

Konzernlagebericht

DETAILINDEX

Konzernlagebericht	32
Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns	33
1 Geschäftsbereiche und Umfeld	33
1.1 Wirtschaftliches Umfeld	36
1.2 Geschäftsentwicklung	37
2 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	41
2.1 Ertragslage des Konzerns	41
2.2 Vermögens- und Finanzlage des Konzerns	45
2.3 Nicht relevante Teilbereiche	48
2.4 Erläuterungen zum Jahresabschluss nach HGB der PATRIZIA Immobilien AG (Holding)	48
2.5 Erklärung zur Unternehmensführung – Angaben nach § 289a HGB	51
2.6 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen	51
3 Unsere Verantwortung	51
3.1 Nachhaltigkeit	51
3.2 Mitarbeiter	52
4 Chancen- und Risikobericht	54
4.1 Chancen- und Risikomanagement	54
4.2 Entwicklung der Risiken	55
4.3 Entwicklung der Chancen	59
4.4 Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess – Angaben nach § 289 Abs. 5, § 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB	60
4.5 Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken	61
5 Nachtragsbericht	61
6 Prognosebericht	62
6.1 Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen	62
6.2 Strategische Ausrichtung	63
6.3 Erwartete Entwicklung der Ertrags- und Finanzlage	63

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Der Konzernlagebericht wurde gemäß § 315 Abs. 3 HGB in Verbindung mit § 298 Abs. 3 HGB mit dem Lagebericht der PATRIZIA Immobilien AG zusammengefasst, weil die Lage der PATRIZIA Immobilien AG als Finanzholding maßgeblich von der Lage des Konzerns geprägt wird. Der zusammengefasste Lagebericht enthält alle Darstellungen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns sowie weitere Angaben, die nach Maßgabe des deutschen Handelsgesetzes erforderlich sind. Die Währungsangaben erfolgen in Euro.

1 Geschäftsbereiche und Umfeld

Die PATRIZIA Immobilien AG mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend die PATRIZIA) ist ein Immobilienhandels- und -investmenthaus. Sie ist spezialisiert auf den Ankauf qualitativ hochwertiger Wohnimmobilien an wirtschaftlich attraktiven Standorten in Deutschland und Europa, deren Optimierung und Wertsteigerung sowie den anschließenden Weiterverkauf der Objekte. Seit nunmehr 27 Jahren bedient die PATRIZIA als Investor und Dienstleister bundesweit den wohnungswirtschaftlichen Immobiliensektor. Neben dem Hauptsitz in Augsburg sorgen Niederlassungen in Berlin, Dresden, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart für den Vertrieb der Immobilien und erbringen Serviceleistungen vor Ort. Die regionale Ausrichtung sichert sowohl den direkten Kundenkontakt als auch die lokale Marktkennntnis.

Der Konzern gliedert sich in die beiden Segmente Investments und Services. Diese setzen sich aus wirtschaftlich und strategisch eng verzahnten Geschäftsbereichen zusammen. Die Bereiche Wohnungsprivatisierung, Revitalisierung und Projektentwicklung werden in der Berichterstattung zum Segment Investments zusammengefasst, da sie vergleichbare wirtschaftliche Merkmale aufweisen. Die Geschäftsbereiche Asset- und Investmentmanagement, Fonds und Immobilienmanagement bilden aufgrund ihrer ähnlichen wirtschaftlichen Merkmale gemeinsam das Segment Services. Alle Geschäftsbereiche können auf das PATRIZIA eigene Research zugreifen.

PATRIZIA GESCHÄFTSBEREICHE



Im **Segment Investments** kauft die PATRIZIA Immobilien, hebt deren Wert durch die Arbeit an der Immobilie selbst – wie etwa der Durchführung baulicher Maßnahmen oder dem Abbau von Leerständen – und veräußert die wertoptimierten Objekte wieder, unabhängig ihres Ausweises als lang- oder kurzfristiges Vermögen. Untergliedert in die Geschäftsbereiche Wohnungsprivatisierung, Revitalisierung und Projektentwicklung kauft die PATRIZIA hierbei grundsätzlich für den eigenen Bestand. Der Anlagehorizont ist in der Regel kurz- bis mittelfristig, meist zwei bis fünf Jahre. Innerhalb dieses Zeitraums erhöht die PATRIZIA die Rentabilität der Immobilie und stellt den Weiterverkauf

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

sicher – sei es als einzelne Wohnungen an Mieter, Selbstnutzer und private Kapitalanleger oder in Teil-Paketen an vermögende private und institutionelle Investoren. 79 % der insgesamt rund 9.300 eigenen Wohnungen liegen an den deutschen Top-5-Standorten: in Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln/Düsseldorf und München.

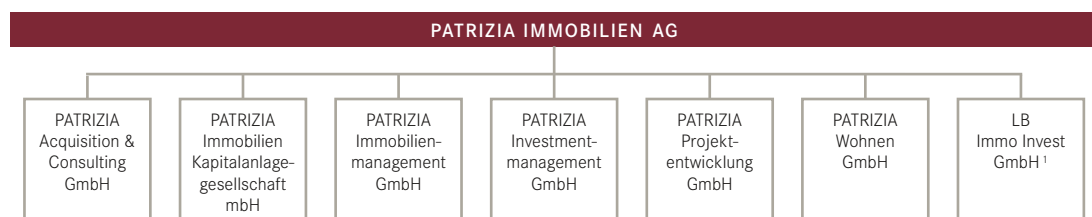
Im **Segment Services** erbringt die PATRIZIA sämtliche Serviceleistungen rund um die Immobilie: Die Palette reicht von der Ankaufsberatung über das Asset Management und die Immobilienverwaltung bis hin zur Veräußerung der Immobilien. Hier handeln wir auch als Vertreter der Eigentümer und optimieren Immobilienportfolios externer Dritter als wären es unsere eigenen Bestände. Die PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH legt Themenfonds auf und bietet institutionellen Anlegern indirekte Investmentmöglichkeiten in deutsche und europäische Wohnimmobilien. Das von Investoren eingeworbene Eigenkapital wird ohne eine Kapitalbeteiligung der PATRIZIA investiert und nach dem Investmentgesetz verantwortet; zudem übernimmt die PATRIZIA für die Fonds wesentliche Dienstleistungen. Mit dem Erwerb der LB Immo Invest GmbH verfügt die PATRIZIA mit Beginn des neuen Geschäftsjahres 2011 auch über eine Kapitalanlagegesellschaft, die vorwiegend in Gewerbeimmobilien investierende Fonds verantwortet.

INVESTIEREN. OPTIMIEREN. REALISIEREN.

Unser Ziel ist es, als Investor und Dienstleister ganzheitliche Lösungen zur renditeorientierten Optimierung von Immobilienportfolios zu schaffen. Dazu gibt es unterschiedliche Möglichkeiten: So werden etwa durch eine professionelle Bewirtschaftung Leerstandsquoten gesenkt und Miet-Cash-Flows erhöht. Wertschöpfung kann je nach Qualität der Immobilien auch aus Revitalisierungen erfolgen, die den späteren Verkauf zu wesentlich höheren Preisen rechtfertigen. Je nach Immobilienportfolio sind unterschiedliche Maßnahmen gefragt, doch alle Prozesse bzw. die gesamte Wertschöpfungskette rund um die Immobilie decken wir mit eigenen Mitarbeitern ab. Erst das abgestimmte Zusammenspiel von Ankauf, Asset Management und Vertrieb ermöglicht die optimale Entwicklung einer Immobilie und deren erfolgreiche Platzierung am Markt.

Struktur

Die PATRIZIA Immobilien AG ist die Management-Holding des PATRIZIA Konzerns und nimmt zentrale Leitungs- und Dienstleistungsfunktionen wahr. Unter dem Dach der Holding waren 2010 sechs Tochtergesellschaften am Markt aktiv und verantworteten das operative Geschäft der PATRIZIA. Ihre Anteile werden jeweils zu 100 % von der PATRIZIA Immobilien AG gehalten und sind an diese mit Ergebnisabführungsverträgen gebunden. Die LB Immo Invest GmbH wurde als 94,9 %ige Tochtergesellschaft des PATRIZIA Konzerns mit Wirkung zum 3. Januar 2011 erworben und ist daher im Konzernabschluss 2010 nicht enthalten. Ein Ergebnisabführungsvertrag besteht nicht. Die Immobilienbestände werden über Objektgesellschaften geführt und vervollständigen den Konzern. Eine detaillierte Aufstellung des Anteilsbesitzes kann dem Konzernanhang entnommen werden.

PATRIZIA KONZERN

¹ konzernzugehörig seit 3. Januar 2011

Die **PATRIZIA Acquisition & Consulting GmbH** verantwortet den Ankauf der Wohnimmobilien inklusive des dazu erforderlichen Researchs für unsere eigenen Investments und für unsere in Wohnimmobilien investierenden Fonds.

Die **PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH** (KAG) legt Immobilien-Spezialfonds für nationale institutionelle Investoren auf und verantwortet das gesamte Fondsmanagement. Die Fonds investieren in deutsche und europäische Wohnimmobilien. Dabei greift die KAG auf Dienstleistungen der PATRIZIA zurück, wie das Immobilien-Research, die Akquisition geeigneter Objekte, die Finanzierung auf Fondsebene, das Asset Management und das Immobilienmanagement.

Die **PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH** ist auf die professionelle Objektverwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien aller Größenordnungen in Eigen- oder Fremdbesitz spezialisiert. Zurzeit betreut sie insgesamt rund 17.500 Einheiten, davon neben dem Eigenbestand rund 8.200 Einheiten in Verwaltung für Dritte.

Die **PATRIZIA Investmentmanagement GmbH** verwaltet das Immobilienvermögen institutioneller und privater Anleger. Dabei übernimmt sie das wertorientierte Asset Management der Immobilien und steuert alle in den Optimierungsprozess einbezogenen Bereiche. Sie begleitet die Mandanten beim Erwerb der Immobilie und bietet ihnen eine große Bandbreite möglicher Investmentvehikel. Diese sind individuell an die jeweiligen Bedürfnisse des Investors angepasst. Die Gesellschaft vermarktet Einzelimmobilien und Immobilienportfolios entweder aus dem eigenen Bestand oder übernimmt die Verkaufsberatung für Transaktionen Dritter. Des Weiteren ist hier unser Gewerbeimmobilienteam angesiedelt, das von der Ankaufsberatung und -abwicklung über das Asset Management bis hin zum Abverkauf einer Gewerbeimmobilie alle Dienstleistungen durchführt.

Die **PATRIZIA Projektentwicklung GmbH** erbringt sämtliche Leistungen der gewerblichen und wohnungswirtschaftlichen Projektentwicklung, von der Konzeption über den Ankauf geeigneter Grundstücke oder Objekte bis zur Veräußerung des entwickelten Objekts.

Die **PATRIZIA Wohnen GmbH** verantwortet die Aufgabengebiete Asset Management für den Privatisierungsbestand, Bautechnik und Wohnungsprivatisierung. Das Asset Management erzielt für unsere eigenen Wohnimmobilien in allen Nutzungsphasen die bestmögliche Wertschöpfung. Der Bereich Bautechnik erarbeitet Lösungen im Hinblick auf die bautechnische Substanz von Gebäuden und setzt diese kosteneffizient um. Die Wohnungsprivatisierung umfasst den Vertrieb einzelner Wohnungen an Mieter, Selbstnutzer und private Kapitalanleger. Klare Zielsetzung ist es, den Mietern und anderen Interessenten durch umfassende Beratung maßgeschneiderte Wege zum Wohneigentum aufzuzeigen. Jedes Objekt wird zu 100 % abverkauft.

Die **LB Immo Invest GmbH** wurde im Dezember 2010 mit Wirkung zum 3. Januar 2011 von der HSH Real Estate AG, einer Tochtergesellschaft der HSH Nordbank AG, erworben. Im Konzernabschluss 2010 ist die Gesellschaft noch nicht enthalten. Als Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft legt die LB Immo Invest Fonds auf, die vorwiegend in Büro- und Handelsimmobilien, aber auch Pflegeeinrichtungen und Hotels investieren. Neben dem Hauptstandort Deutschland ist sie in Frankreich, Großbritannien, den USA, in Skandinavien sowie Benelux investiert. Die Kundengruppe der institutionellen Investoren setzt sich im Wesentlichen aus Sparkassen, Versicherungen und Pensionsfonds zusammen.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

1.1 Wirtschaftliches Umfeld**Rasanter Aufschwung der deutschen Wirtschaft nach der Krise**

Die deutsche Wirtschaft hat nach der schwersten Rezession der Nachkriegszeit 2010 eine erstaunliche wirtschaftliche Kehrtwende vollzogen. Schrumpfte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2009 noch um 4,7 %, so war 2010 ein zu Jahresbeginn von den Experten so nicht erwartetes Wachstum von 3,6 % zu verzeichnen – so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Wurde das Wachstum im ersten Halbjahr noch in weiten Teilen von einer lebhaften Exportnachfrage getragen, muss auf Jahressicht von einer ausgewogeneren Wachstumsbasis gesprochen werden. Insbesondere die Investitionen und die privaten Konsumausgaben haben ihren Teil zum Wachstum beigetragen. In der Folge dieser positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen lag die Arbeitslosenquote 2010 wieder unter ihrem Tiefstand aus dem Jahre 2008.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank verharrte 2010 weiterhin auf dem historischen Tiefstand von 1,0 %, nicht zuletzt wegen der anhaltenden Schwierigkeiten einzelner Peripherieländer der Eurozone und anhaltender Zweifel hinsichtlich der Solidität einzelner europäischer Banken.

Gute Perspektiven für Wohninvestments in deutschen Großstädten

Das positive wirtschaftliche Umfeld zeigt sich in zunehmendem Maße auch auf den deutschen Wohnungsmärkten. Dabei zeigen sich nach Jahren negativer Entwicklungen auch bei der Bautätigkeit erste Zeichen einer Trendwende, wenngleich ein weiterhin schwieriges Finanzierungsumfeld für Projektentwickler ein deutliches Anziehen der Bautätigkeit gegenwärtig noch verhindert. In der Folge zeigt sich die günstige Wirtschaftsentwicklung in der Hauptsache in steigenden Preisen und Mieten. Verstärkt wird dieser Druck auf die Preise und Mieten durch eine in Deutschland anhaltende Binnenmigration in die wirtschaftsstarken Agglomerationsräume. Dabei handelt es sich bei den Zuwanderern in zunehmendem Maße nicht mehr nur um Studenten oder Berufseinsteiger, sondern auch um Familien und ältere Menschen, welche ihren Lebensmittelpunkt wieder stärker in die Städte hineinverlagern. Im Ergebnis bleibt der Neubau nicht nur quantitativ, sondern in zunehmendem Maße auch qualitativ hinter der Nachfrage zurück.

Die höchsten Angebotsmieten wurden Ende 2010 in München verlangt. Die höchsten Mietsteigerungen in den letzten zwölf Monaten waren in Berlin, Düsseldorf und Köln zu beobachten. Günstigster Wohnstandort unter den Top-Märkten bleibt wie in der Vergangenheit Berlin, auch wenn durch die Mietsteigerungen der vergangenen Quartale ein Aufholprozess in Gang gesetzt worden ist.

Das Interesse institutioneller Investoren an deutschen Wohnimmobilien ist weiterhin hoch, das Transaktionsvolumen wird jedoch, insbesondere an den Top-Standorten, durch ein Fehlen eines entsprechenden Immobilienangebots begrenzt. Dies hat vorwiegend für Objekte mit gutem Erhaltungszustand in guten bzw. sehr guten Wohnlagen zum Teil deutliche Preissteigerungen und damit fallende Renditen zur Folge. Folglich hat sich das Transaktionsvolumen im Bereich der Wohnimmobilienportfolios in Deutschland 2010 im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert.

1.2 Geschäftsentwicklung

Wesentliche Ereignisse im Segment Investments

Wohnungsprivatisierungen 22 % über Vorjahr

In der Wohnungsprivatisierung verkaufen wir einzelne Eigentumswohnungen an die darin wohnenden Mieter, an Selbstnutzer oder private Kapitalanleger.

Der bereits im Vorjahr eingesetzte Aufschwung in der Nachfrage nach Wohneigentum hat sich 2010 konsequent fortgesetzt und mündete in einer Zunahme der Verkaufszahlen um 21,9 % auf 801 Wohnungen (Vorjahr: 657 Wohnungen). Die privaten Kapitalanleger bilden mit 67,2 % (Vorjahr: 60,0 %) die größte Käufergruppe, gefolgt von den Selbstnutzern mit 24,5 % (Vorjahr: 37,1 %). Der Anteil der Mieter war mit 8,4 % weiterhin gering, lag jedoch weit über dem Vorjahreswert (Vorjahr: 2,9 %). Die noch immer niedrige Mieterkaufquote ist damit zu begründen, dass in den vergangenen zwölf Monaten keine neuen Objekte in den Vertrieb gegangen sind.

WOHNUNGSPRIVATISIERUNGEN 2010 NACH QUARTALEN

	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	2010	2009	Veränderung
Privatisierte Einheiten	183	177	245	196	801	657	21,9 %
Durchschnittl. Verkaufspreis in EUR/m ²	2.492	2.505	2.348	2.169	2.370	2.351	0,8 %

Die Einzelverkäufe 2010 teilen sich regional wie folgt auf:

EINZELVERKÄUFE 2010

Region/Stadt	Anzahl der privatisierten Einheiten	in % der Abverkäufe	Veräußerte Fläche in m ²	Durchschnittliche Größe einer Einheit in m ²
München	523	65,3	35.187	67
Köln/Düsseldorf	87	10,9	6.355	73
Hamburg	68	8,5	4.831	71
Berlin	34	4,2	2.315	66
Hannover	34	4,2	2.182	64
Regensburg	32	4,0	2.225	70
Friedrichshafen	18	2,2	1.152	64
Frankfurt am Main	5	0,6	370	74
Gesamt	801	100	54.617	68

Bewegung im Markt für Blockverkäufe: Absatzzahlen mehr als verdreifacht

Ein weiterer Vertriebskanal ist die Bündelung von Wohnungen oder Mehrfamilienhäusern zu Immobilienpaketen und deren Verkauf an vermögende private und institutionelle Investoren. Dieser Geschäftsbereich hat 2010 deutlich angezogen, die Verkaufszahlen konnten wir auf 1.002 Einheiten mehr als verdreifachen (Vorjahr: 289 Einheiten). Beim Verkaufspreis pro Quadratmeter verzeichneten wir einen regional bedingten Rückgang auf durchschnittlich 1.625 Euro (Vorjahr: 2.177 Euro). Hintergrund für diese Entwicklung ist, dass einige der im 4. Quartal an den Standorten Leipzig, Frankfurt und im Großraum Hamburg veräußerten Objekte ohne Durchführung erheblicher Sanierungsmaßnahmen verkauft werden konnten. Als Käufer sind ausschließlich deutsche Privatpersonen und Family Offices aufgetreten.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

GLOBALVERKÄUFE 2010 NACH QUARTALEN

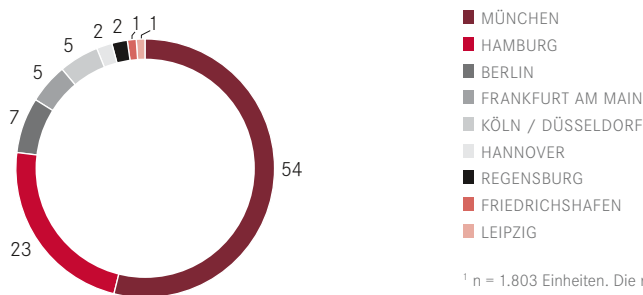
	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	2010	2009	Veränderung
Einheiten via Blockverkäufe	0	297	83	622	1.002	289	246,7 %
Anzahl der Transaktionen	0	2	3	6	11	4	175,0 %
Durchschnittl. Verkaufspreis in EUR/m ²	-	1.987	1.801	1.389	1.625	2.177	-25,4 %

Die Globalverkäufe 2010 teilen sich regional wie folgt auf:

GLOBALVERKÄUFE 2010

Region/Stadt	Anzahl der en bloc veräußerten Einheiten	in % der Abverkäufe	Veräußerte Fläche in m ²	Durchschnittliche Größe einer Einheit in m ²
München	455	45,4	32.711	72
Hamburg	346	34,5	23.834	69
Berlin	97	9,7	10.574	109
Frankfurt am Main	93	9,3	5.353	58
Leipzig	11	1,1	661	60
Gesamt	1.002	100	73.133	73

Im Berichtsjahr 2010 konnten im Wege der Wohnungsprivatisierung und des Blockverkaufs in Summe 1.803 Einheiten platziert werden, annähernd das Doppelte gegenüber 2009 (Vorjahr: 946 Einheiten, +90,6 %). Der Umschlag entspricht 16,2 % unseres gesamten Immobilienbestands zum 1. Januar 2010 (Vorjahr: 7,8 %).

VERKÄUFE 2010 NACH REGIONEN ¹ (IN %)

¹ n = 1.803 Einheiten. Die regionale Aufteilung innerhalb der Vertriebswege Wohnungsprivatisierung und Blockverkäufe kann den vorstehenden Tabellen entnommen werden.

Unter Berücksichtigung der getätigten Abverkäufe des Jahres 2010 sowie erfolgter Nachverdichtungsmaßnahmen umfasst unser Portfolio zum Jahresende 9.305 Einheiten mit einer Fläche von rund 649.000 m². Wir erwarten, dass etwa 30 % der Einheiten im Wege der Privatisierung, die anderen 70 % über Blockverkäufe realisiert werden. 600 Einheiten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in München, Hamburg und Berlin wurden für den Privatisierungsvertrieb freigegeben, so dass sich der Privatisierungsbestand auch ohne Zukäufe erhöht hat.

DAS PATRIZIA PORTFOLIO ZUM 31. DEZEMBER 2010 – VERTEILUNG NACH REGIONEN

Region/Stadt	Anzahl der Einheiten				Fläche in m ²			
	Privatisierung	Revitalisierung	Gesamt	Anteil in %	Privatisierung	Revitalisierung	Gesamt	Anteil in %
München	1.394	2.114	3.508	37,7	108.154	133.131	241.285	37,2
Köln/Düsseldorf	795	600	1.395	15,0	64.450	58.262	122.712	18,9
Hamburg	292	547	839	9,0	21.386	33.781	55.167	8,5
Leipzig	0	970	970	10,4	0	63.730	63.730	9,8
Berlin	267	544	811	8,7	19.219	28.478	47.697	7,4
Frankfurt am Main	13	785	798	8,6	930	49.320	50.250	7,7
Hannover	12	385	397	4,3	605	27.047	27.652	4,3
Regensburg	32	352	384	4,1	2.108	24.367	26.475	4,1
Dresden	0	152	152	1,6	0	10.284	10.284	1,6
Friedrichshafen	21	30	51	0,5	1.216	2.171	3.387	0,5
Gesamt	2.826	6.479	9.305	100	218.068	430.571	648.639	100

PATRIZIA Projektentwicklung liefert deutlichen Ergebnisbeitrag

Im Geschäftsjahr 2010 hat die PATRIZIA drei Projektentwicklungen fertig gestellt und erfolgreich veräußert: Die insgesamt 41 Wohnungen der Neubauprojekte Am Schwalbeneck (Augsburg) und Casa Verde (Herthastraße, München) wurden im Einzelvertrieb veräußert, während das gemischt genutzte Objekt Isartor-Palais (Zwingerstraße, München) en bloc an einen institutionellen Investor verkauft wurde.

Gegenwärtig befindet sich noch ein eigenes Objekt in der Umsetzungsphase: Das Neubauprojekt in der Feuerbachstraße 40 im Frankfurter Westend sieht sechs exklusive Stadtvillen mit 54 Wohnungen (Vertrieb unter dem Produktnamen VERO), einen Wohnriegel mit 64 Wohnungen (Vertrieb unter dem Produktnamen F40) sowie ein Bürogebäude mit 7 Vollgeschossen und Staffelgeschossen vor. Das Grundstück wurde bereits 2007 für 40 Mio. Euro erworben. Mit dem Rückbau der Bestandsgebäude wurde im 4. Quartal 2010 begonnen, der Beginn der Rohbauarbeiten ist für das 2. Quartal 2011 geplant, die Gesamtfertigstellung ist für 2013 vorgesehen. Ein Teil dieser Projektentwicklung, nämlich der Neubau der sechs Stadtvillen sowie der Wohnriegel, wurden von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit dem Vorzertifikat für Wohnbauten in Gold – der höchsten Auszeichnungsstufe der DGNB – ausgezeichnet.

Für Projektentwicklungen stehen bei der PATRIZIA ca. 10 % ihres Eigenkapitals als Investitionssumme zur Verfügung.

EIGENE PROJEKTENTWICKLUNGEN DER PATRIZIA

Stadt, Projekt	Grundstücksgröße	Geplante Bruttogeschossfläche	Angestrebter Verkaufspreis	Baubeginn	Geplante Fertigstellung
Frankfurt/Main, Feuerbachstraße	8.000 m ²	29.500 m ²	140 Mio. Euro	Q4 2010	2013

Für ein weiteres Objekt übernimmt die PATRIZIA als Dienstleister für externe Auftraggeber zurzeit die Projektentwicklung, -leitung und -steuerung in Vertretung des Bauherrn: Der Bürokomplex Hanse Cube in Hamburg, ausgezeichnet mit dem DGNB-Vorzertifikat in Silber, wird im Auftrag von Wolfgang Egger bzw. ihm mittelbar oder unmittelbar zurechenbaren Gesellschaften ausgeführt. Weitere Informationen sind Punkt 9.3 des Konzernanhangs zu entnehmen.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

Wesentliche Ereignisse im Segment Services**Neue Fonds der PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH**

Die 2007 gegründete PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH (KAG) investiert in Wohnimmobilien in Deutschland und Europa. Zum Jahresende 2010 verwaltete sie fünf Fonds mit einem Zielvolumen von rund 1,6 Mrd. Euro, von denen 664 Mio. Euro bereits investiert sind. Zwei der Fonds, nämlich der PATRIZIA Urbanitas und der PATRIZIA Domizil I, wurden im Laufe 2010 jeweils als Individualfonds für einen institutionellen Investor neu aufgelegt. Das Ergebnis der KAG wird derzeit noch von den Ankaufsgebühren dominiert. 2010 wurden Immobilien im Volumen von 174 Mio. Euro für die Sondervermögen erworben, darunter das erste Objekt in Finnland für den PATRIZIA Euro-City Residential Fund I.

FONDS DER PATRIZIA IMMOBILIEN KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT MBH ZUM 31. DEZEMBER 2010

	Gesamtinvestitionsvolumen in Mio. EUR	Eigenkapitalzusagen in Mio. EUR	investiertes Gesamtvolumen in Mio. EUR
PATRIZIA German Residential Fund I	400	130	179
PATRIZIA EuroCity Residential Fund I	400	200	128
		(voll gezeichnet)	
VPV Immo PATRIZIA I (Einbringungsfonds)	185	185	185
PATRIZIA Urbanitas	300	150	139
PATRIZIA Domizil I	300	150	33
Gesamt	1.585	815	664

Die einzelnen PATRIZIA Konzerngesellschaften sind für die Sondervermögen der Kapitalanlagegesellschaft als Dienstleister tätig und generieren darüber Gebühren. Interessenskonflikte zwischen dem Ankauf der Fonds und dem Eigenankauf der PATRIZIA werden durch unterschiedliche Ankaufskriterien für die Immobilien samt unterschiedlichen Ankaufsteams verhindert. Die Fonds sind für eine Haltedauer von sieben bis zehn Jahren aufgelegt und agieren als Bestandshalter.

Erwerb der LB Immo Invest GmbH

Am 9. Dezember 2010 hat die PATRIZIA Immobilien AG den Kaufvertrag für den Spezialfondsanbieter LB Immo Invest GmbH unterzeichnet. Verkäuferin war die HSH Real Estate AG, eine Tochtergesellschaft der HSH Nordbank AG. Als 94,9 %ige Tochtergesellschaft des PATRIZIA Konzerns wird die LB Immo Invest ab Januar 2011 im Konzernabschluss vollkonsolidiert. Der strategische Beweggrund für den Erwerb war zum einen die gestiegene Nachfrage nach indirekten Immobilieninvestments, zum anderen erweitern wir unseren Kompetenzbereich um Gewerbeimmobilien mit internationaler Ausrichtung. Mit dem Ausbau des Fondsgeschäfts werden wir vermehrt laufende Erträge erwirtschaften und den Einfluss von Nachfrageschwankungen im Immobilienhandel auf das Konzernergebnis vermindern.

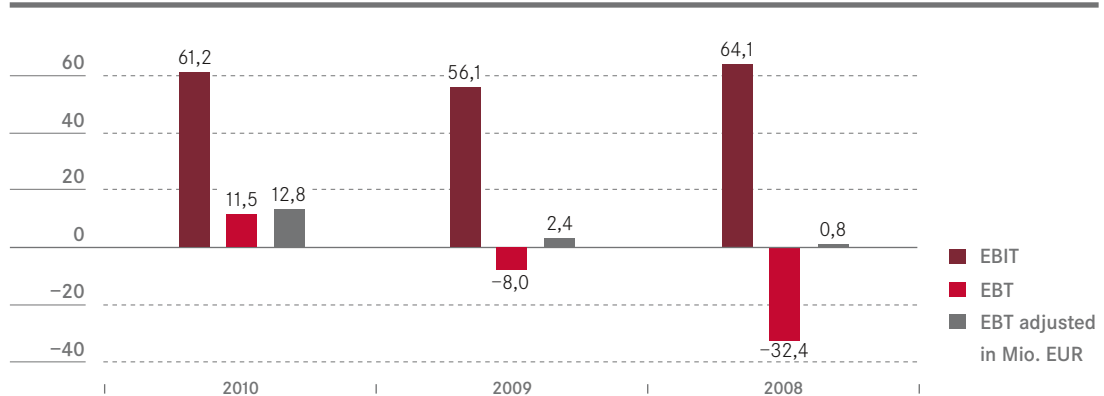
PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG

Unser Co-Investment mit den beiden Pensionsfonds APG aus den Niederlanden und ATP Real Estate aus Dänemark, die PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG, ist mit einem Volumen in Höhe von 355 Mio. Euro vollständig investiert. 2010 wurden daher keine weiteren Investitionen getätigt. Im Gegenzug wurde im Januar eine wertoptimierte Immobilie des aktiv gemanagten Co-Investments wieder erfolgreich veräußert: Ein Gewerbeobjekt in München wurde zu einem Faktor der Netto-Ist-Miete (Multiple) von über 20 verkauft. Die erzielte Internal Rate of Return (IRR) auf das eingesetzte Eigenkapital betrug 28 %. Beide Kennzahlen belegen deutlich den Erfolg des durch das PATRIZIA Asset Management aktiv gesteuerten Portfolios. Die PATRIZIA Immobilien AG ist mit 6,25 % am Eigenkapital der PATRoffice beteiligt.

2 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

2.1 Ertragslage des Konzerns

ENTWICKLUNG WESENTLICHER ERTRAGSKENNZAHLEN



Umsatz um 35 % gesteigert

Die PATRIZIA erwirtschaftete 2010 einen Außenumsatz von 339,6 Mio. Euro (2009: 250,9 Mio. Euro). Maßgeblich dafür waren die umfangreicheren Immobilienverkäufe. Den mit deutlichem Abstand größten Anteil generierte der Geschäftsbereich Wohnungsprivatisierung: Die Zunahme um 144 privatisierte Einheiten bzw. 21,9 % ließ die Kaufpreiserlöse um 30,3 % ansteigen. Bei den Globalverkäufen werden nur die in den Vorräten bilanzierten Objekte im Umsatz ausgewiesen. Die Projektentwicklung, die im Vorjahr kein Objekt fertig gestellt und veräußert hat, trug 12,5 % zum Umsatz bei. Die positive Entwicklung der Verkaufsaktivitäten hat den Rückgang der Mieteinnahmen mehr als kompensiert. Den Mieteinnahmen stehen jährliche Verwaltungskosten von 240 – 270 Euro pro Wohnung gegenüber. Die monatliche Durchschnittsmiete pro Quadratmeter über das gesamte Portfolio hinweg verminderte sich zum Jahresende regional bedingt auf 7,67 Euro (31. Dezember 2009: 7,82 Euro/m²). Dabei ist zu beachten, dass 54,2 % der Verkäufe in der Region München getätigt wurden, dem Standort mit der höchsten Durchschnittsmiete innerhalb unseres Portfolios.

Die Umsatzerlöse des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

KONZERNUMSATZ

	2010 in TEUR	Anteil am Konzern- umsatz 2010 in %	2009 in TEUR	Veränderung in %
Kaufpreiserlöse aus der Privatisierung	128.930	38,0	98.981	30,3
Kaufpreiserlöse aus der Revitalisierung ¹	71.452	21,0	48.985	45,9
Kaufpreiserlöse aus der Projektentwicklung	42.372	12,5	0	–
Mieterlöse	63.805	18,8	70.132	–9,0
Erlöse Segment Services	9.962	2,9	10.492	–5,0
Sonstiges ²	23.072	6,8	22.298	3,5
Gesamt	339.593	100	250.888	35,4

¹ Kaufpreiseingänge von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden nicht im Umsatz ausgewiesen.

² Die Position Sonstiges enthält im Wesentlichen die Mietnebenkosten.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

Die Umsatzgröße ist bei der PATRIZIA eine eingeschränkt aussagefähige Kennzahl, da Kaufpreiserlöse von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht im Umsatz ausgewiesen werden. Der Verkauf von 243 Einheiten aus dem langfristigen Vermögen führte zu Kaufpreiseingängen von 43,9 Mio. Euro und zu einem Ertrag in Höhe von 1,2 Mio. Euro. Zuletzt wurde 2007 eine Wertänderung in Höhe von 66,3 Mio. Euro auf diesen Bestand vorgenommen; 2010 erfolgten mehrere Anpassungen mit in Summe 325 TEUR.

KAUFPREISERLÖSE

	2010 in TEUR	2009 in TEUR	Veränderung in %
In den Umsatzerlösen ausgewiesene Kaufpreiserlöse aus Einzel- und Blockverkäufen sowie Projektentwicklung	242.754	147.966	64,1
Kaufpreiserlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	43.937	3.050	> 1.000
Gesamt	286.691	151.016	89,8

Die Bestandsveränderungen beliefen sich im Berichtsjahr auf -165,6 Mio. Euro und erhöhten sich durch die gestiegenen Abverkäufe deutlich (2009: -106,2 Mio. Euro, +56 %). Kaufpreiseingängen aus den Vorräten von 242,8 Mio. Euro stehen Buchwertabgänge in Höhe von -199,2 Mio. Euro gegenüber. Bestandserhöhend wirkten Aktivierungen in Höhe von 33,6 Mio. Euro. Bestandszugänge aufgrund von Ankäufen sind nicht angefallen.

Materialaufwand 12 % über Vorjahr

Die Herstellkosten für die Projektentwicklungen bewirkten, dass der Materialaufwand im Vergleich zum Vorjahr um 11,8 % auf 68,1 Mio. Euro zulegte (2009: 60,9 Mio. Euro). In die abgeschlossenen und laufenden Projekte der PATRIZIA Projektentwicklung wurden 2010 rund 14,4 Mio. Euro investiert. In Renovierungs- und Umbaumaßnahmen im Bestand flossen 20,2 Mio. Euro (2009: 15,2 Mio. Euro), von denen 16,1 Mio. Euro aktiviert werden konnten. Renovierungsaufwendungen für in den Vorräten bilanzierte Immobilien können in der Bilanz aktiviert werden, während Aufwendungen für Objekte des langfristigen Vermögens direkt ergebniswirksam werden. Auf laufende Instandhaltungen (generell nicht aktivierungsfähig) entfielen 6,9 Mio. Euro (2009: 8,8 Mio. Euro). Rechnet man mit einer durchschnittlichen Portfoliogröße für 2010 von rund 742.400 m² so ergeben sich jährliche Kosten für laufende Instandhaltung von 9,26 Euro/m² und Renovierungs- und Umbaukosten von 27,21 Euro/m². Ohne Berücksichtigung der Umbaumaßnahmen in den Portfolien München-Ludwigsfeld (bauzeitlicher Zustand aus den 1950er Jahren) und Leipzig beträgt der Wert noch 11,90 Euro/m². Darüber hinaus sind auch die Bewirtschaftungskosten im Materialaufwand enthalten.

Operatives Wachstum mit zusätzlichem Personalbedarf verbunden

Der Personalaufwand stieg 2010 um 19,6 % auf 28,6 Mio. Euro (2009: 23,9 Mio. Euro). Dazu beigetragen haben zum einen Neueinstellungen, die den Mitarbeiterstand von 349 Mitarbeitern zum Jahresende 2009 auf nun 370 anwachsen ließen (+6,0 %). Zum anderen wurde im Rahmen einer gestarteten EDV-Systemumstellung projektbezogen temporär auf Aushilfen zurückgegriffen. Mit steigenden Abverkäufen in der Wohnungsprivatisierung schlugen die Provisionen für unsere Vertriebsmitarbeiter höher zu Buche. Diese werden erfolgsabhängig bereits mit Beurkundung an die Mitarbeiter gezahlt. Auch die Rückstellungen der für das Geschäftsjahr 2010 festgestellten variablen Gehaltsansprüche der Geschäftsführer sind deutlich höher als im Vorjahr ausgefallen. Die Personalaufwendungen enthalten des Weiteren die Vergütung des Vorstands, welche sich aus erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten zusammensetzt. Die erfolgsunabhängigen Teile bestehen aus einer als monatliches Gehalt ausbezahlten fixen Grundvergütung, Beiträgen zur Altersvorsorge sowie sonstigen vereinbarten Leistungen. Die erfolgsbezogenen Vergütungsteile enthalten einmalige sowie jährlich wiederkehrende, an den Erfolg der Gesellschaft und der Aktie gebundene Komponenten. Die Gesamtvergütung des Vorstands betrug im Berichtsjahr 2,1 Mio. Euro (2009: 1,0 Mio. Euro). Der variable Anteil, der für 2010 zur Auszahlung kommt, belief sich auf 0,8 Mio. Euro. Im

Vorjahr wurde keine variable Vergütung des Vorstands festgestellt. Die Vergütung des Aufsichtsrats wird in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen und setzt sich ebenfalls aus fixen und variablen Bestandteilen zusammen. Detaillierte Angaben zur Vergütungsstruktur von Vorstand und Aufsichtsrat können dem Corporate-Governance-Bericht des Geschäftsberichts sowie dem Konzernanhang unter Punkt 9.4 entnommen werden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen summierten sich auf 21,4 Mio. Euro. Belastungen ergaben sich aus gestiegenen Vertriebs- und übrigen Aufwendungen. Hierunter fallen z. B. Marketingaufwendungen, die Übernahme von Kaufpreisenkosten für die Mieter, Wertberichtigungen auf Forderungen sowie Kosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerbsprozess LB Immo Invest angefallen sind.

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

	2010 in TEUR	2009 in TEUR	Veränderung in %
Verwaltungsaufwendungen	9.716	9.138	6,3
Vertriebsaufwendungen	5.271	4.263	23,6
Übrige Aufwendungen	6.390	4.152	53,9
Gesamt	21.376	17.553	21,8

Finanzergebnis deutlich verbessert

Das Finanzergebnis verbesserte sich von –64,1 Mio. Euro auf –49,8 Mio. Euro und wird in nicht unerheblichem Maße von der stichtagsbezogenen Marktwertbewertung der Zinssicherungsinstrumente beeinflusst. Je nach Veränderung des Zinsniveaus schlägt sich die Bewertung als Ertrag oder Aufwand im Finanzergebnis nieder und verursacht starke Ergebnisschwankungen. Die Bewertung wird dann in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wenn die zugrunde liegenden Zinssicherungsgeschäfte eine längere Laufzeit aufweisen als die damit gesicherten Darlehensverträge oder das abgesicherte Volumen größer als das des zugrunde liegenden Darlehens ist. 2010 schlug die nicht liquiditätswirksame Bewertung mit –1,6 Mio. Euro zu Buche, nachdem im Vorjahr noch ein Aufwand von –10,4 Mio. Euro angefallen war – mit entsprechend negativen Auswirkungen auf das IFRS-Ergebnis. Dabei wurden die Finanzerträge (11,5 Mio. Euro) durch die Marktwertbewertung der Zinssicherungsgeschäfte um 10,5 Mio. Euro erhöht (2009: 5,8 Mio. Euro), bei den Finanzaufwendungen in Höhe von 61,3 Mio. Euro sind 12,2 Mio. Euro auf den Bewertungseffekt zurückzuführen (2009: 16,2 Mio. Euro). Ohne Berücksichtigung dieser Bewertungen hat sich das bereinigte Finanzergebnis gleichfalls um 5,6 Mio. Euro verbessert, von –53,7 Mio. Euro 2009 auf nun –48,1 Mio. Euro. Die reinen Zinsaufwendungen für Bankverbindlichkeiten plus Aufwendungen für Zinssicherungen reduzierten sich um 11,0 Mio. Euro. Die Finanzierungskosten (inkl. Marge und Bearbeitungsgebühr) beliefen sich 2010 auf 4,99 % der jahresdurchschnittlichen Bankverbindlichkeiten. Der abgesicherte Zinssatz zum 31. Dezember 2010 lag bei 4,08 %.

Für die Bedienung der Darlehen ist es wichtig, dass die Mieteinnahmen aus den finanzierten Objekten das zahlungswirksame Finanzergebnis – d. h. das um die Erträge und Aufwendungen aus der Bewertung der Zinssicherungen bereinigte Finanzergebnis – von –48,1 Mio. Euro um 32,6 % überdecken (2009: 53,6 Mio. Euro, Überdeckung von 30,6 %). Dies ist für uns von Bedeutung, da definierte Zins- und Kapitaldienstdeckungsgrade (ISCR, DSCR) als Verpflichtungen aus unseren Kreditverträgen einzuhalten sind.

Ertragslage gefestigt

Die Ertragslage der PATRIZIA hat sich 2010 deutlich erholt: Das auf Basis der IFRS Zahlen ermittelte Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 61,2 Mio. Euro 9,1 % über dem des Vorjahres. Maßgeblich für die Verbesserung waren die erfolgreichen Verkäufe.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

Nach Abzug des Finanzergebnisses errechnet sich ein Vorsteuerergebnis gemäß IFRS (EBT) von 11,5 Mio. Euro, nach –8,0 Mio. Euro im Vorjahr. Dies belegt, dass wir nicht nur an operativer Ertragskraft gewonnen haben, sondern dass auch die Finanzierungskosten im Konzern rückläufig sind.

Bereinigtes Vorsteuerergebnis

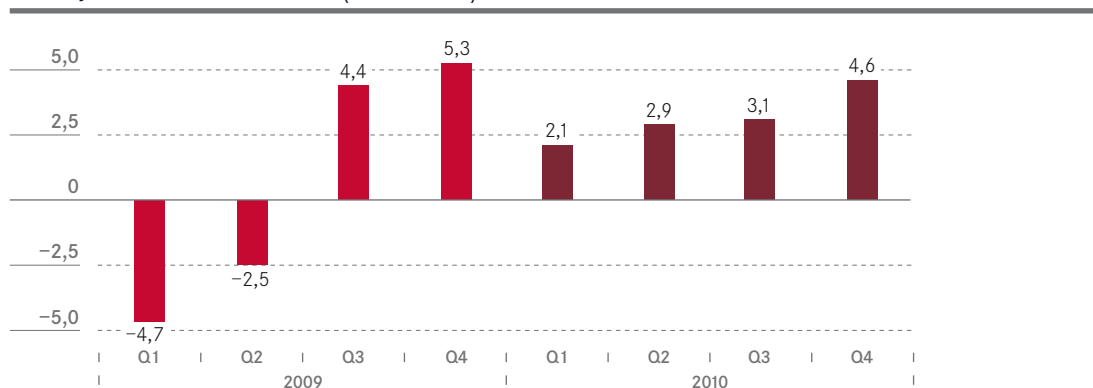
Die Überleitung vom EBT gemäß IFRS zum EBT adjusted erfolgt über die Bereinigung von Marktwertungsergebnissen. Das heißt, dass beim Finanzergebnis nur zahlungswirksame Finanzerträge und -aufwendungen berücksichtigt werden und bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien die Wertänderungen eliminiert werden. Damit spiegelt das EBT adjusted das operative Ergebnis der PATRIZIA wider. Durch die unterjährige Veränderung des Zinsniveaus schlug die Marktwertbewertung quartalsweise sehr unterschiedlich zu Buche und sorgte für volatile IFRS-Quartalsergebnisse, wohingegen das operative Ergebnis eine konstante Entwicklung zeigte. Mit einem EBT adjusted von 12,8 Mio. Euro haben wir unsere im November angehobene Prognose von 12 bis 13 Mio. Euro (zuvor 10 Mio. Euro) erfüllt. Dabei hat sich das operative Ergebnis wie auch im Vorjahr von Quartal zu Quartal verbessert.

ERMITTLUNG DES EBT ADJUSTED 2010

	1. Quartal in TEUR	2. Quartal in TEUR	3. Quartal in TEUR	4. Quartal in TEUR	2010 in TEUR
Ausgewiesenes EBT gem. IFRS	-5.060	-492	6.690	10.350	11.488
Eliminierung der Marktwertbewertung von Zinssicherungsgeschäften	7.196	3.402	-3.569	-5.404	1.626
Eliminierung der Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	-325	-325
EBT adjusted	2.136	2.910	3.122	4.621	12.789

ERMITTLUNG DES EBT ADJUSTED 2009

	1. Quartal in TEUR	2. Quartal in TEUR	3. Quartal in TEUR	4. Quartal in TEUR	2009 in TEUR
Ausgewiesenes EBT gem. IFRS	-16.028	485	89	7.493	-7.961
Eliminierung der Marktwertbewertung von Zinssicherungsgeschäften	11.317	-2.976	4.266	-2.226	10.381
EBT adjusted	-4.711	-2.492	4.356	5.267	2.420

EBT ADJUSTED NACH QUARTALEN (IN MIO. EUR)

Steuerbelastung aufgrund Zinsschranke

Bei den Ertragsteuern ist zu berücksichtigen, dass unsere in Luxemburg ansässigen Gesellschaften von der sogenannten Zinsschranke betroffen sind. Dadurch entstand ein Steueraufwand von 1,9 Mio. Euro (Vorjahr: 1,7 Mio. Euro).

Auch nach IFRS positives Ergebnis für 2010

In den vergangenen zwölf Monaten erzielte die PATRIZIA gemäß IFRS nach zwei verlustreichen Jahren wieder einen Jahresüberschuss. Dieser beläuft sich auf 6,2 Mio. Euro (2009: -9,5 Mio. Euro). Dabei möchten wir betonen, dass wir operativ auch in den Jahren 2009 und 2008 Gewinne erzielt haben wie sich aus dem EBT adjusted der Vorjahre ablesen lässt. Das Ergebnis je Aktie verbesserte sich im Berichtsjahr von -0,18 Euro auf 0,12 Euro.

DIE WESENTLICHEN POSITIONEN DER KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG IM ÜBERBLICK

	2010 in TEUR	2009 in TEUR	Veränderung in %
Umsatz	339.593	250.888	35,4
Gesamtleistung	179.856	159.253	12,9
EBIT	61.244	56.110	9,1
EBIT adjusted ¹	60.919	56.110	8,6
EBT	11.488	-7.961	244,3
EBT adjusted ¹	12.789	2.419	428,7
Konzernjahresüberschuss /-fehlbetrag	6.201	-9.500	165,3

¹ bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Marktwertbewertungen

2.2 Vermögens- und Finanzlage des Konzerns

Die PATRIZIA wies zum 31. Dezember 2010 eine Bilanzsumme von 1.214,5 Mio. Euro aus (31. Dezember 2009: 1.426,4 Mio. Euro). Die Struktur der Konzern-Bilanz hat sich im Jahresverlauf deutlich verbessert:

Bilanzstruktur

Unser Immobilienvermögen setzt sich zusammen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie den Vorräten und schlug zum 31. Dezember 2010 mit 1.125 Mio. Euro zu Buche (31. Dezember 2009: 1.333,3 Mio. Euro). Dabei werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gemäß IAS 40 erfolgswirksam zu Marktwerten bewertet, was in Summe eine Aufwertung um 325 TEUR zur Folge hatte. Wie sich gezeigt hat, wurden die 2010 veräußerten Objekte, die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bilanziert waren, mit einem Ertrag veräußert und die Werthaltigkeit der Objekte damit bestätigt. Die Verkäufe sorgten für einen Rückgang auf 614,9 Mio. Euro zum Jahresende (31. Dezember 2009: 657,3 Mio. Euro). Die Immobilien, die im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit zur Veräußerung vorgesehen sind, werden in den Vorräten bilanziert (510,4 Mio. Euro) und zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (31. Dezember 2009: 676,0 Mio. Euro). In dieser Position werden auch unsere Projektentwicklungen abgebildet. Auf sie entfällt ein Buchwert von 53,9 Mio. Euro.

Der Verkauf von Immobilienvermögen ist stets mit dem Abbau von Bankverbindlichkeiten verbunden. Im Jahresverlauf nahmen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 228,8 Mio. Euro auf 841,4 Mio. Euro ab. Unser im November 2010 aktualisiertes Ziel in Höhe von 870 Mio. Euro zum Jahresende haben wir aufgrund der erfolgreichen Verkäufe übertreffen können. Es sei ergänzt, dass Darlehen, die zur Finanzierung der Vorräte dienen, unabhängig von den tatsächlichen Vertragslaufzeiten gemäß IFRS in der Bilanz – korrespondierend zu den Vorräten – grundsätzlich als kurzfristige Bankdarlehen ausgewiesen werden. Ein detailliertes Fälligkeitsprofil nach Geschäftsjahren ist im

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

Konzernanhang unter Punkt 5.2 aufgeführt. Für 66,2 % unserer Bankverbindlichkeiten haben wir Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen, die spätestens zum 31. Juli 2014 auslaufen. Das restliche Drittel läuft auf Basis des 1- oder 3-Monats-Euribors.

Die Eigenkapitalquote ist im zurückliegenden Geschäftsjahr von 20,0 % auf 24,3 % gestiegen. Damit haben wir unser Ziel von mindestens 25,0 % fast erreicht.

PATRIZIA VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN

	31.12.2010 in TEUR	31.12.2009 in TEUR	Veränderung in %
Bilanzsumme	1.214.548	1.426.423	-14,9
Eigenkapital (inkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter)	294.732	284.824	3,5
Eigenkapitalquote	24,3 %	20,0 %	4,3 %-Punkte
Bankdarlehen	841.380	1.070.207	-21,4
Liquide Mittel	70.537	56.183	25,5
Immobilienvermögen ¹	1.125.383	1.333.328	-15,6
Loan to Value ²	74,8 %	80,3 %	-5,5 %-Punkte

¹ Das Immobilienvermögen setzt sich zusammen aus den zum Fair Value bewerteten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und den zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Immobilien des Vorratsvermögens.

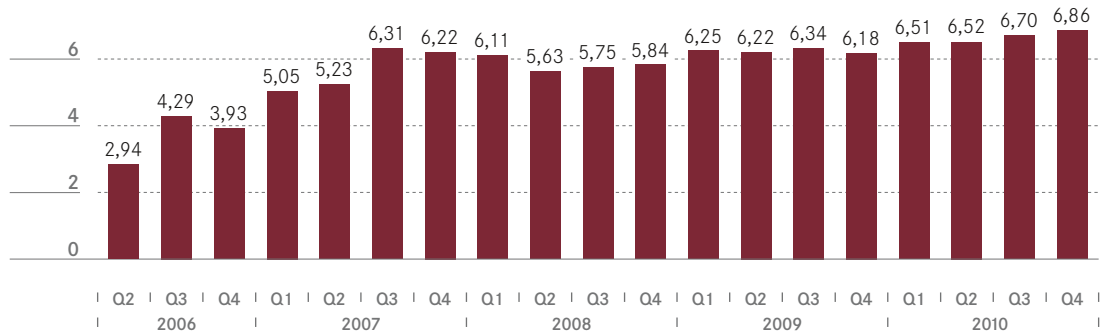
² Verhältnis Kreditvolumen zu Immobilienvermögen. Zum Verkehrswert liegen der Berechnung nur die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugrunde. Die Vorräte wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Net Asset Value

Der Net Asset Value (NAV) stellt den Substanzwert der Immobilien abzüglich der Netto-Finanzverbindlichkeiten dar. In der Vergangenheit hat die PATRIZIA diese Kennzahl nicht berechnet und veröffentlicht, da zum einen unsere Immobilien teilweise zum Marktwert (Fair Value), teilweise zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden und zum anderen unser gesamtes Dienstleistungsspektrum nicht in die Bewertung miteinfließt. Da der NAV im Immobiliensektor jedoch von vielen Teilnehmern gefordert und von vielen anderen – zumeist bestandshaltenden – Immobilienunternehmen publiziert wird, schließen wir uns diesem Vorgehen an und werden fortan zu jedem Quartalsende den NAV nach folgender Methode ausweisen:

BERECHNUNG DES NAV

	31.12.2009 in TEUR	31.03.2010 in TEUR	30.06.2010 in TEUR	30.09.2010 in TEUR	31.12.2010 in TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	657.320	657.320	652.560	639.000	614.945
Beteiligungen (PATRoffice)	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090
Vorräte	676.008	655.253	598.170	575.047	510.438
Bankguthaben und Kassenbestand	56.183	53.530	58.801	64.124	70.537
Abzgl. Bankdarlehen	-1.070.207	-1.029.949	-972.830	-931.912	-841.380
NAV	322.407	339.244	339.791	349.349	357.630
Aktien (Stück)	52.130.000	52.130.000	52.130.000	52.130.000	52.130.000
NAV/Aktie (Euro)	6,18	6,51	6,52	6,70	6,86

ENTWICKLUNG DES NAV JE AKTIE SEIT DEM BÖRSENGANG DER PATRIZIA, JEWEILS ZUM QUARTALSENDE (IN EUR)**Liquiditätsanalyse**

Die Finanzierung des PATRIZIA Konzerns wird zentral von der PATRIZIA Immobilien AG verantwortet. Zum 31. Dezember 2010 bestanden Kreditvereinbarungen mit sieben verschiedenen deutschen Banken, ausschließlich in Euro abgeschlossen. Gemäß den Kreditvereinbarungen und entsprechend unseres Geschäftsmodells führen wir Darlehen im Laufe des Projekts je nach Verkaufsstand zurück. Bei Veräußerung der Immobilien bzw. der einzelnen Einheiten fließen rund 88 – 93 % des Verkaufserlöses in die Tilgung. Zinsänderungsrisiken werden zum Großteil durch Zins-swaps und Collars abgesichert. Detaillierte Erläuterungen hierzu können Punkt 4.4 und 5.8 des Konzernanhangs entnommen werden. Die wesentlichen Kreditbedingungen sind im Risikobericht dargestellt.

Die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der PATRIZIA wird durch das Liquiditätsmanagement sichergestellt. Die meisten Konzerngesellschaften sind direkt an das automatische Cash-Pooling-System des Konzerns angeschlossen und werden von diesem überwacht. Taggleich werden Kontenüberschüsse an die Muttergesellschaft übertragen und Kontenunterdeckungen von ihr ausgeglichen. Die Einzahlungen der operativen Gesellschaften stellen die wichtigste Liquiditätsquelle im Konzern dar und sichern neben Bankdarlehen die Deckung des Finanzbedarfs. Um die Zahlungsfähigkeit des Konzerns sicherzustellen, wird eine Liquiditätsreserve in Form von Barmitteln vorgehalten.

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit sind im Berichtsjahr 205,8 Mio. Euro zugeflossen (2009: 101,8 Mio. Euro). Der Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit lag wegen der umfangreicheren Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit 40,5 Mio. Euro deutlich über Vorjahr (2009: Mittelabfluss von 0,2 Mio. Euro). Das höhere Transaktionsvolumen bewirkte auf der anderen Seite höhere Abflüsse aus der Finanzierungstätigkeit, da deutlich mehr Darlehen getilgt werden konnten als aufgenommen werden mussten. Die zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds summierte sich somit auf 14,4 Mio. Euro (2009: –11,7 Mio. Euro) und erhöhte die flüssigen Mittel von 56,2 Mio. Euro Ende 2009 auf 70,5 Mio. Euro zum 31. Dezember 2010.

KURZFASSUNG DER KAPITALFLUSSRECHNUNG 2010

	2010 in TEUR	2009 in TEUR	Veränderung in %
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	205.795	101.805	102,1
Mittelzufluss (Vorjahr: -abfluss) aus der Investitionstätigkeit	40.523	-171	>1.000
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-231.964	-113.356	-104,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	14.354	-11.722	222,5
Liquide Mittel 01.01.	56.183	67.905	-17,3
Liquide Mittel 31.12.	70.537	56.183	25,5

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

2.3 Nicht relevante Teilbereiche

Der Konzernlagebericht der PATRIZIA Immobilien AG enthält keine Angaben über bestimmte Teilbereiche, da diese für die Gesellschaft nicht relevant sind. Dazu gehören Aussagen über Forschung und Entwicklung, weil diese im Konzern nicht betrieben werden. Aussagen zu vergleichbaren Bereichen, wie unserem Research, haben wir getätigt. Auch Beschaffung und Produktion im originären Sinne lassen sich auf die Geschäftstätigkeit der PATRIZIA als Investor und Dienstleister nicht übertragen. In unseren Vorräten sind Immobilien bilanziert, die zum kurzfristigen Weiterverkauf bestimmt sind. Die Ankaufsprüfung („Beschaffung“) sowie die Durchführung wertsteigernder Maßnahmen („Produktion“) erfolgen individuell auf das jeweilige Objekt abgestimmt, weil wir nur so maßgeschneiderte Lösungen bieten können.

2.4 Erläuterungen zum Jahresabschluss nach HGB der PATRIZIA Immobilien AG (Holding)

Die Lage der Muttergesellschaft PATRIZIA Immobilien AG wird im Wesentlichen durch die Aktivitäten der operativen Gesellschaften des Konzerns bestimmt. Als reine Holding- und Dienstleistungsgesellschaft für diese Gesellschaften erwirtschaftete die PATRIZIA Immobilien AG einen Umsatz in Höhe von 5,6 Mio. Euro (2009: 6,4 Mio. Euro). Dieser generiert sich im Wesentlichen aus Managementumlagen an die Tochtergesellschaften. Im Geschäftsjahr 2010 wurde diese Umlage erhöht. Des Weiteren wurde die Buchhaltung der PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH im Berichtsjahr in die Holding ausgelagert. Hierfür wurde über die interne Verrechnung eine höhere Umlage seitens der Tochtergesellschaft an die Mutter gezahlt, die ihrerseits die entsprechenden Personalaufwendungen zu tragen hat. In Summe jedoch sank der Umsatz 2010, da die genannten Mehreinnahmen die niedrigeren Provisionserlöse für seitens der Tochtergesellschaften erbrachte Dienstleistungen nicht kompensieren konnten. Provisionserlöse werden über die AG in Rechnung gestellt und begründen bei ihr entsprechend Verwaltungsaufwendungen. Im Berichtsjahr verzeichnete die AG geringere Ankaufs- und Umsatzprovisionen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Auflage der Sondervermögen der PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH generiert wurden. Die Personalkosten erhöhten sich um 54,1 % auf 9,4 Mio. Euro (2009: 6,1 Mio. Euro), da im Jahresverlauf die Mitarbeiterzahl von 73 auf 117 Personen bzw. inkl. Auszubildende von 88 auf 132 Personen zunahm. Dazu beigetragen hat die bereits erläuterte Auslagerung der Buchhaltung der PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH in die Holding sowie der Bereich „Institutionelle Kunden“, der zur Vertriebsstärkung neu aufgebaut wurde. Des Weiteren wurde dem Vorstand für 2010 eine variable Vergütung gewährt, die im Vorjahr entfallen war. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich in vergleichbarer Größenordnung von 4,5 Mio. Euro auf nunmehr 6,9 Mio. Euro (+53,3 %). Gesunkenen Verwaltungsaufwendungen stehen erheblich höhere Vertriebs- und übrige Aufwendungen gegenüber. Das bessere Zinsergebnis resultiert u. a. daraus, dass im Vorjahr noch ein Zinsaufwand für Steuernachzahlungen infolge einer abgeschlossenen Betriebsprüfung angefallen war. Das Ergebnis der Muttergesellschaft setzt sich zusammen aus dem operativen Ergebnis der Gesellschaft selbst sowie Gewinnen und Verlusten der Tochtergesellschaften, mit denen Ergebnisabführungsverträge bestehen. Durch die insgesamt sehr gute operative Entwicklung hat sich das Ergebnis aus Gewinnabführungen und Verlustübernahmen vervielfacht und belief sich auf 13,7 Mio. Euro (2009: -2,3 Mio. Euro). Der Jahresüberschuss nach HGB der PATRIZIA Immobilien AG im Geschäftsjahr 2010 von 9,0 Mio. Euro (2009: Jahresfehlbetrag von -2,8 Mio. Euro) bildet zusammen mit dem Gewinnvortrag von 28,3 Mio. Euro den ausschüttungsfähigen Gewinn der Gesellschaft. Dieser Bilanzgewinn betrug 37,4 Mio. Euro und war 32 % höher als im Vorjahr (28,3 Mio. Euro).

KURZFASSUNG DER BILANZ DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG

	31.12.2010 in TEUR	31.12.2009 in TEUR
Anlagevermögen	154.337	151.837
Umlaufvermögen	177.206	158.090
Rechnungsabgrenzungsposten	149	87
Bilanzsumme Aktiva	331.693	310.014
Eigenkapital	312.365	303.330
Rückstellungen	3.327	2.194
Verbindlichkeiten	16.001	4.490
Bilanzsumme Passiva	331.693	310.014

KURZFASSUNG DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG

	2010 in TEUR	2009 in TEUR
Umsatzerlöse	5.610	6.392
Andere aktivierte Eigenleistungen und sonstige betriebliche Erträge	672	238
Materialaufwand	-855	-2.435
Personalaufwand	-9.446	-6.088
Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.699	-5.234
Ergebnis aus Gewinnabführungen und Verlustübernahmen	13.658	-2.275
Zinsergebnis	6.950	6.370
Ergebnis aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	8.890	-3.031
Steuern	145	259
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	9.035	-2.772
Gewinnvortrag	28.292	31.064
Bilanzgewinn	37.327	28.292

Angaben nach § 289 Abs. 4, § 315 Abs. 4 HGB**Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals**

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft von 52.130.000 Euro ist eingeteilt in 52.130.000 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1 Euro. Alle Aktien gehören der gleichen Gattung an. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien sind zum Börsenhandel im amtlichen Markt im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen.

Beschränkung der Stimmrechte und der Übertragung von Aktien

Die Aktionäre der Gesellschaft sind hinsichtlich des Erwerbs oder der Veräußerung von Aktien weder durch das Gesetz noch durch die Satzung der Gesellschaft eingeschränkt. Vertragliche Beschränkungen des Stimmrechts oder der Aktienübertragung sind dem Vorstand nicht bekannt.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

Direkte oder indirekte Stimmanteile von mehr als 10 %

Wolfgang Egger, Vorstandsvorsitzender der PATRIZIA Immobilien AG, hielt zum 31. Dezember 2010 über die First Capital Partner GmbH, an der er über die WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG mittelbar und unmittelbar zu 100 % beteiligt ist, eine Beteiligung in einer Gesamthöhe von 49,97 % mittelbar und unmittelbar an der Gesellschaft.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, existieren nicht.

Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben

Arbeitnehmer, die am Kapital der PATRIZIA Immobilien AG beteiligt sind, üben ihre Kontrollrechte wie andere Aktionäre nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Satzung aus.

Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands, Satzungsänderungen

Die für die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands maßgeblichen Bestimmungen finden sich in § 84 f. AktG sowie § 6 der Satzung der Gesellschaft. Änderungen der Satzung erfolgen nach § 179 ff. AktG in Verbindung mit § 16 und § 21 der Satzung der PATRIZIA Immobilien AG.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 23. Juni 2010 ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 23. Juni 2015 Aktien der Gesellschaft im Umfang bis zu 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmalig oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft ausgeübt werden, aber auch durch ihre Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte durchgeführt werden. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands über die Börse, mittels eines an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots, durch Einsatz von Derivaten oder durch individuell ausgehandelten Rückwerb. Die erworbenen Aktien dürfen im Anschluss zu allen gesetzlich zugelassenen Zwecken verwendet werden, insbesondere dürfen sie eingezogen, gegen Sachleistung oder an die Aktionäre veräußert oder zur Erfüllung von Bezugs- und Umtauschrechten verwendet werden.

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 13. Juni 2007 wurde der Vorstand der Gesellschaft ferner ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 12. Juni 2012 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 26.065.000 Euro gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital). Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszuschließen. Die vollständige Ermächtigung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 der Satzung. Des Weiteren ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 12. Juni 2012 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Optionsrecht oder Wandlungspflicht (im Folgenden gemeinsam die „Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu 750.000.000 Euro mit einer Laufzeit von bis zu 20 Jahren und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte auf neue, auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu 26.065.000 Euro nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren. Gleichzeitig wurde mit Beschluss der Hauptversammlung das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 26.065.000 Euro durch Ausgabe von 26.065.000 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht. Die Einzelheiten zu der bedingten Kapitalerhöhung ergeben sich aus § 4 Abs. 4 der Satzung.

Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen

Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, bestehen nicht.

Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen sind

Entschädigungsvereinbarungen, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen sind, bestehen nicht.

2.5 Erklärung zur Unternehmensführung – Angaben nach § 289a HGB

Der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG hat mit Datum vom 26. Januar 2011 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB abgegeben und diese auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.patrizia.ag/investor_relations/corporate_governance/erklaerung_zur_unternehmensfuehrung.html allgemein zugänglich gemacht.

2.6 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat einen Abhängigkeitsbericht vorgelegt, zu dem er folgende Schlusserklärung abgibt:

„Als Vorstand der Gesellschaft erklären wir hiermit, dass nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäfte durchgeführt wurden und Maßnahmen getroffen wurden, die Gesellschaft bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat und dadurch, dass Maßnahmen getroffen wurden, nicht benachteiligt wurde.“

Ausführliche Informationen zu Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen finden sich im Konzernanhang unter Punkt 9.3.

3 Unsere Verantwortung

3.1 Nachhaltigkeit

Die PATRIZIA Immobilien AG unterstützt verschiedene Organisationen innerhalb der Immobilienwirtschaft, die sich zu Nachhaltigkeit und umweltbewusstem Verhalten verpflichten. Beispielsweise ist die PATRIZIA Projektentwicklung GmbH Mitglied der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V. (DGNB) und engagiert sich hier in einer Arbeitsgruppe zur Entwicklung eines Zertifikats für Wohnungsneubauten. Als zugelassener Auditor der DGNB begleitet ein Projektleiter der PATRIZIA Projektentwicklung die Konzeption von PATRIZIA eigenen Neubauten. Über Mitgliedschaften in anderen Verbänden nationaler und internationaler Immobilienunternehmen leisten wir in diversen Arbeitsgruppen unseren Beitrag zu Themen der Nachhaltigkeit im Immobiliensektor wie etwa bei der Definition von Reporting Standards für Wohnimmobilien.

Die Umweltkompetenz der deutschen Bauwirtschaft stufen wir im internationalen Vergleich als hoch ein. Bei der PATRIZIA steht der schonende Umgang mit Ressourcen insbesondere bei neuen Projektentwicklungen im Vordergrund der Baumaßnahmen: Im Geschäftsjahr 2010 wurde das Neubauprojekt in der Feuerbachstraße in Frankfurt

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

am Main – nämlich der Neubau der sechs Stadtvillen VERO und der Wohnriegel F40 – von der DGNB mit dem Vorzertifikat für Wohnbauten in Gold ausgezeichnet, der höchsten Auszeichnungstufe der DGNB.

Bei unseren Bestandsgebäuden optimieren wir den energetischen Standard über Einsatz moderner, effizienter Technologien und tragen nachhaltig zum Schutz von Umwelt und Klima bei, auch über die Verlängerung des Lebenszyklus der Immobilie. Zu den baulichen Wertsteigerungsmaßnahmen gehört beispielsweise der Einbau neuer Fenster und Heizungsanlagen oder der Wärmeschutz an Fassaden, Decken und Dächern. Nebenbei profitieren davon auch unsere Mieter bzw. Käufer über eine geringere Nebenkostenbelastung. Die wirtschaftliche Effizienz der Maßnahmen darf unseres Erachtens neben den ökologischen Aspekten nicht außer Acht gelassen werden. Um zu beurteilen, welche Maßnahmen im Zuge der energetischen Optimierung sinnvoll sind, betrachtet die PATRIZIA den gesamten Wertschöpfungsprozess und Lebenszyklus der Immobilie, d. h. der mit der Herstellung einhergehende Energieverbrauch und der im Laufe der Nutzung anfallende Bedarf werden gleichermaßen berücksichtigt.

Um auch unsere Mieter in Optimierungsprozesse miteinzubeziehen, führt die PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH regelmäßig Mieterbefragungen durch. Die so gewonnenen Ideen und Anregungen können bei der Bewirtschaftung der Immobilien aufgegriffen werden und tragen zu einer langfristigen Mieterbindung und einer geringen Fluktuation bei. Umfangreiche Leistungen direkt für die Mieter bietet auch das Mieterportal innerhalb der PATRIZIA Webseite. Hier finden Mieter Informationen, Tipps und wichtige Online-Services. Hat sich bspw. die Bankverbindung geändert oder hat der Mieter einen Mangel in der Wohnung festgestellt, kann er über das entsprechende Online-Formular jederzeit bequem von zu Hause aus seine Nachricht übermitteln. Das spart beiden Seiten nicht nur Zeit, sondern auch Kosten. 2010 konnte die PATRIZIA Immobilienmanagement über die Neuverhandlung von Rahmenverträgen günstigere Konditionen bei Wärmemessdienstleistungen und Medienversorgung für ihre Mieter erzielen. Das Bewusstsein unserer Mieter für Nachhaltigkeit stärken wir mit einem Informationsprogramm mit praktischen Tipps zum Energiesparen im eigenen Hause und Anregungen, wie man auch in anderen Lebensbereichen, wie z. B. im Büro, bewusst sparen kann.

Nachhaltigkeit beschränkt sich bei der PATRIZIA nicht auf ihr Kerngeschäft: Bereits seit zwölf Jahren setzt sich das Unternehmen über die PATRIZIA KinderHaus-Stiftung weltweit gezielt für soziale Projekte ein. Im Mittelpunkt der Projekte steht immer die Schaffung von Lebensräumen für hilfsbedürftige Kinder und Jugendliche durch einen exakt auf die jeweiligen Erfordernisse abgestimmten Neubau. Seit ihrer Gründung wurden fünf PATRIZIA KinderHäuser errichtet: Das erste 2002, eine Isolierstation für Kinder in Peramiho, Tansania. 2006 folgte ein Nachsorgezentrum für Familien mit schwerst- und chronisch kranken Kindern in München. 2008 vollendete die Stiftung ein Schülerwohnheim mit Mensa in Ruanda und in Hamburg ein weiteres Nachsorgezentrum. Anfang 2010 wurde eine Grundschule in Uganda fertig gestellt. Derzeit engagiert sich die PATRIZIA KinderHaus-Stiftung für den Bau einer Grundschule in den Bergen Nepals.

3.2 Mitarbeiter

Konzernweit beschäftigte die PATRIZIA zum 31. Dezember 2010 370 festangestellte Mitarbeiter (Vorjahr: 349 Mitarbeiter), davon 16 als Auszubildende und Studenten der Dualen Hochschule Stuttgart, Fachrichtung Immobilienwirtschaft, und 43 Mitarbeiter in Teilzeit. Nach einer Verringerung der Beschäftigtenzahl 2009 hat der Personalstand im Jahresverlauf wieder um 21 Personen bzw. 6 % zugenommen. Im Jahresdurchschnitt waren 364 Mitarbeiter bei der PATRIZIA angestellt (2009: 357 Mitarbeiter), darunter 15 Auszubildende und 42 Teilzeitkräfte. Um allen Auszubildenden nach bestandener Prüfung einen Arbeitsplatz anbieten zu können, bilden wir nur für unseren eigenen Bedarf aus.

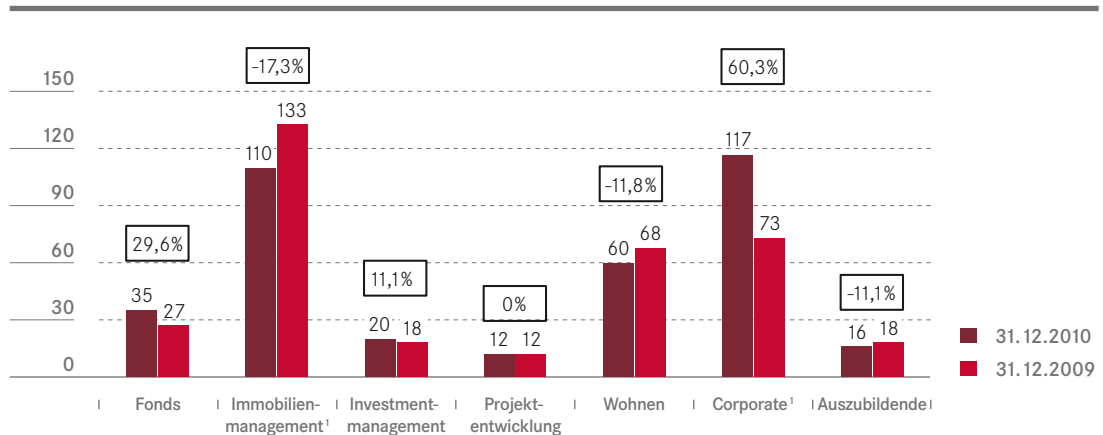
Zum 1. Januar 2010 wurden sämtliche Buchhaltungsfunktionen im Konzern zentral auf Ebene der AG gebündelt. Dadurch sind 30 Mitarbeiter von der PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH konzernintern zur PATRIZIA Immobilien AG gewechselt. Innerhalb der AG wurde des Weiteren bspw. der Bereich „Institutionelle Kunden“ zur Vertriebsstärkung implementiert. Bedingt durch die Auflage neuer Fonds hat unsere Kapitalanlagegesellschaft entsprechend dem geänderten Geschäftsvolumen gleichfalls neue Stellen geschaffen.

Das Verhältnis zwischen in Vollzeit beschäftigten Männern und Frauen beträgt 43 % zu 57 %, der in Teilzeit beschäftigten 7 % zu 93 %. Insgesamt ist mit 61 % der Mitarbeiter die Mehrheit der Angestellten im PATRIZIA Konzern weiblich.

Bei der PATRIZIA als Immobilienhandels- und Investmenthaus sind die Mitarbeiter der wichtigste Erfolgsfaktor. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit der PATRIZIA Mitarbeiter beträgt trotz der vielen neuen Mitarbeiter im Berichtsjahr und den Jahren davor inklusive der Auszubildenden weit über drei Jahre. Wir legen Wert darauf, unseren Führungsnachwuchs nach Möglichkeit aus unseren eigenen Reihen zu besetzen. 2010 wurden trotz Wachstums und acht Standorten im Bundesgebiet ein Drittel der vakanten Führungspositionen mit Mitarbeitern besetzt. Weiterbildungsangebote stehen jedem Mitarbeiter unter Berücksichtigung der individuellen Entwicklungsvorstellungen und der betrieblichen Erfordernisse zur Verfügung. Im Berichtsjahr wurden dazu ca. 250.000 Euro aufgewendet.

2010 haben wir begonnen mittels einer nun jährlich stattfindenden Mitarbeiterbefragung die Arbeitgeberattraktivität des Unternehmens zu erheben und gemeinsam mit unseren Mitarbeitern weiterzuentwickeln. Eine Teilnehmerquote von 91 % zeigt deutlich das Interesse und Engagement unserer Mitarbeiter daran aktiv mitzuwirken und damit die Verbundenheit zum Unternehmen. Resultate der im Nachgang intensiven Analyse der Ergebnisse mit diversen Workshops sind bspw. die Erarbeitung und Implementierung eines PATRIZIA Leitbildes für Führungskräfte und Mitarbeiter, eine weitere Förderung des unternehmensinternen Informationsflusses sowie der Programmstart eines konzernweiten Work-Life-Balance-Programms, das die Kategorien „Kommunikation“, „Förderung“, „Gesundheitsmanagement“ und „Familienfreundliches Unternehmen“ enthält.

MITARBEITERENTWICKLUNG NACH GESCHÄFTSFELDERN



¹ Im Zuge der Zentralisierung der Buchhaltung werden die entsprechenden Mitarbeiter der PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH seit 1. Januar 2010 bei der PATRIZIA Immobilien AG beschäftigt.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

4 Chancen- und Risikobericht**4.1 Chancen- und Risikomanagement****Risikopolitische Grundsätze**

Die risikopolitischen Grundsätze der PATRIZIA sind darauf ausgerichtet, den Fortbestand und das nachhaltige Wachstum des Konzerns zu sichern. Um diese Ziele zu gewährleisten, haben wir konzernweit ein einheitliches Risikomanagementsystem eingeführt, welches vom Vorstand vorgegeben und überwacht wird. Ein systematischer Risikomanagementprozess sorgt dafür, dass Risiken frühzeitig erkannt und erfasst, bewertet, gesteuert und überwacht werden. Gleichzeitig werden auch die Chancen analysiert, um das damit verbundene Erfolgspotenzial zu identifizieren und zu nutzen. Das Geschäftsmodell und die Strategie der PATRIZIA sowie die leistungswirtschaftlichen, finanziellen und sozialen Zielsetzungen des Konzerns bestimmen, wie Chancen und Risiken begegnet wird.

Ohne die Bereitschaft, Risiken einzugehen, ließen wir auch die damit verbundenen Chancen ungenutzt. Ein ausgewogenes Verhältnis von Chancen und Risiken ist dabei unerlässlich. Wir gehen Risiken dann ein, wenn die damit verbundenen Möglichkeiten zur nachhaltigen Wertsteigerung der PATRIZIA mit hoher Wahrscheinlichkeit realisiert werden können. Risiken, bei denen wir keine nachhaltige Wertsteigerung erwarten oder bei denen der Eintritt einer Wertsteigerung als nicht wahrscheinlich einzustufen ist, werden von uns nicht eingegangen. Geschäfte mit spekulativem Charakter sind grundsätzlich streng untersagt. Sind Risiken nicht vermeidbar oder treten unvorhergesehen ein, werden sie über risikopolitische Instrumente gesteuert und durch entsprechende Gegenmaßnahmen abgesichert.

Organisation des Risikomanagements

Das konzernweite Risikomanagement ist bei der PATRIZIA auf Ebene der PATRIZIA Immobilien AG als Holdinggesellschaft angesiedelt und wird hier auch für alle verbundenen Unternehmen abgebildet. Die organisatorisch den Bereichen Controlling und Recht zugeordnete Arbeitsgruppe Risikomanagement verantwortet die Umsetzung der konzernweit eingeführten Risikomanagementprozesse und berichtet regelmäßig direkt an den Vorstand. Sie konzipiert den Identifikationsprozess, führt Kontrollen zur Einhaltung der Prozesse durch und verteilt die Zuständigkeiten für die einzelnen Risiken. Risiken können auch versäumte oder nur unzureichend genutzte Chancen sein. Die direkte Verantwortung, Risiken früh zu erkennen und der nächsten Berichtsebene mitzuteilen, liegt bei den operativen Vorgesetzten und den Geschäftsführern der einzelnen Gesellschaften. Auf Vorstandsebene ist das Risikomanagement dem Ressort des Finanzvorstands der PATRIZIA Immobilien AG zugeordnet.

Daneben unterhält die PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH ein separates Risikomanagementsystem, mit dem die Einhaltung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen sichergestellt wird. Es ist insbesondere auf die Risiken der verwalteten Immobilien-Spezialfonds ausgerichtet.

Prozess des Risikomanagements

Neben regelmäßigen Kontrollen zur Einhaltung der Risikomanagementprozesse werden Effizienz und Wirksamkeit des Risikomanagementsystems zweimal jährlich in einem internen Risikoaudit geprüft. Dabei werden die Verantwortlichen aus den verschiedenen operativen Geschäftsbereichen zu möglichen Einzelrisiken befragt. Auf diese Weise werden neue Risiken aufgenommen, bestehende überwacht, quantifiziert und die Eintrittswahrscheinlichkeit bemessen. Zu jedem Risiko werden Maßnahmen zur Reduzierung festgelegt und Verantwortliche für deren Umsetzung bestimmt. Als Ergebnis wird ein Risikoreport erstellt, der die organisatorischen Maßnahmen und Regelungen zur Risikoerkennung, -quantifizierung, -kommunikation, -steuerung und -kontrolle aufzeigt. Gleichzeitig ermöglicht dieser Report durch seine lückenlose Dokumentation eine ordnungsgemäße Prüfung, die sowohl extern durch den Abschlussprüfer als auch

intern durch die zuständigen Abteilungen oder den Aufsichtsrat vorgenommen werden kann. Neben dem Vorstand werden auch die Geschäftsführer der operativen Gesellschaften über die Ergebnisse der Risikoinventur unterrichtet. Jeder Mitarbeiter der PATRIZIA Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften hat bei seinem Handeln die möglichen Risiken zu bedenken. Alle Mitarbeiter sind angewiesen, Risiken an das Risikomanagement zu melden. Die Risiken quantifizieren wir anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit zwischen 0 und 100 % und ihres möglichen finanziellen Schadensausmaßes. Durch Verknüpfung der einzelnen Parameter wird das Gesamtrisiko berechnet und im Zeitablauf fortgeschrieben. Indem wir uns kontinuierlich mit Risiken auseinandersetzen und die Funktionsfähigkeit unseres Risikomanagementsystems regelmäßig kontrollieren, können wir interne Strukturen und Prozesse anpassen und verbessern.

4.2 Entwicklung der Risiken

Der Eintritt der nachfolgend beschriebenen Einzelrisiken kann für sich oder zusammen mit anderen Umständen die Geschäftstätigkeit der PATRIZIA beeinträchtigen und nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns haben. Die aufgeführten Risiken könnten nicht die einzigen Risiken sein, denen die PATRIZIA ausgesetzt ist. Weitere Risiken, die gegenwärtig nicht bekannt sind, oder Risiken, die wir jetzt noch als unwesentlich einschätzen, könnten unsere Geschäftstätigkeit ebenfalls belasten.

Markt- und Branchenrisiken

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Obwohl die PATRIZIA im Eigeninvestment nur auf dem deutschen Immobilienmarkt agiert, können auch gesamt-europäische und/oder weltweite konjunkturelle Entwicklungen den Unternehmenserfolg der PATRIZIA beeinflussen. Insbesondere die Auswirkungen der Schuldenkrise in den peripheren EU-Ländern dürften 2011 ein potenzielles Risiko für die deutsche Realwirtschaft darstellen. Wenn ein Übergreifen auf die restlichen Eurostaaten erfolgen sollte, könnte es zu einer weniger positiven Wirtschaftsentwicklung führen. Andererseits kann die anhaltend expansive Geldpolitik mit ihren niedrigen Zinsen zu einer deutlich stärker anspringenden globalen Nachfrage führen, mit entsprechend positiven Auswirkungen auf stark exportorientierte Länder wie Deutschland. Gleichzeitig dürften bei einer derartigen Entwicklung die längerfristigen Hypothekenzinsen weiterhin auf einem im historischen Vergleich niedrigen Niveau bleiben. Der PATRIZIA bietet sich dadurch die Chance, den Verkauf von Wohnungen zu verstärken. Von einer Ausweitung der Kreditvergabe seitens der Banken wären gleichfalls positive Impulse zu erwarten. Außerdem könnten die aufkommenden Inflationstendenzen die Nachfrage nach wertstabilen Sachwerten wie Wohnimmobilien erhöhen.

PREISÄNDERUNGEN AM DEUTSCHEN WOHNIMMOBILIENMARKT

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland sind – im Gegensatz zu anderen europäischen Ländern – über die letzten Jahre relativ stabil geblieben. Es kam somit zu keiner Blasenbildung wie in vielen anderen europäischen Ländern. Dies und das verstärkte Sicherheitsdenken vieler privater und institutioneller Investoren hat zu einem langsam stärker werdenden Wettbewerb auf dem Investmentmarkt für Wohnimmobilien gesorgt. Ein weiter zunehmender Wettbewerb könnte die Investmentaktivitäten der PATRIZIA in Deutschland erschweren und möglicherweise zu niedrigeren Margen infolge verhältnismäßig steigender Einkaufspreise führen. Auch der Verlust von Marktanteilen könnte eine Folge für die PATRIZIA sein. Die Markteintrittsbarrieren für neue nationale und internationale Nachfrager schätzen wir als gering ein, wie die Aktivitäten unterschiedlichster internationaler Investoren in den letzten Jahren gezeigt haben. Im Bereich Eigeninvestments würden einerseits neue Akquisitionen erschwert, andererseits würde der Vertrieb von Preissteigerungen profitieren. Unsere Kapitalanlagegesellschaft wäre dem Risiko ausgesetzt, unter Renditegesichtspunkten weniger geeignete Objekte zu finden.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

Ein Verfall der Immobilienpreise könnte sich negativ auf die Geschäftstätigkeit der PATRIZIA auswirken und das Erzielen von in der Vergangenheit realisierten Margen erschweren. Bei Erwerb der Immobilien getroffene Annahmen könnten sich als unzutreffend erweisen und den Wiederverkauf der Immobilien oder einzelner Wohnungen verzögern oder sehr stark erschweren. Das Preisniveau wird laufend von uns analysiert und in die Planungen einbezogen. Das Risiko fallender Preise begrenzen wir, indem wir nur qualitativ hochwertige Immobilien an wirtschaftlich attraktiven Standorten mit hohem Zuzug und guten Zukunftsperspektiven erwerben. An den Standorten unseres Portfolios können wir das Risiko sinkender Preise und Mieten nahezu ausschließen.

WETTBEWERBSSITUATION

Aufgrund der erwarteten hohen Nachfrage nach indirekten Wohninvestments halten wir es für wahrscheinlich, dass in naher Zukunft weitere neue Fonds mit Fokus auf deutsche und europäische Wohnimmobilien aufgelegt werden. Dies könnte zum einen den Ankauf für unsere Fonds erschweren, zum anderen könnte sich die Investorenakquise schwieriger gestalten. Im Dienstleistungsbereich rund um die Immobilie erwarten wir einen strengeren Wettbewerb für Leistungen des Asset- und Immobilienmanagements. Ein Aufkommen neuer Anbieter könnte die Preise für solche Leistungen senken oder bestehende Kunden könnten abgeworben werden. Dass ausländische Dienstleister auf den deutschen Markt expandieren werden, halten wir bei der heutigen Marktlage nicht für wahrscheinlich. Zur Stärkung der eigenen Wettbewerbsposition ist die PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH seit 2007 nach ISO 9001:2000 zertifiziert. Im Bereich der Wohnungsprivatisierung erwarten wir keine neuen Wettbewerber. Die Komplexität und Regulierungen, die bei der Privatisierung zu beachten sind, betrachten wir als Eintrittshürde in den Markt. Wettbewerbsrisiken könnten die Ertragslage beider Geschäftsbereiche, Investments und Services, negativ beeinträchtigen.

REGULATORISCHE UND RECHTLICHE VERFAHREN

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit könnte die PATRIZIA in Rechtsstreitigkeiten involviert werden, insbesondere mit Mietern oder bei Projektentwicklungen. Derzeit gibt es keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten und/oder Schadensersatzansprüche. Mögliche Auswirkungen eines Rechtsstreits auf die finanzielle Lage der PATRIZIA stufen wir sowohl im Einzelfall als auch kumuliert als gering ein. Änderungen von Gesetzen und regulatorischen Anforderungen, wie z. B. des Miet- oder Steuerrechts, der Baugenehmigungsverfahren u. ä., könnten unsere Gesellschaft mit negativen Folgen treffen.

Betriebliche Risiken**OBJEKTRISIKEN**

Obwohl PATRIZIA als Immobilienhändler Objekte typischerweise nur kurz im Bestand hält, ist uns an der baulichen Optimierung unserer Bestände gelegen. Zur verbesserten Vermiet- und Veräußerbarkeit investieren wir regelmäßig in Instandhaltung und Modernisierung. Optimierungen, die während unserer Haltedauer vorgenommen werden, erhöhen die Attraktivität und damit den Kaufpreis der Immobilie. Unzureichend ausgeführte Instandhaltung und Renovierung, Verzögerungen von Baumaßnahmen, Überschreitungen des Zeitplans oder der geplanten Kosten könnten die Ertragslage des Konzerns belasten. Des Weiteren bestehen Risiken durch Umstände, auf welche die PATRIZIA keinen Einfluss hat, wie etwa Gebäudeschäden aufgrund von Wetterereignissen oder technischem Versagen.

IMMOBILIENVERÄUSSERUNG

Die PATRIZIA ist ein Immobilienhändler. Wegen der zeitnahen Platzierung unserer Objekte am Markt sind wir Vertriebsrisiken ausgesetzt. Dass die Marktattraktivität unserer Objekte sinken könnte, halten wir für unwahrscheinlich. Dennoch könnten – unabhängig vom Produkt – Ereignisse und Konditionen eintreten, die den Erwerb einer Immobilie unattraktiv erscheinen lassen. Ein Rückgang des Kaufinteresses sowohl bei den Einzel- als auch Blockverkäufen könnte dazu führen, dass kalkulierte Verkaufspreise nicht erzielt und Planungsziele verfehlt werden. Weitere Risiken könnten aus in Kaufverträgen zugesicherten Gewährleistungen entstehen.

BESONDERHEITEN DER GROSSPROJEKTE

Eine im Geschäftsmodell der PATRIZIA vorgesehene Vertriebsstrategie ist der Globalverkauf von Wohnanlagen unterschiedlicher Größenklassen. Gelingt ein Globalverkauf nicht oder mit zeitlicher Verzögerung, kann dies Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben. Da die Immobilien für zukünftige Transaktionen erhalten bleiben, ist das potenzielle Schadensausmaß langfristig als gering einzustufen, kurzfristig kann es jedoch zu negativen Planabweichungen kommen. Zu den Großprojekten zählen wir auch unsere Projektentwicklungen, die jeweils einem strengen Zeitplan unterliegen. Verzögerungen bei der Erstellung und Abnahme der Bauvorhaben können sich gleichfalls auf die Finanz- und Ertragslage auswirken.

KUNDEN UND GESCHÄFTSPARTNER

Partnerrisiken ergeben sich aus der Geschäftsbeziehung zu Kunden und Lieferanten. Zur Risikostreuung unterhalten wir einen umfangreichen Kunden- und Lieferantenstamm und legen hohen Wert auf die Bonität und Zuverlässigkeit unserer Geschäftspartner. Trotzdem bergen z. B. die Nichteinhaltung von Lieferantenterminen und/oder eine mangelnde Qualität von Lieferantenleistungen Risiken für die Gesellschaft, die beispielsweise die Vermietbarkeit oder den Verkauf von Immobilien erschweren könnten. Insbesondere in der Projektentwicklung hätte eine Verzögerung der Baumaßnahmen Kosten- und Vertriebsrisiken zur Folge. Hinsichtlich Co-Investments und Joint Ventures besteht das Risiko, dass sich die Partnerunternehmen aus dem Markt zurückziehen bzw. sich avisierte Investitionsvolumina zeitlich verzögern. Der Ausfall von Geschäftspartnern oder Probleme bei der Neugewinnung von selbigen könnte die Finanzierung und Realisierung der entsprechenden Gemeinschaftsprojekte gefährden.

Auch Miet- und daraus resultierende Forderungsausfälle könnten die Umsatz- und Ertragslage der PATRIZIA negativ beeinflussen. Zahlungsausfälle begrenzen wir mit einem aktiven Forderungsmanagement. Beeinträchtigungen über das übliche Maß hinaus sind daher unwahrscheinlich, zumal die Forderungen in der Regel im üblichen Umfang durch hinterlegte Kauttionen abgesichert sind. Beim Verkauf von Immobilien ist das Risiko eines Forderungsausfalls sehr gering, da das Eigentum erst mit Eingang des Kaufpreises auf den Erwerber übergeht. Ein Rücktritt vom Kaufvertrag hätte jedoch zur Folge, dass geplante Erträge erst später realisiert werden könnten und es kurzfristig zu negativen Planabweichungen kommen könnte.

MITARBEITER

Die Fähigkeiten und die Motivation unserer Mitarbeiter sind ein entscheidender Faktor für den Erfolg der PATRIZIA. Es besteht das Risiko, durch Fluktuation Wissen zu verlieren sowie für Vakanzen nicht beizeiten ausreichend qualifizierte Fachkräfte zu gewinnen. In beiden Fällen würden wir damit Wettbewerbsvorteile am Markt einbüßen. Angesichts der durchschnittlichen Konzernzugehörigkeit unserer Mitarbeiter stufen wir die Eintrittswahrscheinlichkeit vermehrter Fluktuation als hoch ein. Wir begrenzen das Risiko durch die qualifizierte Nachwuchsförderung und setzen gezielt Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung ein, vor allem in Schlüsselpositionen.

IT-SICHERHEIT

Der Großteil unserer Geschäftsabläufe wird durch effiziente IT-Systeme unterstützt. Jede Störung der Zuverlässigkeit oder Sicherheit des IT-Systems könnte zu Verzögerungen bzw. zur Unterbrechung der Geschäftstätigkeit und somit zu außerplanmäßigen Kosten führen. Ein wesentlicher Datenverlust könnte zu gravierenden finanziellen Schäden führen, aber auch die Wahrnehmung des Unternehmens seitens Mietern und Geschäftspartnern negativ beeinflussen. Zur Sicherung unserer IT-gestützten Geschäftsprozesse findet eine ständige Überprüfung und Weiterentwicklung der eingesetzten Technologien statt. Zur Risikobegrenzung investieren wir regelmäßig in Hard- und Software. Diese Vorsorgemaßnahmen lassen uns annehmen, dass die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Systemausfalls als sehr gering zu bewerten ist, das Schadensausmaß wäre jedoch erheblich. Zur Gewährleistung der Datensicherheit sind für jeden Nutzer individuell eingeschränkte Zugriffsrechte definiert, verbunden mit einer Passwortänderung alle 40 Tage sowie einer erneuten Verwendung erst in der 25. Generation.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

Finanzwirtschaftliche Risiken**FINANZIERUNG**

Die Einschätzung der Kreditwürdigkeit der PATRIZIA beeinflusst die Finanzierungsmöglichkeiten. Das Risiko, dass der PATRIZIA Fremdkapital nicht in der erforderlicher Höhe oder zu wirtschaftlich nicht angemessenen Konditionen zur Verfügung steht, betrachten wir als gering. Der Eigenkapitalbedarf für Neufinanzierungen liegt bei unseren Zielobjekten derzeit bei rund 25 %. Zum 31. März 2011 steht die Prolongation eines Darlehens über rund 467 Mio. Euro an. Wir erachten die Verlängerung der Finanzierung als unkritisch und sehen in den gesunkenen Bankmargen vielmehr eine Chance, die Finanzaufwendungen für das zugrundeliegende Portfolio zu reduzieren.

ZINSÄNDERUNGEN

Durch den Einsatz von Fremdkapital im Rahmen unserer Immobilienakquisitionen sind wir Zinsänderungs- und Refinanzierungsrisiken ausgesetzt. Jede Veränderung der Finanzierungskosten wird in der rollierenden Planung berücksichtigt. Bei einem Anstieg des Zinsniveaus in Deutschland wäre mit höheren Aufwendungen für bereits bestehende variabel verzinsten und nicht zinsgesicherte Darlehen sowie für zukünftige Finanzierungen zu rechnen. Das derzeit nicht zinsgesicherte Kreditvolumen von 284,5 Mio. Euro lässt uns das mögliche finanzielle Schadensausmaß unverändert mit gering bewerten. Bei einem Anstieg des Zinsniveaus würden wir für diesen Anteil Zinssicherungen abschließen.

ZINSSICHERUNG

Zur Minderung des Zinsänderungsrisikos setzen wir Zinsderivate ein. Für 66,2 % unserer Bankverbindlichkeiten haben wir Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen, die spätestens zum 31. Juli 2014 auslaufen. Die aktualisierte Marktwertbewertung der Zinssicherungsinstrumente zum Bilanzstichtag kann bei größeren Zinsbewegungen erheblichen Einfluss auf das Ergebnis nach IFRS haben – auch wenn diese Auswirkungen keine liquiditätswirksamen Erträge oder Aufwendungen darstellen. Der Großteil unserer Zinssicherungsverträge wurde Ende 2006/Anfang 2007 parallel zum Abschluss größerer Finanzierungsvolumina abgeschlossen. Der auf Basis dieser Zinssicherungsverträge abgesicherte Einstiegszinssatz lag zum Jahresende 2010 bei durchschnittlich 4,08 %. Derivative Finanzinstrumente werden nicht zu Handels- oder Spekulationszwecken eingesetzt.

KREDITBEDINGUNGEN

Je nach Darlehensvereinbarung kann das Risiko bestehen, dass die PATRIZIA die zugrunde liegenden Kreditklauseln (Covenants) verletzt. Als Folge könnten die Banken die Konditionen für diese Kredite ändern oder diese Kredite teilweise zurückrufen. Die Covenants beziehen sich in der Regel auf die Mietbasis, d. h. ein Portfolio muss über die Nettomieteinnahmen einen bestimmten Prozentsatz der Zinsaufwendungen erwirtschaften. Kreditbedingungen sind ISCR (Interest Service Cover Ratio/Zinsdeckungsgrad) sowie DSCR (Debt Service Cover Ratio/Kapitaldienstdeckungsgrad). ISCR gibt an, wie viel Prozent des Zinsaufwands durch die Jahresnettokaltmiete gedeckt sind, DSCR zu wie viel Prozent der zu erwartende Zinsaufwand plus Tilgung (Kapitaldienst) durch die Mieteinnahmen gedeckt ist. Ebenfalls bestehen Kreditvereinbarungen, die an den Loan to Value (LTV) gebunden sind, d. h. an das Verhältnis von Darlehensvaluta zum Marktwert des finanzierten Objekts. Bei keinem unserer Kreditverträge dienen Aktien der PATRIZIA Immobilien AG als Sicherheit oder Kenngröße, so dass der Börsenkurs der PATRIZIA Aktie weder kündigung- noch margenrelevant ist. Darlehen werden stets auf Ebene der Objektgesellschaften abgeschlossen, die darin gehaltenen Immobilien dienen als Sicherheit. Der Zinsaufwand wird von den Mieteinnahmen überdeckt; zur Tilgung werden im Wesentlichen Verkaufserlöse verwendet. Erhebliche Leerstände oder Mietausfälle sowie verzögerte Abverkäufe könnten die Bedienung unserer Darlehen negativ beeinflussen.

LIQUIDITÄT

Zum 31. Dezember 2010 standen der PATRIZIA Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von 70,5 Mio. Euro zur Deckung ihres Refinanzierungs- und operativen Liquiditätsbedarfs zur Verfügung. Unerwartete Kostensteigerungen, Verzögerungen im Verkaufsprozess oder zunehmender Leerstand könnten sich negativ auf die freie Liquidität im Konzern auswirken. Zur Minimierung von Refinanzierungs- und Liquiditätsrisiken optimiert und steuert die PATRIZIA die Liquidität im Rahmen eines Cash-Pooling-Verfahrens. Frühwarnindikatoren und eine umfassende rollierende Planung dienen gleichfalls der Vorbeugung. Das Risiko der unzureichenden Innenfinanzierungskraft und Schuldentilgungsfähigkeit bewerten wir als sehr gering.

SCHWANKUNGEN DER WÄHRUNGSKURSE

Durch unsere vorwiegend nationale Ausrichtung im operativen Bereich sowie in der Finanzierung können wir den direkten Einfluss von Wechselkursveränderungen ausschließen. Alle wesentlichen Tochter- und Objektgesellschaften sind innerhalb der Europäischen Währungsunion (Deutschland oder Luxemburg) angesiedelt, so dass hier keine Wechselkursrisiken bestehen. Einzig unser „PATRIZIA EuroCity Residential Fund I“ unterhält Immobilien außerhalb der Euro-Zone, in Schweden. Diese Immobilien sind Bestandteil des Fondssondervermögens.

4.3 Entwicklung der Chancen**Gesamtwirtschaftliche Entwicklung, Hypothekenzinsen**

Die anhaltend expansive Geldpolitik mit ihren niedrigen Zinsen kann auch zu einer deutlich stärker anspringenden globalen Nachfrage führen, mit den entsprechenden positiven Auswirkungen auf stark exportorientierte Länder wie Deutschland. Gleichzeitig dürften bei einer derartigen Entwicklung die längerfristigen Hypothekenzinsen weiterhin auf einem im historischen Vergleich niedrigen Niveau bleiben. Der PATRIZIA bietet sich dadurch die Chance, den Verkauf von Wohneinheiten an Mieter, Selbstnutzer, aber auch private Kapitalanleger zu verstärken. Von einer Ausweitung der Kreditvergabe seitens der Banken wären gleichfalls positive Impulse zu erwarten.

Außerdem könnten die aufkommenden Inflationstendenzen die Nachfrage nach wertstabilen Sachwerten wie Wohnimmobilien erhöhen und somit ebenfalls die Verkaufsaktivitäten der PATRIZIA positiv beeinflussen.

Demografische Entwicklungen, Wohnflächennachfrage

Nach Prognosen des Statistischen Bundesamts wird die Einwohnerzahl Deutschlands bis zum Jahr 2020 von derzeit 82 Millionen auf 80 Millionen sinken. Die Abnahme der Bevölkerungszahl könnte langfristig das Risiko höherer Leerstände und geringerer Nachfrage nach Wohneigentum zur Folge haben. Forschungsdaten revidieren diese Annahme jedoch: Trotz Bevölkerungsrückgang wird die Wohnungsnachfrage bis 2020 steigen, denn die Zahl der Haushalte wird um 650.000 auf 40,5 Millionen zunehmen. Gründe sind zum einen der durch zunehmende Singularisierung begünstigte Trend zu kleineren, mehr älteren Haushalten sowie zum anderen die steigenden Wohnansprüche der Menschen mit einer steten Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche. Die anhaltende Nachfrage sehen wir als Chance, unser Geschäftsmodell langfristig erfolgreich umsetzen zu können.

Wohnraumbedarf

Trotz leicht anziehender Genehmigungszahlen und Fertigstellungen bleibt die Bautätigkeit auch weiterhin hinter der Nachfrage zurück. Regionale Engpässe mit steigenden Mieten und Preisen sind zu erwarten, vor allem in den wachstumsstarken Agglomerationsräumen, vorwiegend in Westdeutschland. Das Portfolio der PATRIZIA befindet

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

sich in diesen wirtschaftlich attraktiven Ballungszentren. Die beschriebene Entwicklung werten wir als Chance, stabile bis steigende Preise sowie ein höheres Mietpreisniveau als in den vergangenen Jahren zu erzielen. Die niedrige haushaltsbezogene Wohneigentumsquote in Deutschland von 43 % – davon 19 % Haushalte mit einer Eigentumswohnung – bietet großes Potenzial für die von uns angebotenen Wohnungsprivatisierungen.

Immobilien-Spezialfonds

Wir gehen von einer Zunahme der indirekten Immobilieninvestments aus. Ergänzend zu unserer eigenen Kapitalanlagegesellschaft, die in Wohnimmobilien investiert, haben wir daher mit Wirkung zum Jahresbeginn 2011 die LB Immo Invest GmbH erworben. Der Immobilien-Spezialfondsanbieter kann einen langjährigen track record im Bereich internationaler Gewerbeimmobilien vorweisen. Mit der Akquisition erweitern wir unser Leistungsspektrum und sehen sehr gute Chancen, darüber neue Märkte und Investorengruppen zu erschließen und ein nachhaltiges Wachstum der PATRIZIA Gruppe zu generieren.

4.4 Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess – Angaben nach § 289 Abs. 5, § 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB

Das Risiko der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung liegt darin, dass unsere Jahres- und Zwischenabschlüsse Falschdarstellungen enthalten könnten. Um Fehlerquellen zu identifizieren und daraus resultierende Risiken zu begrenzen, hat die PATRIZIA Immobilien AG angemessene interne Kontrollsysteme (IKS) für den Prozess der Rechnungslegung eingerichtet, die eine ausreichende Sicherheit für die Verlässlichkeit der Finanzberichterstattung sowie die Erstellung der veröffentlichten Jahresabschlüsse und unterjährigen Quartalsabschlüsse gewährleisten. Gleichwohl kann das IKS keine absolute Sicherheit hinsichtlich der Vermeidung von Fehlern oder Falschaussagen in Rechnungslegung und Abschlüssen liefern.

Ausgangspunkt des IKS ist die einmal jährlich erstellte Planung, die für das bevorstehende Geschäftsjahr Budgetwerte und das Folgejahr Planzahlen für jede Gesellschaft und für jede Kostenstelle vorgibt. Monatlich werden Abweichungen der Ist- von den Planzahlen ermittelt und ausgewertet. Für das laufende Geschäftsjahr wird eine aktualisierte Prognose erstellt, die an bereits umgesetzten Istwerten und noch ausstehenden Budgetwerten anknüpft.

Das IKS umfasst alle Maßnahmen und Prozesse zur Gewährleistung der einheitlichen zutreffenden und zeitnahen Erfassung aller Geschäftsvorfälle in Buchhaltung und Abschlüssen. Es stellt die Einhaltung von gesetzlichen Vorschriften und Standards sicher und untersucht Gesetzes- und Standardänderungen sowie sonstige Verlautbarungen auf deren Auswirkung auf Rechnungslegung und Abschlüsse. Wesentliche Basis unseres IKS bilden Funktionstrennungen und Freigaberegungen, die durch fortlaufende standardisierte Kontroll- und Abstimmprozesse unterstützt werden.

Die Kreditorenbuchhaltung ist zentral in der Holding angesiedelt, die Debitorenbuchhaltung ist zentral organisiert und wird derzeit an fünf Standorten technisch bearbeitet. Basis sind konzerneinheitliche Vorgaben innerhalb einer zentralen EDV-Umgebung, für die definierte Zugriffsregelungen bestehen. Die Abschlusserstellung wird für alle Konzerngesellschaften nahezu ausschließlich zentral innerhalb der PATRIZIA Immobilien AG vorgenommen. Die in die Abschlusserstellung eingebundenen Mitarbeiter sind entsprechend geschult, wobei Verantwortlichkeiten und Kontrollen im Rahmen der Abschlusserstellungen klar definiert sind.

Die Wirksamkeit unseres rechnungslegungsbezogenen IKS wird im Rahmen der Abschlusserstellungsarbeiten beurteilt und auch von unserem Abschlussprüfer im Rahmen dessen Prüfungstätigkeit untersucht.

4.5 Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken

Das Risikomanagement ist bei der PATRIZIA ein kontinuierlicher Prozess, der Risikoänderungen identifiziert und geeignete Gegenmaßnahmen definiert: Auch 2010 hat die PATRIZIA die Bewertungsklassen für das potenzielle Schadensausmaß aller bekannten Risiken geprüft und – sofern erforderlich – angehoben oder gesenkt. Das hier erläuterte Risikomanagementsystem ermöglicht der PATRIZIA, den genannten Risiken entgegenzuwirken und die sich ihr bietenden Chancen zu nutzen. Unter Würdigung aller relevanten Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt ist das gegenwärtige Gesamtrisiko der PATRIZIA begrenzt. Auf Basis unserer derzeitigen Erkenntnisse und unserer mittelfristigen Planung sind keine gravierenden Risiken für die zukünftige Entwicklung und den Fortbestand der Gesellschaft und des Konzerns erkennbar.

Die guten Abverkäufe des Jahres 2010 haben uns in die Lage versetzt, unseren Verschuldungsgrad zu reduzieren und unsere Liquidität zu stärken. Wir sind der Ansicht, dass unser Risikoprofil im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunken ist.

5 Nachtragsbericht

Zum 3. Januar 2011 wurde der Erwerb der Kapitalanlagegesellschaft LB Immo Invest GmbH vollständig vollzogen. Damit wird die Gesellschaft 2011 erstmals in den Konzernabschluss einbezogen.

Nach Ablauf des Berichtszeitraums hat die PATRIZIA Projektentwicklung GmbH zwei Grundstücke mit zusammen 7.500 m² im Düsseldorfer Stadtteil Oberkassel, einer der begehrtesten Lagen der Stadt, erworben. Das Bauland stammt aus dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Oberkassel und ist Bestandteil des Entwicklungsvorhabens Belsenpark. Bis 2014 sollen hier insgesamt 140 neue Wohnungen im gehobenen Segment entstehen. Das Projektvolumen beläuft sich auf rund 60 Mio. Euro. Des Weiteren wurde ein Grundstück in Augsburg beurkundet. Auf ca. 30.000 m² nahe der Innenstadt werden in drei Bauabschnitten rund 240 Wohnungen errichtet und im Einzelvertrieb veräußert werden. Die Fertigstellung des letzten Bauabschnitts ist für 2015 geplant.

Im Januar konnte ein kleiner Blockverkauf über 26 Einheiten im Großraum München beurkundet werden, ein weiterer mit 45 Einheiten in Hamburg. Anfang März kam ebenfalls in Hamburg ein Verkauf über 18 Wohnungen hinzu. Den Eingang der Kaufpreise erwarten wir im 1. und 2. Quartal 2011.

Des Weiteren wurde wieder ein erster Ankauf für den Privatisierungsbestand getätigt: Die PATRIZIA erwarb in München 478 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit mit einer Gesamtnutzfläche von rund 30.600 m². Die Gesamtinvestitionssumme für die im Stadtteil Ramersdorf-Perlach liegende Wohnanlage, d. h. inkl. Kaufpreisnebenkosten und Aufwendungen für die geplante energetische Sanierung, wird sich auf über 50 Mio. Euro belaufen.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

6 Prognosebericht**6.1 Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen****Künftige gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland**

Ausgehend von einer wirtschaftlich außerordentlich erfreulichen Entwicklung 2010 ist aus heutiger Sicht für 2011 und die Folgejahre eine weiterhin positive Wirtschaftsentwicklung zu erwarten. Zwar ist davon auszugehen, dass 2011 der Beitrag des Exportsektors zum deutschen Wachstum abnehmen wird, aber eine solide inländische Nachfrage, insbesondere von Seiten der privaten Haushalte, sollte für ein BIP-Wachstum im Bereich von 2,5 % sorgen. Begünstigt wird diese Entwicklung durch ein im historischen Vergleich weiterhin niedriges Zinsniveau. Dieser Ausblick ist zugleich mit Risiken verbunden: Eine Verschärfung der aktuellen „Schuldenkrise“ im Euroraum könnte dabei zu negativen Auswirkungen in Deutschland führen. Der vorläufigen Schätzung des Statistischen Bundesamts zufolge ist die deutsche Inflationsrate im Januar auf 1,9 % geklettert. Die gefühlte Inflation, die lediglich auf die Güter des täglichen Bedarfs abstellt, wuchs sogar auf 3,25 %. In Deutschland kommen aufgrund der guten Konjunktur noch steigende Löhne sowie eine höhere Preissetzungsmacht der Unternehmen hinzu. Mit einem Anstieg der Inflationsrate sehen wir gute Chancen, dass sich die Umschichtung in Sachwerte wie Immobilien noch weiter verstärkt.

Künftige Situation am deutschen Wohnimmobilienmarkt

Die föderale Struktur Deutschlands bewirkt stark divergierende Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt. Insbesondere in den wirtschaftsstarken Agglomerationsräumen besteht infolge einer anhaltenden Zuwanderung ein zunehmender Wohnungsmangel, während in den ländlicheren Regionen abseits dieser Zentren tendenziell von einem Überangebot gesprochen werden kann.

Obwohl die deutsche Bevölkerung bereits schrumpft, ergibt sich dadurch ein nicht unerheblicher regional fokussierter Neubaubedarf, welcher durch eine weiterhin sinkende durchschnittliche Haushaltsgröße noch verstärkt wird. Allein infolge der demographischen Veränderungen ist mit einem Neubaubedarf von 180.000 bis 200.000 Wohnungen pro Jahr zu rechnen. Darüber hinausgehend besteht aber auch ein qualitativer Neubaubedarf, der vor allem aus dem teilweise nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsbestand resultiert. Im Vergleich zu diesen Werten liegt die aktuelle Neubautätigkeit deutlich darunter, mit den entsprechenden Effekten auf Mieten und Kaufpreise. Vor allem in den Stadträumen kann damit gerechnet werden, dass es zu teilweise deutlichen Mietsteigerungen kommen kann, welche durchaus über der von Consensus Economics erwarteten Inflationsrate von 1,7 % liegen können. Vergleichbare Entwicklungen dürften sich auch im Bereich der Kaufpreise zeigen. Hier gilt es, gerade für die Haushalte mit niedrigerem Einkommen, Konzepte zu entwickeln, mit denen es möglich wird, bezahlbaren Wohnraum in den Agglomerationsräumen anzubieten. Wird dies nicht sichergestellt, besteht die Gefahr, dass die arbeitsteilig organisierte Wirtschaft nicht mehr reibungslos funktioniert, wenn nicht genügend Arbeitskräfte aller Qualifikations- und Lohnstufen zur Verfügung stehen. Eine der zentralen Aufgaben für die Zukunft wird es sein, im Zuge einer Innenentwicklung der städtischen Ballungsräume entsprechend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, um diese Nachfrage zu befriedigen.

2009 waren im Vergleich zu 2008 erstmals wieder steigende Baugenehmigungszahlen in Deutschland zu beobachten, welche nicht auf steuerlichen Vorzieheffekten beruhten. Aufgrund des engen historischen Zusammenhangs zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen des Folgejahres ist für 2010 mit einer steigenden Anzahl an Wohnungsfertigstellungen zu rechnen. Mit der überaus positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und positiven Wohnungsbauintikatoren ist auch in den Folgejahren eine steigende Bautätigkeit zu erwarten. Diese wird in zunehmendem Maße wieder vom Mehrfamilienhausbau getragen werden, da die fortschreitende Urbanisierung die Wohnungsnachfrage in die Stadträume hineinverlagert.

6.2 Strategische Ausrichtung

Wohnen und Gewerbe

Mit Erwerb der Kapitalanlagegesellschaft LB Immo Invest GmbH haben wir unser bestehendes Leistungsspektrum um gewerbliche Immobilien-Spezialfonds erweitert. In den vergangenen Jahren hat sich die PATRIZIA über Direktmandate und Co-Investments nachweislich Kompetenz im Bereich Gewerbeimmobilien aufgebaut, zu ihren Kunden gehören nationale wie internationale Pensionskassen und Versicherungen. Als vollstufiges Unternehmen decken wir heute sämtliche Leistungen rund um die Wohn- oder Gewerbeimmobilie mit eigenen Mitarbeitern ab. Wir sind in der Lage, sowohl privaten als auch institutionellen Investoren, sowohl direkte als auch indirekte Immobilienanlagen anzubieten, sowohl in Deutschland als auch in Europa bzw. international. Dass sich nun fast jede Form des Immobilieninvestments mit uns als Partner umsetzen lässt, positioniert uns als Immobilien-Investmenthaus.

Die Neuaufstellung unserer Geschäftstätigkeit geht einher mit einer räumlichen Trennung der Bereiche Wohnen und Gewerbe: PATRIZIA ist und bleibt der Spezialist für Wohnimmobilien mit Sitz in Augsburg, während der Bereich Gewerbeimmobilien von Hamburg aus betreut und gesteuert wird.

Neben den Fonds, an denen die PATRIZIA selbst nicht mit Eigenkapital beteiligt ist, wollen wir zukünftig vermehrt Co-Investments anbieten, die eigene 100 %-Investitionen mehr und mehr ersetzen sollen. Hierbei würde die PATRIZIA je nach Investment und Partner eine Beteiligung von rund 10 % anstreben.

Finanzberichterstattung 2011

Die LB Immo Invest GmbH ist mit Wirkung zum 3. Januar 2011 als neue operative Tochtergesellschaft in den PATRIZIA Konzern übergegangen. Dies war für die PATRIZIA der Anlass, die bestehende Konzernstruktur umzubauen. Die Veränderungen führen dazu, dass fortan die Nutzung der Immobilien als Wohn- oder Gewerbeobjekte die damit verbundenen Aktivitäten steuert und segmentiert. Künftig teilt sich die Geschäftstätigkeit des PATRIZIA Konzerns in die Segmente Wohnen, Gewerbe und Immobilien-Sondergeschäfte. Die Segmentierung der Unternehmensbereiche basiert auf der geänderten internen Berichterstattung. Dies führt dazu, dass auch die Finanzberichterstattung den Veränderungen folgen muss. Nach Umsetzung der neuen Konzernstruktur stellen sich die Segmente wie folgt dar:

Das Segment Wohnen bündelt alle Aktivitäten aus Eigeninvestments, Dienstleistungen und Fonds im Bereich der Wohnimmobilien; das Segment Gewerbe vereint das gleiche Leistungsspektrum für Gewerbeimmobilien. Zuzurechnen sind hier auch die LB Immo Invest GmbH und das Co-Investment PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG. Die PATRIZIA Projektentwicklung GmbH und die PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH, die zugleich sowohl den Wohn- als auch den Gewerbeimmobiliensektor bedienen, bilden zusammen das Segment Immobilien-Sondergeschäfte. Unverändert werden die konzerninternen, gesellschaftsübergreifenden Leistungen der Holding im Segment Corporate abgebildet.

6.3 Erwartete Entwicklung der Ertrags- und Finanzlage

In der Wohnungsprivatisierung werden die Verkaufszahlen aus 2010 mit in Summe 801 Wohnungen trotz günstigen Rahmenbedingungen und guter Nachfrage nur schwer zu erreichen sein. Für das Gesamtjahr wollen wir dieses Niveau halten, schließen aber einen leichten Rückgang nicht aus. 600 Einheiten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden inzwischen der Wohnungsprivatisierung übergeben. Die erste Verkaufsphase, in der ausschließlich die Mieter angesprochen werden, beginnt voraussichtlich im 2. Quartal 2011. Ungeachtet des geänderten Vertriebskanals bleiben die Objekte im langfristigen Vermögen bilanziert. Deutlich zulegen wollen wir hingegen bei den

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

Globalverkäufen. Nach rund 1.000 veräußerten Einheiten im Jahr 2010 sehen wir gute Chancen, mehr Transaktionen zu bewerkstelligen und mitunter die Einzelvolumina zu erhöhen.

Die PATRIZIA Projektentwicklung wird im laufenden Geschäftsjahr kein Projekt zum Abschluss bringen. 2010 lieferte sie noch einen Umsatzbeitrag von 42,4 Mio. Euro. Diese Erlöse sollen 2011 über vermehrte Blockverkäufe kompensiert werden. Derzeit prüft die PATRIZIA Projektentwicklung weitere Investmentmöglichkeiten. Die begonnene Projektentwicklung in Frankfurt mit den Teilprojekten VERO und F40 soll bis 2013 vollständig umgesetzt sein.

Wachsende Ergebnisbeiträge werden 2011 aus unseren beiden Kapitalanlagegesellschaften kommen: Da die Wohnen-Fonds der PATRIZIA Immobilien KAG noch in der Investitionsphase sind, werden wir im laufenden Geschäftsjahr weiterhin von einmaligen Ankaufsgebühren profitieren, bei zunehmendem investierten Kapital anschließend von steigenden Verwaltungsgebühren. Aus der Integration der LB Immo Invest erwarten wir für das Geschäftsjahr einen Ergebnisbeitrag (EBT) nach Abzug der transaktionsbedingten Finanzierungskosten von 3,5 Mio. Euro. Die PATRIZIA in ihrer alten Struktur, d. h. ohne Berücksichtigung der LB Immo Invest, sollte 2011 das operative Ergebnis des Vorjahres mindestens erreichen.

Die im Geschäftsjahr anstehenden Prolongationen stellen für uns kein Hindernis dar. Die aktuell geforderten Bankmargen liegen meist unter dem Niveau der zuletzt abgeschlossenen Darlehensverträge und dürften sich bei unseren Prolongationen positiv auf die Finanzierungskosten auswirken. Zudem sinkt der Anteil der zinsgesicherten Darlehen, so dass wir beim ungesicherten Teil von den weiterhin niedrigen Zinsen profitieren. Je umfangreicher uns die Immobilienverkäufe gelingen, umso stärker können wir unsere Verschuldung zurückführen. Da wir 2011 jedoch auch wieder auf der Käuferseite aktiv auftreten und dazu neue Darlehensaufnahmen nötig sind, können wir zur Höhe der Bankverbindlichkeiten zum Jahresende noch keinen Zielwert nennen. Gesetzt bleibt jedoch die von uns angestrebte Untergrenze der Eigenkapitalquote von 25 %, die den Richtwert für die Neuverschuldung vorgibt.

Erstmals seit 2007 kaufen wir wieder auf eigene Rechnung zu: Ein erstes Objekt in München mit rund 480 Einheiten für die Wohnungsprivatisierung wurde im Februar beurkundet. Weitere Objekte werden derzeit analysiert, wobei wir uns neben München auf die Standorte Hamburg und Berlin konzentrieren. Neben den Erwerbskosten für die noch zusätzlich geplanten Zukäufe werden insbesondere die Baukosten für unsere Projektentwicklungen dazu beitragen, dass sich der Materialaufwand 2011 in etwa verdoppeln wird.

Im laufenden Geschäftsjahr ist mit weiter steigenden Personalaufwendungen zu rechnen: Der im Laufe des Jahres 2010 gewachsene Personalstand der PATRIZIA wirkt sich 2011 erstmals ganzjährig aus. Zudem führte der Kauf der LB Immo Invest GmbH zu einem Plus von 49 Mitarbeitern. In Abhängigkeit des tatsächlichen Wachstums sollen vereinzelt weitere Stellen geschaffen werden.

Dividendenpolitik

2011 werden für den Ankauf von Objekten für die Wohnungsprivatisierung und Projektentwicklung neue Finanzierungen nötig sein. Vor dem Hintergrund der aktuellen Eigenkapitalanforderungen für die Vergabe von Neukrediten wollen wir bewusst eine höhere Liquidität vorhalten. Der Vorstand schlägt dem Aufsichtsrat vor, den Bilanzgewinn 2010 der PATRIZIA Immobilien AG vollständig auf neue Rechnung vorzutragen. Ausschlaggebend für den Verzicht einer Dividende sind ausschließlich die Geschäfts- und Ergebnisentwicklung im abgelaufenen Jahr und nicht die Erwartungen für 2011. Denn unser Ziel ist es, für das laufende Geschäftsjahr unsere Aktionäre wieder direkt am Erfolg der PATRIZIA teilhaben zu lassen. Voraussetzung dafür ist zum einen, die erreichte Eigenkapitalausstattung im Konzern von derzeit 24,3 % bis Jahresende bei 25 – 30 % zu stabilisieren. Zum anderen wird sich die Höhe einer

möglichen Dividende am operativen Ergebnis der PATRIZIA und der allgemeinen Geschäftslage orientieren müssen. Bei entsprechendem Geschäftserfolg sollen 20 – 25 % des operativen Ergebnisses (EBT adjusted) zur Ausschüttung herangezogen werden. Wir sind zuversichtlich, bei weiterhin guter Entwicklung diese Bedingungen erfüllen zu können.

Gesamtaussage der Unternehmensleitung zum Ausblick 2011 und 2012

Wir haben uns für das Geschäftsjahr 2011 aus heutiger Sicht ehrgeizige, aber erreichbare Ziele gesetzt. Das operative Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres von 12,8 Mio. Euro wollen wir mindestens halten. Die Akquisition der LB Immo Invest wird unsere Ergebnisentwicklung zusätzlich vorantreiben. Hieraus erwarten wir einen zusätzlichen Beitrag von 3,5 Mio. Euro nach Abzug der transaktionsbedingten Finanzierungskosten, so dass wir in Summe ein operatives Ergebnis (EBT adjusted) von 16 – 17 Mio. Euro anstreben. Unter dem Vorbehalt, dass wir dieses Ziel erreichen und unsere Eigenkapitalausstattung mindestens auf dem Niveau von 25 % liegt, möchten wir auch unsere Aktionäre über die Ausschüttung einer Dividende am Erfolg der Gesellschaft beteiligen.

Über das laufende Geschäftsjahr hinaus gehören die Stärkung unserer operativen Ertragskraft und eine ausgewogene Finanzstruktur zu unseren vorrangigen Zielen. Selbstverständlich möchten wir auch 2012 nicht hinter das 2011er Ergebnis zurückfallen. Im Hinblick auf die Ergebnisqualität möchten wir den Anteil der stabilen Ertragsbasis deutlich erhöhen.

Der Ausblick für 2011 und 2012 berücksichtigt alle zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses bekannten Ereignisse, die die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA beeinflussen könnten.

Augsburg, den 4. März 2011



Wolfgang Egger
Vorstandsvorsitzender



Arwed Fischer
Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt
Vorstandsmitglied

Dieser Bericht enthält bestimmte zukunftsbezogene Aussagen, die sich insbesondere auf die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA und die wirtschaftlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen beziehen sowie auf andere Faktoren, denen die PATRIZIA ausgesetzt ist. Diese in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Gesellschaft und unterliegen einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die dazu führen könnten, dass eine zukunftsgerichtete Einschätzung oder Aussage unzutreffend wird und die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen werden.