

Hauptversammlung der PATRIZIA Immobilien AG
am 23. Juni 2010
Rede des Vorstands

Es gilt das gesprochene Wort.

Arwed Fischer, Finanzvorstand

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu unserer diesjährigen Hauptversammlung heiße auch ich Sie sehr herzlich willkommen. Wie Herr Egger bereits ausgeführt hat, geht es mit der PATRIZIA weiter aufwärts. Wir haben 2009 unsere Prognose erreicht und ein positives operatives Ergebnis erwirtschaftet. Trotz aller Hürden, die wir durch die anhaltende Finanzmarktkrise zu überwinden hatten, haben wir ein respektables Ergebnis erzielt.

Im Folgenden werde ich Ihnen anhand einiger Eckdaten einen kurzen Rückblick über den Geschäftsverlauf des vergangenen Jahres 2009 geben. Bereits Ende März hatten wir Sie ausführlich in unserem Geschäftsbericht informiert. Sie erhalten unseren Geschäftsbericht auch hier auf der Hauptversammlung.

Lassen Sie mich zunächst mit den Abverkäufen des Jahres 2009 in unserem Segment Investments beginnen, bevor ich auf die wesentlichen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzernbilanz eingehe:

Die PATRIZIA ist ein Immobilienhandels- und -investmenthaus. Wir sind kein Bestandhalter von Immobilien, sondern unser Geschäftsmodell ist der Ankauf, die Optimierung und Wertsteigerung sowie der anschließende Weiterverkauf von Immobilien. Daher ist die Veräußerung von Immobilien der wesentliche Erfolgsfaktor der Gesellschaft.

Die Krise hatte neben all ihren negativen Auswirkungen für uns auch eine gute Facette: Inflationsängste und volatile Aktienmärkte stärken das Sicherheitsstreben der Anleger. Die zuvor noch als langweilig eingestuften Sachwerte wie Immobilien rücken wieder mehr ins Bewusstsein. Wir sehen bei unseren Käufern, dass der Werterhalt oft eine größere Rolle spielt als die Rendite. Private Kapitalanleger, die eine vermietete Wohnung erwerben, bilden inzwischen mit Abstand die größte Käufergruppe.

657 Wohnungen haben wir 2009 im Bereich der Privatisierung einzeln verkauft – mit einer Steigerung von 38 % ist dies eine deutliche Belebung im Vergleich zum Vorjahr. Der dabei erzielte Verkaufspreis lag durchschnittlich bei 2.351 Euro pro Quadratmeter. Zu diesem hohen Niveau beigetragen hat zweifelsohne die Tatsache, dass wir 68 % der Wohnungen in München verkauft haben. Beim derzeit niedrigen Zinsniveau bleibt der Immobilienerwerb für die potenziellen Käufer in naher Zukunft weiterhin äußerst attraktiv.

In unserem Geschäftsbereich der Revitalisierung konnten wir an die positive Entwicklung im Einzelverkauf leider nicht anknüpfen: Zu unseren Kunden gehören hier institutionelle Investoren wie Versicherungen oder Pensionskassen und Verwalter großer Familienvermögen, die so genannten Family Offices. In vier Transaktionen haben wir insgesamt 289 Wohnungen verkauft. Dies beweist, dass den oftmals angekündigten Immobilieninvestitionen noch nicht viele Taten gefolgt sind. Dennoch erkennen wir eine Belebung und erwarten für das laufende Geschäftsjahr eine deutliche Verbesserung – zumal wir bis heute bereits die ersten 313 Einheiten über den Vertriebsweg des Blockverkaufs veräußert haben.

Aus den Verkäufen resultieren Umsätze in Höhe von 148 Mio. Euro. Insgesamt betrug der Konzernumsatz 251 Mio. Euro und lag damit 13 % oder 30 Mio. Euro über den Umsätzen des Vorjahres.

Mit dem stetigen Abverkauf von vermieten Wohnungen entfallen für uns natürlich die Mieteinnahmen daraus. Konsequenterweise reduzieren sich die Mieterlöse in Summe von Quartal zu Quartal. Aus Sicht der monatlichen Mietpreise pro Quadratmeter hat die Durchschnittsmiete hingegen auf 7,82 Euro zum Jahresende zugelegt. Auf Jahressicht eine Entwicklung um 7 %.

Sehr erfreulich entwickelte sich der Beitrag unseres Servicesegments. Hier betrug der Anstieg der Erlöse 68 % auf fast 11 Mio. Euro.

Im Zuge erfolgreicher Verkäufe sinkt auch der Aufwand für Bauleistungen, Instandhaltung und Renovierung. Demnach sank der Materialaufwand um 8 % auf 61 Mio. Euro. Modernisierungsmaßnahmen gehören bei uns zur Optimierung der Immobilien dazu. Wertsteigernde Maßnahmen spiegeln sich später in einem höheren Verkaufspreis wider. Wir investieren damit in die Attraktivität unserer Objekte.

Die PATRIZIA ist seit ihrer Gründung vor mehr als 25 Jahren organisch gewachsen. Wir decken heute die gesamte Wertschöpfungskette rund um die Immobilie mit unseren eigenen Mitarbeitern ab. Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir nach einer umfassenden Kostenanalyse die Zahl der Mitarbeiter etwas reduziert. Zum Jahresende waren 349 Mitarbeiter bei uns beschäftigt. 19 davon absolvierten ihre Ausbildung bei uns. Der Personalaufwand hat sich mit rund 24 Mio. Euro leicht erhöht. Zu beachten ist jedoch, dass die Verkaufsprovisionen für unsere Vertriebsmitarbeiter ebenfalls in diesen Aufwendungen abgebildet werden. Mit steigenden Privatisierungszahlen steigt auch die erfolgsabhängige Vergütung der Mitarbeiter im Vertrieb. Mit dem heutigen Personalstand sind wir gut aufgestellt, um unseren eigenen Qualitätsstandards gerecht zu werden und alle Leistungen durch eigene Mitarbeiter abbilden zu können. Weitere Maßnahmen zur Kostenreduktion wirkten beispielsweise bei den Verwaltungsaufwendungen, die um 13 % gesenkt werden konnten. Auch im laufenden Geschäftsjahr werden die Personal- und Sachkosten mit Rücksicht auf die gegebene Marktentwicklung genau hinterfragt, ob und in welcher Höhe Einsparungen möglich und notwendig sind.

Unsere Erfahrungen mit dem internationalen Bilanzierungsstandard IFRS haben gezeigt, dass die Ertragskennzahlen gemäß IFRS nicht eindeutig das operative Ergebnis der PATRIZIA wiedergeben. Gerade die so genannten Fair-Value-Bewertungen, also nicht liquiditätswirksame Bewertungen zum aktuellen Marktpreis, beeinflussen die Ertragskennzahlen und verzerren das Ergebnis. Daher haben wir bereits 2008 entschieden, operative Ertragskennzahlen zu definieren. Diese bereinigten Kennzahlen geben unverfälscht

die operative Ertragskraft der PATRIZIA wieder, ohne von bewertungstechnischen, nicht liquiditätswirksamen Effekten beeinflusst zu werden.

Das nach IFRS ermittelte Ergebnis vor Zinsen und Steuern, das EBIT, sank im Berichtszeitraum um 8 Mio. Euro auf 56 Mio. Euro. Dies liegt in erster Linie daran, dass 2009 Blockverkäufe nur in geringerem Umfang als im Vorjahr realisiert werden konnten.

Der Einfluss von Bewertungseffekten lässt sich insbesondere beim Finanzergebnis erkennen. Zur Absicherung unserer Zinszahlungen haben wir Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen, die uns einen festen Zinssatz von rund 4,15 % garantieren: Je nach Veränderung des Zinsniveaus müssen Erträge oder Aufwendungen verbucht werden, die im Ergebnis zum Teil erhebliche Schwankungen verursachen. Vom Finanzergebnis für das Jahr 2009 in Höhe von -64 Mio. Euro sind 10 Mio. Euro auf die Marktbewertung von Zinssicherungsgeschäften zurückzuführen. Diese 10 Mio. Euro sind eine reine Buchbewertung ohne Einfluss auf die Liquidität der PATRIZIA. Diese Bewertung ist seitens der für börsennotierte Gesellschaften vorgeschriebenen Bilanzierungsregeln zum Ende eines jeden Quartals vorzunehmen.

Betrachtet man die Marktbewertung der Zinssicherungsgeschäfte im Jahresverlauf, so zeigt sich deutlich die große Schwankungsbreite der Beeinflussung. Diese reicht von einem Bewertungsergebnis von -11 bis hin zu +3 Mio. Euro.

Vor dem Hintergrund dieser Bewertungsergebnisse ermittelt sich ein Vorsteuerergebnis (das EBT) von -8 Mio. Euro. Eliminiert man den dargestellten Bewertungseffekt, so ergibt sich mit 2,4 Mio. Euro ein deutlich positives Ergebnis. Und es ist ein Ergebnis, das deutlich über dem des Vorjahres liegt. Deutlich heißt in diesem Fall 1,6 Mio. Euro.

Diese 2,4 Mio. Euro stellen für uns das operative Ergebnis der PATRIZIA dar.

Lassen Sie mich nun auf wesentliche Positionen unserer Konzernbilanz eingehen: Aufgrund der getätigten Wohnungsverkäufe und der damit einhergehenden Rückführung von Bankverbindlichkeiten verminderte sich die Bilanzsumme von 1,5 auf 1,4 Mrd. Euro zum Jahresende 2009.

Besonders hervorheben möchte ich nochmals die Wertstabilität unserer Immobilienbestände. Trotz der viel zitierten Immobilienkrise haben wir keine Wertberichtigungen auf unserer Immobilienvermögen vornehmen müssen. Dies zeugt von der hohen Qualität und den ausgezeichneten Lagen unserer Immobilien.

2009 ist es uns gelungen, unsere Bankdarlehen um 92 Mio. Euro zurückzuführen. Es sei daran erinnert, dass wir entgegen mancherlei Skepsis im März 2009 ein Kreditvolumen von 530 Mio. Euro für weitere 24 Monate verlängern konnten. Verlängern trotz Finanzmarktkrise, trotz Befürchtungen einer allgemeinen Kreditklemme und trotz vieler Gerüchte und Spekulationen über die Zukunft der PATRIZIA. Dies beweist, dass wir aus Sicht der Banken weiterhin ein angesehener und verlässlicher Kunde sind, dessen Bonität keinen Zweifel daran lässt, dass die Kredite ordnungsgemäß bedient werden. In den finanzierten Beständen haben wir die Leerstände gesenkt und die Mieten entwickelt und damit bewiesen, dass die vorgelegten Business Pläne aufgehen. Daher sehen wir auch für in naher Zukunft anstehende Prolongationen keine Hindernisse.

Nach diesen Ausführungen zum Konzernabschluss nun noch eine Anmerkung zum Jahresabschluss der Muttergesellschaft, der PATRIZIA Immobilien AG:

Das Ergebnis der PATRIZIA Immobilien AG setzt sich aus drei Komponenten zusammen

1. dem operativen Ergebnis der Gesellschaft,
2. den Gewinnen und Verlusten der Tochtergesellschaften, mit denen ein Ergebnisabführungsvertrag besteht und
3. den Ausschüttungen der Tochtergesellschaften, mit denen kein Ergebnisabführungsvertrag besteht.

Der aufgelaufene Bilanzgewinn beträgt zum 31. Dezember 2009 28.291.940,18 Euro. Dies stellt den ausschüttungsfähigen Gewinn der Gesellschaft dar, über dessen Verwendung in Punkt 2 der Tagesordnung beschlossen wird.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen dabei vor, angesichts der aktuellen Eigenkapitalanforderungen bei der Vergabe von Neukrediten sowie der gegenwärtigen Eigenkapitalquote des Konzerns, die mit 20 % unter unserem Zielwert von mindestens 25 % liegt, den Bilanzgewinn in voller Höhe auf neue Rechnung vorzutragen. Der Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat sieht also vor, auf die Ausschüttung einer Dividende zu verzichten.

Ich komme nun zu den Erläuterungen weiterer Tagesordnungspunkte.

Punkt 7 der Tagesordnung sieht die Beschlussfassung über die Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien gemäß § 71 Absatz 1 Nr. 8 Aktiengesetz und zum Ausschluss des Bezugsrechtes vor.

Die bestehende Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien läuft am 23. Dezember dieses Jahres aus. Um die Gesellschaft weiterhin in die Lage zu versetzen, den Erwerb eigener Aktien als zusätzliches Finanzierungsinstrument rasch und flexibel einzusetzen, soll eine Verlängerung der bestehenden Ermächtigung beschlossen werden. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben soll diese Ermächtigung bis zum 23. Juni 2015 gelten und auf Aktien im Umfang von höchstens 10 % des Grundkapitals beschränkt sein.

Im Interesse größtmöglicher Flexibilität soll die Gesellschaft mehrere Möglichkeiten zum Rückerwerb erhalten. Den Erwerb über die Börse, die Unterbreitung eines öffentlichen Kaufangebotes an alle Aktionäre, den Einsatz von Derivaten oder den individuell ausgehandelten Rückerwerb.

Die erworbenen eigenen Aktien sollen zu allen gesetzlich zulässigen Zwecken verwendet werden dürfen, in bestimmten Fällen auch unter Ausschluss des Bezugsrechtes der Aktionäre. So sollen im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen, beim Erwerb von Unternehmen oder Unternehmensbeteiligungen oder Unternehmensteilen, aber auch zum Erwerb von Immobilien und Immobilienportfolios eigene Aktien als (Teil-) Gegenleistung angeboten werden können.

Die Gesellschaft erhält durch die Möglichkeit des Bezugsrechtsausschlusses die erforderliche Flexibilität, sich aufgrund einer günstigen Börsensituation bietende Gelegenheiten schnell, flexibel sowie kostengünstig zu nutzen, ohne den zeit- und kostenaufwändigen Weg einer Bezugsrechtsemission beschreiten zu müssen. Die Ermächtigung beschränkt sich auf insgesamt höchstens 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft. Durch diese Vorgaben wird im

Einklang mit der gesetzlichen Regelung dem Schutzbedürfnis der Aktionäre im Hinblick auf einen Verwässerungsschutz ihres Anteilsbesitzes Rechnung getragen.

Die Ermächtigung sieht ferner vor, dass die Aktien unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zur Erfüllung von Bezugs- oder Umtauschrechten aus den von der Gesellschaft oder von den Konzernunternehmen der Gesellschaft begebenen Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und Genussrechten verwendet werden können. Durch die vorgeschlagene Beschlussfassung wird keine neue oder weitere Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und Genussrechten geschaffen. Sie dient lediglich dem Zweck, der Verwaltung die Möglichkeit einzuräumen, Bezugs- oder Umtauschrechte aus von der Gesellschaft oder von Konzernunternehmen der Gesellschaft begebenen Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und Genussrechten, die aufgrund anderweitiger Ermächtigung ausgegeben werden, mit eigenen Aktien anstelle der Inanspruchnahme des ansonsten verfügbaren bedingten Kapitals zu bedienen. Dies gilt selbstverständlich nur, wenn dies im Einzelfall nach Prüfung durch den Vorstand und den Aufsichtsrat im Interesse der Gesellschaft liegt.

Weitere Details zu Tagesordnungspunkt 7 entnehmen Sie bitte der Einladung zur Hauptversammlung.

Meine Damen und Herren,

lassen sie mich noch kurz die wesentlichen übernahmerechtlichen Angaben zusammenfassen:

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 52.130.000 Euro und ist eingeteilt in 52.130.000 auf den Namen lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme.

Die First Capital Partner GmbH ist mit 49,97 % größter Aktionär der Gesellschaft. Die Anteile an der First Capital Partner GmbH werden teils unmittelbar, teils mittelbar von Herrn Wolfgang Egger, dem Vorstandsvorsitzenden der Gesellschaft, gehalten.

Die Ernennung und Abberufung der Vorstandsmitglieder sowie Änderungen der Satzung richten sich nach den Vorgaben von Gesetz und Satzung.

Zu den Befugnissen des Vorstands, insbesondere hinsichtlich der Möglichkeit, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen, möchte ich auf die Ausführungen zu Tagesordnungspunkt 7 in der Einladung zur heutigen Hauptversammlung sowie auf die Seiten 42 und 43 des Geschäftsberichts 2009 verweisen.

So genannte Change-of-Control-Klauseln bestehen nicht.

Meine Damen und Herren,

abschließend noch einige Worte zum Risikomanagement- und internen Kontrollsystem der PATRIZIA im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess. Die PATRIZIA verfügt über ein effektives internes Kontrollsystem für die Rechnungslegung. Die wesentlichen Merkmale des bei der PATRIZIA bestehenden internen Kontrollsystems können wie folgt beschrieben werden:

- Es bestehen klare Funktionstrennungen und Freigaberegungen, die durch standardisierte Kontroll- und Abstimmprozesse unterstützt werden.

- Die Buchhaltung erfolgt an den jeweiligen Standorten auf der Grundlage konzerneinheitlicher 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 Mitarbeiter im Bereich Rechnungslegung sind entsprechend geschult und Verantwortlichkeiten sind klar definiert.

Auf diese Weise wird gewährleistet, dass sämtliche Geschäftsvorfälle zeitnah, richtig und einheitlich erfasst werden und gesetzliche Vorschriften und Standards eingehalten werden. Daneben stellt unser Risikomanagementsystem sicher, dass Risiken rechtzeitig identifiziert werden, so dass frühzeitig gegengesteuert werden kann.

Die Wirksamkeit unseres rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems wurde auch von unserem Abschlussprüfer im Rahmen seiner Prüfungstätigkeit untersucht.

Soviel zum Geschäftsjahr 2009. Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit und übergebe das Wort wieder an Herrn Egger, der noch kurz auf das 1. Quartal 2010 eingehen und einen Ausblick für die kommenden Monate geben wird.