

pbb setzt strategische Transformation fort

- Bereinigtes Vorsteuerergebnis nach neun Monaten bei 79 Mio. € (9M24: 87 Mio. €)
- Neugeschäftsvolumen (inkl. Prolongationen > 1 Jahr) legt auf 4,0 Mrd. € zu (9M24: 2,5 Mrd. €)
- RoTE im Neugeschäft mit 9 % über strategischem Zielwert
- Solide CET1-Quote von 15,4 %
- Vollzug der Übernahme der Deutsche Investment-Gruppe für Anfang Q1 2026 erwartet
- Verhaltener Ausblick für das Schlussquartal

Garching, 13.11.2025 – Für die Deutsche Pfandbriefbank AG (pbb), eine führende europäische Spezialbank für die gewerbliche Immobilienfinanzierung, ist das Geschäftsjahr 2025 ein Jahr der Transformation. Das Institut kommt mit der Umsetzung der Strategie 2027 gut voran. Der Umbau der Bank und eine mittlerweile stabile, aber nach wie vor verhaltene Immobilienmarktentwicklung in Europa prägen die Erfolgsrechnung des laufenden Geschäftsjahres. Nach Ablauf von neun Monaten liegt das um den Sonderaufwand für den beschlossenen US-Exit bereinigte Vorsteuerergebnis bei 79 Mio. € (9M24: 87 Mio. €). Davon entfallen 14 Mio. € auf das dritte Quartal (Q324: 40 Mio. €). Unter Berücksichtigung des Sonderaufwands steht nach neun Monaten ein Vorsteuerverlust von -235 Mio. € zu Buche (alle Zahlen IFRS, Konzern, ungeprüft).

Das Neugeschäft ist in der Neunmonatsperiode auf 4,0 Mrd. € gestiegen, nach 2,5 Mrd. € im Vorjahreszeitraum (jeweils inkl. Prolongationen > 1 Jahr). Mit rund 230 Basispunkten blieb die durchschnittliche Bruttozinsmarge nur leicht unter dem hohen Vorjahresniveau von rund 240 Basispunkten. Der Return on Tangible Equity (RoTE) im Neugeschäft lag bei 9 % und übertraf damit den strategischen Zielwert von 8 % für die Gesamtbank. Die als strategisch definierten neuen Assetklassen steuern mittlerweile 7 % zum Neugeschäft bei und gewinnen weiter an Bedeutung.

„Das Marktumfeld bleibt weiterhin anspruchsvoll. Käufer und Verkäufer sind nach wie vor zurückhaltend.“, sagt Kay Wolf, CEO der pbb. „Wir sehen zwar leichte Verbesserungstendenzen, aber die Erholung verläuft langsamer als ursprünglich angenommen. Trotz sehr guten Neugeschäftswachstums machen wir derzeit noch nicht genug Neugeschäft in Europa, um den angestoßenen US-Ausstieg vollständig kompensieren zu können. Die Entwicklung unseres REF-Portfoliovolumens bleibt daher noch hinter unseren Erwartungen zurück.“

Die Transformation des Geschäftsmodells im Rahmen der Strategie 2027 macht weiter Fortschritte. Die Übernahme der Deutsche Investment-Gruppe wird voraussichtlich Anfang 2026 vollzogen. Zudem stärkt die Bank ihre europäische Präsenz. Im dritten Quartal wurde in Amsterdam eine Niederlassung eröffnet und der Back-Office-Hub in Madrid weiter personell gestärkt. Auch hat die Bank mit der Anpassung der Organisations- und Führungsstrukturen an die strategischen Ziele begonnen. Diese Weiterentwicklung, die bis Jahresende weitestgehend abgeschlossen sein soll, zielt auf die Stärkung der Effizienz bei gleichzeitiger Wahrung der operativen Stabilität ab.

„2025 ist für uns ein Jahr der Transformation, in dem wir mit der Strategie 2027 das Fundament für eine nachhaltig profitable und diversifizierte Bank legen“, sagt CEO Kay Wolf. „Wir setzen die Transformation Schritt für Schritt um, sind aber noch nicht

Deutsche Pfandbriefbank AG
Communications

dort, wo wir hinwollen. Insbesondere der Umbau unseres bestehenden Immobilienfinanzierungsportfolios hin zu nachhaltiger Profitabilität und höherer Qualität erfordert weitere Anstrengungen.“

Der beschlossene Rückzug der Bank aus den USA, der weitere Abbau des Non-Core-Portfolios und die Investitionen in die Transformation prägen die Gewinn- und Verlustrechnung der Bank im laufenden Geschäftsjahr. Die operativen Erträge sind nach Ablauf von neun Monaten auf 316 Mio. € (9M24: 425 Mio. €) zurückgegangen. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem geringeren Zins- und Provisionsergebnis von 314 Mio. € (9M24: 362 Mio. €), was vor allem das rückläufige Bestandsportfolio reflektiert. Die operativen Erträge schließen einen positiven Zufluss aus einer Vergleichsvereinbarung im dritten Quartal ein.

Das Portfolio für die gewerbliche Immobilienfinanzierung (REF) ging im Betrachtungszeitraum auf 27,6 Mrd. € (9M24: 29,1 Mrd. €), das Non-Core-Portfolio auf 8,9 Mrd. € (9M24: 10,8 Mrd. €) zurück. Das Derisking wird fortgesetzt. Das US-Portfolio wurde zum Ende des dritten Quartals auf 3,5 Mrd. € reduziert (Ende 2024: 4,2 Mrd. €). Das Development-Portfolio lag nunmehr bei 1,8 Mrd. € (Ende 2024: 2,2 Mrd. €).

Die Risikovorsorge betrug im Zeitraum von Januar bis September -356 Mio. € (9M24: -140 Mio. €). Davon entfielen allerdings 283 Mio. € auf den Einmalaufwand für den beschlossenen Rückzug aus den USA, der im zweiten Quartal verbucht wurde. Weitere 40 Mio. € entfielen für die ersten neun Monate auf das Development-Portfolio.

Kosten weiter gesunken

Erfreulich ist die Entwicklung der Verwaltungsaufwendungen, die trotz Investitionen in die strategische Transformation in Höhe von 16 Mio. € bis Ende September mit 173 Mio. € unter dem Vorjahreswert (9M24: 179 Mio. €) lagen. Die Cost-Income-Ratio (CIR) lag aufgrund geringerer Erträge bei 59,8 % (9M24: 45,6 %).

Die Bank hat in den ersten neun Monaten ein Refinanzierungsvolumen von 3,1 Mrd. € (9M24: 2,0 Mrd. €) im Markt platziert. Weiterhin komfortabel sind die Liquidität mit mehr als 5 Mrd. € sowie die Liquiditätsdeckungsquote (LCR) von 209 % per Ende September. Die harte Kernkapitalquote (CET1) hat sich zum Ende des dritten Quartals auf 15,4 % (H125: 15,3 %) verbessert. Damit ist die Bank weiterhin sehr gut kapitalisiert.

Verhaltener Ausblick für das Schlussquartal

Aufgrund des nach wie vor verhaltenen Marktumfelds plant die pbb nunmehr für das Gesamtjahr 2025 mit einem Neugeschäft in der Spanne zwischen 5,5 bis 6,0 Mrd. €. Das REF-Portfolio soll bis Jahresende bei 27,5 bis 28 Mrd. € liegen.

Das Neunmonatsergebnis der pbb ist maßgeblich geprägt von der Transformation und dem Derisking im REF-Portfolio. Die Bank will sich hierauf auch weiter fokussieren. Für das vierte Quartal wird mit einem positiven Vorsteuerergebnis gerechnet. Abhängig vom Fortschritt beim De-Risking wird ein Vorsteuerjahresergebnis zwischen -210 Mio. € und, selbst unter sehr deutlich adversen Entwicklungen, nicht weniger als -265 Mio. € erwartet. Vor diesem Hintergrund liegt der prognostizierte Korridor für das bereinigte Vorsteuerergebnis zwischen 50 Mio. € und 105 Mio. € für das Jahr 2025.

pbb Konzern im Überblick

Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS, in Mio. €)	Q1/24	Q2/24	Q3/24	Q4/24	2024	Q1/25	Q2/25	Q3/25	9M/25
Zinsergebnis	125	121	113	106	465	107	104	99	310
Provisionsergebnis	1	2	0	2	5	2	2	0	4
Fair-Value-Bewertungsergebnis	-3	-1	8	-7	-3	3	-19	-11	-27
Realisationsergebnis	23	12	22	22	79	2	6	4	12
Ergebnis aus Sicherungsbeziehungen	4	2	-2	-1	3	2	0	2	4
Wertminderungen bei nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	0	0	0	0	0	0	-11	0	-11
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-4	-4	6	-3	-5	2	6	16	24
Operative Erträge	146	132	147	119	544	118	88	110	316
Risikovorsorgeergebnis	-47	-56	-37	-30	-170	-26	-297	-33	-356
Verwaltungsaufwendungen	-58	-57	-64	-66	-245	-59	-56	-58	-173
Aufwendungen für Bankenabgabe und ähnliche Aufwendungen	-2	-1	-1	0	-4	0	-3	0	-3
Ergebnis aus Abschreibungen nicht finanzieller Vermögenswerte	-5	-5	-5	-6	-21	-5	-6	-5	-16
Ergebnis aus Restrukturierung	0	0	0	0	0	0	-3	0	-3
Ergebnis vor Steuern	34	13	40	17	104	28	-277	14	-235
Ertragsteuern	-5	-2	-6	-1	-14	-4	11	1	8
Ergebnis nach Steuern	29	11	34	16	90	24	-266	15	-227

Kennziffern (%)	Q1/24	Q2/24	Q3/24	Q4/24	2024	Q1/25	Q2/25	Q3/25	9M/25
Cost Income Ratio (CIR)	43,2	47,0	46,9	60,5	48,9	54,2	70,5	57,3	59,8
Eigenkapitalrendite (RoTE) vor Steuern	3,8	0,9	4,6	1,5	2,7	2,9	-40,1	1,2	-12,0
Eigenkapitalrendite (RoTE) nach Steuern	3,0	0,6	3,7	1,3	2,1	2,3	-37,0	1,2	-11,1

Bilanzzahlen (IFRS, in Mrd. €)	03/24	06/24	09/24	12/24	03/25	06/25	09/25
Bilanzsumme	48,9	46,0	45,2	44,2	42,3	42,4	42,6
Eigenkapital	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,1	3,2
Finanzierungsvolumen	42,8	41,0	39,9	38,7	38,5	37,2	36,5

Hinweis: Für die gesamte Pressemitteilung gilt: Quartalszahlen sind ungeprüft, Halbjahreszahlen prüferisch durchgesehen, Gesamtjahreszahlen testiert. Zu den in dieser Pressemitteilung verwendeten alternativen Leistungskennzahlen, siehe:

<https://www.pfandbriefbank.com/investoren/aktieninvestoren/presentationen/>

Ansprechpartner für die Medien

Sebastian Zehrer, +49 89 2880-11841, sebastian.zehrer@pfandbriefbank.com