

## **Presseinformation**

### **Hypo Real Estate Group setzt starkes Ergebniswachstum im dritten Quartal 2005 fort**

- **Konzernergebnis vor Steuern nach neun Monaten auf 327 Mio. Euro mehr als verdoppelt**
- **Neugeschäft deutlich über Plan**
- **Deutschland-Geschäft gewinnt zunehmend an Schwung**
- **Prognose für Gesamtjahr uneingeschränkt bestätigt**
- **Neuordnung der Konzernstruktur geht plangemäß voran**

**München, 10. November 2005:** Die Hypo Real Estate Group hat in den ersten neun Monaten 2005 das Konzernergebnis vor Steuern mehr als verdoppelt. Alle wesentlichen Kennzahlen lagen nach drei Quartalen im Rahmen oder waren leicht besser als die zeitanteilige Planung. Der internationale Finanzierer gewerblicher Immobilien erreichte von Januar bis September ein konzernweites Neugeschäft von 14,3 Mrd. Euro, davon entfielen allein 6,0 Mrd. Euro auf das dritte Quartal. Damit ist das Jahresziel von insgesamt rund 13,5 Mrd. Euro bereits nach neun Monaten erreicht worden und wird somit zum Jahresende deutlich überschritten sein.

### **Konzernentwicklung Neun Monate 2005**

In den ersten neun Monaten belief sich das Konzernergebnis vor Steuern auf 327 Mio. Euro. Es lag damit über dem zeitanteiligen Planwert. Das Ergebnis im gleichen Vorjahreszeitraum von 155 Mio. Euro wurde mehr als verdoppelt. Das um die latenten Steuern aus aktivierten Verlustvorträgen in Höhe von 22 Mio. Euro bereinigte Neun-Monats-Ergebnis nach Steuern erreichte 243 Mio. Euro nach 120 Mio. Euro im gleichen Zeitraum 2004. Unter Einrechnung des latenten Steuereffekts betrug das Ergebnis 221 Mio. Euro. Das bereinigte Ergebnis je Aktie belief sich auf 1,81 Euro nach 0,89 Euro im gleichen Vorjahreszeitraum. Im Gegensatz zum Vorjahr fielen aufgrund der Erhöhung der Beteiligung der Hypo Real Estate Holding AG an der Württembergischen

Hypothekenbank auf 100 % keine Gewinnanteile dritter Gesellschafter mehr an. Die um den Steuereffekt bereinigte Eigenkapitalrendite nach Steuern des Konzerns wurde auf 7,7 % verbessert (Gesamtjahr 2004: 4,0 %). Sie bewegt sich damit im Zielkorridor für das Gesamtjahr 2005 von 7,5 bis 8 %. Das bedeutet, dass die Hypo Real Estate Group erstmals ihre Kapitalkosten verdient.

Die Entwicklung der operativen Erträge (Summe aus Zins- und Provisionsüberschuss, Handelsergebnis, Finanzanlageergebnis und Saldo sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen) in den ersten neun Monaten reflektiert das erfolgreiche Neugeschäft und die intensivierten Aktivitäten des Bereichs Capital Markets. So stiegen die operativen Erträge trotz des stark abgebauten Portfolios bei der Hypo Real Estate Bank AG um 53 Mio. Euro oder 9 % auf 668 Mio. Euro (Neun Monate 2004: 615 Mio. Euro).

Der Zinsüberschuss blieb mit 501 Mio. Euro dabei nur leicht (-6 Mio. Euro) hinter dem Wert des Vorjahres zurück, weil das Neugeschäft im In- und Ausland das Abschmelzen des Deutschland-Portfolios bei der Hypo Real Estate Bank AG noch nicht ganz ausgleichen konnte. Das von 5 Mio. Euro auf 26 Mio. Euro verbesserte Handelsergebnis ist vor allem dem Bereich Capital Markets zuzurechnen. Das Ergebnis aus Finanzanlagen beläuft sich auf 39 Mio. Euro, nach 14 Mio. Euro im gleichen Vorjahreszeitraum.

Die Zuführung zur Kreditrisikovorsorge lag nach drei Quartalen mit 112 Mio. Euro deutlich unter dem zeitanteiligen Planwert und um 109 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert. Ohne Berücksichtigung des im Vorjahr noch enthaltenen Risikoschirms der HVB AG zugunsten der Hypo Real Estate Bank AG in Höhe von zeitanteilig 97,5 Mio. Euro reduzierte sich die Zuführung sogar um rund 207 Mio. Euro – ein klarer Beweis für die drastisch verbesserte Portfolioqualität des Inlandsgeschäfts.

Der Verwaltungsaufwand blieb mit 228 Mio. Euro am unteren Ende der Erwartungen und leicht unter Vorjahresniveau (229 Mio. Euro). Mehraufwendungen für die internationale Expansion standen positive Effekte aus der Restrukturierung des Deutschland-Geschäfts gegenüber. Die Cost-Income-Ratio (Aufwands-Ertrags-Relation) der ersten neun Monate konnte von 37,7 % im Gesamtjahr 2004 auf 34,1 % verbessert werden.

Das Kreditvolumen des Konzerns per 30. September 2005 belief sich auf 93,9 Mrd. Euro und lag damit um 5,3 Mrd. Euro unter dem Niveau zum 31. Dezember 2004. Die Konzern-Bilanzsumme der Hypo Real Estate Group stieg im Stichtagsvergleich um 2,8 Mrd. Euro auf 151,0 Mrd. Euro, vor allem wegen ausgeweiteter Handelsaktivitäten.

#### **Konzernentwicklung drittes Quartal 2005**

Das Konzernergebnis vor Steuern im dritten Quartal 2005 erreichte 112 Mio. Euro (drittes Quartal 2004: 41 Mio. Euro). Das Konzernergebnis nach Steuern (ohne Berücksichtigung des Effektes aus aktivierten Verlustvorträgen) belief sich auf 82 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum 36 Mio. Euro). Die operativen Erträge stiegen im Jahr 2005 sukzessive auf 233 Mio. Euro im dritten Quartal (201 Mio. Euro im Vorjahr).

#### **Prognose Geschäftsjahr 2005**

Der Vorstand bestätigt die bisherigen Prognosen für das Geschäftsjahr 2005 in vollem Umfang. Er rechnet 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 % (2004: 4,0 %). Die Ergebnisprognose soll trotz eines zusätzlichen Rückstellungsbedarfs von 30 bis 35 Mio. Euro erreicht werden, der im Jahresabschluss berücksichtigt wird. Diese Rückstellung dient - wie im August 2005 angekündigt - der laufenden Neuorganisation der Hypo Real Estate Group.

### **Neue Konzernstruktur ist auf dem Weg**

Im August dieses Jahres hatte die Hypo Real Estate Holding AG eine weit reichende Neustrukturierung des Konzerns bekannt gegeben, um ihre Schlagkraft in den Märkten zu erhöhen und die Komplexität in der Gruppe zu verringern. Die Neuordnung sieht die Zusammenführung des weltweiten Auslandsgeschäfts in der Stuttgarter Tochtergesellschaft Württembergische Hypothekenbank vor. Dazu wird mit Wirkung zum 1. Januar 2006 das gesamte internationale Immobilienfinanzierungsportfolio der Hypo Real Estate Bank International auf die Württembergische Hypothekenbank übertragen, die anschließend in Hypo Real Estate Bank International AG umbenannt werden wird.

Deutsche Finanzierungen der Württembergischen Hypothekenbank werden auf die Hypo Real Estate Bank AG in München übertragen, die als zweite Säule des Konzerns das gesamte Inlandsgeschäft zusammenfassen soll. Die bisherige Hypo Real Estate Bank International wird von Dublin aus als „Hypo Public Finance Bank“ den Bereich Capital Markets weiterführen, der um das Public Sector Finance erweitert wird. Die organisatorischen und rechtlichen Vorbereitungen für die Neuordnung der Konzernstrukturen laufen plangemäß. Vorgesehen ist, die Umstrukturierung im ersten Halbjahr 2006 abzuschließen.

**Georg Funke, Vorstandsvorsitzender der Hypo Real Estate Holding AG:** „Die Hypo Real Estate Group gewinnt immer mehr an Fahrt. Schon jetzt haben wir in allen drei operativen Einheiten unsere durchaus ehrgeizigen Ziele beim Neugeschäft übertroffen. Wir setzen weiter auf Wachstum und arbeiten - neben der tieferen Durchdringung unserer Kernmärkte in Europa und Nordamerika - kontinuierlich daran, neue Märkte zu erschließen. Die Reform unserer Konzernstrukturen, die ein sehr positives Echo am Kapitalmarkt gefunden hat, wird dazu führen, dass wir unsere Position der Stärke, die wir uns seit dem Spin-off von der HVB 2003 erarbeitet haben, weiter ausbauen werden.“

## **Informationen zu den Geschäftsfeldern**

### **Hypo Real Estate International**

Das Geschäftsfeld konnte im dritten Quartal 2005 an das starke zweite Quartal anknüpfen. Das Ergebnis vor Steuern belief sich in den ersten neun Monaten auf 213 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 138 Mio. Euro) und lag damit über den Erwartungen. Die operativen Erträge stiegen aufgrund des lebhaften Neugeschäfts von 276 Mio. Euro im Vorjahr auf 339 Mio. Euro. Die Zuführung zur Risikovorsorge nahm von 42 Mio. Euro auf 9 Mio. Euro ab; dabei fielen keine Einzelwertberichtigungen an.

Das Neugeschäft des Geschäftsfeldes Hypo Real Estate International belief sich in den ersten neun Monaten auf 10,3 Mrd. Euro, wovon 4,4 Mrd. Euro auf das dritte Quartal entfielen. Damit konnte das Ziel für das Gesamtjahr von 10 Mrd. Euro bereits jetzt leicht übertroffen werden.

### **Württembergische Hypothekenbank**

Mit einem Vorsteuerergebnis von 56 Mio. Euro im Zeitraum Januar bis September 2005 konnte die Württembergische Hypothekenbank den zeitanteiligen Planwert übertreffen (Vorjahreszeitraum: 46 Mio. Euro). Die operativen Erträge wurden von 84 Mio. Euro auf 93 Mio. Euro gesteigert (+11 %).

Das – wie gewohnt fast ausschließlich im Ausland akquirierte - Neugeschäft erreichte nach neun Monaten 3 Mrd. Euro, so dass das Jahresziel von 2,5 Mrd. Euro schon jetzt übertroffen wurde.

### **Hypo Real Estate Deutschland**

Das Vorsteuerergebnis von 76 Mio. Euro für die ersten neun Monate 2005 lag im Rahmen der zeitanteiligen Planung. Der Vorjahreswert von -11 Mio. Euro war noch stark von der im Jahr 2004 beendeten Restrukturierung des Geschäftsfeldes geprägt. Die operativen Erträge lagen aufgrund des stark reduzierten Kreditportfolios mit 239 Mio. Euro um 20 Mio. Euro unter dem entsprechenden Vorjahreswert.

Mit neu akquirierten 1 Mrd. Euro konnte das Geschäftsfeld bereits nach drei Quartalen das Jahresziel für das Neugeschäft erreichen. Noch nicht eingerechnet ist dabei die Finanzierung für die CommerzLeasing und Immobilien Gruppe (CLI) für den Kauf eines Immobilien-Portfolios vom Land Hessen. Hier stellte die Hypo Real Estate Bank AG über 1 Mrd. Euro an Fremdfinanzierungsmitteln zur Verfügung, von denen ein großer Teil bei der Bank gebucht werden wird. Dieses Geschäft, das im Oktober abgeschlossen wurde, zeigt, wie schnell die Hypo Real Estate Bank AG wieder ein führender Player in der gewerblichen Immobilienfinanzierung in Deutschland geworden ist.

**Ansprechpartner für die Presse:**

Oliver Gruß

Fon: +49 (0)89 203007 781

Fax: +49 (0)89 203007 772

E-Mail: [oliver.gruss@hyporealestate.com](mailto:oliver.gruss@hyporealestate.com)

## Hypo Real Estate Group Erfolgszahlen(IFRS)

Erträge/Aufwendungen in Mio. €					
	HREI	WürttHyp	HRED	Sonstige/ Konsoli- dierung	HREG
Zinsüberschuss					
1.1.-30.9.2005	204	94	207	-4	501
1.1.-30.9.2004	164	82	264	-3	507
Kreditrisikovorsorge					
1.1.-30.9.2005	9	13	90	-	112
1.1.-30.9.2004	42	14	165	-	221
<b>Zinsüberschuss nach Kreditrisikovorsorge</b>					
<b>1.1.-30.9.2005</b>	<b>195</b>	<b>81</b>	<b>117</b>	<b>-4</b>	<b>389</b>
<b>1.1.-30.9.2004</b>	<b>122</b>	<b>68</b>	<b>99</b>	<b>-3</b>	<b>286</b>
Provisionsüberschuss					
1.1.-30.9.2005	99	-7	2	-	94
1.1.-30.9.2004	103	-4	-15	-	84
Handelsergebnis					
1.1.-30.9.2005	26	-	-	-	26
1.1.-30.9.2004	5	-	-	-	5
Finanzanlageergebnis					
1.1.-30.9.2005	7	6	26	-	39
1.1.-30.9.2004	1	5	9	-1	14
Verwaltungsaufwand					
1.1.-30.9.2005	116	24	73	15	228
1.1.-30.9.2004	96	24	95	14	229
Saldo sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen					
1.1.-30.9.2005	3	-	4	1	8
1.1.-30.9.2004	3	1	1	-	5
<b>Operatives Ergebnis</b>					
<b>1.1.-30.9.2005</b>	<b>214</b>	<b>56</b>	<b>76</b>	<b>-18</b>	<b>328</b>
<b>1.1.-30.9.2004</b>	<b>138</b>	<b>46</b>	<b>-1</b>	<b>-18</b>	<b>165</b>
Saldo übrige Erträge/Aufwendungen					
1.1.-30.9.2005	-1	-	-	-	-1
1.1.-30.9.2004	-	-	-10	-	-10
<b>Ergebnis vor Steuern</b>					
<b>1.1.-30.9.2005</b>	<b>213</b>	<b>56</b>	<b>76</b>	<b>-18</b>	<b>327</b>
<b>1.1.-30.9.2004</b>	<b>138</b>	<b>46</b>	<b>-11</b>	<b>-18</b>	<b>155</b>
Ertragsteuern <sup>1)</sup>					
1.1.-30.9.2005	58	4	17	5	84
1.1.-30.9.2004	32	-	-1	4	35
<b>Ergebnis nach Steuern<sup>1)</sup></b>					
<b>1.1.-30.9.2005</b>	<b>155</b>	<b>52</b>	<b>59</b>	<b>-23</b>	<b>243</b>
<b>1.1.-30.9.2004</b>	<b>106</b>	<b>46</b>	<b>-10</b>	<b>-22</b>	<b>120</b>

<sup>1)</sup> ohne Berücksichtigung der Effekte aus aktivierten Verlustvorträgen

## Kennziffern

in %				
	HREI	WürttHyp	HRED	HREG
Cost-Income-Ratio (gemessen an den operativen Erträgen)				
1.1.-30.9.2005	34,2	25,8	30,5	34,1
1.1.-31.12.2004	37,3	28,4	35,2	37,7
Eigenkapitalrentabilität nach Steuern <sup>1)</sup>				
1.1.-30.9.2005	12,0	10,3	4,2	7,7
1.1.-31.12.2004	10,1	9,0	-0,5	4,0

<sup>1)</sup> ohne Berücksichtigung der Effekte aus aktivierten Verlustvorträgen

## Bestandszahlen

### Kreditvolumen in Mio. €

	HREI	WürttHyp	HRED	Sonstige/ Konsolidierung	HREG
30.9.2005	20.099	19.490	54.892	-628	93.853
31.12.2004	17.811	20.518	62.197	-1.414	99.112

### Bilanzsumme in Mio. €

					HREG
30.9.2005					150.975
31.12.2004					148.128

## Bankaufsichtsrechtliche Kennzahlen nach BIZ

### Gewichtete Risikoaktiva in Mrd. €

	HREI	WürttHyp	HRED	HREG
30.9.2005	20,2	10,7	22,8	53,2
31.12.2004	17,3	10,1	24,2	51,0

### Kernkapitalquote in %

	HREI	WürttHyp	HRED	HREG
30.9.2005	8,9	6,7	8,1	7,8
31.12.2004 <sup>1)</sup>	9,2	7,1	8,4	8,3

<sup>1)</sup> nach festgestellten Jahresabschlüssen

## Quartalsvergleich

### Hypo Real Estate Group

	3. Quartal 2004	4. Quartal 2004	1. Quartal 2005	2. Quartal 2005	3. Quartal 2005
<b>Erfolgszahlen in Mio. €</b>					
Operative Erträge	201	220	210	225	233
Zinsüberschuss	161	176	165	165	171
Provisionsüberschuss	35	10	23	38	33
Handelsergebnis	3	6	7	7	12
Finanzanlageergebnis	-1	33	11	12	16
Saldo sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	3	-5	4	3	1
Kreditrisikovorsorge	75	55	35	36	41
Verwaltungsaufwand	80	86	73	76	79
Saldo übrige Erträge/Aufwendungen	-5	-13	-	-	-1
Ergebnis vor Steuern	41	66	102	113	112
Ergebnis nach Steuern <sup>1)</sup>	36	48	78	83	82
<b>Kennzahlen</b>					
Kreditvolumen in Mrd. €	106,2	99,1	96,2	95,6	93,9
Risikoaktiva nach BIZ in Mrd. €	52,5	51,0	51,1	52,9	53,2
Kernkapitalquote nach BIZ in %	7,8	8,3 <sup>2)</sup>	8,2	7,9	7,8
Mitarbeiter	1.417	1.311	1.287	1.259	1.258

<sup>1)</sup> ohne Berücksichtigung der Effekte aus aktivierten Verlustvorträgen <sup>2)</sup> nach festgestellten Jahresabschlüssen

## Quartalsvergleich ff.

### Hypo Real Estate International

	3. Quartal 2004	4. Quartal 2004	1. Quartal 2005	2. Quartal 2005	3. Quartal 2005
<b>Erfolgszahlen</b> in Mio. €					
Operative Erträge	97	89	102	109	128
Zinsüberschuss	53	60	65	65	74
Provisionsüberschuss	41	23	29	31	39
Handelsergebnis	3	6	7	7	12
Finanzanlageergebnis	-2	2	-	5	2
Saldo sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	2	-2	1	1	1
Kreditrisikovorsorge	15	-9	2	-	7
Verwaltungsaufwand	38	40	37	37	42
Saldo übrige Erträge/Aufwendungen	-	-1	-	-	-1
Ergebnis vor Steuern	44	57	63	72	78
Ergebnis nach Steuern <sup>1)</sup>	34	42	47	52	56
<b>Kennzahlen</b>					
Kreditvolumen in Mrd. €	18,2	17,8	17,9	19,6	20,1
Risikoaktiva nach BIZ in Mrd. €	16,8	17,3	17,8	19,9	20,2
Kernkapitalquote nach BIZ in %	8,7	9,2 <sup>2)</sup>	10,1	9,1	8,9
Mitarbeiter	502	504	499	484	492

<sup>1)</sup> ohne Berücksichtigung der Effekte aus aktivierten Verlustvorträgen <sup>2)</sup> nach festgestellten Jahresabschlüssen

### Württembergische Hypothekbank

	3. Quartal 2004	4. Quartal 2004	1. Quartal 2005	2. Quartal 2005	3. Quartal 2005
<b>Erfolgszahlen</b> in Mio. €					
Operative Erträge	28	32	32	32	29
Zinsüberschuss	28	26	30	33	31
Provisionsüberschuss	1	-2	-2	-2	-3
Handelsergebnis	-	-	-	-	-
Finanzanlageergebnis	-2	9	4	1	1
Saldo sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	1	-1	-	-	-
Kreditrisikovorsorge	5	9	3	6	4
Verwaltungsaufwand	9	9	8	7	9
Saldo übrige Erträge/Aufwendungen	-	-	-	-	-
Ergebnis vor Steuern	14	14	21	19	16
Ergebnis nach Steuern	14	13	19	19	14
<b>Kennzahlen</b>					
Kreditvolumen in Mrd. €	19,5	20,5	20,3	20,4	19,5
Risikoaktiva nach BIZ in Mrd. €	9,4	10,1	10,5	10,6	10,7
Kernkapitalquote nach BIZ in %	7,5	7,1 <sup>1)</sup>	6,8	6,8	6,7
Mitarbeiter	173	171	178	179	179

<sup>1)</sup> nach festgestellten Jahresabschlüssen

### Hypo Real Estate Deutschland

	3. Quartal 2004	4. Quartal 2004	1. Quartal 2005	2. Quartal 2005	3. Quartal 2005
<b>Erfolgszahlen</b> in Mio. €					
Operative Erträge	78	99	77	85	77
Zinsüberschuss	82	90	72	68	67
Provisionsüberschuss	-7	-10	-3	8	-3
Handelsergebnis	-	-	-	-	-
Finanzanlageergebnis	3	22	7	6	13
Saldo sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	-	-3	1	3	-
Kreditrisikovorsorge	55	55	30	30	30
Verwaltungsaufwand	28	31	24	26	23
Saldo übrige Erträge/Aufwendungen	-5	-11	-	-	-
Ergebnis vor Steuern	-10	2	23	29	24
Ergebnis nach Steuern <sup>1)</sup>	-3	-	19	22	18
<b>Kennzahlen</b>					
Kreditvolumen in Mrd. €	69,2	62,2	59,2	56,7	54,9
Risikoaktiva nach BIZ in Mrd. €	26,9	24,2	23,4	23,0	22,8
Kernkapitalquote nach BIZ in %	7,7	8,4 <sup>2)</sup>	7,9	8,0	8,1
Mitarbeiter	698	592	560	544	534

<sup>1)</sup> ohne Berücksichtigung der Effekte aus aktivierten Verlustvorträgen <sup>2)</sup> nach festgestellten Jahresabschlüssen