

pbb steigert Neugeschäft um knapp ein Fünftel

- Neugeschäft in der Immobilienfinanzierung legt im ersten Quartal auf 1,3 Mrd. € zu (Q1/2025: 1,1 Mrd. €)
- Erstkonsolidierung der Deutsche Investment verbreitert Ertragsbasis
- Risikokosten sind nach eingeleitetem US-Exit deutlich rückläufig
- Vorsteuergewinn von 6 Mio. € im ersten Quartal im Rahmen der Erwartungen
- Jahresziele in einem schwieriger gewordenen Marktumfeld bestätigt

Garching, 12. Mai 2026 – Die Deutsche Pfandbriefbank AG (pbb), eine der führenden europäischen Spezialbanken für gewerbliche Immobilienfinanzierungen, konnte ihr Neugeschäftsvolumen¹ im Segment Real Estate Finance Solutions (REFS) in den ersten drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres um knapp ein Fünftel auf 1,3 Mrd. € (Q1/2025: 1,1 Mrd. €) steigern. Der Anteil der Neuzusagen stieg dabei deutlich auf 64 % (Q1/2025: 14 %/2025: 42%). Die Bruttozinsmarge im Neugeschäft blieb im Vergleich zum 4. Quartal 2025 mit rund 220 Basispunkten stabil. Der Return on Tangible Equity (RoTE) im Neugeschäft lag bei rund 7 %.

„Wir konnten unser Neugeschäft in der gewerblichen Immobilienfinanzierung deutlich steigern und verfügen über eine gut gefüllte Transaktionspipeline“, sagt Kay Wolf, CEO der pbb. „Mit der Erstkonsolidierung der Deutsche Investment realisieren wir erstmals maßgeblich Gebühreneinnahmen und machen somit gute Fortschritte bei der Transformation der Bank. Zwar hat die wirtschaftliche Unsicherheit in Europa zuletzt weiter zugenommen. Wir sind aber gleichwohl gut in das zweite Quartal gestartet und bleiben zuversichtlich, unsere Ziele für das Gesamtjahr zu erreichen.“

Unter dem Strich erwirtschaftete die pbb im ersten Quartal einen Vorsteuergewinn von 6 Mio. € (IFRS, Konzern; Q1/2025: 28 Mio. €). Das liegt auch mit Blick auf das Ziel für das Gesamtjahr im Rahmen der Erwartungen. Darin berücksichtigt sind die Kosten der SRT-Transaktion für den US-Exit, das abschmelzende Non-Core-Portfolio und ein leicht verringertes Portfolio in der gewerblichen Immobilienfinanzierung (REFS). Zusätzlich ergaben sich deutliche Belastungen im Fair-Value-Ergebnis. Dagegen erhöhten sich die Gebühreneinnahmen (abgebildet im Provisionsergebnis und dem sonstigen betrieblichen Ergebnis) durch die Erstkonsolidierung der Deutsche Investment deutlich. In Summe gingen die operativen Erträge auf 77 Mio. € zurück (Q1/2025: 118 Mio. €).

Das Risikovorsorgeergebnis fällt mit -2 Mio. € moderat aus (Q1/2025: -26 Mio. €). Es wurde Risikovorsorge für das US-Buch in Höhe von 11 Mio. € in Stage 3 aufgelöst. Dem gegenüber stehen jedoch Belastungen aus nicht-performanten US-Darlehen in Höhe von 10 Mio. €, die im Fair-Value-Ergebnis und somit bei den operativen Erträgen berücksichtigt wurden. In Summe liegen die Risikokosten im Rahmen der Erwartungen.

Der Verwaltungsaufwand blieb im Vergleich zum Vorquartal mit 63 Mio. € stabil. Der Kostenanstieg im Segment Real Estate Investment Solutions (REIS) durch die Integration der Deutsche Investment konnte durch Einsparungen insbesondere im Segment REFS vollständig kompensiert werden. Die Cost-Income-Ratio (CIR)² liegt

¹) inkl. Prolongationen um mehr als ein Jahr

²) CIR = (Verwaltungsaufwendungen + Ergebnis aus Abschreibungen und Zuschreibungen auf nicht finanzielle Vermögenswerte)/Operative Erträge

bei 88 % (Q1/2025: 54 %; Q4/2025: 64 %).

Die Liquiditätsausstattung der Bank bleibt robust. Mit einer Liquiditätsposition von 4,8 Mrd. € zum Ende des ersten Quartals ist die Bank weiterhin auskömmlich ausgestattet. Die CET1-Quote beläuft sich per 31. März 2026 auf 13,4 % und liegt damit im Einklang mit der Guidance der Bank. Der Rückgang gegenüber dem 31. Dezember 2025 (14,7 %) begründet sich im Wesentlichen mit regulatorischen Anpassungen für das US-Portfolio im F-IRBA-Standard.

Im Rahmen der Umsetzung ihrer Transformation hat die pbb zum 1. Januar 2026 eine neue Segmentstruktur eingeführt. Das Real Estate Finance-Geschäft wird im Segment REFS gesteuert. Die Geschäftstätigkeiten von pbb invest und Originate & Cooperate werden im neuen Segment Real Estate Investment Solutions (REIS) gebündelt. Im Segment Corporate Center werden Treasury mit dem Investment Portfolio (inklusive des bisherigen Non-Core-Portfolios) abgebildet.

Die **Deutsche Pfandbriefbank AG** (www.pfandbriefbank.com) ist ein führender europäischer Spezialist für die Finanzierung von Gewerbeimmobilien. Die pbb ist ein bedeutender Emittent von Pfandbriefen und damit auch ein wichtiger Akteur auf den europäischen Märkten für gedeckte Schuldverschreibungen insgesamt. Die Aktien der pbb sind im Prime Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

pbb Konzern im Überblick

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

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

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