

Presseinformation

Hypo Real Estate Bank AG verkauft Immobilienfinanzierungsportfolio von 3,6 Mrd. Euro – Restrukturierung in Deutschland beendet

- **Weltweit größte jemals durchgeführte Transaktion dieser Art**
- **Erheblich positive Effekte für Profitabilität des Konzerns**
- **Restrukturierung des Deutschland-Geschäfts wird deutlich früher als geplant abgeschlossen**
- **Hypo Real Estate Bank AG startet ab sofort Neugeschäft**
- **Georg Funke: „Für Hypo Real Estate Group beginnt neue Zeitrechnung“**

München, 16. September 2004 - Die zur Hypo Real Estate Group gehörende Hypo Real Estate Bank AG hat ein deutsches Immobilienfinanzierungsportfolio im Gesamtvolumen von rund 3,6 Mrd. Euro an einen institutionellen Investor verkauft. Dies ist nach Kenntnis des Vorstands die weltweit größte jemals durchgeführte Transaktion dieser Art. Durch den Verkauf kann im Geschäftsfeld Hypo Real Estate Deutschland das Volumen von leistungsgestörten Finanzierungen (non-performing loans) mit einem Schlag um 75 % reduziert werden. Das verkaufte Portfolio umfasst jedoch auch gesunde Kredite (performing loans). Mit der Transaktion wird die Restrukturierung des Deutschland-Geschäfts wesentlich früher als ursprünglich geplant abgeschlossen. Ab sofort nimmt die Hypo Real Estate Bank AG das Neugeschäft in Deutschland wieder auf. Durch den Verkauf wird die Profitabilität sowohl des Geschäftsfeldes Hypo Real Estate Deutschland als auch des Gesamtkonzerns schon im nächsten Jahr deutlich verbessert.

Transaktionsstruktur

Käufer des Immobilienfinanzierungsportfolios ist die US-amerikanische Investmentgesellschaft Lone Star. Der Investor übernimmt im Rahmen der Transaktion, bei der auch die der Hypo Real Estate Bank AG zur Verfügung gestellten Sicherheiten übertragen werden, rund 4.200 Darlehen mit 1.700 Kunden. Das verkaufte Portfolio umfasst mit 0,66 Mrd. Euro gesunde Finanzierungen, die ordnungsgemäß bedient wurden, die aber zum großen Teil unter Beobachtung standen („sog. Watchlist“). Zudem umfasst es 0,46 Mrd. Euro problembehaftete Kredite (sub-performing

loans) und 2,48 Mrd. Euro non-performing loans. In dem Gesamtvolumen von 3,6 Mrd. Euro sind aufgelaufene Zahlungsrückstände (Zinsen, Kosten, Tilgungen) in Höhe von ca. 300 Mio. Euro enthalten. Das Portfoliovolumen besteht zu 56 % aus gewerblichen und 44 % aus wohnwirtschaftlichen Finanzierungen. Arranger der Transaktion ist HVB Real Estate Structured Products/M&A.

Über die Verkaufskonditionen wurde Stillschweigen vereinbart. Die Transaktion erfolgt durch Ausgliederung des Kreditportfolios nach dem Umwandlungsgesetz auf eine neue Gesellschaft, deren Gesellschafteranteile von dem Investor übernommen werden. Die Transaktion soll bis Ende des Jahres 2004 abgeschlossen werden.

Künftig eine der besten Portfolioqualitäten unter Deutschlands Immobilienfinanzierern

Durch den Verkauf verbessert sich die Qualität des Immobilienfinanzierungsportfolios sowohl des Geschäftsfeldes Hypo Real Estate Deutschland als auch des Gesamtkonzerns deutlich. Das Volumen von non-performing loans des Geschäftsfelds wird von ca. 3,32 Mrd. Euro (inkl. Zinsen und Kosten) um 75 % auf einen Restbestand von ca. 0,84 Mrd. Euro (davon 0,11 Mrd. Euro Zinsen und Kosten) reduziert. Hier ist ein Verkauf aus verschiedenen Gründen nicht möglich oder wirtschaftlich nicht sinnvoll, wobei alle verbleibenden Kredite ausreichend wertberichtigt sind. Die Hypo Real Estate Bank AG verfügt durch den Verkauf künftig über eine der besten Portfolioqualitäten unter Deutschlands Immobilienfinanzierern : In der Summe entfallen nur rund 3 % des verbleibenden Bestands von 33,2 Mrd. Euro auf sub-performing loans und non-performing loans, dabei nur rund 2 % auf non-performing loans.

Restrukturierung in Rekordzeit beendet

Durch die Transaktion wird die Restrukturierung des Deutschland-Geschäfts deutlich früher als geplant abgeschlossen. Diese begann im Frühjahr 2003, also noch vor der Ende September erfolgten Abspaltung des gewerblichen Immobilienfinanzierungsgeschäfts der HypoVereinsbank in die Hypo Real Estate Group. Innerhalb von knapp eineinhalb Jahren konnten alle geplanten Restrukturierungsmaßnahmen vollständig oder nahezu vollständig abgeschlossen werden:

- Reduzierung des Immobilienfinanzierungsportfolios in Deutschland um 9 Mrd. Euro auf 33,2 Mrd. Euro (nach Vollzug des Verkaufs);
- Signifikante Verbesserung der Margen bei der Prolongation.
- Deutliche Verschlanung der Strukturen und Prozesse, z.B. durch Verschmelzung der WestHyp auf die Hypo Real Estate Bank AG, Schließung von Zweigstellen, Personalabbau und Modernisierung der IT-Landschaft.

Hypo Real Estate Bank wird Kompetenzzentrum des Konzerns für Deutschland

Ab sofort wird die Hypo Real Estate Bank AG ihr vor rund 2 Jahren ausgesetztes Neugeschäft in Deutschland wieder aufnehmen. Sie wird dabei das Kompetenzzentrum des gesamten Hypo Real Estate-Konzerns für Deutschland bilden. Dabei wird sie eine Strategie verfolgen, die die erfolgreichen Geschäftsmodelle der beiden anderen Geschäftsfelder der Gruppe, Hypo Real Estate International und Württembergische Hypothekbank, miteinander verbindet. Kennzeichen des Geschäftsmodells werden vor allem sein:

- cash flow-orientiertes Transaktionsbanking (Jedes Geschäft wird für sich selbst betrachtet, keine pauschalen Aussagen über Standorte und Märkte);
- Strenger Fokus auf Profitabilität und Risikomanagement, Marktanteile und Volumen treten in den Hintergrund.

Profitabilitätsziele werden deutlich schneller erreicht

Die Transaktion hat keine Auswirkungen auf das Ergebnisziel des Hypo Real Estate-Konzerns im Jahr 2004 (Konzerngewinn vor Steuern von 205 bis 225 Mio. Euro), das damit erneut bestätigt wird. Ungeachtet dessen könnte im Geschäftsfeld Hypo Real Estate Deutschland auf Grund der Größe und Komplexität des Verkaufs ein zusätzlicher Aufwand von bis zu 20 Mio. Euro erforderlich sein. Aus diesem Grunde rechnet der Vorstand für 2004 für dieses Geschäftsfeld mit einem Ergebnis vor Steuern von 0 bis minus 20 Mio. Euro statt wie bisher 0 bis minus 5 Mio. Euro.

Der Vorstand erwartet, dass durch die Transaktion schon 2005 die Profitabilität sowohl des Geschäftsfeldes Hypo Real Estate Deutschland als auch des Gesamtkonzerns deutlich verbessert wird. In der Folge können die ursprünglichen Planungen der Hypo Real Estate Group zum Zeitpunkt der Abspaltung von der Hypo Vereinsbank deutlich übertroffen werden.

Im Geschäftsfeld Hypo Real Estate Deutschland wird auf Basis der radikal verbesserten Portfolioqualität und des anlaufenden Neugeschäfts für das Jahr 2005 mit einer Eigenkapitalrendite nach Steuern von 4 bis 5 % gerechnet.

Auf Konzernbasis wird davon ausgegangen, dass die Hypo Real Estate Group bereits im kommenden Jahr erstmals ihre durch den Portfolioverkauf auf 7,5 bis 8 % (nach Steuern) gesunkenen Kapitalkosten verdienen wird. Zum Zeitpunkt der Abspaltung des Konzerns war dieses Ziel für 2007 budgetiert. Für jenes Jahr plant der Vorstand für den Konzern eine Eigenkapitalrendite nach Steuern zwischen 10 und 11 %. Für das laufende Jahr 2004 ist – wie mehrmals angekündigt - eine Rendite zwischen 3,5 und 4 % (nach Steuern) geplant. Bei weiterem planmäßigen Verlauf des Geschäftsjahres strebt der Konzern schon für das Jahr 2004 die Zahlung einer Dividende an.

Georg Funke, Vorstandsvorsitzender der Hypo Real Estate Holding

AG: „Mit dem für die Branche wegweisenden Verkauf des 3,6 Mrd. Euro schweren Immobilienfinanzierungsportfolios und dem Start des Neugeschäfts in Deutschland beginnt für unseren Konzern eine neue Zeitrechnung. In Rekordzeit konnten wir die Restrukturierung des Deutschland-Geschäfts abschließen. Nicht einmal ein Jahr nach dem Sprung in die Selbstständigkeit meldet sich die Hypo Real Estate Group im deutschen Markt zurück. Wir haben nun die Chance, unsere Rentabilitätsziele für den Konzern deutlich schneller zu erreichen als zunächst geplant. Dazu wird nicht nur das Neugeschäft in Deutschland, sondern auch der weitere Ausbau unserer internationalen Immobilienfinanzierungs-Aktivitäten beitragen.“

Ansprechpartner für die Presse:

Hypo Real Estate Group

Oliver Gruß

Fon: +49 (0)89 203007 781

Fax: +49 (0)89 203007 772

E-Mail: oliver.gruss@hyporealestate.com

Weitere Informationen werden am heutigen Tag bei einem Pressegespräch des Vorstands bekannt gegeben. Dieses findet statt um 11.30 Uhr in den Räumen der Hypo Real Estate Holding AG, Unsöldstr. 2, 80538 München.