

Presseinformation

Hypo Real Estate Group mit deutlichem Ergebniswachstum im ersten Quartal 2005

- **Immobilienfinanzierer erreicht Ergebnis vor Steuern von 102 Mio. Euro**
- **Geschäftsfeld Hypo Real Estate Deutschland erstmals in den schwarzen Zahlen**
- **Insgesamt erwartungsgemäße Geschäftsentwicklung**
- **Ausblick für Gesamtjahr 2005 bekräftigt**

München, 13. Mai 2005: Die Hypo Real Estate Group hat im ersten Quartal 2005 Ergebnis und Rentabilität gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum deutlich erhöht. Die Ergebnisentwicklung des internationalen Finanziers gewerblicher Immobilien liegt damit insgesamt im Rahmen der ambitionierten Planung. Alle drei Geschäftsfelder konnten ihre Ergebnisse verbessern, das Deutschland-Geschäft schaffte dabei den Sprung in die schwarzen Zahlen. Das Neugeschäft (Immobilienfinanzierung) des Konzerns erreichte ein Volumen von insgesamt über 3,3 Mrd. Euro nach 1,2 Mrd. Euro im gleichen Vorjahreszeitraum. Sehr erfolgreich agierte der Konzern im ersten Quartal 2005 auf der Refinanzierungsseite. Für das Gesamtjahr 2005 bestätigt der Vorstand die im März kommunizierten Ziele in vollem Umfang.

Ergebnisentwicklung Konzern – 1. Quartal 2005

Das Konzernergebnis vor Steuern stieg in den ersten drei Monaten von 55 Mio. Euro im ersten Quartal 2004 auf 102 Mio. Euro. Das Konzernergebnis nach Steuern erreichte – ohne Berücksichtigung eines latenten Steueraufwands aus aktivierten Verlustvorträgen in Höhe von 9 Mio. Euro – 78 Mio. Euro nach 41 Mio. Euro im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Die Eigenkapitalrendite nach Steuern erreichte damit im Konzern 7,6 % (2004: 4,0 %). Das Quartalsergebnis je Aktie betrug 0,58 Euro (Vorjahreszeitraum: 0,31 Euro).

Inklusive des Effektes aus aktivierten Verlustvorträgen ergibt sich nach Steuern ein Ergebnis von 69 Mio. Euro; dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,51 Euro.

Die operativen Erträge (inklusive Finanzanlageergebnis) im Konzern erreichten in den ersten drei Monaten 210 Mio. Euro. Damit lagen sie – trotz des im Jahresverlauf 2004 stark abgebauten Inlandsportfolios – infolge des internationalen Portfoliozuwachses um 8 Mio. Euro über dem Wert des gleichen Vorjahreszeitraums. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Neugeschäft im ersten Quartal gewöhnlich schwächer ist. Das Handelsergebnis trug mit 7 Mio. Euro zu den operativen Erträgen bei und umfasste im Wesentlichen den Bereich „Capital Markets“.

Die Zuführung zur Kreditrisikovorsorge mit 35 Mio. Euro lag deutlich unter dem Vorjahreswert (71 Mio. Euro). Der Verwaltungsaufwand von 73 Mio. Euro blieb im Vorjahresvergleich (72 Mio. Euro) nahezu unverändert. Vor diesem Hintergrund hat sich die Cost-Income-Ratio (Aufwands-Ertrags-Relation) von 37,7 % im Jahr 2004 auf 34,8 % verbessert.

Bilanzentwicklung Konzern

Die Konzern-Bilanzsumme der Hypo Real Estate Group lag per 31. März 2005 mit 146,9 Mrd. Euro um 1,2 Mrd. Euro unter dem Wert zum Jahresende 2004. Das Kreditvolumen ging um 2,9 Mrd. Euro auf 96,2 Mrd. Euro zurück. Im Geschäftsfeld Hypo Real Estate Deutschland verringerte sich das Kreditvolumen um 3,0 Mrd. Euro. Bei der Württembergischen Hypothekenbank (-0,2 Mrd. Euro) und im Geschäftsfeld Hypo Real Estate International (+0,1 Mrd. Euro) blieb das Kreditvolumen gegenüber dem Jahresende 2004 dagegen nahezu konstant.

Die Kernkapitalquote blieb mit 8,2 % gegenüber dem Jahresende 2004 (8,3 %) auf sehr solidem Niveau nahezu unverändert, ebenso die Eigenmittelquote mit 11,5 % (31. Dezember 2004: 11,7 %).

Ausblick Gesamtjahr 2005

Für das Gesamtjahr 2005 rechnet der Vorstand unverändert mit der Steigerung des Konzerngewinns vor Steuern auf 400 bis 425 Mio. Euro nach 221 Mio. Euro im Jahr 2004, verbunden mit einer Eigenkapitalrendite nach Steuern von 7,5 bis 8 %. Auf dieser Basis würde die Hypo Real Estate Group 2005 erstmals ihre Kapitalkosten verdienen – zwei Jahre früher als bei der Abspaltung des Konzerns von der HVB Group im Herbst 2003 geplant.

Georg Funke, Vorstandsvorsitzender der Hypo Real Estate Holding AG:

„Nach den schnellen und tief greifenden Veränderungen in den vergangenen eininhalb Jahren kommt es nun darauf an, die Hypo Real Estate Group solide und kontinuierlich weiterzuentwickeln. Wir setzen auf einen Dreiklang von Wachstum, Rentabilität und Innovationskraft. Die Ergebnisse des ersten Quartals zeigen, dass wir dabei auf dem richtigen Weg sind. Wir liegen voll in unserer Planung und sind überzeugt, unsere strategischen und geschäftlichen Ziele für das Gesamtjahr zu erreichen.“

Informationen zu den Geschäftsfeldern

Hypo Real Estate International

Das Geschäftsfeld Hypo Real Estate International verzeichnete in den ersten drei Monaten ein Neugeschäft von 2,3 Mrd. Euro (Vorjahreszeitraum 0,7 Mrd. Euro).

Um dem wachsenden Refinanzierungsbedarf Rechnung zu tragen, hat die Hypo Real Estate Bank International das bereits Anfang 2004 aufgelegte Medium-Term-Notes-Programm für die Emission von Anleihen von 10 Mrd. Euro auf 15 Mrd. Euro erweitert. Per 31. März 2005 waren im Rahmen des MTN-Programms bereits Anleihen im Gesamtvolumen von rund 6,2 Mrd. Euro begeben.

Das Geschäftsfeld erreichte in den ersten drei Monaten 2005 ein Ergebnis vor Steuern von 63 Mio. Euro nach 46 Mio. Euro im gleichen Vorjahreszeitraum und liegt damit zeitanteilig innerhalb der Planung für das Jahr 2005. Für das Gesamtjahr ist eine Spanne von 250 bis 270 Mio. Euro

geplant. Die operativen Erträge stiegen infolge der internationalen Expansion und des damit einhergehenden Portfoliowachstums im Geschäftsfeld von 83 Mio. Euro auf 102 Mio. Euro, auch dank wachsender Beiträge des Bereichs „Capital Markets“. Einzelwertberichtigungen fielen im 1. Quartal 2005 im Geschäftsfeld nicht an. Die Zuführung zur Kreditrisikovorsorge beläuft sich auf 2 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 11 Mio. Euro). Der Verwaltungsaufwand stieg infolge der internationalen Expansion und des neu aufgebauten Bereiches „Capital Markets“ von 26 Mio. Euro auf 37 Mio. Euro.

Württembergische Hypothekenbank

Das Neugeschäft der Württembergische Hypothekenbank (WürttHyp) belief sich in den ersten drei Monaten auf rund 0,8 Mrd. Euro und lag damit über den Erwartungen. Für das Gesamtjahr sind 2,5 Mrd. Euro geplant. Auf der Refinanzierungsseite setzte die Tochtergesellschaft mit der Emission eines öffentlichen Jumbo-Pfandbriefs über 1,5 Mrd. Euro und einer Laufzeit von 10 Jahren Maßstäbe im Kapitalmarkt. Das Geschäftsfeld Württembergische Hypothekenbank übertraf im ersten Quartal mit einem Ergebnis vor Steuern von 21 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 16 Mio. Euro) den zeitanteiligen Planwert. Die operativen Erträge erhöhten sich von 29 Mio. Euro auf 32 Mio. Euro. Für das Gesamtjahr wird weiterhin ein Vorsteuerergebnis innerhalb der Planungsbandbreite erwartet.

Die Hypo Real Estate Holding AG wird die gesetzliche Möglichkeit eines „Squeeze Out“ nutzen, d.h. ihren Anteil an der Württhyp durch die Übernahme der Aktien von Minderheitsaktionären gegen Barabfindung auf 100 % erhöhen. Damit kann der Rückzug der Württhyp von der Börse erfolgen, was die Komplexität der Prozesse in der Hypo Real Estate Group weiter vereinfachen wird. Ein entsprechender Beschluß wurde auf der Hauptversammlung der WürttHyp am 12. Mai 2005 gefasst.

Hypo Real Estate Deutschland

Das Geschäftsfeld Hypo Real Estate Deutschland generierte nach dem 2004 erfolgten Abschluss der Restrukturierung im ersten Quartal ein Neugeschäft von rund 0,3 Mrd. Euro. Darüber hinaus bestanden Neugeschäftszusagen von

0,3 Mrd. Euro. Damit ist das Segment auf gutem Weg, im Gesamtjahr das Ziel von 1 Mrd. Euro Neugeschäft zu erreichen.

Die Hypo Real Estate Bank AG fungiert innerhalb des Konzerns als Kompetenzzentrum für die gewerbliche Immobilienfinanzierung für den deutschen Markt. Um in allen Zielregionen vor Ort präsent zu sein, wurde im Februar eine Niederlassung in Berlin eröffnet; am 1. April folgte eine Dependence in Hamburg. Zudem ist die Eröffnung einer Vertriebsniederlassung in Düsseldorf geplant. Durch die im März erfolgte Platzierung eines Hypotheken-Jumbo-Pfandbriefs in Höhe von 1,5 Mrd. Euro hat sich die Hypo Real Estate Bank AG eindrucksvoll im Kapitalmarkt zurückgemeldet.

Mit 23 Mio. Euro weist das Segment erstmals ein deutlich positives Ergebnis vor Steuern aus (Vorjahreszeitraum: -1 Mio. Euro), das die zeitanteilige Planung nahezu erreichte. Für das Gesamtjahr ist eine Spanne von 95 Mio. Euro bis 105 Mio. Euro budgetiert. Die operativen Erträge waren mit 77 Mio. Euro erwartungsgemäß niedriger als im Vorjahreszeitraum (91 Mio. Euro), was auf den zwischenzeitlich erfolgten Portfolioabbau zurückzuführen ist. Die Zuführung zur Kreditrisikovorsorge hat sich mit 30 Mio. Euro (Vorjahr 55 Mio. Euro) deutlich verringert. Dieser Effekt ist zu einem großen Teil auf die Portfolioabschmelzung und die Portfolioverkäufe zurückzuführen. Eliminiert man aus dem Vorjahreswert die seinerzeit letztmalig enthaltene Risikoabschirmung durch die HVB AG von zeitanteilig 32,5 Mio. Euro, betrug der Rückgang der Kreditrisikovorsorge sogar 57,5 Mio. Euro. Auch der Verwaltungsaufwand war infolge der Restrukturierung auf 24 Mio. Euro rückläufig (erstes Quartal 2004: 33 Mio. Euro). Die Cost-Income-Ratio konnte auf 31,2 % verbessert werden (2004: 35,2 %).

Ansprechpartner für die Presse:

Oliver Gruß
Fon: +49 (0)89 203007 781
Fax: +49 (0)89 203007 772
E-Mail: oliver.gruss@hyporealestate.com

Hypo Real Estate Group Erfolgszahlen(IFRS)

Erträge/Aufwendungen in Mio. €					
	HREI	WürttHyp	HRED	Sonstige/ Konsoli- dierung	HREG
Zinsüberschuss					
1.1.-31.3.2005	65	30	72	-2	165
1.1.-31.3.2004	50	26	91	-1	166
Kreditrisikovorsorge					
1.1.-31.3.2005	2	3	30	-	35
1.1.-31.3.2004	11	5	55	-	71
Zinsüberschuss nach Kreditrisikovorsorge					
1.1.-31.3.2005	63	27	42	-2	130
1.1.-31.3.2004	39	21	36	-1	95
Provisionsüberschuss					
1.1.-31.3.2005	29	-2	-3	-1	23
1.1.-31.3.2004	32	-4	-4	-	24
Handelsergebnis					
1.1.-31.3.2005	7	-	-	-	7
1.1.-31.3.2004	-	-	-	-	-
Finanzanlageergebnis					
1.1.-31.3.2005	-	4	7	-	11
1.1.-31.3.2004	-	7	4	-	11
Verwaltungsaufwand					
1.1.-31.3.2005	37	8	24	4	73
1.1.-31.3.2004	26	8	33	5	72
Saldo sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen					
1.1.-31.3.2005	1	-	1	2	4
1.1.-31.3.2004	1	-	-	-	1
Operatives Ergebnis					
1.1.-31.3.2005	63	21	23	-5	102
1.1.-31.3.2004	46	16	3	-6	59
Saldo übrige Erträge/Aufwendungen					
1.1.-31.3.2005	-	-	-	-	-
1.1.-31.3.2004	-	-	-4	-	-4
Ergebnis vor Steuern					
1.1.-31.3.2005	63	21	23	-5	102
1.1.-31.3.2004	46	16	-1	-6	55
Ertragsteuern ¹⁾					
1.1.-31.3.2005	16	2	4	2	24
1.1.-31.3.2004	13	-	-	1	14
Ergebnis nach Steuern¹⁾					
1.1.-31.3.2005	47	19	19	-7	78
1.1.-31.3.2004	33	16	-1	-7	41

¹⁾ ohne Berücksichtigung der Effekte aus aktivierten Verlustvorträgen

Kennziffern

in %				
	HREI	WürttHyp	HRED	HREG
Cost-Income-Ratio (gemessen an den operativen Erträgen)				
1.1.-31.3.2005	36,3	25,0	31,2	34,8
1.1.-31.12.2004	37,3	28,4	35,2	37,7
Eigenkapitalrentabilität nach Steuern ¹⁾				
1.1.-31.3.2005	12,0	11,4	3,9	7,6
1.1.-31.12.2004	10,1	9,0	-0,5	4,0

¹⁾ ohne Berücksichtigung der Effekte aus aktivierten Verlustvorträgen

Bestandszahlen

Bilanzsumme in Mio. €					
					HREG
31.3.2005					146.947
31.12.2004					148.128

Kreditvolumen in Mio. €					
	HREI	WürttHyp	HRED	Sonstige/ Konsolidierung	HREG
31.3.2005	17.922	20.252	59.244	-1.198	96.220
31.12.2004	17.811	20.518	62.197	-1.414	99.112

Bankaufsichtsrechtliche Kennzahlen nach BIZ

Gewichtete Risikoaktiva in Mrd. €					
	HREI	WürttHyp	HRED	HREG	
31.3.2005	17,8	10,5	23,4	51,1	
31.12.2004	17,3	10,1	24,2	51,0	

Kernkapitalquote in %					
	HREI	WürttHyp	HRED	HREG	
31.3.2005	10,1	6,8	7,9	8,2	
31.12.2004 ¹⁾	9,2	7,1	8,4	8,3	

¹⁾ nach festgestellten Jahresabschlüssen

Quartalsvergleich

Hypo Real Estate Group					
	1. Quartal 2004	2. Quartal 2004	3. Quartal 2004	4. Quartal 2004	1. Quartal 2005
Erfolgszahlen (in Mio. €)					
Operative Erträge	202	212	201	220	210
Zinsüberschuss	166	180	161	176	165
Provisionsüberschuss	24	25	35	10	23
Handelsergebnis	-	2	3	6	7
Finanzanlageergebnis	11	4	-1	33	11
Saldo sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	1	1	3	-5	4
Kreditrisikovorsorge	71	75	75	55	35
Verwaltungsaufwand	72	77	80	86	73
Saldo übrige Erträge/Aufwendungen	-4	-1	-5	-13	-
Ergebnis vor Steuern	55	59	41	66	102
Ergebnis nach Steuern ¹⁾	41	43	36	48	78
Kennzahlen					
Kreditvolumen (in Mrd. €)	107,4	105,5	106,2	99,1	96,2
Risikoaktiva nach BIZ (in Mrd. €)	51,9	51,8	52,5	51,0	51,1
Kernkapitalquote nach BIZ (in %)	7,9	7,9	7,8	8,3 ²⁾	8,2
Mitarbeiter	1.449	1.463	1.417	1.311	1.287

¹⁾ ohne Berücksichtigung der Effekte aus aktivierten Verlustvorträgen

²⁾ nach festgestellten Jahresabschlüssen

Quartalsvergleich ff.

Hypo Real Estate International					
	1. Quartal 2004	2. Quartal 2004	3. Quartal 2004	4. Quartal 2004	1. Quartal 2005
Erfolgszahlen (in Mio. €)					
Operative Erträge	83	96	97	89	102
Zinsüberschuss	50	61	53	60	65
Provisionsüberschuss	32	30	41	23	29
Handelsergebnis	-	2	3	6	7
Finanzanlageergebnis	-	3	-2	2	-
Saldo sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	1	-	2	-2	1
Kreditrisikovorsorge	11	16	15	-9	2
Verwaltungsaufwand	26	32	38	40	37
Saldo übrige Erträge/Aufwendungen	-	-	-	-1	-
Ergebnis vor Steuern	46	48	44	57	63
Ergebnis nach Steuern ¹⁾	33	39	34	42	47
Kennzahlen					
Kreditvolumen (in Mrd. €)	15,9	15,9	18,2	17,8	17,9
Risikoaktiva nach BIZ (in Mrd. €)	14,1	15,1	16,8	17,3	17,8
Kernkapitalquote nach BIZ (in %)	10,3	9,6	8,7	9,2 ²⁾	10,1
Mitarbeiter	417	464	502	504	499

¹⁾ ohne Berücksichtigung der Effekte aus aktivierten Verlustvorträgen

²⁾ nach festgestellten Jahresabschlüssen

Württembergische Hypothekbank					
	1. Quartal 2004	2. Quartal 2004	3. Quartal 2004	4. Quartal 2004	1. Quartal 2005
Erfolgszahlen (in Mio. €)					
Operative Erträge	29	27	28	32	32
Zinsüberschuss	26	28	28	26	30
Provisionsüberschuss	-4	-1	1	-2	-2
Handelsergebnis	-	-	-	-	-
Finanzanlageergebnis	7	-	-2	9	4
Saldo sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	-	-	1	-1	-
Kreditrisikovorsorge	5	4	5	9	3
Verwaltungsaufwand	8	7	9	9	8
Saldo übrige Erträge/Aufwendungen	-	-	-	-	-
Ergebnis vor Steuern	16	16	14	14	21
Ergebnis nach Steuern	16	16	14	13	19
Kennzahlen					
Kreditvolumen (in Mrd. €)	19,1	19,0	19,5	20,5	20,3
Risikoaktiva nach BIZ (in Mrd. €)	8,8	9,2	9,4	10,1	10,5
Kernkapitalquote nach BIZ (in %)	7,4	7,0	7,5	7,1 ¹⁾	6,8
Mitarbeiter	174	174	173	171	178

¹⁾ nach festgestellten Jahresabschlüssen

Quartalsvergleich ff.

Hypo Real Estate Deutschland					
	1. Quartal 2004	2. Quartal 2004	3. Quartal 2004	4. Quartal 2004	1. Quartal 2005
Erfolgszahlen (in Mio. €)					
Operative Erträge	91	90	78	99	77
Zinsüberschuss	91	91	82	90	72
Provisionsüberschuss	-4	-4	-7	-10	-3
Handelsergebnis	-	-	-	-	-
Finanzanlageergebnis	4	2	3	22	7
Saldo sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	-	1	-	-3	1
Kreditrisikovorsorge	55	55	55	55	30
Verwaltungsaufwand	33	34	28	31	24
Saldo übrige Erträge/Aufwendungen	-4	-1	-5	-11	-
Ergebnis vor Steuern	-1	-	-10	2	23
Ergebnis nach Steuern ¹⁾	-1	-6	-3	-	19
Kennzahlen					
Kreditvolumen (in Mrd. €)	73,5	71,5	69,2	62,2	59,2
Risikoaktiva nach BIZ (in Mrd. €)	29,3	27,8	26,9	24,2	23,4
Kernkapitalquote nach BIZ (in %)	7,2	7,6	7,7	8,4 ²⁾	7,9
Mitarbeiter	814	784	698	592	560

¹⁾ ohne Berücksichtigung der Effekte aus aktivierten Verlustvorträgen

²⁾ nach festgestellten Jahresabschlüssen

Weitere Informationen:

Der Zwischenbericht zum 31.3.2005 der Hypo Real Estate Group ist heute ab ca. 7.00 Uhr im Internet auf der Website www.hyporealestate.com verfügbar.