

SENDESPERRFRIST: Mittwoch, 9. März 2022, 10.00 Uhr

Jahrespressekonferenz

9. März 2022

Andreas Arndt
Vorsitzender des Vorstands

Deutsche Pfandbriefbank AG

Es gilt das gesprochene Wort.

Deutsche Pfandbriefbank AG
Communications
Parkring 28
85748 Garching/Germany

1. EINLEITUNG

Guten Morgen, sehr geehrte Damen und Herren,

ich begrüße Sie herzlich zur Jahrespressekonferenz und danke Ihnen für Ihr Interesse an der pbb.

Wir berichten heute über ein Geschäftsjahr, das zwar noch von den Auswirkungen und Ausläufern der COVID-19-Pandemie beeinflusst war, aber im **Jahresverlauf deutliche Anzeichen wirtschaftlicher Erholung** zeigte. So ist die Weltwirtschaft im vergangenen Jahr um fast 6% gewachsen und hat in den meisten Ländern den vorherigen Einbruch mehr als wettgemacht. Die Nachfrage nach der Assetklasse Immobilien - und hier insbesondere Prime- oder Core-Immobilien - hat sich ebenso deutlich erholt, eine Aussage, die im 1. Quartal 2022 noch unverändert gilt.

Während wir uns alle für das laufende Jahr weitere Schritte bei der Rückkehr zur Normalität erhofft hatten, entsetzt uns stattdessen der **Krieg in der Ukraine**. Das menschliche Leid, das daraus resultiert, relativiert den wirtschaftlichen Erfolg von Unternehmen und überschattet so auch die guten Ergebnisse der pbb. Dessen sind wir uns bewusst, wenn wir heute über unseren Jahresabschluss für das Jahr 2021 und unsere Pläne sowie über mögliche wirtschaftliche Auswirkungen dieser Krise berichten.

Auf die Auswirkungen des Kriegs werde ich später ausführlicher eingehen, ich darf aber vorab bereits Folgendes sagen: In den Ländern Russland und Ukraine ist die **pbb nicht betroffen**; Sekundäreffekte gibt es, wenn überhaupt, nur in sehr geringem Masse. Die allgemeinen wirtschaftlichen Kollateralschäden von Sanktionen und geopolitischer Krise lassen sich in Bezug auf wirtschaftliche Leistung, Lieferketten, Inflation und Zins derzeit nur sehr schwer abschätzen.

Wir gehen allerdings davon aus, dass in Zeiten deutlich erhöhter Unsicherheit das übliche Muster einsetzt, nämlich „**Flight to Quality**“. Das gilt für die Entwicklungen der Bund-Renditen oder Edelmetallpreise und das dürfte auch für die Wertstabilität bei gewerblichen Immobilien im Prime- oder Core-Segment gelten. Genau dort aber sind wir positioniert und damit genau da, wo wir sein sollten - trotz, oder gerade wegen schwieriger Zeiten. Das gibt uns Zuversicht, an unseren Plänen für 2022 und die Folgejahre festzuhalten. Aber: Die Schwester der Zuversicht ist die Vorsicht. Sollte es sich als erforderlich erweisen, wissen wir, welche Stellhebel wir zu bedienen haben. Das haben wir in der COVID-19-Krise nachdrücklich bewiesen.

Zu den Ergebnissen der Bank im abgelaufenen Jahr: Die **pbb war im Jahr 2021 überaus erfolgreich** (SCHAUBILD 2):

- Wir haben das **Vorsteuerergebnis auf 242 Mio. €** gesteigert. Damit haben wir das Vorjahr um 60% übertroffen und liegen damit über unserer Prognose, die wir im Laufe des Jahres bereits auf einen Wert von 180-220 Mio. € angehoben und später weiter konkretisiert hatten auf das obere Ende dieser Spanne bis leicht darüber.
- Damit einher geht eine deutliche Steigerung des **Neugeschäfts auf 9,0 Mrd. €**, das sind rund 20% mehr als im Vorjahr. Unsere Anforderungen an ein konservatives Risikoprofil unserer Engagements haben wir stabil aufrecht gehalten; die Margen sind allerdings wettbewerbsbedingt leicht gesunken.
- Dieser Erfolg soll sich auch für unsere Aktionäre auszahlen – wir wollen der Hauptversammlung eine **Dividende von 1,18 € je Aktie** vorschlagen.

Wir haben aber nicht nur ein gutes Ergebnis erzielt, sondern die **pbb auch konsequent weiterentwickelt**:

- Dies betrifft zum einen die Ausrichtung der Bank hin zu Sustainable Finance, also zu nachhaltigen Finanzierungen. Wir emittieren seit Anfang 2021 erfolgreich **grüne Anleihen** und verzeichnen Stand heute ein ausstehendes Volumen von 1,75 Mrd. €. Seit dem Herbst reichen wir außerdem **grüne Kredite** aus, hier stehen wir aktuell bei einem Volumen von rund 685 Mio. €.
- Wir haben außerdem die Digitalisierung weiter vorangetrieben. Unser Kundenportal ist planmäßig Ende des 1. Quartals 2021 gestartet. Es erfreut sich schnell wachsender Akzeptanz bei unseren Kunden und wir bauen die Anwendung kontinuierlich aus. Auch die Digitalisierung des Kunden- und Kreditprozesses als logischer nächster Schritt kommt gut voran. Dies stellt einen wichtigen Investmentschwerpunkt in den nächsten Jahren dar.

Für das Jahr **2022 und die Folgejahre** haben wir uns einmal mehr viel vorgenommen.

- Wir wollen weiter **organisch wachsen** – aber vorsichtig ausdifferenziert:

Dazu werden wir mit neuen Produkten unser auf Senior Lending fokussiertes Angebot gezielt erweitern um Produkte im konservativ positionierten **Non-Senior Lending**. Wir werden außerdem das **US-Geschäft** weiter ausbauen und als dritten Schwerpunkt mehr Neugeschäft im Rahmen des **Low-Leverage-Lending** schreiben. Das können wir, trotz einer erschwerten Situation durch den Ukraine-Krieg, weil wir insgesamt risikokonservativ bleiben, mit unserem etablierten Fokus auf Core-Assets genau den Bedarf des Marktes treffen und mit den Maßnahmen insgesamt am bekannten risikokonservativen Profil der Bank festhalten.

- Diese Maßnahmen ergänzen wir durch einen starken Fokus auf **grüne Kredite** – neben der gesamtgesellschaftlichen Verantwortung für Klimaschutz bietet sich so die Möglichkeit, mit grünen Krediten unser Geschäftsspektrum nachhaltig zu erweitern, profitabel zu wachsen und unsere Kunden bei der Umsetzung grüner Standards für ihre Investments zu unterstützen.
- Die **Digitalisierung** wird, wie eben schon erwähnt, dabei weiter eine wichtige Rolle spielen und einen wichtigen Investitionsschwerpunkt darstellen – für verbesserte Effizienz, bessere Kundenanbindung und erhöhte Zukunftsfähigkeit durch, zum Beispiel, Cloud Computing.

Das alles wird nicht in einem Jahr vollständig umzusetzen sein und wird sich nicht innerhalb eines Jahres in höhere Erträge oder niedrigere Kosten ummünzen lassen. Deshalb erachten wir zumindest das Jahr 2022 noch als **investives Jahr und streben ein Ergebnis vor Steuern zwischen 200 und 220 Mio. €** an.

- Diese Prognose berücksichtigt sowohl Aufwendungen zur nachhaltigen Steigerung unserer Ertragsbasis als auch weniger Rückenwind als im letzten Jahr durch Faktoren wie die TLTRO-Refinanzierungsgeschäfte der EZB, Vorfälligkeitsentschädigungen und Untergrenzen für Kreditzinsen, sogenannte Floors.

Sie berücksichtigt allerdings auch keine Auflösung des Management Overlay in der Risikovorsorge.

- Angesichts der jüngsten Ereignisse wäre es auch denkbar, ohne spezifische Prognose in das Jahr 2022 zu gehen. Aber wir haben uns bewusst dafür entschieden, mit einer Guidance anzutreten, die sowohl die bisherigen Annahmen hinsichtlich der Wirtschafts- und der Zinsentwicklung berücksichtigt und zugleich die Positionierung der pbb und den Ausbau unseres Geschäfts reflektiert.

Es versteht sich, dass bei einer weiter anhaltenden oder sich verschärfenden Krise neue Rahmenbedingungen gelten würden, die aber zurzeit nicht seriös abschätzbar sind.

Kurz: 2021 war ein sehr gutes Jahr für die pbb. 2022 wird ein wichtiges Transitionsjahr unter offensichtlich erschwerten und herausfordernden Rahmenbedingungen. Wir wollen trotzdem ein ordentliches Ergebnis in der Größenordnung von 200 Mio. € zeigen – ein Ergebnis auf dem Niveau der letzten Jahre seit dem Börsengang – und die Ertragsbasis nachhaltig stärken.

2. Geschäftslage

Nach dieser Einleitung komme ich zur Geschäftslage. Details zur Gewinn- und Verlustrechnung finden Sie in unserer Analystenpräsentation vom heutigen Tage sowie am 28. März in unserem Geschäftsbericht.

Alle Zahlen beziehen sich auf den pbb-Konzern, der Abschluss ist nach IFRS erstellt. Der Abschluss ist bereits testiert, bis zur Zustimmung des Aufsichtsrats allerdings formal als „vorläufig“ zu bezeichnen.

2.1 Erträge aus dem Kreditgeschäft

Das **Zins- und Provisionsergebnis** übertraf mit 502 Mio. € den Vorjahreswert von 482 Mio. €. (SCHAUBILD 3) und ist damit seit dem Jahr 2017 kontinuierlich gestiegen.

- Dabei wurde das **Zinsergebnis** in Höhe von 494 Mio. € (2020: 476 Mio. €) durch den Zinsvorteil aus der TLTRO III-Refinanzierung begünstigt. Ohne diesen Effekt läge das Zinsergebnis auf dem Vorjahresniveau.

Wir haben außerdem weiterhin von höheren Erträgen aus Floors in Kundengeschäften profitiert. Zudem begünstigte der gestiegene Durchschnittsbestand der ausbezahlten und somit zinstragenden Immobilienfinanzierungen (2021: 27,2 Mrd. €; 2020: 26,9 Mrd. €) und wiederum gesunkene Refinanzierungskosten das Zinsergebnis.

- Die positiven Effekte überstiegen – wie schon in den Vorjahren – deutlich die weiterhin ergebnismindernden Einflüsse, die aus dem strategiekonformen Ablauf des Value Portfolios und – zinsniveaubedingt – aus weiterhin sinkenden Erträgen aus der Anlage des Eigenkapitals resultieren.

Auch die **Entschädigungen für vorzeitig zurückgezahlte Finanzierungen** sind angestiegen – hier hat sich die Entwicklung des Vorjahres umgekehrt.

- Im Jahr 2020 führte die allgemeine Unsicherheit zu einem Rückgang der Transaktionen. Aktuell ist die Liquidität im Markt sehr hoch, und die **Investoren suchen insbesondere Core-Immobilien** - deshalb steigt der Wert dieser Immobilien.

Aufgrund unserer konservativen Risikostrategie haben wir genau diese Immobilien **in unserem Kreditbestand**. Wegen der Wertsteigerungen ist eine Veräußerung für unsere Kunden attraktiv, auch wenn sie Vorfälligkeitsentschädigungen zahlen müssen. Als Folge stiegen die vorzeitigen Rückzahlungen von gewerblichen Immobilienfinanzierungen und damit die Vorfälligkeitsentschädigungen.

- Dies resultierte in einem auf 81 Mio. € (2020: 26 Mio. €) gestiegenen **Realisationsergebnis**. Dabei war rund die Hälfte der Erträge auf drei Rückzahlungen von Finanzierungen für Wohn- und Büroimmobilien in guter Lage in Deutschland und Österreich zurückzuführen.

2.2 Risikovorsorgeergebnis

Die Aufwendungen für die Risikovorsorge haben sich im Jahr 2021 nach den hohen Aufwendungen im Jahr 2020 deutlich ermäßigt (SCHAUBILD 4). Das gilt trotz sogenanntem Management Overlay, mit denen der Vorstand nach eigenem Ermessen die Auflösung modellbasierter Risikovorsorge kompensiert hat. Im Vorjahr haben wir davon keinen Gebrauch gemacht.

Das **Risikovorsorgeergebnis** belief sich auf -81 Mio. € (2020: -126 Mio. €).

- Für modellbasierte Vorsorgen, also für Finanzierungen ohne Indikatoren für eine beeinträchtigte Bonität (**Stufe 1 und 2**), ergab sich eine Zuführung zur Risikovorsorge von 35 Mio. € (2020: 70 Mio. € Zuführung).

Aus einer allgemein positiveren makroökonomischen Erwartung hätte eine Auflösung modellbasierter Wertberichtigungen folgen müssen und ein Wechsel von finanziellen Vermögenswerten von der Wertberichtigungsstufe 2 in die Stufe 1. Aus Sicht des Vorstands deckten die zugrundeliegenden Annahmen und Modellierungen jedoch nicht die mit besonders hoher Unsicherheit behaftete Situation ab. Deshalb haben wir einen „Management Overlay“ in Höhe von -54 Mio. € gebildet.

- Für Finanzinstrumente mit Indikatoren für eine beeinträchtigte Bonität (**Stufe 3**) wurden 47 Mio. € zugeführt (2020: 57 Mio. € Zuführung). Sie betrafen einige wenige Finanzierungen, hauptsächlich Finanzierungen britischer Einkaufszentren.
- Die **Erträge aus Eingängen auf abgeschriebene Forderungen** beliefen sich auf 1 Mio. € (2020: 1 Mio. €).

Der Bestand an Wertberichtigungen beträgt nun 358 Mio. € verglichen mit 261 Mio. € per Ende 2020 und 135 Mio. € Ende 2019. Mit anderen Worten: Die Bank hat in den letzten beiden Jahren mehr als 220 Mio. € zusätzliche Wertberichtigungen beiseitegelegt, die Hälfte davon als Pauschalwertberichtigungen der Stufe 1 und 2. Bezogen auf unser Kreditportfolio in der gewerblichen Immobilienfinanzierung errechnet sich damit eine hohe Vorsorgequote von 119 Basispunkten.

2.3 Verwaltungsaufwendungen

Die **Verwaltungsaufwendungen** lagen mit 219 Mio. € leicht über dem Vorjahreswert von 204 Mio. € (SCHAUBILD 5).

- In den **Personalaufwendungen**, die von 122 Mio. € auf 132 Mio. € anstiegen, sind einmalige Rückstellungen mit Restrukturierungscharakter (nach IAS 19) in Höhe von 11 Mio. € enthalten.
- Die **Sachaufwendungen** stiegen um 5 Mio. € auf 87 Mio. € infolge von Kosten insbesondere für strategische Projekte und Digitalisierungsprojekte.

Dank des guten Ergebnisses 2021 sank die **Cost-Income-Ratio** im Jahr 2021 weiter auf sehr gute 40% nach 42% im Jahr 2020. Wir liegen damit weiter unter den Durchschnittswerten des Marktes.

2.4 Ergebnis und Dividendenvorschlag

Unter dem Strich steht ein **Vorsteuerergebnis** von 242 Mio. €, das – ich hatte es eingangs gesagt – das Vorjahr um 60% übertrifft (SCHAUBILD 6).

Die **Ertragssteuern** sanken trotz des höheren Ergebnisses auf -14 Mio. € nach -30 Mio. € im Vorjahr. Zwar erhöhte sich der laufende Steueraufwand auf 46 Mio. € (2020: 40 Mio. €). Dem standen aber Erträge aus Steuern für Vorjahre von 8 Mio. € (2020: 6 Mio. €) gegenüber. Hinzu kam ein latenter Steuerertrag in Höhe von 24 Mio. €. Dieser resultiert im Wesentlichen aus einer gesteigerten Werthaltigkeit der aktiven latenten Steuern wegen der erwarteten positiven Entwicklung des pbb Konzerns im Prognosezeitraum.

Nach Steuern von -14 Mio. € und unter Berücksichtigung des Kupons von 17 Mio. € für das von der pbb emittierte zusätzliche Kernkapital AT1 sind den **Stammaktionären 212 Mio. € oder 1,58 € je Aktie zurechenbar**.

Davon wollen wir 50% als **Dividende** und 25% als Sonderdividende an unsere Aktionäre ausschütten, also insgesamt 159 Mio. € oder 1,18 € je dividendenberechtigter Stückaktie. Einen entsprechenden Vorschlag werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung am 19. Mai 2022 unterbreiten. Wie in den Vorjahren berücksichtigt die pbb bei der Festlegung von Basisdividende und Sonderdividende auch zukünftig die gesamtwirtschaftlichen und sektorspezifischen Risiken ebenso wie die regulatorischen Anforderungen sowie das kommunizierte Anspruchsniveau an die Kapitalausstattung einschließlich vorsichtiger Puffer und trägt außerdem künftigen investiven Maßnahmen Rechnung.

2.5 Bankenaufsichtsrechtliche Kennzahlen

Bevor ich auf das operative Geschäft eingehe ein kurzer Blick auf die Bankenaufsichtsrechtlichen Kennzahlen. Die auf erwartete Basel IV-Niveaus kalibrierten **risikogewichteten Aktiva** (RWA) sanken zum Jahresende auf 16,8 Mrd. € (09/21: 18,1 Mrd. €, 12/20: 17,7 Mrd. €). Hier wirkten sich methodische Veränderungen aus sowie Fälligkeiten, die nur teilweise durch den Anstieg des Immobilienfinanzierungsportfolios kompensiert wurden (SCHAUBILD 7).

Die **Eigenmittel** stiegen durch die Berücksichtigung des thesaurierten Anteils des Jahresergebnisses 2020 und 2021 leicht auf 3,8 Mrd. € (09/21: 3,6 Mrd. €, 12/20: 3,8 Mrd. €).

Insofern verbesserten sich die **Kapitalquoten**:

- Die harte Kernkapitalquote (**CET1-Quote**) betrug 17,1% (09/21: 14,9%, 12/20: 16,1%) und die **Tier 1-Quote** 18,9% (09/21: 16,6%, 12/20: 17,8%).
- Die Eigenmittelquote (**Own Funds Ratio**) stieg auf 22,4% (09/21: 19,8%, 12/20: 21,4%).
- Die Verschuldungsquote (**Leverage Ratio**) lag bei 6,0% (09/21: 5,7%, 12/20: 6,0%).

3. Operatives Geschäft 2021

3.1 Neugeschäft

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Nachfrage am Immobilien-Investmentmarkt hat sich – das habe ich bereits gesagt - im Berichtsjahr weiter erholt. Allerdings gab es dabei weiterhin erhebliche Unterschiede zwischen den verschiedenen Objektarten. Seit dem Ausbruch der Pandemie hat sich die Nachfrage verstärkt auf erstklassige Büroimmobilien mit langfristigen, sicheren Mietverträgen konzentriert. Logistikimmobilien, Wohnimmobilien und Einzelhandelsimmobilien mit Nahversorgungsfunktion standen ebenfalls besonders im Fokus der Investoren. Dagegen wurden Immobilienarten wie Shopping-Center und Hotels kaum nachgefragt. Dies führte zu entsprechenden Renditeanpassungen bei den jeweiligen Objektarten. Diese Anpassungen fielen jedoch weitaus geringer aus, als es noch in den Jahren nach der Finanzkrise der Fall war.

So war das Jahr 2021 insgesamt geprägt durch eine Erholung des Neugeschäfts der finanzierenden Banken und Nichtbanken im Vergleich zum Vorjahr. Dies zeigte sich insbesondere für nachgefragte Lagen, Segmente und Produkttypen.

Diese Beobachtungen gelten auch für die pbb. Es ist offensichtlich, dass wir mit unserem grundsätzlich **risikokonservativen Ansatz** gut positioniert sind.

- Wir konzentrieren uns auf Immobilien in guten Lagen mit stabilen Cashflows, guten Mietern sowie geringen Wiedervermietungsrisiken. Wir setzen zusätzlich auf professionelle, krisenerfahrene Investoren und achten bei den Kreditverträgen auf niedrige Beleihungsausläufe sowie solide Covenant-Strukturen. Geschäft, das nicht unseren Anforderungen entspricht, haben wir vor der Pandemie abgewiesen und schreiben wir heute erst recht nicht.
- Neue Finanzierungen für Hotels und Shopping-Center haben wir auch im Jahr 2021 nicht ausgereicht.

Trotz dieser Einschränkungen hat sich das **Neugeschäft im Jahr 2021 sehr positiv entwickelt** (SCHAUBILD 8):

- Wir haben in der gewerblichen Immobilienfinanzierung ein **Neugeschäftsvolumen** von 9,0 Mrd. € erreicht nach 7,3 Mrd. € im Jahr 2020 (jeweils inklusive Prolongationen > 1 Jahr).

Die **durchschnittliche Bruttomarge** blieb im Jahresverlauf 2021 mit rund 170 BP stabil, lag aber leicht unter dem Niveau des Jahres 2020 (2020: ~180 BP).

- Der überwiegende Teil des Neugeschäfts entfiel mit 49% auf den deutschen Heimatmarkt, gefolgt von den USA mit 15% und Frankreich mit 13%. Der US-Markt hat sich damit, wie bereits im Jahr 2019, wieder als zweitwichtigster Einzelmarkt für die pbb behauptet.

Mit Blick auf die Immobilienarten stieg der Anteil der Büroimmobilien weiter an auf 59%, gefolgt von Logistikimmobilien mit 16% und Wohnimmobilien mit 13%.

Im **1. Quartal 2022** ist das Neugeschäft bislang im Rahmen unserer Erwartungen angelaufen.

Seit Oktober 2021 bieten wir unseren Kunden **grüne Kredite** an. Wir zielen dabei auf klassische Investitions- und Development-Kredite, wollen aber auch Investitionen in die Nachhaltigkeit von Bestandsimmobilien finanzieren.

Die Nachfrage unserer Kunden nach diesen Krediten ist hoch. Das bisher ausgereichte Volumen von rund 685 Mio. € belegt diese Aussage. Ich bin aber überzeugt, dass diese beachtliche Zahl die **tatsächliche Nachfrage noch deutlich unterschätzt**. Das ist der Tatsache geschuldet, dass Transaktionen einen zum Teil erheblichen Vorlauf haben, bis sie abgeschlossen worden. Deshalb sehe ich bei dem Produkt großes Potential. Darauf werde ich später eingehen.

3.2 Refinanzierung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr emittierte die pbb langfristige Refinanzierungsinstrumente in Höhe von 5,1 Mrd. € und übertraf damit deutlich das Volumen des Vorjahres (2020: 3,6 Mrd. €). Pfandbriefe machten mit 3,2 Mrd. € (2020: 1,9 Mrd. €) rund 60% des Volumens aus. Auf die unbesicherte Refinanzierung entfielen 1,9 Mrd. € (2020: 1,8 Mrd. €), die nahezu vollständig als Senior Preferred begeben wurden (SCHAUBILD 9).

Die Refinanzierungskosten sanken insbesondere für unbesicherte Emissionen deutlich bei einem durchschnittlichen Spread von 57 BP (2020: 77 BP), bei den Hypothekendarlehen sank der Spread auf 13 BP (2020: 16 BP).

Die Transaktionen erfolgten sowohl in **Euro als auch in den Fremdwährungen** US-Dollar, Britischen Pfund und Schwedischen Kronen passend zum Aktivgeschäft. Mit Fremdwährungsemissionen minimieren wir seit jeher effizient Währungsrisiken zwischen Aktiv- und Passivseite.

Im Jahr 2021 haben wir außerdem erstmalig **grüne Anleihen** emittiert.

- Hier haben wir mit zwei Emissionen ein Volumen von 1 Mrd. € erzielt. Im Januar dieses Jahres folgte eine grüne Anleihe im Volumen von 750 Mio. €.
- Wir emittieren grüne Anleihen bislang ausschließlich als Senior Preferred-Anleihen und nicht als Pfandbriefe. Mag diese Strategie auf den ersten Anblick unserem Refinanzierungsansatz widersprechen, so ist dies eine rein ökonomische Entscheidung: Das Greenium, also der Renditeabschlag, ist bei unbesicherten grünen Anleihen etwas höher – wir optimieren also die Kosten für die Refinanzierung.

Das schließt nicht aus, dass wir grüne Pfandbriefe emittieren, aber wir haben aktuell diesbezüglich keine Pläne.

Das Gesamtvolumen der Verbindlichkeiten aus dem **TLTRO III-Programm** hat die pbb am 24. Juni 2021 um 0,9 Mrd. € auf nominal 8,4 Mrd. € erhöht. In diesem Zusammenhang hat die pbb weitere Pfandbriefe in Höhe von 0,7 Mrd. € zur Einlieferung als Sicherheit bei der EZB begeben.

Im laufenden Geschäftsjahr haben wir, wie üblich, die Emissionsfenster am Jahresanfang genutzt und bereits einen **erheblichen Teil unseres Refinanzierungsbedarfs gedeckt**. Wir haben bereits rund 930 Mio. € in Senior Preferred Bonds und 850 Mio. € in Pfandbriefen emittiert. Das schließt die Emission unserer dritten grünen Senior-Preferred-Anleihe ein, mit der wir ein Volumen von 750 Mio. € erzielt haben.

3.3 Portfolio und Ukraine-Krieg

Als letzten Aspekt zum Thema operatives Geschäft möchte ich auf unser Portfolio eingehen und in dem Zusammenhang insbesondere auf die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und die Sanktionen gegen Russland. Dieser Themenkomplex betrifft aber nicht nur das Portfolio, sondern auch unseren Ausblick – er steht deshalb nicht zufällig vor dem Kapitel strategische Initiativen.

3.3.1 Portfolio

Das **Immobilienfinanzierungsportfolio** ist leicht auf 27,6 Mrd. € gestiegen gegenüber 27 Mrd. € Ende 2020. Die vorfälligen Rückzahlungen kompensierten beim Aufbau des Portfolios teilweise das Neugeschäft.

Unser risikokonservativer Ansatz im Neugeschäft findet seine Entsprechung selbstverständlich in unserem **Portfolio mit seiner bekannt hohen Qualität**. Sie zeigt sich in durchschnittlichen volumengewichteten Beleihungsausläufen von 52% und einem Anteil der Non Performing Loans am Gesamtportfolio auf EaD-Basis von 1%.

3.3.2 Ukraine-Krieg

Damit komme ich noch einmal zum Thema Ukraine-Krieg. Es versteht sich von selbst, dass wir **entsetzt sind über den Krieg** und das Vorgehen Russlands verurteilen – ich hätte nicht erwartet, dass ich diese Aussage jemals in einer Pressekonferenz treffen muss. Besonders berührt uns das Schicksal der Menschen, die in diesen Konflikt hineingezogen werden – das gilt auch, aber selbstverständlich nicht nur, für Kolleginnen und Kollegen in der pbb, die in verschiedenen Konstellationen betroffen sind.

Ich hatte eingangs gesagt, dass die Sorgen um die betroffenen Menschen die **Auswirkungen des Kriegs auf das Unternehmen pbb** in den Hintergrund treten lassen. Wir kommen aber nicht umhin, uns mit diesem Aspekt zu beschäftigen (SCHAUBILD 10).

- Die **Implikationen für unser Kreditbuch und das operative Geschäft** halten wir aus heutiger Sicht für sehr gering und mehr als beherrschbar.

Wir haben kein direktes Exposure in Russland oder der Ukraine, denn beide Länder sind keine Zielmärkte für die pbb. Wir konzentrieren uns in der Region Mittel- und Osteuropa auf Polen und Tschechien. Auch die indirekten Risiken sind sehr begrenzt.

Darüber hinaus haben wir weder Büros in den beiden Ländern oder Kollegen vor Ort, noch haben wir Exposure in den Währungen.

- Die **Refinanzierungsmärkte** zeigen zwar Ausweitungen der Spreads, diese sind aber im Falle der pbb moderat, und wir sind dank umfangreicher Emissionstätigkeit am Jahresanfang 2022 aktuell nicht aktiv. Tendenziell dürften außerdem krisensichere Produkte wie Pfandbriefe eher eine höhere Wertschätzung erfahren.

- Die **makroökonomische Sicht** auf die Dinge ergibt ein diffuseres Bild.

Wir müssen voraussichtlich mit einem abgeschwächten Wirtschaftswachstum rechnen, zumindest in Europa. Auch die Inflation dürfte tendenziell weiter steigen, weil insbesondere die Energiepreise weiter steigen dürften. Schließlich ist auch der Einfluss auf Geldpolitik und Zinsen in Europa und den USA noch nicht klar zu erkennen.

Es sind weniger die Implikationen auf Kreditbuch und operatives Geschäft noch bislang die Refinanzierungsmärkte, die einen negativen Einfluss haben können, als vielmehr die makroökonomischen Faktoren und die Unsicherheit.

- Trotz erhöhter Unsicherheit sehen wir noch keine negativen Auswirkungen auf die **Investmentmärkte für Immobilien**, in denen die pbb aktiv ist. Der Anlagedruck bei den Investoren besteht weiter und stabile Assets, wie Prime- oder Core-Immobilien, dürften in Krisenzeiten wegen der „Flight to Quality“ besonders gefragt sein.
- Wir sehen deshalb unverändert **gute Geschäftschancen für die pbb**. Wir bedienen mit unserem Fokus auf Core-Immobilien mit stabilen Cashflows, renommierten Mietern sowie geringen Wiedervermietungsrisiken genau diesen Markt. Die pbb vergibt Kredite darüber hinaus an professionelle, krisenerfahrene Investoren und achtet bei den Kreditverträgen auf niedrige Beleihungsausläufe sowie solide Covenant-Strukturen.

4. Strategische Initiativen

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich hatte bereits in meiner Einleitung ausgeführt, dass wir uns für 2022 und die Folgejahre einiges vorgenommen haben. Wir haben die pbb seit dem Börsengang konsequent weiterentwickelt. Neben den vielen Optimierungen im laufenden Betrieb haben wir insbesondere ab 2016 das Geschäft in den USA neu aufgebaut, die mittlerweile der zweitgrößte Markt für die pbb sind. Die zweite wesentliche Ausweitung unseres Geschäfts war der Start der grünen Kredite. In beiden Aktivitäten wollen wir in den nächsten Jahren deutlich wachsen. Weitere Produktinnovationen versprechen zusätzliches **organisches Wachstum** (SCHAU-BILD 11).

In Summe wollen wir die **Ertragsbasis der pbb nachhaltig stärken**. Wir bewegen uns seit dem Börsengang in einer Größenordnung um 200 Mio. € vor Steuern. Im Jahr 2021 haben wir dieses Level nicht zuletzt dank günstiger Entwicklungen übertroffen. Durch unsere strategischen Maßnahmen wollen wir nachhaltig ein höheres Niveau erreichen.

Die **Digitalisierung** wird dabei weiter eine wichtige Rolle spielen. Wir haben vor rund 10 Jahren signifikant in unsere Kernbanksysteme investiert, die wir komplett neu aufgesetzt haben. Danach haben wir unseren Datenhaushalt konsolidiert. Unsere Systemlandschaft ist konsolidiert und auf aktuellem Stand und wir verfügen über integrierte Daten – das können nicht alle Banken für sich reklamieren. Jetzt gehen wir den nächsten Schritt, um unseren Vorsprung zu halten.

4.1 Organisches Wachstum

Wir wollen in unserem **Kerngeschäft weiter organisch wachsen**.

- Wir bauen deshalb unsere Produktpalette weiter aus und offerieren erstmalig konservative **Non-Senior-Lending-Produkte**.

Dazu zählen **Loan-on-Loan-Finanzierungen**. Dabei reicht die pbb Kredite nicht direkt an Immobilieninvestoren aus, sondern als Loan-on-Loan-Lender an eine dritte Partei, den Loan-on-Loan-Borrower. Letzterer vergibt den Kredit an den Immobilieninvestor und reichert die Finanzierungsstruktur durch zusätzliches Eigenkapital an, zum Beispiel von einem Debt Fund. Zusammen mit dem Eigenkapital des Immobilieninvestors ergeben sich Beleihungsausläufe im Rahmen der konservativen Risikostrategie der pbb. Mit diesen Finanzierungen erschließt sich die pbb ein neues Marktsegment mit attraktiven Risiko-Ertrags-Profil.

Zusätzlich wollen wir in einem klar umrissenen Rahmen im US-Geschäft auch **Mezzanine-Finanzierungen** anbieten – klar umrissen bedeutet dabei mit einem definierten Volumen und auf der konservativen Seite von Mezzanine, also vergleichsweise niedrigen Beleihungsausläufen.

- Neben den Spezialthemen wollen wir – zweitens – das **Geschäft in den USA in der Breite weiter intensivieren**. Wir trauen uns mehr Volumen zu wegen der absoluten Größe des Marktes und einer besseren Marktdurchdringung, die wir seit dem Markteintritt im Jahr 2016 erreicht haben. Zusätzliche regionale Märkte über die sieben Gateway-Städte hinaus, auf die wir aktuell zielen, wollen wir allerdings nicht angehen – jedenfalls nicht gleich.
- Zu guter Letzt, also drittens, wollen wir auch wieder mehr Neugeschäft im Rahmen des **Low-Leverage-Lending** schreiben. Hier sind die Margen niedriger, aber auch das Risiko sowie die Kapitalbindung sind geringer, und wir können einen stärker standardisierten und deshalb kostengünstigeren Kreditprozess umsetzen.
- Wir erwarten, unser **Portfolio in der gewerblichen Immobilienfinanzierung so bis 2024/25 auf rund 32 Mrd. Euro** zu steigern. In dieser Zahl enthalten sind die Effekte aus Grünen Krediten, auf die ich jetzt eingehen werde.

4.2 Green Finance

Als einer der führenden gewerblichen Immobilienfinanzierer ist die pbb ein wichtiger Partner der Immobilienindustrie. Als Bank ist **unser ökologischer Fußabdruck** naturgemäß relativ klein: Wir bemühen uns, die Umwelt nicht zu belasten und CO₂-Emissionen nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. dort, wo sie unvermeidlich sind, zumindest teilweise auszugleichen.

Aber die Immobilienbranche, die wir finanzieren, ist durch den Bau und Betrieb von Gebäuden derzeit für rund 40 % der weltweiten CO₂-Emissionen verantwortlich. Mit der Umsetzung eines umfassenden Ansatzes für nachhaltige Finanzierungen können wir deshalb etwas bewegen: Unser Ziel ist es, Gelder in klimaneutrale Investitionen zu lenken - im Fall der pbb in **klimafreundlichere Gebäude**. Damit unterstützen wir den European Green Deal der EU-Kommission, eine Wachstumsinitiative, die Europa bis 2050 zum ersten klimaneutralen Kontinent machen soll.

Die Unterstützung dieses Wandels in der Immobilienbranche ist eine **Verpflichtung gegenüber der Gesellschaft** und gleichzeitig eine bedeutende **Geschäftsmöglichkeit**. Wir erweitern unser Geschäftspotenzial und schützen unsere Bilanz vor Vermögenswerten, die mangels Nachhaltigkeit perspektivisch an Wert verlieren dürften.

Bei **grünen Krediten** reicht die pbb zum einen die üblichen Investitionskredite und Entwicklungsfinanzierungen für grüne Immobilien aus. Zusätzlich wird sie Kredite mit höheren Beleihungsausläufen vergeben, die als Folge der Nachhaltigkeit grüner Immobilien eine höhere Wertstabilität und damit im Verhältnis geringere Risiken aufweisen dürften. Außerdem plant die pbb, Investitionen ihrer Kunden in die Nachhaltigkeit von Immobilien im Kreditbestand der pbb zu finanzieren. Mitte Februar hatten wir rund 4 Monate nach Marktstart bereits 680 Mio. € als grüne Kredite vergeben.

Den Anteil grüner Immobilien in unserem Kreditportfolio wollen wir kontinuierlich erhöhen - bis 2024/2025 auf rund **30 Prozent** - und eine entsprechende Position grüner Anleihen auf der Passivseite der Bilanz aufzubauen. Gleichzeitig wollen wir mehr Daten über den ökologischen Fußabdruck der pbb sammeln, unsere Umweltauswirkungen reduzieren und unsere Berichterstattung zu Nachhaltigkeit und ESG ausbauen.

Mit **grünen Anleihen** – über die wir unsere grünen Assets refinanzieren - schließen wir den Kreis unserer nachhaltigen Finanzaktivitäten: Wir bieten institutionellen Investoren eine nachhaltige Anlagemöglichkeit und erschließen uns neue Investorengruppen. Wir haben aktuell 1,75 Mrd. € an grünen Bonds ausstehen und sehen sie als integrales Element unserer Refinanzierungsstrategie.

Green Finance - die Vergabe von grünen Krediten und die Emission von grünen Anleihen - ist Teil der **umfassenden ESG-Strategie der pbb**. Wir richten unsere Geschäftsaktivitäten an ökologischen und sozialen Kriterien aus, halten uns an die Standards guter Unternehmensführung und stellen ESG-Anforderungen in den Mittelpunkt unseres Handelns. Auch unser Risikomanagement und die Steuerung unserer Risikostandards passen wir an, um ESG-Risiken im Sinne der regulatorischen Vorgaben angemessen zu berücksichtigen. Unser internes ESG-Programm bündelt seit dem Geschäftsjahr 2021 alle ESG-relevanten Themen, die für die pbb relevant sind.

4.3 Digitalisierung

Wir beschäftigen uns seit einiger Zeit mit dem Thema Digitalisierung und haben hier gute **Fortschritte** erzielt:

- Im 1. Quartal 2021 haben wir unser **Kundenportal** gestartet, dass die Schnittstelle zwischen unseren Kunden und der pbb digitalisiert. Dieses Portal bauen wir kontinuierlich aus und ergänzen Märkte, Produkte und Funktionalitäten.

Wir vereinfachen mit dem Portal insbesondere das Dokumentenmanagement und erhöhen die Transparenz im Kreditprozess für unsere Kunden. Wir gehen damit aber auch einen ersten Schritt, den Workflow zu digitalisieren, sodass wir bereits mit dem Kundenportal auch unsere internen Prozesse effizienter machen.

- Als logischen nächsten Schritt arbeiten wir nun an der **Digitalisierung unseres Kunden- und Kreditprozesses**. Dieses auf mindestens drei Jahre angelegte Projekt haben wir im Jahr 2021 gestartet. Unser Ziel ist ein modulares System mit einem durchgängigen Workflow, das effizient ist und die Transparenz – auch für die Kunden - verbessert.

Wir sehen insbesondere bei den Routineaufgaben, die wir meist manuell erledigen, Potential für digitale Lösungen von der automatischen Extraktion von Daten bis hin zum Einsatz von Künstlicher Intelligenz zur Unterstützung von Analysen und Entscheidungen. In bester agiler Manier setzen wir hier bereits einzelne Lösungen ein.

Wir arbeiten in diesem Zusammenhang auch mit Fintechs und Prop-techs zusammen; Ansätze bieten sich zum Beispiel im Bereich der Immobilienbewertung.

Wir sind sicher, dass wir durch mehr Digitalisierung **schneller und effizienter** werden und einen größeren Geschäftsdurchsatz darstellen können.

Selbstverständlich beobachten wir auch das Thema **Kreditplattformen** für die gewerbliche Immobilienfinanzierung sehr genau. Bisher zeichnet sich keine Transformation des Geschäfts mit professionellen Immobilieninvestoren hin zu Plattformen ab. Ursache dürften strukturelle Gründe sein: Die Standardisierung ist niedrig und die Zahl der Transaktionen verhältnismäßig gering – beides widerspricht der Ökonomie einer Plattform.

Als einer der führenden gewerblichen Immobilienfinanzierer wollen wir digitale Entwicklungen begleiten und dies nicht anderen zu überlassen. Wir treiben deshalb die Digitalisierung konsequent voran und verfügen mit unserem Kundenportal, dem digitalen Kreditprozess und unserer Kommunalfinanzierungsplattform CAPVERIANT bereits über **wesentliche Bausteine** für eine Plattformoption.

5. ZIELE 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte, wie üblich, mit dem Ausblick auf das laufende Jahr schließen (SCHAUBILD 12). Bei aller gegebener Unsicherheit beim Erstellen von Prognosen lassen sich insbesondere die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine dabei nur sehr schwer absehen.

- Wir planen im laufenden Jahr 2022 einen Anstieg des **Neugeschäfts** in der gewerblichen Immobilienfinanzierung auf 9,5 Mrd. € bis 10,5 Mrd. €, also zumindest eine leichte Steigerung gegenüber 2021 mit 9 Mrd. € (jeweils inklusive Prolongationen >1 Jahr).

Wir werden weiter im Prime- bzw. Core-Segment unterwegs sein. Da wir in diesem Segment von starkem Wettbewerb ausgehen, rechnen wir weiter mit Druck auf die Bruttoneugeschäftsmargen, die dementsprechend leicht sinken dürften. Wir werden diesem Effekt so gut wie möglich durch Selektion des Neugeschäfts entgegenwirken, werden aber bei der Qualität keine Abstriche machen.

Das durchschnittliche Finanzierungsvolumen des Immobilienfinanzierungsportfolios sollte ebenfalls leicht ansteigen.

- Wir erwarten ein **Vorsteuerergebnis** in der Bandbreite von 200 Mio. € bis 220 Mio. €. Damit streben wir ein Ergebnis auf dem guten Niveau der letzten Jahre an trotz Aufwendungen für den Ausbau des Geschäfts und geringerer Unterstützung durch begünstigende Effekte.

Letztere dürften zu einem leichten Rückgang des **Zinsergebnisses** führen, weil der TLTRO im Jahr 2022 wegfällt und Untergrenzen für Kreditzinsen nur bei negativen Kapitalmarktzinsen wirken.

Die **Risikokosten** sollten nach unserer Einschätzung im Jahr 2022 weiter sinken und deutlich unter dem Niveau des Jahres 2021 liegen. Dies bedingt selbstverständlich eine weitere Erholung der Märkte. Eine Auflösung des Management Overlay, die das Ergebnis zusätzlich begünstigen würde, ist hier nicht berücksichtigt.

Den **Verwaltungsaufwand** wollen wir trotz investiver Aufwendungen stabil halten.

- Diese Ergebnisprognose kann allerdings die möglichen **negativen Folgen des Ukraine-Kriegs und der Sanktionsmaßnahmen** gegen Russland noch nicht abbilden.

In den **Folgejahren** soll das Ergebnis dank der Umsetzung einer Reihe von Initiativen dann wieder höher ausfallen.

6. ZUSAMMENFASSUNG

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich darf meine Ausführungen wie folgt zusammenfassen:

- Das Jahr 2021 war mit einem **Vorsteuerergebnis von 242 Mio. €** überaus erfolgreich für die pbb. Wir haben das Ergebnisniveau der letzten Jahre von rund 200 Mio. € nicht zuletzt dank günstiger Entwicklungen deutlich übertroffen, obwohl wir die Risikovorsorge in Form des Management Overlay weiter gestärkt haben.

Dieser Erfolg soll sich mit einer **Dividende von 1,18 € je Aktie** für unsere Aktionäre auszahlen.

- Durch eine Reihe von Maßnahmen wollen wir unsere **Ertragsbasis in den nächsten Jahren nachhaltig stärken**.

Wir planen **organisches Wachstum** in den etablierten Märkten und rechnen mit einer steigenden Nachfrage nach grünen Finanzierungen. Zusätzliches Wachstum im Kerngeschäft versprechen Produktinnovationen sowie der Ausbau des Geschäfts in den USA.

- Wir streben ein gutes Ergebnis auf dem Niveau der vergangenen Jahre von 200 Mio. € bis 220 Mio. € an, wobei wir zumindest das **Jahr 2022 noch als investives Jahr sehen**, das gleichzeitig von einem schwierigeren Zinsumfeld beeinflusst sein wird und von makroökonomischer Unsicherheit durch die geopolitische Lage geprägt sein kann.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit. Für Ihre Fragen stehe ich nun gerne zur Verfügung.