

Bericht des Aufsichtsrats

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

das abgelaufene Geschäftsjahr 2009 war geprägt durch die Auswirkungen der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise. Daher sind auch wir mit verhaltenen Erwartungen in das Jahr 2009 gestartet. Heute können wir feststellen, dass die PATRIZIA das vergangene Geschäftsjahr erfolgreich gemeistert hat und aufkommenden Risiken besonnen begegnet ist. Frühzeitig hat der Vorstand Maßnahmen zur Überprüfung der Kostenstruktur eingeleitet, die ihren Teil zum Erfolg der PATRIZIA beigetragen haben. Basis für unseren Erfolg im Geschäftsjahr 2009 waren jedoch unsere Immobilien. Gerade in diesem schwierigen Marktumfeld haben unsere Verkaufserfolge gezeigt, dass sich Qualität durchsetzt.

Meine Aufsichtsratskollegen und ich nehmen unsere Funktion als Kontrollgremium der PATRIZIA Immobilien AG sehr ernst und arbeiten bereits seit Jahren als eingespieltes Team eng mit dem Vorstand zusammen. Der Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2009 sämtliche ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegende Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und die Geschäftsführungsmaßnahmen überwacht. Dabei waren wir in alle Entscheidungen, die für die PATRIZIA von maßgeblicher Bedeutung waren, unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Der Vorstand ist seinen Berichtspflichten aufgrund Gesetz und Geschäftsordnung gegenüber dem Aufsichtsrat vollständig und umfassend nachgekommen und hat uns zeitnah sowohl schriftlich als auch mündlich informiert. Die operative Entwicklung im Konzern, sämtliche Geschäftsvorfälle von wesentlicher Bedeutung sowie die Unternehmensplanung und damit verbundene Chancen und Risiken wurden eingehend erörtert und die Maßnahmen des Vorstands eng begleitet. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung und den damit verbundenen Zielen wurden mit uns im Einzelnen besprochen und von uns im Plenum diskutiert und überprüft. Maßnahmen zur Zielerreichung wurden frühzeitig mit uns abgestimmt; deren Umsetzung haben wir regelmäßig nachverfolgt.

Der Aufsichtsrat kam im Berichtsjahr zu vier ordentlichen Sitzungen zusammen. Jedes Mitglied hat an allen Sitzungen teilgenommen. Über die Sitzungen des Aufsichtsrats hinaus fand zwischen den Mitgliedern des Gremiums und dem Vorstand ein regelmäßiger Gedankenaustausch über wesentliche Themen statt. Entgegen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex haben wir aufgrund der Anzahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern auf die Bildung von Ausschüssen verzichtet. Zu allen Maßnahmen, die nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung des Vorstands der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen, haben wir auf Basis der Berichte und Beschlussvorschläge des Vorstands die Beschlüsse gefasst.

Über Ereignisse und Projekte von besonderer Bedeutung für die Lage und Entwicklung der PATRIZIA wurde das Gremium auch zwischen den Sitzungen frühzeitig unterrichtet. Falls erforderlich, wurden dabei Beschlüsse des Aufsichtsrats im Umlaufverfahren herbeigeführt. Mehrfach standen wir dem Vorstand in persönlichen Gesprächen beratend zur Seite. Interessenskonflikte von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind, traten nicht auf.

Themen des Aufsichtsrats

Regelmäßig wurde in den Aufsichtsratssitzungen über den operativen Geschäftsverlauf sowie über die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Konzerns und seiner Tochtergesellschaften berichtet. Weiteres Augenmerk galt der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses und der Wirksamkeit des konzernweit implementierten Kontroll- und Risikomanagementsystems. Der Bericht der durchgeführten Risikoaudits wurde ausführlich mit uns besprochen, mögliche Chancen und Risiken durch den Aufsichtsrat abgewogen und vorgeschlagene Maßnahmen unserer Prüfung unterzogen.

In der Bilanz feststellenden Aufsichtsratssitzung am 24. März 2009 verabschiedete der Aufsichtsrat nach eingehender Erörterung mit den anwesenden Abschlussprüfern den Jahresabschluss 2008 der PATRIZIA Immobilien AG und des Konzerns sowie den Lagebericht der PATRIZIA Immobilien AG und des Konzerns. Der Aufsichtsrat billigte nach eigener Prüfung auch den Abhängigkeitsbericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2008. Weitere Themen waren die Liquiditätsplanung und die Finanzierung des Konzerns sowie die Ereignisse in den operativen Bereichen. Darüber hinaus wurde die Tagesordnung für die Hauptversammlung mit den zugehörigen Beschlussvorschlägen beraten und verabschiedet. Von besonderer Bedeutung waren die Beratungen über eine Anpassung des erfolgsbezogenen, variablen Vergütungssystems für den Vorstand. Die bisherige Zielvereinbarung sah als Kenngröße für das zu erreichende Unternehmensziel das IFRS-Konzernergebnis der PATRIZIA nach Steuern vor. Anlass für die erneute Thematisierung war der Umstand, dass dieses Ergebnis gemäß IFRS sehr stark von der Marktwertbewertung der Zinssicherungsgeschäfte und von Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beeinflussbar ist. Diese nicht liquiditätswirksamen Effekte haben jedoch keine Auswirkungen auf die operative Ertragskraft des Konzerns sowie dessen Liquiditätsausstattung. Für die Unternehmenssteuerung ist aber gerade das operative Ergebnis relevant. Steigt zum Beispiel das allgemeine Zinsniveau, erhöht sich der Marktwert unserer Zinssicherungsverträge. Dies hätte dann einen positiven, aber nicht liquiditätswirksamen Effekt auf das Ergebnis des Konzerns und würde sich somit ebenfalls positiv auf die variable Vergütung des Vorstands auswirken. Um die Vergütungsstruktur an die nachhaltige operative Unternehmensentwicklung auszurichten, haben wir das Zielsystem auf das Konzernergebnis vor Steuern ohne Auf- oder Abwertung von Immobilien und ohne Auswirkungen von Zinssicherungsinstrumenten angepasst. Damit gewährleisten wir, dass die variable Vorstandsvergütung sich ausschließlich am operativen Ergebnis des Konzerns ausrichtet und die Liquiditätsausstattung des Konzerns ebenfalls Berücksichtigung findet.

Im Rahmen der zweiten Aufsichtsratssitzung am 6. Mai 2009 erläuterte der Vorstand die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA im 1. Quartal 2009. Vor dem Hintergrund der Ablösung der Zinssicherungsvereinbarung eines Darlehens und den damit verbundenen Auflösungskosten wurde diese Option auch für weitere Finanzierungen intensiv diskutiert. In diesem Zusammenhang waren die noch ausstehenden Prolongationen und die Finanzierungen der einzelnen Projektentwicklungsvorhaben ebenfalls Gegenstand unserer Beratungen. Hinsichtlich der Entwicklung des Aktienkurses – der Kurs bewegte sich zu diesem Zeitpunkt wieder oberhalb der 2-Euro-Marke – haben wir die Sitzung auch dazu genutzt, uns über unsere Aktionärsbetreuung und die Reaktionen des Kapitalmarktes zu informieren.

Im Nachgang an unsere Hauptversammlung am 23. Juni 2009 kamen meine Aufsichtsratskollegen und ich zu unserer dritten Sitzung im Geschäftsjahr 2009 zusammen. Die Entwicklung der operativen Bereiche, die Finanzierung und Liquiditätssituation standen auch diesmal auf der Tagesordnung. Damit einhergehend nahm die Analyse der Planzahlen

für die Wohnungsprivatisierung und die Globalverkäufe breiten Raum ein. Der Vorstand kündigte ferner die Optimierung der Konzernstruktur an, welche die Auflösung von insgesamt 20 Vorratsgesellschaften implizierte. Des Weiteren berichtete der Vorstand über die allgemeine Marktsituation für Wohnimmobilien in Deutschland und sich daraus für die PATRIZIA ergebenden Chancen.

In der Aufsichtsratssitzung am 14. Dezember 2009 galt der Unternehmensplanung und den damit verbundenen Zielen für das neue Geschäftsjahr 2010 unsere Aufmerksamkeit. Die Planung jedes Geschäftsfelds wurde intensiv besprochen, die zugrundeliegenden Planungsannahmen diskutiert und deren Einfluss auf das Gesamtkonzernergebnis dargelegt. Eingehend widmeten wir uns den geplanten Wohnungsprivatisierungen und Blockverkäufen und deren Platzierungschancen am Markt. In diesem Zusammenhang haben wir uns über die möglichen Käufergruppen am deutschen Wohnimmobilienmarkt informiert und vor Ort verschiedene Objekte in München besucht. Ebenfalls war die Finanzierungsstruktur des Konzerns und seiner Tochtergesellschaften sowie die Liquiditätsplanung im Geschäftsjahr 2010 Thema dieser Sitzung. Der Aufsichtsrat hat nach umfassender Durchsicht die Jahresplanung 2010 verabschiedet. Unsere Zustimmung fand gleichfalls der neue Geschäftsverteilungsplan des Vorstands, wonach die Bereiche Konzernakquisition und Personal vom Vorstandsvorsitzenden Wolfgang Egger auf den Chief Operating Officer Klaus Schmitt übergegangen sind. Die Zuständigkeiten der einzelnen Vorstandsmitglieder können dem Kapitel D des Geschäftsberichts entnommen werden und sind parallel auf der Internetseite der Gesellschaft nachlesbar. Des Weiteren hat sich das Plenum intensiv mit den Anforderungen des Vorstandsvergütungsgesetzes und den Neuerungen des Deutschen Corporate Governance Kodex befasst. Vorstand und Aufsichtsrat haben daraufhin eine aktualisierte Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben; dabei wird bis auf wenige Ausnahmen den Empfehlungen und Anregungen des Kodex entsprochen. Diese sowie alle früheren Entsprechenserklärungen sind auf der Internetseite der PATRIZIA Immobilien AG dauerhaft zur Einsicht zugänglich. Auf Basis des Corporate Governance Kodex haben meine Aufsichtsratskollegen und ich in diesem Jahr erneut eine Effizienzprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Effizienz der Zusammenarbeit untereinander sowie mit dem Vorstand für sehr gut befunden wurde.

Jahres- und Konzernabschluss 2009, Abschlussprüfung, Abhängigkeitsbericht

Der nach HGB erstellte Jahresabschluss der PATRIZIA Immobilien AG und der nach IFRS aufgestellte Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2009 sowie der zusammengefasste Lagebericht für die PATRIZIA Immobilien AG und den Konzern wurden unter Einbeziehung der Buchführung von der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Für die Bilanz feststellende Sitzung am 24. März 2010 lagen sämtliche relevanten Jahresabschlussunterlagen sowie die Prüfungsberichte der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft den Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig vor. Der Vorstand und die verantwortlichen Abschlussprüfer haben die Ergebnisse der Prüfung erläutert und uns alle Fragen beantwortet. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss der PATRIZIA Immobilien AG, den Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lagebericht für die PATRIZIA Immobilien AG und den Konzern sorgfältig geprüft und keine Einwendungen erhoben. Dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer haben wir uns angeschlossen; den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den Konzernabschluss haben wir ausdrücklich gebilligt. Somit ist der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009

gemäß § 172 AktG festgestellt. Der Aufsichtsrat hat den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns im Hinblick auf den Verschuldungsgrad und die Investitionsplanung des Konzerns geprüft und schließt sich dem Vorschlag des Vorstands an, für das Geschäftsjahr 2009 auf eine Dividendenausschüttung zu verzichten.

Zum Risikomanagement der Gesellschaft hat der Abschlussprüfer festgestellt, dass der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG die nach § 91 Abs. 2 AktG erforderlichen Maßnahmen getroffen hat und das Risikofrüherkennungssystem der Gesellschaft geeignet ist, den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen rechtzeitig zu erkennen und ihnen adäquat zu begegnen. Es sind derzeit keine Risiken bekannt, die eigenständig oder in Kombination mit anderen Risiken den Fortbestand der PATRIZIA Gruppe gefährden könnten.

Alle rechtlichen und geschäftlichen Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt und von diesem eingehend auf Marktkonformität überprüft. Diese vertraglichen Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen wurden ebenfalls durch den Wirtschaftsprüfer geprüft und entsprechen marktüblichen Konditionen, wie sie auch zwischen der PATRIZIA Gruppe und fremden Dritten abgeschlossen worden wären.

Der vom Vorstand gemäß § 312 AktG aufgestellte Abhängigkeitsbericht über die Beziehungen der PATRIZIA Immobilien AG zu verbundenen Unternehmen wurde vom Abschlussprüfer geprüft. Der Abschlussprüfer hat folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

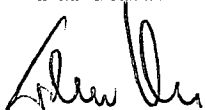
1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war,
3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.“

Der Bericht des Abschlussprüfers zum Abhängigkeitsbericht lag allen Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig vor der Bilanzsitzung vor und wurde von uns gründlich geprüft sowie mit den anwesenden Abschlussprüfern eingehend besprochen. Der Aufsichtsrat kam zu dem Ergebnis, dass keine Einwendungen gegen den Bericht und die darin enthaltene Schlusserklärung des Vorstands zu erheben sind.

Wir sprechen an dieser Stelle allen unseren aufrichtigen Dank aus, die sich zum Wohle der PATRIZIA eingesetzt haben. Wir danken dem Vorstand, den Geschäftsführern der operativen Gesellschaften und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die durch ihre überzeugenden Leistungen ihre Fähigkeiten einmal mehr unter Beweis gestellt haben. Auch 2010 setzen wir auf das Können und den Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Wir bedanken uns gleichfalls bei unseren Aktionären, die der PATRIZIA im schwierigen Börsenjahr ihr Vertrauen ausgesprochen haben.

Augsburg, 24. März 2010

Für den Aufsichtsrat



Dr. Theodor Seitz
Vorsitzender