

### **pbb bestätigt Ergebnisprognose für 2023 und startet Kostensenkungsprogramm**

- Marktumfeld für Immobilien bleibt herausfordernd
- Halbjahresvorsteuerergebnis von 81 Mio. € unterstreicht Gesamtjahresprognose 2023
- Bestandsausbau auf 30,2 Mrd. € - Anpassung der Neugeschäftsprognose auf 6,5-8 Mrd. €
- Neugeschäftsmarge weiter über Vorjahr, deutlicher Anstieg des Nettozinsergebnisses im zweiten Halbjahr 2023 erwartet
- Umfassende Kostensenkung in Sach- und Personalaufwand bis 2026

**München, 10. August 2023** – Die Deutsche Pfandbriefbank AG (pbb) erzielte im ersten Halbjahr ein **Vorsteuerergebnis** von 81 Mio. € (IFRS, Konzern, prüferisch durchgesehen) und bestätigt ihre Prognose für das Gesamtjahr 2023 (Bandbreite von 170 bis 200 Mio. €). Trotz der weiterhin angespannten Lage auf den Immobilienmärkten und der damit verbundenen Unsicherheiten konnte sich die Bank damit gut behaupten (6M2022: 107 Mio. €). Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wurde das Vorsteuerergebnis insbesondere durch ein geringeres Zinsergebnis aufgrund des Wegfalls sowohl der Erträge aus dem TLTRO III als auch von Floor-Erträgen in Folge des gestiegenen Zinsniveaus belastet. Zudem machten sich erwartungsgemäß Aufwendungen im Rahmen der strategischen Initiativen im Verwaltungsaufwand (6M2023: 123 Mio. €; 6M2022: 106 Mio. €) stärker bemerkbar.

Als Teil der strategischen Repositionierung im Public Sector Bereich (aufgrund Zusammenlegung mit dem schon zuvor nicht-strategischen Value Portfolio jetzt: Non-Core) mit einem Portfoliozielvolumen von unter 10 Mrd. € bis 2026 (6M2023: 13,1 Mrd. €) und unterstützt durch das deutlich gestiegene Marktzinsniveau konnte durch Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten und Rücknahmen von finanziellen Verbindlichkeiten das **Realisationsergebnis** auf 42 Mio. € verbessert werden (6M2022: 10 Mio. €).

„Wir liegen gut im Plan, unsere Ergebnisprognose für das Gesamtjahr 2023 zu erreichen. Das ist im derzeitigen Marktumfeld keine Selbstverständlichkeit. Wir haben bei der Detaillierung unserer strategischen Initiativen angekündigt, dass wir auch auf unsere Kosten achten werden. Deshalb senken wir unsere Plankosten in den nächsten drei Jahren deutlich“, erklärt Andreas Arndt, Vorsitzender des Vorstands der pbb.

Das **Kostensenkungsprogramm** hat zum Ziel, die **Cost-Income-Ratio (CIR)** bis zum Jahr 2026 wieder unter 45% und damit auf das Niveau von 2022 zu bringen. Rund 60% der angestrebten Einsparungen sollen aus Sachaufwand zu heben sein, rund 40% des Einsparbetrages sollen aus dem Personalaufwand kommen. Das entspricht einem Stellenabbau von brutto ca. 15% in den nächsten drei Jahren. Dieser soll sozialverträglich und unter Nutzung der Altersstruktur erfolgen. Damit sollen Kosten strategischer Investitionen gegenfinanziert beziehungsweise überkompensiert werden und zur Reduktion der CIR beitragen.



**DEUTSCHE  
PFANDBRIEFBANK**

Die **Umsetzung** der kommunizierten **strategischen Initiativen** treibt die pbb fokussiert voran: So konnte die Bank im Rahmen der breiteren Aufstellung ihrer Refinanzierung zuletzt im Juni eine Kooperation zwischen Raisin und dem Einlagengeschäft für Privatkunden der pbb (pbb direkt) verkünden.

Auch bei den Themen Ertragsdiversifizierung und grüne Transformation macht die Bank weiter Fortschritte. Im Real Estate Investment Management wird die Strategie für die ersten Produkte ausdefiniert. Neben einem Eigenkapitalfonds ist auch ein Fremdkapital-Produkt geplant. Weitere Details sollen im Rahmen der EXPO REAL im Herbst folgen. Im Green Consulting wurde gemeinsam mit Groß & Partner die Gesellschaft Eco Estate GmbH gegründet, die umfassend bei der nachhaltigen Transformation von Immobilien beraten soll.

Gleichzeitig zeigt sich, dass die Krise an den Immobilienmärkten schärfer und länger anhaltend ist, als Anfang des Jahres angenommen. Auch wenn die Märkte weiter davon ausgehen, dass zum Ende des Jahres preislich eine gewisse Bodenbildung einsetzt, dürfte es frühestens im ersten Quartal 2024 zu einer vorsichtigen Markterholung kommen. Angesichts weiter eingetrübter Prognosen an den Immobilienmärkten bleibt die pbb bei der konservativen Bemessung ihrer Kreditrisikovorsorge, schließt aber weitere Erhöhungen nicht aus. Eine sichtbare Erholung wird erst dann erwartet, wenn sich die Finanzierungskosten nachhaltig festigen, die Inflation weiter sinkt, die Auswirkungen von Home Office absehbar und sich das Spannungsfeld zwischen Online- und Einzelhandel beruhigt.

Im ersten Halbjahr 2023 lag das Immobilien-Transaktionsvolumen in Europa und den USA deutlich unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Im Zuge der nachlassenden Investmentnachfrage kam es zu fallenden Preisen über alle Objektklassen hinweg. Entsprechend fiel das **Neugeschäftsvolumen** der pbb geringer aus und blieb mit 2,5 Mrd. € (inklusive Prolongationen mit Laufzeiten über einem Jahr) deutlich hinter dem Vorjahreswert (6M2022: 4,3 Mrd. €) zurück. Vor diesem Hintergrund passt die pbb ihre Neugeschäftsprognose für das Gesamtjahr an und geht nunmehr von einem Neugeschäftsvolumen von 6,5 bis 8,0 Mrd. € aus. Positiv entwickelt hat sich die Bruttozinsmarge im Neugeschäft, die für das erste Halbjahr 2023 bei rund 200 BP liegt (6M2022: rd. 170 BP).

Der zinstragende Bestand an REF Finanzierungen stieg im ersten Halbjahr 2023 trotz geringeren Neugeschäftsvolumens um 0,9 Mrd. € auf 30,2 Mrd. € an, bei gleichzeitig verbesserter Bruttozinsmarge des REF Bestandsportfolios.

Das **Zinsergebnis** in Höhe von 216 Mio. € (6M2022: 242 Mio. €) wurde im Wesentlichen durch wegfallende Erträge aus TLTRO III und – bedingt durch den drastischen Zinsanstieg – die wegfallenden Floors nicht mehr begünstigt. Gleichzeitig stieg jedoch auch das Durchschnittsvolumen in der gewerblichen Immobilienfinanzierung deutlich von 28,0 Mrd. € auf 29,6 Mrd. € an. Infolge des geringeren Neugeschäfts sank das **Provisionsergebnis** aus nicht abzugsfähigen Gebühren auf 2 Mio. € (6M2022: 3 Mio. €).

Im zweiten Halbjahr wird eine Steigerung des Zinsergebnisses um rund 10% erwartet. Dies ist auf das stabile Bestandsportfolio und die steigende Marge im Neugeschäft zurückzuführen.



**DEUTSCHE  
PFANDBRIEFBANK**

Das **Risikovorsorgeergebnis** belief sich auf -21 Mio. € (6M2022: -19 Mio. €). Im Risikovorsorgeergebnis der Stufen 1 und 2 (-5 Mio. €) machten sich auf der einen Seite die hohe Unsicherheit über die weitere makro- und branchenspezifische Entwicklung und das gestiegene Zinsniveau bemerkbar. Insgesamt trübten sich die Immobilienmärkte im ersten Halbjahr 2023 weiter ein, was sich in aktuellen Immobilienbewertungen und in den Prognosen der künftigen Entwicklung widerspiegelte. Durch eine Erhöhung der Ausfallwahrscheinlichkeit bei einzelnen Finanzierungen und die Aktualisierung der Bewertungsparameter erhöhte sich die Risikovorsorge auf die Finanzierungen der Stufen 1 und 2. Auf der anderen Seite hat der pbb Konzern den im vierten Quartal 2022 gebildeten Management Overlay teilweise aufgelöst (insgesamt 41 Mio. € im 1 Halbjahr 2023, davon 14 Mio. € im zweiten Quartal; die im Management Overlay antizipierten Unsicherheitsfaktoren haben sich teilweise in der Berichtsperiode konkretisiert und sind in der Bemessung der Stufe 1 und 2-Dotierungen berücksichtigt).

Die Entwicklung der **NPL** („Non-performing loans“) spiegelt das angespannte Marktumfeld wider, allerdings weiter nur mit moderatem Risikovorsorgebedarf. Der Anstieg der NPLs im Jahresvergleich ist hauptsächlich auf neun hinzukommende Bürofinanzierungen zurückzuführen, von denen lediglich drei einen (geringen) Vorsorgebedarf mit sich bringen (17 Mio. €). Sechs der NPL sind sogenannte „Zero-LLP-NPL“. Das NPL Portfolio besteht damit aus 31 Finanzierungen und umfasst insgesamt 1,1 Mrd. €.

In der **Kapitalmarktrefinanzierung** verringerte der pbb Konzern im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahr das neue langfristige Refinanzierungsvolumen auf 1,4 Mrd. € (6M2022: 3,2 Mrd. €). Dies stand insbesondere im Zusammenhang mit einer komfortablen Liquiditätsausstattung bei gleichzeitig geringeren Neugeschäftsvolumina sowie dem stärkeren Fokus auf die aktuell kosteneffizienteren pbb direkt Einlagen. Pfandbriefe machten mit 0,8 Mrd. € (6M2022: 2,0 Mrd. €) etwas mehr als die Hälfte des Volumens aus. Auf die unbesicherte Refinanzierung entfielen 0,6 Mrd. € (6M2022: 1,2 Mrd. €), wobei das Volumen nahezu vollständig als Senior Preferred begeben wurde. Im Rahmen ihrer ganzheitlichen ESG-Strategie konnte die pbb zudem eine unbesicherte Benchmark-Anleihe mit einem Volumen von 0,5 Mrd. € erfolgreich als Grüne Anleihe (Green Bond) emittieren.

Tages- und Festgeldanlagen von Privatanlegern konnten zum 30. Juni 2023 auf 5,6 Mrd. € erneut deutlich gesteigert werden (31. Dezember 2022: 4,4 Mrd. €). Damit schreitet die Erhöhung des Anteils des Einlagenvolumens am gesamten Refinanzierungsvolumens weiter voran, die eine wichtige Säule der strategischen Agenda 2026 der pbb ist.

Fortschritte machte die pbb auch bei ihrem Ziel, den grünen Anteil am gesamten REF-Portfolio auf Basis ihres Green Loan Frameworks bis Ende 2026 auf mehr als 30% zu steigern. Derzeit liegt die Quote bei rund 20%. Bis dato hat die Bank 72% des Portfolios eingewertet, in Bezug hierauf liegt der grüne Anteil bei rund 28%.

## pbb Konzern im Überblick

<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b> (IFRS, in Mio. €)	<b>Q2/22</b>	<b>Q3/22</b>	<b>Q4/22</b>	<b>2022</b>	<b>Q1/23</b>	<b>Q2/23</b>	<b>H1/23</b>
Zinsergebnis	120	116	131	489	106	110	216
Provisionsergebnis	1	1	4	8	1	1	2
Fair-Value- Bewertungsergebnis	5	7	-1	20	1	-1	0
Realisationsergebnis	5	0	5	15	14	28	42
Ergebnis aus Sicherungsbeziehungen	-2	8	-7	0	-2	-1	-3
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-6	-4	-1	-1	-1	3	2
<b>Operative Erträge</b>	<b>123</b>	<b>272</b>	<b>131</b>	<b>531</b>	<b>119</b>	<b>140</b>	<b>259</b>
Risikovorsorgeergebnis	-1	-19	-6	-44	-2	-19	-21
Verwaltungsaufwendungen	-53	-106	-67	-224	-58	-65	-123
Aufwendungen für Bankenabgabe und ähnliche Aufwendungen	0	-31	0	-32	-22	-2	-24
Ergebnis aus Abschreibungen nicht finanzieller Vermögenswerte	-4	-9	-4	-18	-5	-5	-10
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>65</b>	<b>107</b>	<b>54</b>	<b>213</b>	<b>32</b>	<b>49</b>	<b>81</b>
Ertragsteuern	-10	-16	-2	-26	-5	-7	-12
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>55</b>	<b>91</b>	<b>52</b>	<b>187</b>	<b>27</b>	<b>42</b>	<b>69</b>

<b>Kennziffern (%)</b>	<b>Q2/22</b>	<b>Q3/22</b>	<b>Q4/22</b>	<b>2022</b>	<b>Q1/23</b>	<b>Q2/23</b>	<b>H1/23</b>
Cost Income Ratio	46,3	43,8	54,2	45,6	52,9	50,0	51,4
Eigenkapitalrentabilität vor Steuern	7,9	6,1	6,3	6,3	3,3	5,5	4,4
Eigenkapitalrentabilität nach Steuern	6,7	5,1	6,0	5,5	2,7	4,6	3,6
CET1-Kapitalrentabilität nach Steuern	7,3	5,6	6,7	6,0	3,0	5,2	4,1

<b>Bilanzzahlen</b> (IFRS, in Mrd, €)	<b>06/22</b>	<b>09/22</b>	<b>12/22</b>	<b>03/23</b>	<b>06/23</b>
Bilanzsumme	55,1	55,9	53,0	53,7	49,8
Eigenkapital	3,3	3,4	3,4	3,5	3,3
Finanzierungsvolumen	43,3	44,3	43,7	43,5	43,3

**Hinweis:** Für die gesamte Pressemitteilung gilt: Quartalszahlen sind ungeprüft, Halbjahreszahlen prüferisch durchgesehen, Gesamtjahreszahlen testiert.

### Ansprechpartner für die Medien

Sebastian Zehrer, +49 89 2880-11841, [sebastian.zehrer@pfandbriefbank.com](mailto:sebastian.zehrer@pfandbriefbank.com)