

pbb steigert operative Erträge im Neun-Monatszeitraum

- Operative Erträge erreichen 425 Mio. €
- Zinsergebnis legt im Jahresvergleich um 3% auf 359 Mio. € zu
- Anstieg der Neugeschäftsmarge auf rund 240 Basispunkte
- Risikovorsorge erwartungsgemäß weiter erhöht, in Q3 aber erstmals rückläufig
- Wechsel in den Basel IV F-IRBA-Ansatz zum 1.1.2025 genehmigt

Garching, 13.11.2024 – Die Deutsche Pfandbriefbank AG (pbb), eine führende europäische Spezialbank für die gewerbliche Immobilienfinanzierung, hat ihre operativen Erträge in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres auf 425 Mio. € gesteigert, nach 415 Mio. € im Vorjahreszeitraum (IFRS, Konzern, ungeprüft). Das Ergebnis wird maßgeblich von einem auf 359 Mio. € gestiegenen Zinsergebnis (9M23: 348 Mio. €) getragen, welches vor allem auf einer kräftig gestiegenen Neugeschäftsmarge basiert. Der Vorsteuergewinn lag bei 87 Mio. € nach 91 Mio. € im Vorjahreszeitraum.

„Mit diesen Zahlen sehen wir uns aktuell auf gutem Kurs. Wir beobachten, dass die Investmentvolumina auf noch niedrigem Niveau steigen, die Immobilienrenditen scheinen ihren Wendepunkt erreicht zu haben“, sagt Kay Wolf, CEO der pbb. „Wir sehen zwar noch keine nachhaltige Wende, aber eine Bodenbildung mit positiver Geschäftsaktivität. In diesem Umfeld sehen wir uns gut aufgestellt, um unsere Profitabilität mit unserer kürzlich verabschiedeten Strategie 2027 mittelfristig deutlich zu steigern.“

Im Oktober hatte die pbb angekündigt, die Bank noch zukunftsfester und profitabler machen zu wollen. Im Kern hat die Strategie 2027 drei Stoßrichtungen:

- die Stärkung des Kerngeschäfts der gewerblichen Immobilienfinanzierung durch Diversifizierung in zukunftssträchtige Assetklassen sowie den Fokus auf wachstumsstärkeres Geschäft (fortan der Geschäftsbereich Real Estate Finance Solutions),
- den Aufbau eines signifikanten Provisionsgeschäfts (fortan der Geschäftsbereich Real Estate Investment Solutions) und
- die Effizienzsteigerung und Anpassung der derzeitigen operativen Plattform, auch durch weitergehende Nutzung neuer Technologie und künstlicher Intelligenz.

Im Zuge dessen plant die Bank, das Asset Management konsequent auszubauen und ein erweitertes Dienstleistungsgeschäft für institutionelle CRE-Investoren zu etablieren. Dabei konnte die pbb kürzlich einen ersten Erfolg melden: Die Unterzeichnung einer Absichtserklärung über eine strategische Partnerschaft mit Starwood Capital, einer führenden globalen privaten Investmentgesellschaft mit Schwerpunkt auf Immobilienanlagen. Die Partnerschaft soll es Starwood Capital und der pbb ermöglichen, gemeinsam Kredite zu vergeben und zu vermitteln.

Profitableres Neugeschäft und erhöhte Risikovorsorge

Das Neugeschäftsvolumen lag im Neun-Monatszeitraum bei 2,5 Mrd. € (9M23: 4,2 Mrd. €; jeweils inkl. Prolongation > 1 Jahr). Dies spiegelt den Profitabilitätsfokus der pbb wider: Im Einklang mit der Strategie 2027 konzentriert sich die Bank auf ertragsstärkeres Neugeschäft, die durchschnittliche Neugeschäftsmarge stieg (wie schon zum 1. Halbjahr 2024) auf rund 240 Basispunkte (9M23: 200 Basispunkte).



**DEUTSCHE
PFANDBRIEFBANK**

Die pbb will auch weiterhin ausschließlich als Senior Lender agieren, also immer nur den erstrangig besicherten Teil einer Finanzierung vergeben.

Infolge des weiterhin herausfordernden Umfelds an den Immobilienmärkten blieb die Risikovorsorge erwartungsgemäß erhöht. Im isolierten dritten Quartal war sie im Vergleich zum Vorquartal mit 34% jedoch rückläufig. Insgesamt belief sich das Risikovorsorgeergebnis im Neun-Monatszeitraum auf -140 Mio. € (9M23: -104 Mio. €). Für die Darlehen ohne Indikatoren für eine beeinträchtigte Bonität (Stufen 1 und 2) ergab sich eine Nettoauflösung in Höhe von 19 Mio. € (9M23: Nettoauflösung von 7 Mio. €). Für die Finanzierungen mit Indikatoren für eine beeinträchtigte Bonität (Stufe 3) betrug die Nettozuführung zur Risikovorsorge 159 Mio. € (9M23: 111 Mio. €). Der zum 31. Dezember 2023 gebildete Management Overlay zur Berücksichtigung der sich abzeichnenden Dynamik auf dem US-Immobilienmarkt im Volumen von 31 Mio. € wurde vollständig aufgelöst.

Die Verwaltungsaufwendungen lagen mit 179 Mio. € dank strikter Kostendisziplin leicht unter dem Vorjahreswert (9M23: 180 Mio. €). Dies ist vor allem auf einen gesunkenen Personalaufwand zurückzuführen (97 Mio. €; 9M23: 99 Mio. €), unter anderem, da im Vorjahreszeitraum Aufwendungen für Abfindungen anfielen. Der Sachaufwand lag mit 82 Mio. € auf dem Vorjahresniveau (9M23: 81 Mio. €). Im isolierten dritten Quartal sind die Aufwendungen investitionsbedingt plangemäß angestiegen, dies wird sich im vierten Quartal fortsetzen. Für das Gesamtjahr erwartet die pbb ein Kosten-Ertrags-Verhältnis von 50%. Dies soll bis Ende 2027 auf unter 45% sinken. Die Investitionen in die Umsetzung der Strategie 2027 und die technische Infrastruktur sollen so vollständig gegenfinanziert werden.

Erfolgreiche Platzierungen und Ende der Übergangsphase

Auf der Refinanzierungsseite hat die pbb im Berichtszeitraum ein neues langfristiges Refinanzierungsvolumen im Gegenwert von 2,0 Mrd. € (9M23: 2,8 Mrd. €) im Markt platziert. Dem standen Rückkäufe von insgesamt 0,9 Mrd. € (9M23: 0,6 Mrd. €) gegenüber; davon machten Öffentliche Pfandbriefe mehr als zwei Drittel des Rückkaufvolumens aus. Den Rückkäufen lagen Verkäufe von entsprechenden Aktiva aus dem Non-Core Portfolio zugrunde. Das Refinanzierungsvolumen bestand nahezu vollständig aus Hypothekenpfandbriefen (9M23: 2,1 Mrd. €). Insgesamt hatte die pbb ihren Fundingbedarf für das laufende Geschäftsjahr bereits zum Halbjahr gedeckt.

Die unbesicherte Refinanzierung (9M23: 0,6 Mrd. €) wurde nahezu vollständig durch kostengünstigere Einlagen von Privatkunden (pbb direkt) ersetzt. Tages- und Festgeldanlagen von Privatanlegern beliefen sich Ende September auf 7,8 Mrd. € (31. Dezember 2023: 6,6 Mrd. €) und überschreiten damit aktuell den Bedarf der pbb. Ziel ist es, das Einlagevolumen auf 7,5 Mrd. € zu senken. Die Liquiditätsdeckungsquote lag per 30. September bei 215% (31. Dezember 2023: 212%).

Die pbb hat zwischenzeitlich die Genehmigung für den Wechsel in den unter Basel IV ab 1.1.2025 geltenden Foundation Internal Ratings Based Approach (F-IRBA) als den für den größten Teil des Immobilienportfolios maßgeblichen Modell- und Risikostandard erhalten. Damit ist die Transitionsphase, in der die Bank ihre Risikogewichte nach standardisierten Modellparametern kalibriert hat, mit Beginn des neuen Jahres abgeschlossen. Temporär liegt die CET 1-Ratio in der



**DEUTSCHE
PFANDBRIEFBANK**

Übergangszeit per Ende September bei 14,5%. Unter dem neuen Regime würde sich die F-IRBA-Quote unter Basel IV per 30.09.2024 auf 17,3% belaufen.

Die **pbb Deutsche Pfandbriefbank** (www.pfandbriefbank.com) ist eine führende Spezialbank für die Finanzierung von Investitionen in Gewerbeimmobilien 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 Deutsche Pfandbriefbank AG sind an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

pbb Konzern im Überblick

| Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS, in Mio. €) | Q1/23 | Q2/23 | Q3/23 | Q4/23 | 2023 | Q1/24 | Q2/24 | Q3/24 | 9M/24 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Zinsergebnis | 106 | 110 | 132 | 134 | 482 | 125 | 121 | 113 | 359 |
| Provisionsergebnis | 1 | 1 | 1 | 0 | 3 | 1 | 2 | 0 | 3 |
| Fair-Value- Bewertungsergebnis | 1 | -1 | 2 | -2 | 0 | -3 | -1 | 8 | 4 |
| Realisationsergebnis | 14 | 28 | 3 | 40 | 85 | 23 | 12 | 22 | 57 |
| Ergebnis aus Sicherungsbeziehungen | -2 | -1 | 3 | 1 | 1 | 4 | 2 | -2 | 4 |
| Sonstiges betriebliches Ergebnis | -1 | 3 | 15 | 15 | 32 | -4 | -4 | 6 | -2 |
| Operative Erträge | 119 | 140 | 156 | 188 | 603 | 146 | 132 | 147 | 425 |
| Risikovorsorgeergebnis | -2 | -19 | -83 | -108 | -212 | -47 | -56 | -37 | -140 |
| Verwaltungsaufwendungen | -58 | -65 | -57 | -69 | -249 | -58 | -57 | -64 | -179 |
| Aufwendungen für Bankenabgabe und ähnliche Aufwendungen | -22 | -2 | 0 | -1 | -25 | -2 | -1 | -1 | -4 |
| Ergebnis aus Abschreibun- gen nicht finanzieller Ver- mögenswerte | -5 | -5 | -6 | -11 | -27 | -5 | -5 | -5 | -15 |
| Ergebnis vor Steuern | 32 | 49 | 10 | -1 | 90 | 34 | 13 | 40 | 87 |
| Ertragsteuern | -5 | -7 | -2 | 15 | 1 | -5 | -2 | -6 | -13 |
| Ergebnis nach Steuern | 27 | 42 | 8 | 14 | 91 | 29 | 11 | 34 | 74 |

| Kennziffern (%) | Q1/23 | Q2/23 | Q3/23 | Q4/23 | 2023 | Q1/24 | Q2/24 | Q3/24 | 9M/24 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Cost Income Ratio | 52,9 | 50,0 | 40,4 | 42,6 | 45,8 | 43,2 | 47,0 | 45,0 | 45,6 |
| Eigenkapitalrentabilität vor Steuern | 3,3 | 5,5 | 0,5 | -0,9 | 2,1 | 3,6 | 0,9 | 2,2 | 2,9 |
| Eigenkapitalrentabilität nach Steuern | 2,7 | 4,6 | 0,3 | 1,1 | 2,2 | 2,9 | 0,6 | 1,8 | 2,4 |
| CET1-Kapitalrentabilität nach Steuern | 3,0 | 5,2 | 0,3 | 1,2 | 2,4 | 3,2 | 0,7 | 1,9 | 2,5 |

| Bilanzzahlen (IFRS, in Mrd. €) | 03/23 | 06/23 | 09/23 | 12/23 | 03/24 | 06/24 | 09/24 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Bilanzsumme | 53,7 | 49,8 | 48,2 | 50,9 | 48,9 | 46,0 | 45,2 |
| Eigenkapital | 3,5 | 3,3 | 3,4 | 3,4 | 3,4 | 3,4 | 3,4 |
| Finanzierungsvolumen | 43,5 | 43,3 | 43,4 | 43,5 | 42,8 | 41,0 | 39,9 |

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