

### **pbb thesauriert den Gewinn und erwartet für 2024 ein deutlich höheres Ergebnis als 2023**

- Erstrangig besichertes Buch und steigende Margen geben Zuversicht für weiteren Geschäftsverlauf
- Solide CET1-Quote von 15,7 % und Liquiditätsreserve von mehr als 6 Mrd. €
- Risikovorsorge im laufenden Geschäftsjahr deutlich kleiner als 2023 erwartet
- CEO Kay Wolf: „Wir haben einen realistischen Blick auf die aktuelle Marktlage mit ihren Chancen und Risiken“

**Garching, 7. März 2024** – Die Deutsche Pfandbriefbank AG (pbb), eine führende europäische Spezialbank für die gewerbliche Immobilienfinanzierung, rechnet im laufenden Geschäftsjahr mit einem deutlich höheren Ergebnis als 2023. Dieser Ausblick basiert vor allem auf weiterhin steigenden Margen und einer niedrigeren, aber überdurchschnittlich hohen Risikovorsorge. Um ihre Finanzstärke in dieser Spätphase des Immobilienzyklus im Interesse aller Stakeholder zu wahren, verzichtet die Bank für das Geschäftsjahr 2023 auf die Ausschüttung einer Dividende und thesauriert ihren Gewinn.

„Wir haben einen realistischen Blick auf die aktuelle Marktlage mit ihren Chancen und Risiken. Wir sind sehr zuversichtlich, dass wir gut durch diese zugegebenermaßen schwierige Marktphase kommen werden“, sagt Kay Wolf, seit dem 1. März 2024 Vorstandsvorsitzender der pbb. „Die Lage der pbb mit ihrer soliden Kapital- und Liquiditätsausstattung ist deutlich besser, als es die jüngsten Kursentwicklungen am Kapitalmarkt suggerieren mögen. Als Senior Lender vergeben wir erstrangig besicherte Finanzierungen. Man kann diesen Punkt im aktuellen Marktumfeld nicht genug betonen. Wir wissen aber, dass wir Vertrauen zurückgewinnen müssen. Das wollen wir tun, indem wir mit der gebotenen Nüchternheit Risiken identifizieren und mitigieren, und indem wir transparent kommunizieren.“

### **Stabiles Bestandsportfolio für 2024 geplant**

Für das laufende Geschäftsjahr rechnet die pbb mit einem Neugeschäft in einer Bandbreite von 6 bis 7 Mrd. € (2023: 7,2 Mrd. €, jeweils inkl. Prolongationen > 1 Jahr). Damit sollte das Bestandsportfolio mit 30 bis 31 Mrd. € weitgehend stabil bleiben (2023: 31,1 Mrd. €). Bei weiter steigenden Margen im Neugeschäft werden Zins- und Provisionseinnahmen von 475 bis 500 Mio. € erwartet, was sich mit 485 Mio. € im vergangenen Jahr vergleicht. Die pbb setzt zum Erreichen ihrer Kostenziele ihre Investitionen in Effizienz, IT-Infrastruktur und Digitalisierung auch 2024 fort und erwartet eine Aufwandsquote (Cost-Income-Ratio) von circa 50 % (2023: 45,8 %). Ab 2025 sollen die Kostensenkungsmaßnahmen deutlich greifen. Ziel ist weiterhin eine Aufwandsquote von weniger als 45% bis zum Jahr 2026.

2023 erwirtschaftete die pbb ein Vorsteuerergebnis in Höhe von 90 Mio. € (IFRS, Konzern, testiert, Billigung durch den Aufsichtsrat ausstehend). Die Bank blieb damit in einem anspruchsvollen Marktumfeld profitabel, obwohl



**DEUTSCHE  
PFANDBRIEFBANK**

das Risikovorsorgeergebnis deutlich auf -212 Mio. € (2022: -44 Mio. €) gestiegen ist. Betroffen waren davon vor allem Immobilienfinanzierungen in den USA sowie Projektfinanzierungen in Deutschland. Trotz dieser Entwicklung wahrte die pbb ihre sehr solide Kapitalausstattung: Die Kernkapitalquote (CET1-Ratio) lag zum Jahresende mit 15,7 % (nach Feststellung des Jahresabschlusses) um rund 600 Basispunkte über den regulatorischen Anforderungen. Die kapitalbasierten Voraussetzungen, um im April den im Ermessen der Bank stehenden AT1-Kupon zahlen zu können, erfüllt die Bank derzeit komfortabel.

„Wir gehen regelmäßig mit einem kritischen und realistischen Blick durch unser Portfolio und prüfen die Bewertungen der von uns finanzierten Objekte sorgfältig. Dank unserer operativen Finanzstärke sind wir in der Lage, die Investitionen in die Zukunft der Bank und die höhere Risikovorsorge aus dem Ergebnis zu decken“, sagt Finanzvorstand Marcus Schulte. „Unsere Beleihungsausläufe bleiben im Branchenvergleich niedrig, und die gebildete Vorsorge berücksichtigt bereits weitere Preisrückgänge.“

Trotz des schwierigen Marktumfelds hat sich das operative Geschäft der pbb im vergangenen Jahr sehr solide entwickelt. Die Bank hat fortlaufend Neugeschäft gemacht, mit einem Schwerpunkt auf langfristigen Prolongationen und einem strikten Risikofokus. Das Neugeschäft belief sich auf 7,2 Mrd. € (2022: 9 Mrd. €, jeweils inkl. Prolongationen > 1 Jahr). Insgesamt wuchs das Bestandsportfolio um 1,8 Mrd. € auf 31,1 Mrd. €. Die durchschnittliche Bruttomarge im Neugeschäft stieg auf rund 205 Basispunkte (2022: ca. 170 Basispunkte). Der durchschnittliche Beleihungsauslauf (LTV) des Neugeschäfts lag bei 53 %. Im Bestandsportfolio ist der durchschnittliche LTV aufgrund der Marktentwicklungen auf 53 % (2022: 51 %) gestiegen.

Das Zinsergebnis erreichte mit 482 Mio. € annähernd den Vorjahreswert von 489 Mio. €. Im Kernportfolio kompensierten das höhere durchschnittliche Finanzierungsvolumen von 30,1 Mrd. € (2022: 28,6 Mrd. €) und die gestiegenen Neugeschäftsmargen den Wegfall von temporären und marktzensabhängigen Effekten fast vollständig.

### **Weitere Preisrückgänge in den USA erwartet**

Bedingt durch das Zinsumfeld und schwache Vermietungsmärkte gingen die Investmentvolumina im Jahr 2023 in allen Märkten, in denen die pbb aktiv ist, zurück – vor allem im Office-Bereich. Angesichts des mobilen Arbeitens hielten sich viele Unternehmen mit der Suche nach Bürofläche zurück, was zu höheren Leerständen führte. Aufgrund des geringen Angebots an Neubauten und ESG-konformen modernen Gebäuden in guten und sehr guten Lagen – dem Geschäftsschwerpunkt der pbb – entwickelten sich die Spitzenmieten jedoch stabil bis positiv. Insgesamt bleibt die Lage aber herausfordernd: In den USA rechnet die pbb im ersten Halbjahr 2024 mit einem weiteren Preisrückgang, in Europa dürften die Preisanpassungen wie schon 2023 moderater ausfallen. Die aktive Risikosteuerung wird somit auch im laufenden Jahr zu einem wichtigen Erfolgsfaktor werden, insbesondere in den USA. Für den Fall, dass die Preise für US-Büroimmobilien noch einmal um 20 % fallen sollten,



**DEUTSCHE  
PFANDBRIEFBANK**

entstünde im performenden Portfolio – vereinfacht gesagt – ein weiteres Risikopotential von circa 100 Mio. €. Demgegenüber steht, inklusive Management Overlay, eine bereits gebildete Risikovorsorge von 121 Mio. €.

### **Refinanzierungsbedarf weitgehend gedeckt**

Die pbb diversifizierte auch 2023 ihre Refinanzierungsbasis weiter und nutzte im vergangenen wie auch im laufenden Jahr proaktiv ihr verbreitertes Instrumentarium. Für das Jahr 2024 ist der besicherte Refinanzierungsbedarf am Kapitalmarkt weitgehend gedeckt. Die pbb verfügt zudem über ausreichend langfristiges unbesichertes Funding; für den Rest des Jahres ist keine Senior Unsecured Emission geplant. Das langfristige unbesicherte Funding beinhaltet per Ende Februar 2024 Kundeneinlagen in Höhe von 6,9 Mrd. € (Ende 2023: 6,6 Mrd. €), davon mehr als 6 Mrd. € Festgelder mit einer durchschnittlichen Laufzeit von mehr als drei Jahren.

Angesichts des herausfordernden Umfelds in der Spätphase des Immobilienzyklus und nach Abwägung der Sichtweisen aller relevanten Stakeholder wird die pbb den Gewinn im Geschäftsjahr 2023 thesaurieren und somit ihre Kapitalausstattung weiter stärken. Grundsätzlich will die pbb ein Aktientitel mit solider Kapitalausstattung und verlässlichen Ausschüttungen bleiben.

Wie bereits angekündigt, wird die pbb ihren Risikomodellansatz verändern: Nach Inkrafttreten der neuen Basel III Regularien wird die Bank den Foundation Internal Ratings Based Approach (F-IRBA) als den für den größten Teil des Portfolios maßgeblichen Modell- und Risikostandard einführen. Im Rahmen des Übergangs wird die pbb im Laufe des Jahres vorübergehend auf standardisierte Modellparameter kalibrierte Risikomodelle zum Ansatz bringen. Die Bank geht dabei von einer temporären, technisch bedingten Reduktion der CET1-Quote aus, erwartet aber aktuell eine CET1-Quote, die auf oder oberhalb ihres Ambitionsniveaus von 14% liegt. Mit dem Wechsel in den F-IRBA wird die CET1-Quote voraussichtlich wieder über 15% liegen.

## pbb Konzern im Überblick

<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b> (IFRS, in Mio. €)	<b>Q4/22</b>	<b>2022</b>	<b>Q1/23</b>	<b>Q2/23</b>	<b>Q3/23</b>	<b>Q4/23</b>	<b>2023</b>
Zinsergebnis	131	489	106	110	132	134	482
Provisionsergebnis	4	8	1	1	1	0	3
Fair-Value- Bewertungsergebnis	-1	20	1	-1	2	-2	0
Realisationsergebnis	5	15	14	28	3	40	85
Ergebnis aus Sicherungsbeziehungen	-7	0	-2	-1	3	1	1
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-1	-1	-1	3	15	15	32
<b>Operative Erträge</b>	<b>131</b>	<b>531</b>	<b>119</b>	<b>140</b>	<b>156</b>	<b>188</b>	<b>603</b>
Risikovorsorgeergebnis	-6	-44	-2	-19	-83	-108	-212
Verwaltungsaufwendun- gen	-67	-224	-58	-65	-57	-69	-249
Aufwendungen für Bankenabgabe und ähnliche Aufwendungen	0	-32	-22	-2	0	-1	-25
Ergebnis aus Abschrei- bungen nicht finanzieller Vermögenswerte	-4	-18	-5	-5	-6	-11	-27
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>54</b>	<b>213</b>	<b>32</b>	<b>49</b>	<b>10</b>	<b>-1</b>	<b>90</b>
Ertragsteuern	-2	-26	-5	-7	-2	15	1
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>52</b>	<b>187</b>	<b>27</b>	<b>42</b>	<b>8</b>	<b>14</b>	<b>91</b>

<b>Kennziffern (%)</b>	<b>Q4/22</b>	<b>2022</b>	<b>Q1/23</b>	<b>Q2/23</b>	<b>Q3/23</b>	<b>Q4/23</b>	<b>2023</b>
Cost Income Ratio	54,2	45,6	52,9	50,0	40,4	42,6	45,8
Eigenkapitalrentabilität vor Steuern	6,3	6,3	3,3	5,5	0,5	-0,9	2,1
Eigenkapitalrentabilität nach Steuern	6,0	5,5	2,7	4,6	0,3	1,1	2,2
CET1-Kapitalrentabilität nach Steuern	6,7	6,0	3,0	5,2	0,3	1,2	2,4

<b>Bilanzzahlen</b> (IFRS, in Mrd, €)	<b>12/22</b>	<b>03/23</b>	<b>06/23</b>	<b>09/23</b>	<b>12/23</b>
Bilanzsumme	53,0	53,7	49,8	48,2	50,9
Eigenkapital	3,4	3,5	3,3	3,4	3,4
Finanzierungsvolumen	43,7	43,5	43,3	43,4	43,5

**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)