

pbb mit solidem erstem Halbjahr – erneut starkes Wachstum im Neugeschäft

- Vorsteuergewinn in Höhe von 16 Mio. €, davon 10 Mio. € im zweiten Quartal 2026
- Neugeschäft in Real Estate Finance Solutions legt um 18 % auf 3,1 Mrd. € zu (H1 2025: 2,6 Mrd. €)
- Operative Erträge in Real Estate Investment Solutions wachsen im zweiten Quartal 2026 auf 14 Mio. € an (Q1 2026: 11 Mio. €)
- Risikovorsorge mit -13 Mio. € deutlich unter Vorjahresvergleichswert (H1 2025: -323 Mio. € in Folge Belastungen durch US-Ausstieg)
- Kernkapitalquote (CET1) steigt zum 30. Juni 2026 auf 14,6 % (31. März 2026: 13,4 %)

Garching, 13. August 2026 – Die Deutsche Pfandbriefbank AG (pbb), eine führende europäische Spezialbank für die gewerbliche Immobilienfinanzierung, hat im ersten Halbjahr 2026 einen Gewinn vor Steuern von 16 Mio. € erzielt (IFRS, Konzern, prüferisch durchgesehen). Davon entfielen 10 Mio. € auf das zweite Quartal (Q1 2026: 6 Mio. €). Im ersten Halbjahr 2025 lag das Ergebnis vor Steuern aufgrund des Sonderaufwands für Risikovorsorge in Folge des beschlossenen strategischen Rückzugs aus den USA noch bei -249 Mio. €. Im ersten Halbjahr 2026 normalisierte sich die Risikovorsorge wieder und lag bei -13 Mio. € (H1 2025: -323 Mio. €).

„In einem anhaltend volatilen Marktumfeld haben wir ein solides Halbjahresergebnis erzielt“, sagte Kay Wolf, CEO der pbb. „Die Geschäftsentwicklung in den ersten beiden Quartalen dieses Jahres zeigt, dass die Transformation der Bank auf einem guten Weg ist. Unser Neugeschäft wächst weiter deutlich und profitabel. Der Anteil der Assetklassen, in denen wir weiter wachsen wollen, liegt inzwischen bei knapp einem Viertel. Bei der Diversifikation unserer Erträge machen wir Fortschritte, wie die deutlich gestiegenen Erträge im Segment Real Estate Investment Solutions zeigen.“

Die operativen Erträge sind im ersten Halbjahr 2026 auf 167 Mio. € (H1 2025: 206 Mio. €) gesunken, was insbesondere auf das geringere Zinsergebnis von 165 Mio. € (H1 2025: 211 Mio. €) zurückzuführen ist. Der Rückgang ist primär dem geringeren Real Estate Finance-Portfoliovolumen sowie den Kosten für die Abschirmung des performanten Teils des US-Portfolios durch den im Dezember 2025 vereinbarten „Significant Risk Transfer“ geschuldet.

In Real Estate Finance Solutions (REFS) ist das Neugeschäft¹ im ersten Halbjahr 2026 im Vergleich zum Vorjahr um 18 % auf 3,1 Mrd. € deutlich gewachsen (Q2 2026: 1,8 Mrd. €; H1 2025: 2,6 Mrd. €). Der Anteil der Neuzusagen stieg in diesem Zeitraum auf 67 % (H1 2025: 23 %). Der für Profitabilität im europäischen Neugeschäft ausgewiesene Return on Tangible Equity (RoTE) lag im ersten Halbjahr bei 7 % und damit im Zielkorridor der pbb. Die für das Wachstum strategisch bedeutsamen Nutzungsarten Hotel, Senior Living und Student Housing sowie Data Center stehen im zweiten Quartal bereits für 23 % des Neugeschäfts der Bank (H1 2026: 14 %). Das Bestandsvolumen des REF-Portfolios hat sich zur Jahresmitte bei 26,8 Mrd. € (Q1 2026: 26,8 Mrd. €; H1 2025: 28,2 Mrd. €) trotz des

¹ Inklusive Prolongationen > 1 Jahr.



**DEUTSCHE
PFANDBRIEFBANK**

schneller als geplant vorankommenden Abbaus des US-Portfolios stabilisiert. REFS trug im zweiten Quartal 2026 mit 14 Mio. € zum Vorsteuerergebnis bei, was einer Steigerung um 3 Mio. € gegenüber dem Vorquartal entspricht.

In Real Estate Investment Solutions (REIS) konnten die operativen Erträge im zweiten Quartal deutlich auf 14 Mio. € ausgebaut werden (Q1 2026: 11 Mio. €). Das ist insbesondere auf geplante Erträge aus Transaktionsaktivitäten zurückzuführen. Die Assets under Management stiegen auf 3,1 Mrd. € (Q1 2026: 3,0 Mrd. €). In Summe erzielte REIS im zweiten Quartal 2026 einen Vorsteuergewinn von 2 Mio. € (Q1 2026: 0 Mio. €).

Keine zusätzlichen Risikokosten in den USA

Das Risikovorsorgeergebnis belief sich im ersten Halbjahr 2026 auf -13 Mio. € (H1 2025: -323 Mio. €). Während in den Stufen 1 und 2 eine Nettoposition von 13 Mio. € aufgelöst wurde, erfolgte in Stufe 3 eine Nettozuführung von 27 Mio. €. In den USA sind keine zusätzlichen Risikokosten angefallen.

Der Verwaltungsaufwand lag im ersten Halbjahr 2026 bei 126 Mio. € (H1 2025: 115 Mio. €). Gestiegenen strategischen Investitionen in REIS standen rückläufige Aufwendungen in REFS gegenüber. Die Cost-Income-Ratio (CIR) lag bereinigt² bei 77 %. Die pbb hält an ihrem Ziel fest, für das Geschäftsjahr 2026 eine CIR zwischen 70 und 75% zu erreichen.

Die Kernkapitalquote (CET1) stieg zum Ende des ersten Halbjahrs 2026 auf 14,6 % (H1 2025: 15,3 %; Q1 2026: 13,4 %). Der deutliche Anstieg gegenüber dem ersten Quartal 2026 ist vorrangig auf positive Effekte aufgrund regulatorischer Anpassungen im F-IRBA-Standard zurückzuführen. Die Liquiditätsausstattung bleibt mit einer Liquiditätsdeckungsquote von 402 % (H1 2025: 330 %) weiterhin solide.

Zweites Halbjahr 2026: Weiteres Wachstum im Neugeschäft erwartet

Für das Geschäftsjahr 2026 plant die Bank unverändert mit einem Neugeschäftsvolumen in Höhe von 7,5 bis 8,5 Mrd. € (2025: 6,3 Mrd. €). Unter Berücksichtigung des voranschreitenden Abbaus des US-Geschäfts strebt die pbb zum Jahresende ein REFS-Finanzierungsvolumen von mindestens 27 Mrd. € an. Trotz weiter hoher Marktvolatilität hält die Bank insgesamt an ihrer Guidance für das Geschäftsjahr 2026 fest.

² Bereinigt um einmalige Belastungen im Fair-Value-Ergebnis im Zusammenhang mit dem US-Exit.

pbb Konzern im Überblick

Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS, in Mio. €)	Q1/25	Q2/25	Q3/25	Q4/25	2025	Q1/26	Q2/26	H1/26
Zinsergebnis	107	104	99	99	409	84	81	165
Provisionsergebnis	2	2	0	0	4	5	7	12
Fair-Value- Bewertungsergebnis	3	-19	-11	-6	-33	-22	-4	-26
Realisationsergebnis	2	6	4	10	22	5	-1	4
Ergebnis aus Sicherungsbeziehungen	2	0	2	-1	3	2	-1	1
Wertminderungen bei nach der Equity-Methode bilanzier- ten Unternehmen	0	-11	0	3	-8	-	-	-
Sonstiges betriebliches Ergebnis	2	6	16	1	25	3	8	11
Operative Erträge	118	88	110	106	422	77	90	167
Risikovorsorgeergebnis	-26	-297	-33	-54	-410	-2	-11	-13
Verwaltungsaufwendungen	-59	-56	-58	-63	-236	-63	-63	-126
Aufwendungen für Bankenabgabe und ähnliche Aufwendungen	0	-3	0	0	-3	-1	-	-1
Ergebnis aus Abschreibun- gen nicht finanzieller Vermö- genswerte	-5	-6	-5	-5	-21	-5	-6	-11
Ergebnis aus Restrukturierung	0	-3	0	1	-2	-	-	-
Ergebnis vor Steuern	28	-277	14	-15	-250	6	10	16
Ertragsteuern	-4	11	1	-42	-34	-1	-	-1
Ergebnis nach Steuern	24	-266	15	-57	-284	5	10	15

Kennziffern (%)	Q1/25	Q2/25	Q3/25	Q4/25	2025	Q1/26	Q2/26	H1/26
Cost Income Ratio (CIR)	54,2	70,5	57,3	64,2	60,9	88,3	76,7	82,0
Eigenkapitalrendite (RoTE) vor Steuern	2,9	-40,1	1,2	-3,2	-9,9	0,0	0,6	0,3
Eigenkapitalrendite (RoTE) nach Steuern	2,3	-37,0	1,2	-9,1	-10,6	-0,2	0,6	0,2

Bilanzzahlen (IFRS, in Mrd. €)	03/25	06/25	09/25	12/25	03/26	06/26
Bilanzsumme	42,3	42,4	42,6	39,9	39,7	39,1
Eigenkapital	3,4	3,1	3,2	3,1	3,1	3,1
Finanzierungsvolumen REFS	28,9	28,2	27,6	27,3	26,8	26,8

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