

pbb erwirtschaftet Vorsteuerergebnis von 213 Mio. Euro und konkretisiert strategische Wachstumsziele

Geschäftsjahr 2022

- Finanzierungsvolumen steigt um 6,2% auf 29,3 Mrd. Euro (Vorjahr: 27,6 Mrd. Euro)
- Neugeschäft mit 9 Mrd. Euro stabil
- Zinsergebnis mit 489 Mio. Euro in etwa auf Vorjahresniveau (2021: 494 Mio. Euro)
- Risikovorsorge mit 44 Mio. Euro fast halbiert (Vorjahr: 81 Mio. Euro)
- Vorsteuerergebnis mit 213 Mio. Euro in der oberen Hälfte der prognostizierten Bandbreite
- Dividendenvorschlag von 95 Cent je Aktie entspricht Rendite von rund 10%

Strategischer Ausblick bis 2026

- 2023 wird ein Investitionsjahr bei weiterhin strikter Kostendisziplin
- Bis 2026 soll die Eigenkapitalrendite (RoE) vor Steuern auf mindestens 10% steigen
- Grüne Transformation und Digitalisierung haben Priorität
- Organisches Wachstum und Margenverbesserung im Kerngeschäft geplant
- Diversifizierung der Erlöse durch Unternehmensbereich Real Estate Investment Management und neues Produkt pbb Debt angestrebt
- Auf kapitalschonendes Provisionsgeschäft sollen bis Ende 2026 bis zu 10% der Erträge entfallen
- Weitere Optimierung der Refinanzierung über Einlagen und Green Bonds angestrebt

Garching, 09.03.2023 – Die Deutsche Pfandbriefbank AG (pbb), eine führende europäische Spezialbank für die gewerbliche Immobilienfinanzierung, wird ihr Geschäftsmodell in den kommenden Jahren verstärkt diversifizieren und damit das Fundament für zukünftiges Ertragswachstum und eine höhere Profitabilität verbreitern. Bis Ende 2026 strebt die Bank eine Eigenkapitalrendite von mehr als 10% vor Steuern an. Die konsequente Weiterentwicklung der im März 2022 vorgestellten Strategie umfasst vor allem organisches Wachstum im Kerngeschäft, einen deutlichen Ausbau des kapitalschonenden Provisionsgeschäfts und die weitere Diversifizierung der Refinanzierungsbasis. Die Themen Green Finance und Digitalisierung bleiben über alle Wachstumsfelder hinweg ein Kernelement der strategischen Stoßrichtung. Die Bank will im Grundsatz ihr konservatives Risikoprofil bewahren und auch an ihrer traditionell hohen Kostendisziplin festhalten.

Im Geschäftsjahr 2022 hat die pbb ein Vorsteuerergebnis von 213 Mio. Euro erwirtschaftet (IFRS, Konzern, testiert, Billigung durch den Aufsichtsrat ausstehend). Der Gewinn lag damit in der oberen Hälfte der prognostizierten Bandbreite. Die Eigenkapitalrendite vor Steuern erreichte 6,3% (nach Steuern: 5,5%). Aufgrund des guten Ergebnisses werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung eine Dividende von 95 Cent je dividendenberechtigter Stückaktie vorschlagen. Dies entspricht einer unverändert hohen Ausschüttungsquote von rund 75% (bezogen auf das den Anteilseignern zurechenbare IFRS-Konzernergebnis nach Steuern und AT1-Coupon). Bei einem Aktienkurs von zuletzt 9,42 Euro (XETRA-Schlusskurs vom 8. März 2023) errechnet sich eine Dividendenrendite von rund 10 %.

„Die pbb hat in einem für die Weltwirtschaft schwierigen Jahr einmal mehr unter Beweis gestellt, dass sie über ein sehr starkes und robustes Geschäftsmodell verfügt. Wir wollen an unsere Aktionäre abermals eine sehr attraktive Dividende ausschütten. Die solide operative Performance und die komfortable Kapitalausstattung geben uns die Möglichkeit, in diesem Jahr verstärkt in die strategische Weiterentwicklung der Bank zu investieren. Dabei wollen wir mit Blick auf unser Risikoprofil und unsere Kostendisziplin keine Abstriche machen, weiterhin das Risiko-Rendite-Verhältnis vernünftig steuern und ein zuverlässiger Dividentitel für langfristig orientierte Anleger bleiben“, sagt Andreas Arndt, Vorstandsvorsitzender der pbb.

Ambitionierte Wachstumspläne bis 2026

Der Vorstand der pbb hat seine strategischen Initiativen vom März 2022 weiterentwickelt und mit konkreten Zielen hinterlegt. So will die pbb die Eigenkapitalrendite bis Ende 2026 auf mindestens 10 % vor Steuern steigern, entsprechend einem Vorsteuergewinn in der Größenordnung von mehr als 300 Mio. Euro.

In ihrem Kerngeschäft, der gewerblichen Immobilienfinanzierung, will die Bank ihre Expertise und ihre starke Kapitalbasis nutzen, um das Finanzierungsvolumen bis Ende 2026 um weitere rund 3,5 Mrd. Euro auf 33 Mrd. Euro zu erhöhen. Sobald sich die Lage im Markt wieder perspektivisch verbessert, will die Bank auch solche Opportunitäten in Segmenten des Immobilienmarktes wieder nutzen, die sie in der jüngeren Vergangenheit aus Risikoerwägungen vermieden hat.

Maßgeblich vorantreiben will die Bank die Transformation der gewerblichen Immobilienbranche in eine klimaneutrale Zukunft. Das Thema „Sustainable Finance“ wird bei allen Wachstumsinitiativen ein wichtiges Element der zukünftigen strategischen Stoßrichtung sein. Bis zum Jahr 2026 sollen mehr als 30% der finanzierten Bestandsimmobilien Green Loan-fähige Assets gemäß dem pbb Green Loan Framework sein. Zudem will die pbb in das Green Consulting einsteigen und ihre Kunden bei der Entwicklung von ganzheitlichen Lösungen in der grünen Transformation beraten. Dafür wird die Bank mit dem Bauprojektentwickler Groß & Partner eine gemeinsame Gesellschaft gründen. Ziel ist es, beratend tätig zu sein, Lösungen für die Transformation inklusive einer Umsetzungsbegleitung anzubieten.

Zur Verbreiterung des Geschäftsmodells und für den gleichzeitigen Ausbau des kapitalschonenden Provisionsgeschäfts verfolgt die pbb zwei Schienen: Zum einen baut sie den neuen Geschäftsbereich Real Estate Investment Management auf. In diesem Zusammenhang wird Dr. Pamela Hoerr, wie angekündigt, am 17. April 2023 als Generalbevollmächtigte in das Unternehmen eintreten und vorbehaltlich der regulatorischen Genehmigungen, voraussichtlich im Jahr 2024 das entsprechende Vorstandsressort übernehmen.

Derzeit werden die Grundlagen für den Geschäftsbereich geschaffen, geeignete Assets gesucht sowie der Vertrieb vorbereitet. Das Pilotprodukt soll insbesondere deutsche Büroimmobilien und gemischtgenutzte Immobilien enthalten. Der Start soll erfolgen, sobald sich die Lage an den Immobilienmärkten entspannt. Der Fondsdienstleister Universal Investment wird als Service-Plattform die Auflage und Administration des geplanten offenen Immobilienspezialfonds übernehmen. Weitere Kooperationsgespräche laufen.

Zudem will die Bank mit ihrem neuen Produkt pbb Debt an den Markt gehen. Dieses Produkt soll der pbb ab dem zweiten Halbjahr 2023 die Ausplatzierung von Risiken bei institutionellen Anlegern wie Banken, Versicherern oder Pensionskassen ermöglichen. Das kann die Rendite im Kreditportfolio nachhaltig steigern.

Insgesamt sollen auf das Real Estate Investment Management, pbb Debt und das Green Consulting bis Ende 2026 bis zu 10% der Erträge entfallen.

Auch über eine Verbreiterung ihrer Refinanzierungsbasis will die pbb ihre Profitabilität weiter erhöhen. Die frühzeitige Weichenstellung im Einlagengeschäft zahlt sich zunehmend aus. 2022, im Jahr der Zinswende, ist das Einlagenvolumen um 38% auf 4,4 Mrd. Euro gestiegen. Dieses positive Momentum will die Bank nutzen. Bis Ende 2026 wird ein Einlagevolumen von bis zu 8 Mrd. Euro angepeilt.

Die Refinanzierung der Bank wird immer grüner. Mit einem Gesamtvolumen von aktuell 3,3 Mrd. Euro an ausstehenden Green Bonds ist die pbb bereits heute ein führender deutscher Emittent von grünen Senior Unsecured Bonds. Per Ende 2022 lag das Volumen bei 2,9 Mrd. Euro. Diese Position soll weiter ausgebaut werden, um noch mehr Marktteilnehmern Investitionsmöglichkeiten gemäß den Kriterien des pbb Green Bond Frameworks als nachhaltig klassifizierte Kapitalmarktprodukte zu geben.

Aufgrund der verschiedenen Wachstumsinitiativen werden die Investitionen im laufenden Jahr voraussichtlich deutlich steigen. Für 2023 rechnet die Bank mit einer Cost-Income-Ratio von mehr als 50%. Bis Ende 2026 strebt die Bank jedoch unter strikter Einhaltung ihrer Kostendisziplin eine Ratio von weniger als 45% an.

Ergebnis 2022: Gestiegenes Finanzierungsvolumen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die pbb trotz des schwierigen Marktumfelds das Finanzierungsvolumen in der gewerblichen Immobilienfinanzierung um 1,7 Mrd. Euro auf 29,3 Mrd. Euro steigern (2021: 27,6 Mrd. Euro). Das Neugeschäftsvolumen in der gewerblichen Immobilienfinanzierung lag einschließlich Prolongation um mehr als ein Jahr mit 9,0 Mrd. Euro leicht unter der prognostizierten Bandbreite von 9,5 Mrd. Euro bis 10,5 Mrd. Euro. Dies führte allerdings in Verbindung mit den geringeren vorzeitigen Rückzahlungen zu einem höheren Finanzierungsvolumen.

Das Zinsergebnis lag mit 489 Mio. Euro in etwa auf Vorjahresniveau (2021: 494 Mio. Euro). Ausbleibende Floor-Erträge, die deutliche Reduktion von Vorfälligkeitsentschädigungen und generell höhere Refinanzierungskosten gegenüber dem Vorjahr konnten überwiegend durch das bessere marktinduzierte Fair-Value-Bewertungsergebnis von 20 Mio. Euro (2021: 10 Mio. Euro) und weniger Bedarf an Risikovorsorge aufgefangen werden. Die Risikovorsorge von 44 Mio. Euro hat sich gegenüber dem Vorjahr fast halbiert (2021: 81 Mio. Euro). Davon entfielen auf die pauschale Risikovorsorge (Stufe 1 und 2) 5 Mio. Euro und auf Einzelwertberichtigungen (Stufe 3) 39 Mio. Euro. Bei den Einzelwertberichtigungen handelte es sich im Wesentlichen um Aufstockungen auf bestehende Risikovorsorge für britische Einkaufszentren. Der Bestand an Risikovorsorge und Rückstellungen im Kreditgeschäft beträgt nunmehr rund 400 Mio. Euro (2021: 358 Mio. Euro) und berücksichtigt einen Management Overlay von 69 Mio. Euro (2021: 54 Mio. Euro). Die Verwaltungsaufwendungen konnten trotz allgemeinen Kostenauftriebs und erhöhter Aufwendungen für den Ausbau des Geschäfts mit 224 Mio. Euro relativ stabil gehalten werden (2021: 219 Mio. Euro).

Mit einer Kernkapitalquote von 16,7% (CET 1 Ratio) verfügt die pbb über die notwendige Flexibilität, Marktschwankungen abzufedern, in profitable Wachstumsinitiativen zu investieren und ihr Geschäftsmodell zu diversifizieren - bei gleichzeitiger Beibehaltung der attraktiven Dividendenzahlungen. Die RWA sind bei der pbb schon auf das antizipierte Basel IV-Niveau kalibriert. Mit Blick auf die Kapitalausstattung hat die pbb bereits ein Anspruchsniveau von mindestens 14% (CET 1 Ratio) kommuniziert.

Von dem den Stammaktionären zurechenbaren Konzerngewinn nach Steuern in Höhe von 171 Mio. Euro (nach Abzug des AT1-Kupons) sollen im Einklang mit der aktuellen Dividendenpolitik 50% als Regeldividende und 25% als Sonderdividende ausgeschüttet werden. Dementsprechend werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung am 25. Mai 2023 eine Dividende von 0,95 Euro je dividendenberechtigter Aktie vorschlagen.

Die pbb will ihre Dividendenpolitik auch für die Geschäftsjahre 2023 bis 2025 an den bisherigen Parametern einer Basisdividende von 50% und einer Sonderdividende von 25% ausrichten. Die Ausschüttungen erfolgen unter dem Vorbehalt der wirtschaftlichen Vertretbarkeit, gesamtwirtschaftlicher Risiken im Allgemeinen und branchenspezifischer Risiken im Besonderen (einschließlich ESG-Risiken), bestehender und antizipierbarer regulatorischer Vorgaben und Erfordernisse sowie zukünftiger Wachstums- und Investitionsmaßnahmen der wirtschaftlichen Vertretbarkeit. Insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen geopolitischen, makroökonomischen und sektorspezifischen Unsicherheiten wird für Sonderausschüttungen eine nachhaltig einzuhaltende CET 1-Quote von 14,0% als ausreichende Referenzgröße angesehen. Die pbb strebt weiterhin eine langfristig stabile Ausschüttungsquote an, die sie regelmäßig überprüfen wird.

Ausblick 2023: Stabiles Vorsteuerergebnis von 170 bis 200 Mio. Euro geplant

Nach Einschätzung der pbb bleibt der Immobilienmarkt eine gute Inflationsabsicherung und sichere Anlageklasse. Insgesamt jedoch dürfte der starke Zinsanstieg die Nachfrage nach Finanzierungen im gewerblichen Immobilienmarkt in den ersten drei Quartalen 2023 eher bremsen. Mit einer nachhaltigen Erholung des Marktes ist daher erst gegen Ende des Jahres zu rechnen, bevor dann in den Folgejahren eine Verbesserung der Marktlage einsetzen dürfte.

Vor diesem Hintergrund erwartet die Bank für 2023 ein Neugeschäft in der Größenordnung von 9 bis 10 Mrd. Euro. Aufgrund des Investitionsprogramms und trotz weiterer adverser Effekte wird mit einem stabilen Vorsteuerergebnis in der Bandbreite von 170 bis 200 Mio. Euro und damit mit einem Ergebnis auf dem Niveau der vergangenen Jahre gerechnet. Somit wird das Jahr 2023 für die pbb ein Investitionsjahr, in dem die Weichen für die Wachstumsjahre 2024 bis 2026 gestellt werden.



**DEUTSCHE
PFANDBRIEFBANK**

pbb Konzern im Überblick

Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS, in Mio. €)	Q4/21	2021	Q1/22	Q2/22	Q3/22	Q4/22	2022
Zinsergebnis	125	494	122	120	116	131	489
Provisionsergebnis	2	8	2	1	1	4	8
Fair-Value- Bewertungsergebnis	7	10	9	5	7	-1	20
Realisationsergebnis	26	81	5	5	-	5	15
Ergebnis aus Sicherungsbeziehungen	2	-	1	-2	8	-7	-
Sonstiges betriebliches Ergebnis	-	-2	10	-6	-4	-1	-1
Operative Erträge	162	591	149	123	128	131	531
Risikovorsorgeergebnis	-31	-81	-18	-1	-19	-6	-44
Verwaltungsaufwendun- gen	-68	-219	-53	-53	-51	-67	-224
Aufwendungen für Bankenabgabe und ähnliche Aufwendungen	-1	-29	-31	-	-1	-	-32
Ergebnis aus Abschrei- bungen nicht finanzieller Vermögenswerte	-6	-20	-5	-4	-5	-4	-18
Ergebnis vor Steuern	56	242	42	65	52	54	213
Ertragsteuern	14	-14	-6	-10	-8	-2	-26
Ergebnis nach Steuern	70	228	36	55	44	52	187

Kennziffern (in %)	Q4/21	2021	Q1/22	Q2/22	Q3/22	Q4/22	2022
Cost Income Ratio	45,7	40,4	38,9	46,3	43,8	54,2	45,6
Eigenkapitalrentabilität vor Steuern	6,7	7,5	4,8	7,9	6,1	6,3	6,3
Eigenkapitalrentabilität nach Steuern	8,5	7,0	4,1	6,7	5,1	6,0	5,5

Bilanzzahlen (IFRS, in Mrd. €)	12/21	03/22	06/22	09/22	12/22
Bilanzsumme	58,4	56,3	55,1	55,9	53,0
Eigenkapital	3,4	3,4	3,3	3,4	3,4
Finanzierungsvolumen	43,7	43,8	43,3	44,3	43,7

Hinweis: Für die gesamte Pressemitteilung gilt: Quartalszahlen sind ungeprüft, Halbjahreszahlen prüferisch durchgesehen, Gesamtjahreszahlen testiert.

Ansprechpartner für die Medien

Grit Beecken, +49 89 2880-28787, grit.beecken@pfandbriefbank.com