserer Website überarbeitet. Dort erfahren die Besucherinnen und Besucher neben aktuellen Stellenanzeigen auch, was die pbb als Arbeitgeber auszeichnet.

### Überzeugende Leistungen

Wir sind das Team Vielfalt – und stolz darauf: Die verschiedenen Charaktere und Fähigkeiten unserer Kolleginnen und Kollegen schätzen wir sehr. Indem wir größtmöglichen Freiraum und Verantwortung mit einem umfangreichen Qualifizierungsangebot verbinden, schaffen wir optimale Voraussetzungen, um sich fachlich und beruflich, aber auch persönlich weiterzuentwickeln. Eine faire Vergütung und umfangreiche Sozialleistungen sind für uns Teil der Wertschätzung, die wir unseren Beschäftigten entgegenbringen. Wir stehen für starke Werte, die sich in hoher Qualität widerspiegeln und in realisierten Projekten sichtbar werden.



# Nachhaltigkeit bei der pbb



Klimaneutrale Durchführung von Hauptversammlungen, Jahrespresse- und Analystenkonferenzen und weiteren Veranstaltungen

Emissionen, die aus der Nutzung von Dienstwagen oder im Zusammenhang mit Dienstreisen angefallen sind, werden ebenfalls klimaneutral gestellt.



## ESG-Ratings – PRIME bei oekom

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



# 100%

CO<sub>2</sub>-neutrale Stromversorgung an allen deutschen pbb-Standorten

## WE SUPPORT



### UN Global Compact

Die pbb trat dem UN Global Compact (UNGC) 2022 bei und verpflichtet sich damit den zehn Prinzipien des UNGC, die aus den 17 SDGs abgeleitet werden.



rund

# 2

Mrd.€

ausgegebene Green Bonds



über

# 800

Mio. €

Green Loans

# Umwelt und Gesellschaft

Nachhaltigkeit bedeutet Verantwortung übernehmen. Bei der pbb geschieht dies auf vielen Ebenen: Wir gehen schonend mit Ressourcen um, beziehen die Faktoren Umwelt, Gesellschaft und gute Unternehmensführung in unsere Entscheidungen ein und engagieren uns für die Gesellschaft. Auf der Grundlage unserer Nachhaltigkeitsstrategie weiten wir unsere Maßnahmen und Initiativen sukzessive aus.

## Nachhaltigkeit als globale Verantwortung

Ursprünglich ein Handlungsprinzip der Ressourcennutzung ist Nachhaltigkeit heute ein normativer Begriff, nämlich ökonomische, ökologische und soziale Ziele gleichzustellen. Den Rahmen geben die Vereinten Nationen vor. Sie haben zum einen mit den sogenannten Sustainable Development Goals (SDGs) die politischen Zielsetzungen zur Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung vorgegeben. Zum anderen unterstützen sie mit den Prinzipien der Initiative UN Global Compact Unternehmen dabei, verantwortungsvoll zu handeln und zur Verwirklichung der nachhaltigen Entwicklungsziele innovative Lösungen voranzutreiben.

Die pbb hat aus den insgesamt 17 miteinander verknüpften SDGs 4 Ziele identifiziert, bei denen die pbb einen starken positiven Beitrag leisten kann: Geschlechtergleichheit, Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum, Industrie, Innovation und Infrastruktur sowie Nachhaltige Städte und Gemeinden.

Dem UN Global Compact gehört die pbb seit Anfang 2022 an und hat sich damit zu 10 universellen Prinzipien aus den Bereichen Menschenrechte, Arbeitsnormen, Umweltschutz und Korruptionsbekämpfung verpflichtet.

Die pbb bekennt sich außerdem ausdrücklich zum Pariser Klimaabkommen sowie den Sustainable-Finance-Zielen der EU und der deutschen Bundesregierung. Sustainable Finance bzw. Nachhaltigkeit im Finanzsystem bezeichnet den Einbezug von Umwelt-, sozialen und Unternehmensführungsaspekten, kurz ESG, in die Entscheidungen von Finanzakteuren. Hier stehen die Eindämmung des Klimawandels und die Anpassung an dessen Folgen ebenso im Fokus wie die angemessene Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken.

In diesem Zusammenhang hat die pbb ESG zu einem integralen Bestandteil ihrer Geschäfts- und Risikostrategie gemacht. Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein umfangreiches ESG-Programm aufgesetzt und Sustainable Finance als zentrale Säule der ganzheitlichen ESG-Strategie definiert. Ziel ist dabei, die Transformation der Immobilienwirtschaft zur allgemein angestrebten Klimaneutralität bis 2050 zu unterstützen.

## Die vier von der pbb priorisierten SDGs

 <p>5 GESCHLECHTERGLEICHHEIT</p>	<p><b>Geschlechtergleichheit</b></p> <p>pbb hat sich einem Verhaltenskodex verpflichtet, alle Menschen, unabhängig von Alter, Geschlecht, Rasse, sozialem Hintergrund, Fähigkeiten, sexueller Ausrichtung oder Religion zu respektieren. Hierfür schafft die pbb eine erhöhte Sensibilisierung für Chancengleichheit und Gleichstellung der Geschlechter über alle Ebenen hinweg.</p>
 <p>8 MENSCHENWÜRDIGE ARBEIT UND WIRTSCHAFTSWACHSTUM</p>	<p><b>Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum</b></p> <p>Das Geschäftsmodell der pbb erfordert Mitarbeiter mit hohen fachlichen Kenntnissen und Expertenwissen. Ziel ist daher die Gewinnung, Bindung und langfristig ausgelegte Entwicklung von qualifizierten Mitarbeitern. Grundlage für menschenwürdige Arbeitsbedingungen bilden der Verhaltenskodex und die Menschenrechtsleitlinien.</p>
 <p>9 INDUSTRIE, INNOVATION UND INFRASTRUKTUR</p>	<p><b>Industrie, Innovation und Infrastruktur</b></p> <p>pbb leistet durch die Finanzierung von Gewerbeimmobilien und von öffentlicher Infrastruktur einen starken positiven Beitrag zum Aufbau einer verlässlichen und nachhaltigen Infrastruktur.</p>
 <p>11 NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN</p>	<p><b>Nachhaltige Städte und Gemeinden</b></p> <p>Als eine der führenden europäischen Spezialbanken für die Immobilienfinanzierung und öffentliche Investitionsfinanzierung trägt die pbb zur Schaffung nachhaltiger Städte und Gemeinden bei. Durch die Mitarbeit in diversen Arbeitskreisen beteiligt sich die pbb aus dem Grund beispielsweise an der Entwicklung von Nachhaltigkeitsstandards.</p>

## Die pbb als Transformationsfinanzierer

Als aktiver Partner unterstützt die pbb ihre Kunden bei der Sanierung und damit einhergehend Energieeffizienzverbesserungen von Bestandsgebäuden sowie beim Erwerb oder der Entwicklung grüner Objekte.

Als eine wesentliche Maßnahme wurde 2021 das Green-Loan-Konzept zur Finanzierung von Green Buildings an den Markt gebracht. Es basiert auf zwei Elementen: einem eigenständigen Scoring-Modell und der EU-Taxonomie. Das pbb Scoring-Modell erlaubt auf Basis festgelegter Kriterien die Bewertung von Immobilien, die sich ab einem definierten Score für einen grünen Kredit qualifizieren. Alternativ vergibt die pbb grüne Kredite für Gebäude, die der EU-Taxonomie entsprechen.

Das Scoring-Modell der pbb berücksichtigt drei Dimensionen: die Energieeffizienz eines Gebäudes, die Gebäudezertifizierungen sowie weitere Nachhaltigkeitsfaktoren. Zu letzteren gehören Faktoren wie die Flächenversiegelung oder die Verfügbarkeit und die Entfernung zum ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr), aber auch die Verwendung recycelter Materialien beim Bau oder die Art der Heizung und die Nutzung von grüner Elektrizität. Die pbb plant, den Anteil grüner Finanzierungen im Aktivportfolio konsequent zu erhöhen auf einen Anteil von rund 30 Prozent bis zum Jahr 2024/25.

Auf der Passivseite refinanziert sich der pbb Konzern unter anderem über grüne Anleihen, sogenannte Green Bonds, und befriedigt damit zugleich den zunehmenden Bedarf von Investoren an grünen Investments. Mit einem Emissionsvolumen von aktuell 1,75 Mrd.€ sind Green Bonds ein integraler Bestandteil der Refinanzierungsstrategie der pbb. Ziel ist es, den Anteil von Green Bonds am Refinanzierungsvolumen im Gleichlauf mit dem relevanten Aktivvolumen zu steigern.

## Ökologischer Fußabdruck

Gleichzeitig gilt es aber auch, den eigenen ökologischen Fußabdruck dauerhaft und stetig zu reduzieren, also die CO<sub>2</sub>-Emissionen, die aus den eigenen Geschäftsprozessen resultieren, dauerhaft und stetig zu reduzieren. Alle unternehmensbedingten Treibhausgasemissionen einschließlich vor- und nachgelagerter Unternehmensprozesse werden gemäß Greenhouse Gas Protocol in drei Kategorien unterteilt, die sogenannten Scopes 1–3. Scope 1 umfasst Emissionen durch Verbrennung in eigenen Anlagen und Scope 2 solche Emissionen, die mit eingekaufter Energie (zum Beispiel Elektrizität) verbunden sind. Scope 3 wiederum umfasst die indirekten Treibhausgasemissionen, die sich zum Beispiel durch Geschäftsreisen ergeben. Auch wenn die Vermeidung und die Reduktion der Emissionen im Vordergrund stehen, fallen Emissionen an, die nicht vermieden werden können. Diese wurden teilweise durch den Erwerb von Umweltzertifikaten klimaneutral gestellt.

Der ökologische Fußabdruck der pbb		2021	2020	
		in t CO <sub>2</sub>	in t CO <sub>2</sub>	
Scope 1	Dienstwagen <sup>1</sup>	383	387	Klimaneutral durch Umweltzertifikat
Scope 2	Indirekte Emissionen aus gekauftem Strom D	0	0	Ökostrom
	Indirekte Emissionen aus gekauftem Strom Rest	7	7	Teilw. Ökostrom/teilw. klimaneutral durch Umweltzertifikat
Scope 3	Verbrauchsgüter Büro <sup>2</sup>	63	8	Klimaneutral durch Umweltzertifikat
	Dienstreisen	3	153	Klimaneutral durch Umweltzertifikat
	Veranstaltungen (Bilanzpressekonferenz, Analystenkonferenz, virtuelle Hauptversammlung)	9	2	Klimaneutral durch Umweltzertifikat
		<b>468</b>	<b>557</b>	

<sup>1</sup> Berechnung anhand der vertraglich festgelegten jährlichen Laufleistung.

<sup>2</sup> Nur Papier; Berechnung gemäß <https://papiernetz.de/informationen/nachhaltigkeitsrechner/>

Wesentliche Ansatzpunkte zur Reduzierung der Emissionen bieten insbesondere die Gebäude, die von der pbb genutzt werden, die Organisation von Arbeitsabläufen, die Nutzung von Rechenzentren und die Mobilität der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

### Verantwortung für die Gesellschaft

Vielfalt ist ein gelebtes Prinzip bei der pbb. Wir beschäftigen Frauen und Männer aus vielen Ländern, unterhalten Büros in sechs Ländern auf zwei Kontinenten und arbeiten mit Kunden auf der ganzen Welt zusammen.

Unser gesellschaftliches Engagement findet auf vielen Ebenen statt. 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 auf sozialem Engagement. So fördert die pbb finanziell das Kinderhospiz St. Nikolaus im Allgäu und Projekte an den Standorten des Unternehmens. 2021 unterstützten die pbb und ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter darüber hinaus die Flutopfer im Ahrtal und im Jahr 2022 die Kriegsoffer in der Ukraine.

Viele unserer Kolleginnen und Kollegen engagieren sich persönlich ehrenamtlich bei gemeinnützigen Einrichtungen. Auch dieses Engagement unterstützen wir durch Spenden an die entsprechenden Einrichtungen oder Projekte. Außerdem haben wir ein Corporate-Volunteering-Programm mit dem Dominik-Brunner-Haus der Münchner Johanniter, das sozial benachteiligte Kinder individuell fördert. Des Weiteren finden regelmäßig von Mitarbeitern initiierte Spendenaktionen statt (zum Beispiel Handyspende, Brillenspenden).



# Das Geschäftsjahr 2021

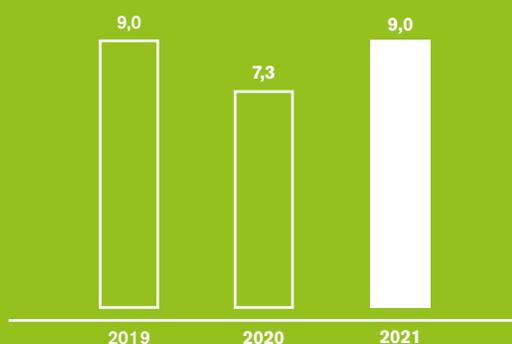
## Harte Kernkapitalquote (CET1)

# 17,1%

## Aufwand-Ertrag-Verhältnis

# 40,4%

## Neugeschäft gewerbliche Immobilienfinanzierung



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

## Vorsteuerergebnis

# 242

Mio. €

# 494

Mio. €

### Zinsergebnis

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

# 81

Mio. €

### Kreditrisikoversorge

Den Erträgen aus dem Kreditgeschäft stehen Risikokosten gegenüber.

# 219

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 2021)

Hypothekendarlehen	Öffentliche Darlehen	Unbesicherte Darlehen	Einlagen
Hypothekendarlehen	Öffentliche Darlehen	Unbesicherte Darlehen	Einlagen pbb direkt (per Jahresende)
3,2 Mrd. €	0,0 Mrd. €	1,9 Mrd. €	3,2 Mrd. €

# Starkes Ergebnis 2021 und Wachstumsinitiativen

Das Jahr 2021 war von der COVID-19-Pandemie beeinflusst, zeigte aber im Verlauf deutliche Zeichen einer Erholung. Diese Entwicklung spiegelt auch das sehr gute Ergebnis der pbb wider. Die Hoffnung auf weitere Schritte zur Normalität zerstörte der Ukraine-Krieg, der unfassbares Leid und große Unsicherheit über die wirtschaftliche Entwicklung brachte. Für die pbb wird 2022 ein Transitionsjahr auf dem Weg zu einer nachhaltig gestärkten Ertragsbasis.

## Ergebnis – was die Zahlen sagen

Die Weltwirtschaft wuchs im Jahr 2021 um fast 6 Prozent und machte in den meisten Ländern den durch die Pandemie bedingten vorherigen Einbruch mehr als wett. Ebenso deutlich erholte sich die Nachfrage nach der Assetklasse Immobilien und hier insbesondere Prime- oder Core-Immobilien – bei weiter gegebenen erheblichen Unterschieden zwischen den Objektarten. Die Nachfrage konzentrierte sich auf Büroimmobilien, auch Logistikimmobilien, Wohnimmobilien und Einzelhandelsimmobilien mit Nahversorgungsfunktion standen im Fokus der Investoren. Dagegen wurden Shopping-Center und Hotels kaum nachgefragt.

So war das Jahr 2021 insgesamt geprägt durch eine Erholung des Neugeschäfts. Sie zeigte sich insbesondere für erstklassige Lagen und wertstabile Immobilienarten, auf die sich die pbb im Rahmen ihres risikokonservativen Geschäftsansatzes fokussiert. In der Folge stieg das Neugeschäft der pbb im Jahr 2021

gegenüber dem Vorjahr deutlich um rund 20 Prozent auf 9 Mrd. € bei unverändert hohen Standards und nur leicht gesunkenen Bruttoneugeschäftsmargen.

Dank gestiegener Erträge aus dem Kreditgeschäft sowie geringerer Belastung im Risikovorsorgeergebnis und einer Erholung des Bewertungsergebnisses steigerte die pbb das Vorsteuerergebnis im Jahr 2021 deutlich um 60 Prozent auf 242 Mio. €.

### Erträge aus dem Kreditgeschäft

Zinsen und Provisionen sind die wichtigste Ertragsposition der pbb. Das Zins- und Provisionsergebnis haben wir seit dem Jahr 2017 kontinuierlich gesteigert und 2021 den bisherigen Höchstwert von 502 Mio. € erzielt. Treiber waren Zinsvorteile zum einen aus Refinanzierungsfazilitäten der EZB und zum anderen aus Zinsuntergrenzen im Kreditgeschäft sowie ein leicht höherer Kreditbestand. ►

## 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-Verlust-Rechnung. Auch Provisionen bucht die pbb aufgrund des überwiegend zinsähnlichen Charakters fast vollständig im Zinsergebnis; deshalb fällt das Provisionsergebnis regelmäßig vergleichsweise niedrig aus.

Zudem resultieren Erträge aus Entschädigungen für Kredite, die vor Fälligkeit zurückgezahlt werden. Sie gleichen

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

Kosten entstehen im Wesentlichen durch Personal- und Sachaufwand sowie durch Vorsorge, die für mögliche Kreditausfälle gebildet wird. Hinzu kommen vor allem Aufwendungen für Abschreibungen auf materielle und immaterielle Vermögenswerte, Rückstellungen sowie die Bankenabgabe.

Darüber hinaus sind die Entschädigungen für vorzeitig zurückgezahlte Finanzierungen angestiegen. Auch wenn rund die Hälfte der Erträge auf nur drei Rückzahlungen zurückzuführen war, stieg das Realisationsergebnis um mehr als das Dreifache auf 81 Mio. €. Bei den vorfälligen Rückzahlungen wirkt sich die hohe Nachfrage nach Core-Immobilien aus. Dadurch getriebene Wertsteigerungen können Veräußerungen für Investoren, also die Kunden der pbb, trotz Vorfälligkeitsentschädigungen attraktiv machen. Aufgrund der konservativen Risikostrategie hat die pbb genau diese Immobilien im Kreditbestand, die aktuell besonders gesucht sind.

### Kreditrisikoversorge

Die Kreditrisikoversorge ist eine Nettoposition, Zuführungen und Auflösungen werden saldiert. Die Aufwendungen ermäßigten sich im Jahr 2021 um rund ein Drittel auf -81 Mio. €. Darin enthalten ist ein sogenannter Management Overlay. Aus einer allgemein positiveren makroökonomischen Erwartung hätte eine Auflösung modellbasierter Wertberichtigungen erfolgen müssen. Nach Ermessen des Vorstands deckten die zugrunde liegenden Annahmen und Modellierungen aber nicht die mit besonders hoher Unsicherheit behaftete Situation ab. Deshalb kompensierte der Vorstand die Auflösung.

### Verwaltungsaufwendungen

Die Verwaltungsaufwendungen stiegen im Jahr 2021 leicht an auf 219 Mio. €. Der weit überwiegende Teil des Anstiegs von 15 Mio. € ging dabei auf einmalige Rückstellungen mit Restrukturierungscharakter zurück. Die Sachaufwendungen stiegen leicht infolge von Kosten insbesondere für strategische Projekte und Digitalisierungsprojekte.

Dank des guten Ergebnisses sank das Aufwand-Ertrag-Verhältnis weiter auf 40 Prozent. Damit bleibt die pbb unter dem Durchschnittswert der Branche.

### Wachstumsinitiativen ab dem Jahr 2022

In den kommenden Jahren will die pbb Wachstumsinitiativen umsetzen und so organisch wachsen. Damit will sie ihre Ertragsbasis nachhaltig stärken. Sie setzt dabei auf einen Anstieg der grünen Kredite, bei denen sie eine steigende Nachfrage erwartet. Zusätzliches Wachstum versprechen neue Produkte, mit denen sie ihr auf Senior Lending fokussiertes Angebot gezielt hin zu Non-Senior-Lending erweitern will. Schließlich will sie ihr US-Geschäft ausbauen.

### 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 2021

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 2022)

## **Konzeption, Design und Realisierung**

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, [www.hgb.de](http://www.hgb.de)

## **Bildnachweis**

Illustrationen:

Titel, S. 4 – 19, S. 25, S. 27, S. 31, S. 35: Björn von Schlippe, Hamburg

Bilder:

S. 3: Armin Brosch

S. 11: @Pecan Development

S. 13: bloomimages / Nutzungsrechte: Art-Invest Real Estate

## **Druck**

Buch- und Offsetdruckerei H. Heenemann, Berlin



**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