

### **pbb treibt Transformation voran und übernimmt Deutsche Investment Gruppe**

- Mit Assets under Management von rund 3,0 Mrd. € Fundament für Investmentmanagement gelegt; Closing in Q1/26 erwartet
- Rückzug aus den USA belastet einmalig mit 314 Mio. € und drückt das Vorsteuerergebnis im ersten Halbjahr auf -249 Mio. €; ohne Sonderbelastungen Vorsteuergewinn von 65 Mio. €
- Neugeschäft in Europa wächst im ersten Halbjahr mit einem RoTE von rund 10 % profitabel und legt im Volumen um 52 % zu
- Kernkapital weiterhin komfortabel: CET1-Quote per Ende Juni bei 15,3 %
- Für zweites Halbjahr wieder deutlicher Vorsteuergewinn erwartet; mittelfristige Strategieziele 2027 bleiben unverändert

**Garching, 13.08.2025** – Die Deutsche Pfandbriefbank AG (pbb), eine führende europäische Spezialbank für die gewerbliche Immobilienfinanzierung, übernimmt eine Mehrheit an Gesellschaften der Deutsche Investment Gruppe, einen Anbieter von Asset- und Investmentlösungen für institutionelle Anleger im Bereich der Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland.

Damit realisiert die Bank eines der wichtigen Vorhaben ihrer Strategie 2027: Wachstum im Investmentmanagement. In Summe will die pbb bis 2027 Assets under Management von 4 bis 6 Mrd. € aufbauen. Mit der Transaktion wird ein verwaltetes Vermögen in Höhe von rund 3 Mrd. € erworben. Die generierten Provisionserträge zahlen maßgeblich auf das Ziel von 10 % Ergebnisbeitrag 2027 ein.

Die Deutsche Investment arbeitet nachhaltig profitabel. Die pbb erwirbt 89,9 % an der regulierten KVG sowie weitere Gesellschaften und Mehrheitsbeteiligungen der Deutsche Investment Gruppe. Der Kaufpreis bewegt sich einschließlich variabler Kaufpreiskomponenten im mittleren zweistelligen Millionen-Euro-Bereich. Der Vollzug der Transaktion wird – vorbehaltlich üblicher Vollzugsbedingungen, wie insbesondere der notwendigen regulatorischen Genehmigungen – im ersten Quartal 2026 erwartet. Die Übernahme soll bereits ab dem Jahr 2026 einen positiven Effekt auf das Konzernergebnis der pbb haben.

Das Ergebnis des ersten Halbjahres steht bei der pbb ganz im Zeichen des unlängst angekündigten Rückzugs der Bank aus dem US-Markt. Insgesamt belaufen sich die Einmaleffekte auf Risikovorsorge und operatives Ergebnis auf -314 Mio. €. In den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres steht damit ein Vorsteuerergebnis in Höhe von -249 Mio. € (H1 2024: 47 Mio. €) zu Buche. Ohne die einmaligen US-Effekte liegt das Vorsteuerergebnis zum Halbjahr bei 65 Mio. €. Im zweiten Quartal beläuft sich das Vorsteuerergebnis der Bank auf -277 Mio. €. (Q2 2024: 13 Mio. €). Bereinigt um die einmalige Sonderbelastung beträgt der Vorsteuergewinn 37 Mio. €.

Die harte Kernkapitalquote (CET1) bleibt trotz des starken Ergebniseffekts mit 15,3 % zum Ende des ersten Halbjahres sehr robust (Q1 2025: 15,7 %). Der moderate Rückgang in der Quote reflektiert die bereits in der Vergangenheit nach Capital Requirements Regulation (CRR) im regulatorischen Kapital zu berücksichtigenden Abzugspositionen.



**DEUTSCHE  
PFANDBRIEFBANK**

„Wir kommen mit der Transformation der Bank sehr gut voran“, sagt Kay Wolf, CEO der pbb. „Die Deutsche Investment Gruppe ist ein etablierter Investmentmanager mit einem starken Leistungsspektrum gerade im Bereich Wohnen. Mit der Übernahme legen wir ein starkes Fundament für den weiteren Ausbau unseres Investmentmanagements, das unser Kerngeschäft der gewerblichen Immobilienfinanzierung in Europa zukünftig ergänzt. Der Rückzug aus dem US-Markt belastet unser Ergebnis in diesem Jahr erheblich. Aber unsere weiterhin starke Kapitalquote zeigt, dass wir diese strategische Weichenstellung gut schultern können. Bereits in den kommenden Monaten erwarten wir eine erhebliche Reduzierung unserer Risikopositionen. Damit setzen wir Kapital frei, das wir im Einklang mit unserer Strategie 2027 verwenden wollen.“

In der gewerblichen Immobilienfinanzierung (REF) ist das Neugeschäft der Bank in Europa im ersten Halbjahr wieder deutlich gewachsen. Es stieg um 52 % auf 2,5 Mrd. € (H1 2024: 1,6 Mrd. €; jeweils inkl. Prolongationen > 1 Jahr). Davon entfallen 1,5 Mrd. € auf das zweite Quartal. Die Bruttozinsmarge im Neugeschäft blieb mit ~240 Basispunkten unverändert hoch. Die Profitabilität im Neugeschäft in Europa lag zum Halbjahr bei rund 10 % Return on Tangible Equity (RoTE). Auf die als strategisch definierten Nutzungsarten Hotel, Senior und Student Housing sowie Data Center entfallen inzwischen 21 % der Neugeschäftspipeline. Das Bestandsvolumen des REF-Portfolios steht zur Jahresmitte bei 28,2 Mrd. € (Ende 2024: 29,0 Mrd. €).

Die operativen Erträge fielen im ersten Halbjahr auf 206 Mio. € (H1 2024: 278 Mio. €). Der deutliche Rückgang ist im Wesentlichen dem Rückzug aus den USA (Fair Value Measurements, Equity Accounting) sowie einem hohen Realisationsergebnis im Vorjahr geschuldet. Die Zins- und Provisionsergebnisse fielen auf 215 Mio. € (H1 2024: 249 Mio. €), was unter anderem das verringerte Bestandsportfolio und die Dollar-Abwertung reflektiert. Bereinigt um die Sondereffekte USA stiegen die operativen Erträge im zweiten Quartal gegenüber dem Vorquartal leicht auf 119 Mio. € (Q1 2025: 118 Mio. €).

Das Risikovorsorgeergebnis ist geprägt von einmaligen Sondereffekten des US-Rückzugs. Es belief sich im ersten Halbjahr 2025 auf -323 Mio. € (H1 2024: -103 Mio. €). Davon entfallen allein -297 Mio. € (Q2 2024: -56 Mio. €) auf das zweite Quartal. Für das europäische Geschäft fielen im zweiten Quartal Vorsorgen von netto insgesamt -14 Mio. € (Q2 2024: -35 Mio. €) an.

Der Verwaltungsaufwand lag im ersten Halbjahr bei 115 Mio. € und blieb damit auf Vorjahresniveau. Die Cost-Income-Ratio (CIR) stieg vor allem aufgrund der Transformationskosten des zweiten Quartals auf 61% (H1 2024: 45 %). Bereinigt um die Sondereffekte aus dem US-Rückzug liegt die CIR im zweiten Quartal bei 52% im Vergleich zu 54% im ersten Quartal. Strikte Kostendisziplin bleibt im Fokus der Bank, mit dem mittelfristigen Ziel einer CIR von unter 45 %.

Auf der Passivseite entwickelten sich die Refinanzierungsaktivitäten sehr erfreulich. Das Investoreninteresse für eine nachrangige Anleihe (Tier 2) im Volumen von 300 Mio. € im Juni war sehr groß, die Emission 6,4-fach überzeichnet. Das Orderbuch war mit mehr als 170 nationalen und internationalen Investoren hoch diversifiziert.



**DEUTSCHE  
PFANDBRIEFBANK**

Das Einlagenvolumen beläuft sich zur Jahresmitte auf 7,5 Mrd. € (Ende 2024: 7,6 Mrd. €). Die Liquidität beträgt mehr als 5 Mrd. €, die Liquiditätsquote (LCR) liegt bei 330 %.

Im zweiten Halbjahr will die pbb bei stabilen operativen Erträgen wieder einen deutlich positiven Vorsteuergewinn erwirtschaften. Für das Gesamtjahr wird unverändert mit einem Neugeschäftsvolumen von 6,5 bis 7,5 Mrd. € geplant (2024: 5,1 Mrd. €). Der Fokus liegt weiterhin auf Profitabilität im Einklang mit den strategischen Zielen 2027.

Das Gesamtportfolio soll bis Jahresende mit 28-29 Mrd. € weitgehend stabil bleiben. Die harte Kapitalquote soll weiter über den Zyklus hinweg stets über 14 % liegen.

An ihren mittelfristigen Zielen für operative Erträge, CIR und Eigenkapitalrentabilität hält die Bank unverändert fest.

## pbb Konzern im Überblick

Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS, in Mio. €)	Q1/24	Q2/24	Q3/24	Q4/24	2024	Q1/25	Q2/25	H1/25
Zinsergebnis	125	121	113	106	465	107	104	211
Provisionsergebnis	1	2	0	2	5	2	2	4
Fair-Value-Bewertungsergebnis	-3	-1	8	-7	-3	3	-19	-16
Realisationsergebnis	23	12	22	22	79	2	6	8
Ergebnis aus Sicherungsbeziehungen	4	2	-2	-1	3	2	0	2
Wertminderungen bei nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	0	0	0	0	0	0	-11	-11
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-4	-4	6	-3	-5	2	6	8
<b>Operative Erträge</b>	<b>146</b>	<b>132</b>	<b>147</b>	<b>119</b>	<b>544</b>	<b>118</b>	<b>88</b>	<b>206</b>
Risikovorsorgeergebnis	-47	-56	-37	-30	-170	-26	-297	-323
Verwaltungsaufwendungen	-58	-57	-64	-66	-245	-59	-56	-115
Aufwendungen für Bankenabgabe und ähnliche Aufwendungen	-2	-1	-1	0	-4	0	-3	-3
Ergebnis aus Abschreibungen nicht finanzieller Vermögenswerte	-5	-5	-5	-6	-21	-5	-6	-11
Ergebnis aus Restrukturierung	0	0	0	0	0	0	-3	-3
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>34</b>	<b>13</b>	<b>40</b>	<b>17</b>	<b>104</b>	<b>28</b>	<b>-277</b>	<b>-249</b>
Ertragsteuern	-5	-2	-6	-1	-14	-4	11	7
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>29</b>	<b>11</b>	<b>34</b>	<b>16</b>	<b>90</b>	<b>24</b>	<b>-266</b>	<b>-242</b>

Kennziffern (%)	Q1/24	Q2/24	Q3/24	Q4/24	2024	Q1/25	Q2/25	H1/25
Cost Income Ratio	43,2	47,0	46,9	60,5	48,9	54,2	70,5	61,2
Eigenkapitalrendite (RoTE) vor Steuern	3,8	0,9	4,6	1,5	2,7	2,9	-37,9	-17,2
Eigenkapitalrendite (RoTE) nach Steuern	3,0	0,6	3,7	1,3	2,1	2,3	-36,4	-16,8

Bilanzzahlen (IFRS, in Mrd. €)	03/24	06/24	09/24	12/24	03/25	06/25
Bilanzsumme	48,9	46,0	45,2	44,2	42,3	42,4
Eigenkapital	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,1
Finanzierungsvolumen	42,8	41,0	39,9	38,7	38,5	37,3

**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)