

### **pbb startet solide ins Geschäftsjahr 2025**

- 28 Mio. € Gewinn vor Steuern
- Risikovorsorgeergebnis um rund 45 % unter Vorjahresquartal
- Kapital- und Liquiditätsausstattung weiter auf hohem Niveau
- Marktlage insbesondere in USA volatiler als erwartet
- Umsetzung der strategischen Transformation macht Fortschritte

**Garching, 14.05.2025** – Die Deutsche Pfandbriefbank AG (pbb), eine führende europäische Spezialbank für die gewerbliche Immobilienfinanzierung, hat im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres einen Vorsteuergewinn in Höhe von 28 Mio. € (IFRS, Konzern, ungeprüft) erwirtschaftet. Damit blieb die Bank aufgrund der Umsetzung der Strategie 2027 hinter dem ersten Quartal 2024 (34 Mio. €) zurück, lag aber über dem vierten Quartal 2024. Weiter rückläufig waren die Risikokosten, die in einem anhaltend unruhigen Marktumfeld von -47 Mio. € (Q1 2024) auf -26 Mio. € zurückgingen.

Profitierte die Bank im vergangenen Jahr noch von einem überdurchschnittlichen Realisationsergebnis und einem größeren REF-Portfolio, stand im ersten Quartal 2025 im Rahmen der strategischen Transformation das operative Ergebnis des Kerngeschäfts mit einem Zins- und Provisionsertrag von 109 Mio. € im Fokus. Dies konnte die pbb nach 108 Mio. € im vierten Quartal 2024 bei stabilem REF-Portfolio von rund 29 Mrd. € leicht verbessern. Das Realisationsergebnis von 2 Mio. € enthält, anders als im Vorjahresquartal mit 23 Mio. €, keine Erträge aus Assetverkäufen.

Die Risikovorsorge sank im ersten Quartal 2025 auf -26 Mio. € und reduzierte sich damit um rund 45 % gegenüber dem ersten Quartal 2024, als sie bei -47 Mio. € lag. In den Stufen 1 und 2 der Risikovorsorge konnten positive Effekte in Höhe von 5 Mio. € erzielt werden. Die Risikovorsorge der Stufe 3 sank auf -31 Mio. € (Q1 2024: -37 Mio. €).

„Das war ein solides Quartal für die pbb. Wir konnten die Erträge im Kerngeschäft festigen und die Risikokosten deutlich senken. Unser übergeordnetes Ziel bleibt es, trotz aller Unsicherheiten an den Märkten unsere Profitabilität, den Return on Tangible Equity, zu steigern und die Kosten bis Ende 2027 zu senken“, erklärt Kay Wolf, CEO der pbb.

Mit einem Neugeschäftsvolumen<sup>1</sup> von 1,1 Mrd. € (Q1 2024: 0,7 Mrd. €) in den ersten drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres konnte eine deutliche Steigerung bei sinkendem Portfoliovolumen von 28,9 Mrd. € (Q1 2024: 31,2 Mrd. €) erreicht werden. Die Bruttozinsmarge im Neugeschäft ist auf rund 250 Basispunkte (Q1 2024: rund 245 Basispunkte) gestiegen. Der RoTE (Return on Tangible Equity) im Neugeschäft als maßgebliche Größe für die Profitabilität der Bank steht bei rund 9 % und liegt damit über dem Anspruch für 2027 von 8 %.

Die Liquiditäts- und Kapitalausstattung der pbb war weiterhin solide. Dies sorgt für strategische Flexibilität. Mit einer Liquiditätsposition von über 5 Mrd. € und einer Liquidity Coverage Ratio von 211 % zum Ende des ersten Quartals bewegt sich

<sup>1</sup> inkl. Prolongationen um mehr als ein Jahr.

die Bank weiter deutlich über den aufsichtsrechtlichen Mindestanforderungen. Die CET-1-Quote liegt mit 15,5 % (Basel IV, F-IRBA) auf einem guten Niveau.

### **Fokus auf Umsetzung der Strategie 2027**

Bei der Transformation macht die pbb gute Fortschritte. Künftig wird es zwei Vertriebsressorts geben. In Real Estate Finance Solutions bleibt die gewerbliche Immobilienfinanzierung das Kerngeschäft der Bank als Senior Lender. Hotels und auch neue Anlageklassen wie Serviced und Senior Living werden ausgebaut und stehen inzwischen für 15 Prozent der Deal-Pipeline, mit steigender Tendenz. In Real Estate Investment Solutions ist Originate & Cooperate (O&C), das Plattformgeschäft der Bank mit Partnern, gut gestartet. Die pbb befindet sich in fortgeschrittenen Gesprächen und hat eine Transaktionspipeline mit derzeit mehr als 15 Deals aufgebaut.

Für die erfolgreiche Umsetzung der Strategie 2027 wird die pbb ihre Organisationsstruktur und das Zusammenarbeitsmodell weiter adjustieren. Ziel ist es, die Prozesse bei allen Geschäftsaktivitäten effizienter zu gestalten, besser miteinander zu verzahnen und somit noch klarer auf die Bedürfnisse unserer Kunden, Partner und Investoren auszurichten. Dabei stehen die Digitalisierung und der Einsatz neuer Technologien noch stärker im Fokus.

„Wir fokussieren unsere Kräfte auf die aussichtsreichsten Märkte und Geschäftsfelder im Einklang mit unserer Strategie. Während sich die wirtschaftliche Lage in Deutschland und Europa stabilisiert, sehen wir in den USA erheblich gestiegene Volatilität. Eine notwendige Voraussetzung für unsere Geschäftsaktivität ist aber Beständigkeit von wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen. Beides ist in den USA derzeit nicht gegeben“, so Wolf weiter.

Vor diesem Hintergrund hat die pbb entschieden, weiterhin kein Neugeschäft auf den US-Immobilienmärkten zu tätigen und alle Optionen für das bestehende US-Geschäft ergebnisoffen abzuwägen. Angesichts dieses maßgeblich veränderten makroökonomischen Umfelds in den USA prüft die pbb zudem den Zeitpunkt des angekündigten Aktienrückkaufs. Für das Jahr 2024 hat die pbb der Hauptversammlung die Zahlung einer Cash-Dividende von 15 Cent pro Aktie vorgeschlagen.

Die **pbb Deutsche Pfandbriefbank** ([www.pfandbriefbank.com](http://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. €)	Q1/24	Q2/24	Q3/24	Q4/24	2024	Q1/25
Zinsergebnis	125	121	113	106	465	107
Provisionsergebnis	1	2	0	2	5	2
Fair-Value-Bewertungsergebnis	-3	-1	8	-7	-3	3
Realisationsergebnis	23	12	22	22	79	2
Ergebnis aus Sicherungsbeziehungen	4	2	-2	-1	3	2
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-4	-4	6	-3	-5	2
<b>Operative Erträge</b>	<b>146</b>	<b>132</b>	<b>147</b>	<b>119</b>	<b>544</b>	<b>118</b>
Risikovorsorgeergebnis	-47	-56	-37	-30	-170	-26
Verwaltungsaufwendungen	-58	-57	-64	-66	-245	-59
Aufwendungen für Bankenabgabe und ähnliche Aufwendungen	-2	-1	-1	0	-4	0
Ergebnis aus Abschreibungen nicht finanzieller Vermögenswerte	-5	-5	-5	-6	-21	-5
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>34</b>	<b>13</b>	<b>40</b>	<b>17</b>	<b>104</b>	<b>28</b>
Ertragsteuern	-5	-2	-6	-1	-14	-4
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>29</b>	<b>11</b>	<b>34</b>	<b>16</b>	<b>90</b>	<b>24</b>

Kennziffern (%)	Q1/24	Q2/24	Q3/24	Q4/24	2024	Q1/25
Cost Income Ratio	43,2	47,0	46,9	60,5	48,9	54,2
Eigenkapitalrendite (RoTE) vor Steuern	3,8	0,9	4,6	1,5	2,7	2,9
Eigenkapitalrendite (RoTE) nach Steuern	3,0	0,6	3,7	1,3	2,1	2,3

Bilanzzahlen (IFRS, in Mrd. €)	03/24	06/24	09/24	12/24	03/25
Bilanzsumme	48,9	46,0	45,2	44,2	42,3
Eigenkapital	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4
Finanzierungsvolumen	42,8	41,0	39,9	38,7	38,5

**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)