Media Release

DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK

pbb legt im Neugeschäft zu – Mehr als zwei Drittel aller Abschlüsse sind Neuzusagen

- Neugeschäftsvolumen (inkl. Prolongationen > 1 Jahr) nach neun Monaten mit 4,5 Mrd. € um 14 % höher als im Vorjahreszeitraum (9M 2025: 4,0 Mrd. €)
- RoTE im Neugeschäft mit 8 % auf strategischem Zielwert
- Vorsteuerergebnis nach drei Quartalen mit 28 Mio. € im erwarteten Rahmen
- Risikovorsorge mit -32 Mio. € deutlich unter Vorjahreszeitraum (9M 2025: -356 Mio. €[1])
- Ausblick auf die weitere Entwicklung der Immobilienmärkte bleibt verhalten

Garching, 12.11.2026 – Die Deutsche Pfandbriefbank AG (pbb), eine führende europäische Spezialbank für die gewerbliche Immobilienfinanzierung, hat ihr Neugeschäft[2] im Segment Real Estate Finance Solutions (REFS) in den ersten neun Monaten 2026 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 14 % auf 4,5 Mrd. € gesteigert (9M 2025: 4,0 Mrd. €). Dabei erhöhte sich der Anteil der Neuzusagen auf rund 69 % (9M 2025: 44 %). Der Return on Tangible Equity (RoTE) lag im Neugeschäft bei rund 8 % und damit auf dem strategischen Zielwert, im dritten Quartal sogar bei 9 %. Der Anteil der für zukünftiges Wachstum wichtigen Nutzungsarten Hotel, Senior Living, Student Housing und Data Center hat sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum mehr als verdoppelt und beträgt mittlerweile rund 15 % (9M 2025: 7 %). Mit rund 10 Mrd. € war die Transaktionspipeline zum Ende des dritten Quartals 2026 weiterhin gut gefüllt (alle Zahlen IFRS, Konzern, ungeprüft).

Der Gewinn vor Steuern belief sich in der Periode von Januar bis September 2026 auf rund 28 Mio. €. Dazu steuerte das dritte Quartal 12 Mio. € bei. Damit liegt das Ergebnis im Rahmen der Erwartungen für das Gesamtjahr. Zum Vergleich: In den ersten neun Monaten 2025 betrug das Ergebnis vor Steuern noch -235 Mio. €; maßgeblich war seinerzeit der Sonderaufwand für den strategischen Rückzug aus dem US-Markt.

„Aufgrund der anhaltenden Unruhe an den Märkten und einem insbesondere im dritten Quartal dieses Jahres merklich gestiegenem Zinsniveaus, erholen sich die Immobilienmärkte langsamer und verhaltener als noch zu Jahresbeginn erwartet. Viele Marktteilnehmer verschieben Transaktionsentscheidungen auf später“, sagte Kay Wolf, CEO der pbb. „In diesem anspruchsvollen Umfeld ist unser erneutes Wachstum im Neugeschäft ein Erfolg für die pbb. Qualität und Profitabilität der Neuzusagen sind erfreulich.“

Die operativen Erträge der Bank sind im Neunmonatszeitraum auf 266 Mio. € gesunken (9M 2025: 316 Mio. €), was insbesondere auf das geringere Zinsergebnis von 245 Mio. € (9M 2025: 310 Mio. €) zurückzuführen ist. Der Rückgang im Zinsergebnis reflektiert im Wesentlichen die Kosten des Significant Risk Transfers (SRT) zur Abschirmung des performanten Teils des US-Portfolios sowie des reduzierten Investment-Portfolios. Dagegen ist das Zinsergebnis des dritten

[1] Infolge Belastungen durch US-Ausstieg
[2] Inkl. Prolongationen > 1 Jahr

Quartals gegenüber dem des zweiten Quartals nahezu stabil geblieben.

Das Finanzierungsvolumen des REFS-Portfolios lag zum 30. September 2026 bei 25,6 Mrd. € (30. September 2025: 27,6 Mrd. €). Die Verringerung ist Folge von De-Risking-Maßnahmen und des schneller als erwarteten Abbaus des US-Buchs. Das US-Portfolio konnte die Bank innerhalb der ersten neun Monate des Jahres um 28 % auf 2,2 Mrd. € (EaD, Ende 2025: 3,1 Mrd. €) reduzieren.

Risikovorsorge deutlich unter Vorjahreswert

Die Risikovorsorge belief sich in der Neunmonatsperiode auf -32 Mio. € (9M 2025: -356 Mio. €) und lag damit im Rahmen der Erwartungen. In den Stufen 1 und 2 wurde eine Nettoposition von 5 Mio. € aufgelöst, während in Stufe 3 eine Nettozuführung von 38 Mio. € erfolgte. Der fortschreitende Abbau des US-Buch hatte dabei wie erwartet keinen materiellen Einfluss mehr auf die Risikovorsorge der Bank. Trotz der abgeschwächten Marktdynamik geht die Bank unverändert davon aus, ihre US-NPLs bis zum Jahresende auf rund 400 Mio. € zu reduzieren.

Der Geschäftsbereich Real Estate Investment Solutions (REIS) steuerte zu den operativen Erträgen der Bank rund 37 Mio. € (9M 2025: 6 Mio. €) bei. Unter dem Strich erzielte das Segment auf Neunmonatssicht einen Gewinn vor Steuern von 2 Mio. € (9M 2025: -8 Mio. €). Die Assets under Management (AuM) lagen per Ende des dritten Quartals bei rund 3,1 Mrd. € (Jahresende 2025: 0,0 Mrd. €[3]).

Der Verwaltungsaufwand stieg in den ersten neun Monaten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 16 Mio. € auf 189 Mio. € an (9M 2025: 173 Mio. €). Der Anstieg der Kosten durch die Integration der Deutsche Investment Gruppe konnte dabei nicht vollständig durch Kosteneinsparungen kompensiert werden. Die geringeren operativen Erträge und höheren Aufwendungen spiegeln sich in einer Cost-Income-Ratio (CIR)[4] von 77,4 % (9M 2025: 59,8 %) wider.

Die Bank hat in den ersten neun Monaten ein Refinanzierungsvolumen von 1,8 Mrd. € im Markt platziert und ihren erwarteten Bedarf für das Gesamtjahr damit abgeschlossen. Im Oktober 2026 emittierte sie erfolgreich einen weiteren Pfandbrief mit einem Volumen von 500 Mio. €, der bereits auf den Refinanzierungsplan für das kommende Jahr einzahlt. Die Liquiditätsdeckungsquote (LCR) belief sich zum 30. September 2026 auf 183 %. Die harte Kernkapitalquote (CET1) lag per Ende des dritten Quartals 2026 bei 14,1 % (H1 2026: 14,6 %).

Ausblick auf Entwicklung der Märkte bleibt verhalten

Die pbb erzielte trotz des Gegenwinds an den Märkten im laufenden Geschäftsjahr über die ersten drei Quartale solide Ergebnisse, die im Rahmen der ursprünglichen Erwartungen lagen. Die Bank geht nicht von einer kurzfristigen Verbesserung des Marktumfelds aus. Beim Neugeschäftsvolumen und Gewinn vor Steuern erwartet sie ein Ergebnis am unteren Ende des prognostizierten Korridors.

---

[3] Mehrheitlicher Erwerb der Deutsche Investment Gruppe zum 1.1.2026 wirksam. Die DI verwaltete zum Jahresanfang 2026 ein AuM von 3,0 Mrd. €.

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

DEUTSCHE
PFANDBRIEFBANK

Über die pbb
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.

DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK

pbb Konzern im Überblick

Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS, in Mio. €)	**Q1/25**	**Q2/25**	**Q3/25**	**Q4/25**	**2025**	**Q1/26**	**Q2/26**	**Q3/26**	**9M/26**
Zinsergebnis	107	104	99	99	409	84	81	80	245
Provisionsergebnis	2	2	0	0	4	5	7	5	17
Fair-Value-Bewertungsergebnis	3	-19	-11	-6	-33	-22	-4	4	-22
Realisationsergebnis	2	6	4	10	22	5	-1	3	7
Ergebnis aus Sicherungsbeziehungen	2	0	2	-1	3	2	-1	1	2
Wertminderungen bei nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	0	-11	0	3	-8	-	-	-	-
Sonstiges betriebliches Ergebnis	2	6	16	1	25	3	8	6	17
Operative Erträge	**118**	**88**	**110**	**106**	**422**	**77**	**90**	**99**	**266**
Risikovorsorgeergebnis	-26	-297	-33	-54	-410	-2	-11	-19	-32
Verwaltungsaufwendungen	-59	-56	-58	-63	-236	-63	-63	-63	-189
Aufwendungen für Bankenabgabe und ähnliche Aufwendungen	0	-3	0	0	-3	-1	-	1	-
Ergebnis aus Abschreibungen nicht finanzieller Vermögenswerte	-5	-6	-5	-5	-21	-5	-6	-6	-17
Ergebnis aus Restrukturierung	0	-3	0	1	-2	-	-	-	-
Ergebnis vor Steuern	**28**	**-277**	**14**	**-15**	**-250**	**6**	**10**	**12**	**28**
Ertragsteuern	-4	11	1	-42	-34	-1	-	-	-1
Ergebnis nach Steuern	**24**	**-266**	**15**	**-57**	**-284**	**5**	**10**	**12**	**27**

Kennziffern (%)	**Q1/25**	**Q2/25**	**Q3/25**	**Q4/25**	**2025**	**Q1/26**	**Q2/26**	**Q3/26**	**9M/26**
Cost Income Ratio (CIR)	54,2	70,5	57,3	64,2	60,9	88,3	76,7	69,7	77,4
Eigenkapitalrendite (RoTE) vor Steuern	2,9	-40,1	1,2	-3,2	-9,9	0,0	0,6	0,9	0,5
Eigenkapitalrendite (RoTE) nach Steuern	2,3	-37,0	1,2	-9,1	-10,6	-0,2	0,6	0,8	0,4

Bilanzzahlen (IFRS, in Mrd. €)	**03/25**	**06/25**	**09/25**	**12/25**	**03/26**	**06/26**	**09/26**
Bilanzsumme	42,3	42,4	42,6	39,9	39,7	39,1	37,7
Eigenkapital	3,4	3,1	3,2	3,1	3,1	3,1	3,1
Finanzierungsvolumen REFS	28,9	28,2	27,6	27,3	26,8	26,8	25,6

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/finanzberichte/

Ansprechpartner für die Medien
Sebastian Zehrer, +49 89 2880-11841, sebastian.zehrer@pfandbriefbank.com