

## **Hauptversammlung der PATRIZIA Immobilien AG**

**am 23. Juni 2010**

### **Rede des Vorstands**

*Es gilt das gesprochene Wort.*

#### **Wolfgang Egger, Vorstandsvorsitzender – 1. Teil der Rede**

---

Meine verehrten Aktionärinnen und Aktionäre,  
sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Freunde des Unternehmens,

zur diesjährigen Hauptversammlung der PATRIZIA Immobilien AG heiße ich Sie hier in Augsburg im Namen des Vorstands herzlich willkommen. Auf der letztjährigen Hauptversammlung habe ich gesagt, dass das Jahr 2009 ein sehr schwieriges wird, und, dass es unsere unternehmerische Pflicht ist, alles dafür zu tun, um diese gesamtwirtschaftlich schwierige Phase so robust wie möglich abzuwettern.

Heute kann ich feststellen: Gut, dass wir sehr frühzeitig und sehr gezielt gegengesteuert haben, denn die Wirtschaftskrise ist tatsächlich so verlaufen, wie zu befürchten war. Mit Blick auf unsere Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2010 darf ich aber auch hinzufügen: Es sieht so aus, als hätten wir das Größte bewältigt. Sicherlich wäre es zu früh, zu behaupten, dass alles ausgestanden ist. Fakt ist aber: Es geht weiter aufwärts! Dazu aber später mehr.

Für die PATRIZIA war es die dritte Krise in ihrer nunmehr 26-jährigen Firmengeschichte. Auch wenn solche Unternehmensphasen sicherlich nicht einfach sind und man sich bestimmt schönere Dinge vorstellen könnte, so gelten solche Zeiten doch auch als eine Art Bewährungszeit, in denen sich die Spreu vom Weizen trennt. Wir, die PATRIZIA, sind im Endergebnis jedes Mal daraus gestärkt hervorgegangen. Wir haben unsere Kräfte gesammelt, um neue Aufgaben zu übernehmen, um größere Herausforderungen zu meistern, um das Unternehmen weiterzuentwickeln. Und ich bin der festen Überzeugung, dass uns auch diese nicht einfache Zeit zu neuen Ufern trägt.

Meine Damen und Herren,

was können wir für uns aus der Finanz- und Wirtschaftskrise lernen? Was ist unsere Erkenntnis? Erstens: Das Bedürfnis nach Sicherheit ist gestiegen! Blickt man auf die letzten zehn Jahre zurück, so lässt sich feststellen, dass das Leben mit Marktkrisen zur Normalität wird: das Platzen der New-Economy-Blase, der 9/11, der Lehmann-Crash oder die aktuelle Griechenland- und Euro-Krise haben dazu geführt, dass die Märkte verunsichert sind und Marktschwankungen zunehmen. Investoren sehen sich größeren Risiken ausgesetzt und hinterfragen ihre Investmentstrategie der Vorjahre. Standen früher bei der Bewertung des Chancen-Risiko-Profiles eher die Chancen im Vordergrund der Betrachtung, so sind es heute die Risiken.

Was ist unsere zweite Erkenntnis? Stabilität ist Trumpf! Investoren lassen sich mittlerweile durch ihr gestiegenes Risikobewusstsein vom Grundsatz leiten: Exotisch ist out! Man kauft nur, was man kennt! Und was, meine Damen und Herren, kennt man besser als Immobilien? Es kommt also nicht von ungefähr, dass die Bedeutung der Immobilien als Anlageklasse weiter steigen wird. Dies gilt sowohl für den Mieter und Selbstnutzer einer Wohnung als auch für den Investor. Aktuelle Umfragen zufolge planen institutionelle Investoren ihr Immobilienvermögen am Gesamtanlagevolumen in den nächsten zwei Jahren um einen Prozentpunkt zu erhöhen, was einem Anstieg von etwa 25 Mrd. Euro entspricht. Dies wird vor allem über indirekte Investments geschehen. Spezialfonds profitieren hiervon in besonderer Weise, da sie einerseits alle Vorteile eines regulierten Instruments mit sich bringen, andererseits dem Investor zusätzliche strategische und operative Flexibilität bieten. Wohnfonds werden dabei im Fokus vieler Investoren stehen, da sie langfristig für Stabilität im Portfolio sorgen.

Unsere dritte Erkenntnis ist, dass sich unsere Strategie bewährt hat. Dabei sind wir uns immer treu geblieben. Der Kern unseres Handelns war und ist die Wohnimmobilie. Aus der Wohnungsprivatisierung kommend haben wir die PATRIZIA in den letzten Jahren zu einem europaweit agierenden Unternehmen entwickelt, zu einem Zentrum des Investierens, Optimierens, Realisierens, zu dem Spezialisten für Wohnimmobilien. Das begann damit, dass wir unser Geschäft mit Wohnimmobilien von der Pike auf gelernt haben. Wir wissen, was es heißt Wohnungen zu verkaufen, vor Ort und ansprechbar zu sein, sei es als Verkäufer oder Verwalter, sei es als Hausmeister oder Sozialarbeiter. Wir wissen, was für eine harte und schwierige Arbeit unser Geschäft ist. Dieses Know-how und diese Erfahrung sind die Basis und unbezahlbar für die Weiterentwicklung der PATRIZIA.

Das setzt sich damit fort, dass die PATRIZIA von jeher auf wertstabile Lagen und hochwertige Objekte gesetzt hat. Qualität hat zu jeder Zeit seinen Preis. Qualität ist auch – besser: gerade in schwierigen Zeiten gefragt. Mit unserem Immobilienportfolio, welches wir maßgeblich 2006/2007 erworben haben, haben wir eine hervorragende Grundlage geschaffen, von der wir das Unternehmen erfolgreich entwickelt haben und noch weiter entwickeln können. So konnten wir selbst in einem so wirtschaftlich schwierigen Jahr wie 2009 die Durchschnittsmiete in unserem Portfolio gegenüber dem Vorjahr um 7% auf 7,82 Euro/qm steigern. Mittlerweile überdecken die Mieteinnahmen unser bereinigtes Finanzergebnis um über 30%. Um auch zukünftig eine hochwertige Vermiet- und Veräußerbarkeit sicherzustellen, investieren wir bereits heute in unsere Bestände. Allein 2009 hat PATRIZIA 24 Mio. Euro für die Modernisierung und Instandhaltung aufgewendet. Über den groben Daumen gerechnet sind das annähernd 30 Euro auf den Quadratmeter. Von daher ist es eigentlich selbsterklärend und allenfalls eine Randnotiz wert, dass die Überprüfung der Marktwerte unserer Immobilien – wie im Vorjahr auch – keinen Abwertungsbedarf ergab.

Meine Damen und Herren,

heute, da Wohnimmobilien mehr denn je im Fokus stehen, wiegen diese „Pfunde“ umso schwerer. Nicht nur Privatanleger, sondern auch institutionelle Anleger überdenken ihre Investmentstrategie der letzten Jahre und bewerten – wie bereits gesagt – die Chancen und Risiken von Immobilieninvestments neu. Wohnimmobilien haben viele Vorteile. Sie sind – in den richtigen Lagen – wertstabil und kalkulierbar, sie weisen keine Klumpenrisiken auf und korrelieren nicht mit anderen Asset-Klassen. Der einzige Nachteil, den Wohnimmobilien aufweisen, ist, dass sie managementintensiv sind. Ob nun fünf Mieter im Bürohaus oder 1.000

Mieter im Wohnquartier macht in der Betreuung und im Management einen erheblichen Unterschied. Von daher braucht man hier einen erfahrenen Partner an der Seite, der dies zuverlässig managen kann.

Und wer, meine Damen und Herren, könnte da ein besserer Partner sein als wir? Eine PATRIZIA, die über 350 qualifizierte und engagierte Mitarbeiter beschäftigt. Eine PATRIZIA,

- die aus der Immobilienwelt kommt und wie kein anderer den Markt kennt,
- die ausschließlich aus sich selbst heraus gewachsen und heute bundesweit aufgestellt ist,
- die den kompletten Lebenszyklus und die vollständige Wertschöpfungskette der Immobilien abdeckt: vom Abriss bis zum Neubau, von der Kellersanierung bis zum Dachgeschossausbau, von der Vermietung bis zum Verkauf. Sei es an einen Privatanleger oder eine Pensionskasse, sei es über ein Co-Investment oder über einen Fonds, sei es direkt oder indirekt.

Diese Genetik macht uns einzigartig im Markt. Diese Genetik, sehr geehrte Aktionäre, macht uns zum attraktiven Partner für institutionelle Investoren. Nicht von ungefähr kommt es, dass es zum Jahreswechsel gelungen ist, zwei namhafte institutionelle Investoren für uns zu gewinnen, mit denen wir weitere Fonds auflegt haben. Nach meiner Kenntnis ist es keinem anderen Unternehmen in vergleichbarer Größenordnung gelungen, Fonds mit so etablierten Partnern innerhalb von 12 Monaten aufzusetzen. Schon gar nicht im Krisenjahr 2009!

Mittlerweile verantwortet die von uns 2007 gegründete PATRIZIA Immobilien KAG ein Investitionsvolumen von insgesamt 1,3 Mrd. Euro. Neben dem neuen Einbringungsfonds über gut 180 Mio. Euro und dem neuen „Urbanitas“ mit einem Investitionsvolumen von 300 Mio. Euro repräsentieren der German Residential Fund I und der Euro City Residential Fund I ein Investitionsvolumen mit jeweils 400 Mio. Euro. Allein im Geschäftsjahr 2010 haben wir für die Fonds Wohnimmobilien für über 150 Mio. Euro angekauft. Welche positiven Effekte davon für die Acquisition & Consulting, für das Property-, das Asset- oder Fondsmanagement oder, oder, oder ausgehen, brauche ich Ihnen nicht zu erläutern. Wichtig ist mir aber, dass uns allen bewusst ist, dass wir hier erst am Anfang des Weges stehen und enorme Wachstumschancen vor uns liegen.

Meine Damen und Herren,

unser Wettbewerbsvorteil ist, dass wir nicht nur eine hervorragende Basis haben und die richtige Genetik aufweisen, sondern wir über das Know-how und die Instrumente verfügen, die Produkte entlang der Schnittstelle zwischen Kapital- und Immobilienmarkt abzudecken.

Was ist also meine Erkenntnis der letzten Monate? Wir werden stärker aus der Krise herauskommen, als wir hineingegangen sind, denn wir haben

- vor vier Jahren über unseren Börsengang den Zugang zu institutionellen Investoren sichergestellt,
- vor drei Jahren die richtigen Immobilien in den richtigen Lagen erworben und mit der KAG und ihren Spezialfonds das richtige Instrument zu rechten Zeit in den Markt eingeführt,

- vor zwei Jahren haben wir unsere Organisation, unsere Strukturen und Prozesse an die neue Unternehmensgröße und das erweiterte Leistungsspektrum angepasst,
- vor einem Jahr schnell und angemessen auf die Finanzkrise reagiert, so dass
- wir heute – mehr denn je – beste Wachstumsaussichten haben!

Ohne den Ausführungen von unserem Finanzvorstand Herrn Fischer vorgreifen zu wollen, so stand das schwierige Jahr 2009 im Zeichen des Gesagten. Wir haben unseren Umsatz um 13 % auf 251 Mio. Euro gesteigert. In der Wohnungsprivatisierung stieg die Zahl der verkauften Einheiten um 38 % auf 657 Wohnungen. Auch unser Servicegeschäft ist deutlich angestiegen. Allein im letzten Jahr haben wir für die bestehenden Fonds Immobilien für über 160 Mio. Euro angekauft.

Wie sich die PATRIZIA im Detail im vergangenen Geschäftsjahr entwickelt hat, davon wird Ihnen nun unser Finanzvorstand Arwed Fischer berichten. Herr Fischer, bitte!

-----  
*Arwed Fischer: Zahlen 2009*  
-----

## **Wolfgang Egger, Vorstandsvorsitzender – 2. Teil der Rede**

Besten Dank, Herr Fischer.

Wie ist die PATRIZIA in das Jahr 2010 gestartet? Meine Damen und Herren, ich sagte schon anfangs meiner Rede: Die PATRIZIA nimmt Fahrt auf, es geht aufwärts. Das 1. Quartal 2010 war ein gelungener Start ins neue Geschäftsjahr. Wir haben nahtlos an die guten Verkaufszahlen des 4. Quartals 2009 anknüpfen können und 183 Wohnungen im Wege der Einzelprivatisierung verkauft. Im Jahresvergleich bedeutet dies eine Verbesserung unserer Vertriebszahlen um 66 %. Die Kaufpreiserlöse aus der Privatisierung stiegen sogar um 81 %, da der Großteil der verkauften Wohnungen in München lag. Das unterstreicht die Nachfrage nach Wohnungen unserer Qualität und Lage, denn ohne das entsprechende Angebot könnten wir einen Verkaufspreis von durchschnittlich 2.492 Euro pro Quadratmeter nicht erzielen.

In Summe stieg der Konzernumsatz der ersten drei Monate um 22 % von 45 auf 55 Mio. Euro. Dabei resultieren Umsätze von 31 Mio. Euro aus den Abverkäufen und 17 Mio. Euro aus Mieteinnahmen. Betonen möchte ich, dass unsere Mieteinnahmen den zu zahlenden Zinsaufwand um mehr als 40 % überdecken.

Nach Abzug aller Kosten ergibt sich ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (das so genannte EBIT) in Höhe von rund 14 Mio. Euro. Unser operatives Ergebnis betrug im 1. Quartal 2 Mio. Euro. Dieses positive Ergebnis ist umso erfreulicher, da unsere Geschäftsentwicklung für ein Immobilienhandelshaus typischerweise immer erst im Jahresverlauf an Dynamik gewinnt.

Auch im zweiten Quartal hat sich der positive Trend fortgesetzt. Die Privatisierung läuft auf Hochtouren: Wir liegen mit unseren Verkaufszahlen bereits jetzt weit über denen des 1. Halbjahrs 2009. Der im April realisierte Blockverkauf über 274 Einheiten im Volumen von

42,1 Mio. Euro wird das Ergebnis des 2. Quartals gleichfalls positiv beeinflussen. Weitere kleine Blockverkäufe mit insgesamt 39 Einheiten sind uns inzwischen gelungen.

In der Projektentwicklung geht es auch voran. Sowohl die beiden Projekte in München als auch das in Augsburg werden noch dieses Jahr fertig gestellt sein. Die Vermietung bzw. der Verkauf entwickelt sich erfreulich. Auch unser Immobilienmanagement macht weiter Fortschritte: Zum einen laufen unsere Neuvermietungen gut, so dass sich unsere Mieterlöse weiter positiv entwickeln werden. Zum anderen zeigen uns auch die Ergebnisse einer unabhängig durchgeführten Mieterbefragung zur Kundenzufriedenheit, dass wir hier auf dem richtigen Weg sind.

Im Segment Services sehen wir insbesondere bei unseren Fonds enormes Entwicklungspotenzial. Seit Jahresbeginn haben wir für die Fonds Immobilien mit einem Investitionsvolumen von rund 150 Mio. Euro gekauft. Gerade gestern konnten wir bekannt gegeben, dass wir für unseren Europafonds 113 Wohnungen in Helsinki angekauft haben. Allein aufgrund der bereits aufgelegten Fonds wird das von uns für Dritte betreute Immobilienvermögen bis 2012 um 63 % ansteigen. Mit Ausweitung unserer Assets unter Management schaffen wir eine gesunde Basis für die regelmäßig wiederkehrende, kalkulierbare Einnahme von Servicegebühren. Damit werden unsere Einkünfte auch für den Kapitalmarkt – und auch für Sie, unsere Aktionäre – ein Stück weit berechenbarer.

Im Ergebnis werden wir auch im 2. Quartal operativ einen Gewinn ausweisen. Zudem werden wir unsere Verschuldung, die bereits jetzt die für uns wichtige Grenze von 1 Mrd. Euro unterschritten hat, weiter verringern. Unser Ziel ist es, bis zum Jahresende die Untergrenze der von uns angestrebten Eigenkapitalquote von 25-30 % erreicht zu haben. Die Aussichten für die nächsten Monate sind also durchaus erfreulich. Für das Gesamtjahr 2010 wollen wir eine spürbare Ergebnisverbesserung erzielen.

Ich möchte in diesem Zusammenhang jedoch betonen, dass unsere Prognosen auf einem Andauern der heutigen Rahmenbedingungen beruhen. Gegen unerwartete Entwicklungen auf den Finanzmärkten oder einer Zuspitzung der Staatsfinanzkrisen wären auch wir nicht immun.

Meine Damen und Herren,

wir haben allen Grund optimistisch in die Zukunft zu blicken. Ich würde mich sehr freuen, wenn Sie, die Aktionäre der PATRIZIA, uns weiterhin treu bleiben – so wie wir uns und die PATRIZIA ihrer Strategie. Ich bin mir durchaus bewusst, dass die Entwicklung des Aktienkurses für viele nicht zufriedenstellend sein kann. Wie ich aber in meinen Ausführungen erläuterte, gibt es gute Gründe dafür, dass die PATRIZIA gestärkt aus der Finanzkrise hervorgeht.

Ich möchte mich an dieser Stelle bei allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und ihren tatkräftigen Einsatz bedanken. Mein ausdrücklicher Dank gilt auch unserem Aufsichtsrat für die Unterstützung und konstruktive Zusammenarbeit im vergangenen Geschäftsjahr. Gleichfalls möchte ich mich bei meinen Vorstandskollegen Herrn Fischer und Herrn Schmitt bedanken. Sie haben im Mai 2010 ihre Verträge jeweils um weitere fünf Jahre verlängert. Das freut mich persönlich, da ich sie in den letzten Jahren stets als kompetente, in der Sache hart kämpfende Gesprächs- und Diskussionspartner kennen und schätzen gelernt habe. Es freut mich aber vor allem deshalb, weil wir damit frühzeitig

Kontinuität in der Führung der PATRIZIA sichergestellt haben. Ich würde mich freuen, wenn auch Sie diese Kontinuität zeigen und uns auf unserem Weg weiter begleiten. Es lohnt sich.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit und übergebe das Wort wieder an den Versammlungsleiter.