

PATRIZIA Immobilien AG

Rede des Finanzvorstands Arwed Fischer zur Hauptversammlung am 29. Juni 2011

- es gilt das gesprochene Wort -

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

zu unserer diesjährigen Hauptversammlung heiÙe auch ich Sie sehr herzlich willkommen. Wie Herr Egger bereits ausgeföhrt hat, sind wir mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr sehr zufrieden. Wir haben 2010 mit einem operativen Ergebnis von 12,8 Mio. Euro die obere Spanne unserer Prognose erreicht, die ein Ergebnis von 12-13 Mio. Euro vorsah. Im Folgenden werde ich Ihnen anhand einiger Eckdaten den Geschäftsverlauf des vergangenen Jahres erläutern.

Wie Sie wissen, ist die PATRIZIA kein Bestandshalter von Immobilien. Unser Schwerpunkt lag im Verkauf von Immobilien und wir entwickeln uns weiter zum Immobilieninvestmenthaus. Herr Egger hat Ihnen bereits die Gründe für unsere Neuausrichtung auf die Bereiche Wohnen und Gewerbe erklärt, verbunden mit der Ausweitung unserer Dienstleistungen im Fondsgeschäft. Die neue Strategie zeigt sich durch die Integration der LB Immo Invest / PATRIZIA Gewerbeinvest KAG seit Jahresbeginn auch in unseren Zahlen. Für 2010 war die Veräußerung von Immobilien aus dem bestehenden Portfolio und der Projektentwicklung jedoch noch der wesentliche Erfolgsfaktor der Gesellschaft.

Von der großen Nachfrage nach Wohneigentum haben wir im Bereich der Privatisierung klar profitiert. Hier verkaufen wir einzelne Wohnungen an Privatpersonen. Mit einer Zunahme der Verkaufszahlen um 22 % konnten insgesamt 801 Wohnungen veräußert werden. Die größte Käufergruppe bilden mit 67 % weiterhin private Anleger, die die Sicherheit einer vermieteten Immobilie suchen. Auch die Verkaufspreise konnten wir im Vergleich zum Vorjahr nochmals leicht steigern. Zu 2.370 Euro haben wir im Durchschnitt den Quadratmeter verkauft. Zweifelsohne hat dazu beigetragen, dass wir fast zwei Drittel der Wohnungen in München verkauft haben.

In unserem Geschäftsbereich Revitalisierung fiel die Verbesserung noch deutlicher aus: Mit 1.002 Einheiten haben wir die Verkaufszahlen aus 2009 mehr als verdreifacht. Zu unseren Kunden gehören hier institutionelle Investoren wie Versicherungen oder Pensionskassen und Verwalter großer Familienvermögen, die sogenannten Family Offices. Dass wir hierbei im Durchschnitt nur 1.625 Euro je Quadratmeter erzielt haben ist der Tatsache geschuldet, dass einige Immobilien unsaniert verkauft wurden. In einem Fall haben wir zur Bereinigung auch einen Buchverlust in Höhe von 250 TEUR in Kauf genommen.

Einen erfreulichen Beitrag lieferte 2010 die PATRIZIA Projektentwicklung: Das Objekt Schwalbeneck in Augsburg und die beiden Objekte Casa Verde und Isartor-Palais in München wurden fertiggestellt und für insgesamt 42,3 Mio. Euro erfolgreich verkauft. In der Zwischenzeit haben wir zwei weitere Grundstücke in Düsseldorf und Augsburg gekauft. Hier werden wir bis 2014 bzw. 2015 neue Wohnungen bauen. Das Projektvolumen beläuft sich jeweils auf rund 60 Mio. Euro.

Neben den Verkäufen trugen die Mieteinnahmen rund 20 % zum Umsatz bei. Dass unsere Mieteinnahmen im Zuge der Abverkäufe zurückgehen, liegt auf der Hand. Herausstellen möchte ich an dieser Stelle aber, dass die Mieten um 9 % zurückgegangen sind, während sich die vermietbare Fläche um 16 % reduzierte. Dies zeigt, dass wir durch professionelles Immobilienmanagement erfolgreich Leerständen begegnen und weiterhin Mietentwicklungspotenziale heben können.

In Summe stieg unser Konzernumsatz um 35 % auf 340 Mio. Euro.

Ein Teil der Verkaufserlöse wird jedoch nicht im Umsatz ausgewiesen, nämlich immer dann, wenn wir Immobilien aus dem langfristigen Vermögen veräußern. Die Ursache ist in den Rechnungslegungsstandards der IFRS zu suchen – den International Financial Reporting Standards – wie wir sie als börsennotiertes Unternehmen für die Erstellung unserer Abschlüsse anzuwenden haben. Aus dem Verkauf der sogenannten „Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ sind uns weitere 44 Mio. Euro zugeflossen.

Unser vollstufiges Geschäftsmodell haben wir bisher mit dem Dreiklang: „Investieren. Optimieren. Realisieren.“ erklärt. Dass uns sehr an der Optimierung, der Werthebung und baulichen Verbesserung unserer Immobilien gelegen ist, zeigt sich deutlich in den Ausgaben, die wir für Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aufwenden. Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir für Modernisierungen durchschnittlich 36 Euro pro Quadratmeter in die Hand genommen. Das sind Investitionen in einer Größenordnung, wie sie bei anderen Immobilienunternehmen nicht zu finden sind. Die

von uns erzielten Verkaufspreise beruhen also zum einen auf den guten Lagen unserer Immobilien, zum anderen sind sie Ergebnis unserer umfassenden Arbeit an den Objekten selbst.

Deutlich vorangekommen sind wir bei der Entschuldung. Wir haben 2010 unsere Bankdarlehen um mehr als 20 % gesenkt – um insgesamt rund 230 Mio. Euro. Dadurch haben wir Zinszahlungen von 11 Mio. Euro eingespart. Möglich war dies durch die erfolgreichen Wohnungsverkäufe.

Vor Steuern haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr 11,5 Mio. Euro erwirtschaftet, nach Steuern haben wir einen Jahresüberschuss von 6,2 Mio. Euro ausgewiesen. Wer von Ihnen in einer vorangegangenen Hauptversammlung teilgenommen hat oder unsere Finanzberichterstattung verfolgt, weiß, dass diese Ertragskennzahlen gemäß IFRS nicht eindeutig den wirtschaftlichen Erfolg oder Misserfolg der PATRIZIA wiedergeben. Gerade die sogenannten Fair-Value-Bewertungen – also nicht liquiditätswirksame Bewertungen zum aktuellen Marktpreis – verzerren das Ergebnis. Bei der PATRIZIA ist diese Marktwertbewertung auf die vorhandenen Zinssicherungsinstrumente vorzunehmen. Da sich hieraus kein Einfluss auf die Liquidität der Gesellschaft ergibt, eliminieren wir diesen Wert in der Darstellung und stellen mit dem sogenannten EBT adjusted unverfälscht die operative Leistungsfähigkeit der PATRIZIA heraus. Dieses operative Ergebnis betrug 12,8 Mio. Euro. Nach 2,4 Mio. Euro im Vorjahr haben wir somit eine Steigerung um rund 430 % erzielt. Das ist eine stolze Entwicklung und ein Ergebnis, das sich sehen lassen kann. Mit diesem Ergebnis sollten auch die letzten Zweifel beseitigt sein, die der PATRIZIA noch aus den schwierigen Vorjahren anlasten. Mit diesem Ergebnis haben wir unmissverständlich bewiesen, dass wir die Wende geschafft haben.

Lassen Sie mich nun noch kurz auf wesentliche Positionen unserer Konzernbilanz eingehen: Die Rückführung unserer Bankdarlehen habe ich Ihnen bereits erläutert. Es sei ergänzt, dass wir im März dieses Jahres einen Kredit über 466 Mio. Euro problemlos für weiter 39 Monate verlängern konnten. Damit steht für die nächsten drei Jahre kein größeres Darlehen zur Refinanzierung an. Dies beweist einmal mehr, dass wir aus Sicht der Banken ein verlässlicher und bonitätsstarker Kunde sind.

Hervorheben möchte ich des Weiteren die Wertstabilität unserer Immobilien. Zum Bilanzstichtag, dem 31. Dezember 2010, verfügten wir über ein Immobilienvermögen von 1,1 Mrd. Euro. Zum ersten Mal haben wir auch den Net Asset Value – oder kurz NAV – ausgewiesen. Dieser Nettoinventarwert ist eine Kennzahl für die Bewertung der Immobiliensubstanz. Mit 6,86 Euro lag der NAV je Aktie zum Jahresende 78 % über dem Jahresschlusskurs der PATRIZIA Aktie von 3,84 Euro. Aller-

dings ist dieser Wert alleine nicht aussagefähig für den inneren Wert der Aktie, da sowohl die beim Verkauf der Immobilien zu erzielenden Verkaufswerte als auch das ständig wichtiger werdende Dienstleistungsgeschäft durch diese Kennzahl nicht erfasst werden.

Seit Jahresbeginn sind wir beim Aktienkurs nochmals einen wesentlichen Schritt weitergekommen. Nach 25 % Kursgewinn 2010 haben wir inzwischen nochmals rund 30 % hinzugewonnen. Gestern hat unsere Aktie bei 5,07 Euro geschlossen.

Neben dem Kursverlauf interessiert Sie, werte Aktionärinnen und Aktionäre, die Dividendenpolitik der PATRIZIA. Lassen Sie mich nach den Ausführungen zum Konzernabschluss daher zunächst auf den Jahresabschluss der Muttergesellschaft, der PATRIZIA Immobilien AG, eingehen:

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

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

Der aufgelaufene Bilanzgewinn beträgt zum 31. Dezember 2010 37.326.952,87 Euro. Dies stellt den ausschüttungsfähigen Gewinn der Gesellschaft dar, über dessen Verwendung in Punkt 2 der Tagesordnung heute beschlossen wird. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen dabei vor, den Bilanzgewinn in voller Höhe auf neue Rechnung vorzutragen und auf die Ausschüttung einer Dividende zu verzichten. Da wir im laufenden Geschäftsjahr sowohl für die Wohnungsprivatisierung als auch für die Projektentwicklung neue Zukäufe tätigen wollen bzw. erste Zukäufe bereits umgesetzt haben, wollten wir bewusst eine höhere Liquidität vorhalten. Hinzu kommt, dass wir zum 3. Januar 2011 den Erwerb der LB Immo Invest mit rund 15 Mio. Euro Eigenkapital zu finanzieren hatten. Wir sind der Ansicht, dass diese Haltung auch im Sinne unserer Aktionäre ist.

An dieser Stelle möchte ich im Namen des gesamten Vorstands und des Aufsichtsrats der PATRIZIA ein klares Bekenntnis zur künftigen Dividendenpolitik geben: Unser Ziel für das laufende Geschäftsjahr 2011 ist es, Sie, unsere Aktionäre, wieder am Erfolg der Gesellschaft zu beteiligen. Die Voraussetzungen, die wir dazu erfüllen müssen, sind zum einen unsere Prognose eines bereinigten Vorsteuerergebnisses von 16-17 Mio. Euro zu realisieren, und zum anderen unsere Eigenkapitalquote bei mindestens 25 -30 % zu stabilisieren. Sollte es die allgemeine Geschäftslage erlauben, möchten wir in diesem Fall 20-25 % des bereinigten Vorsteuerergebnisses zur Ausschüttung heran-

ziehen, was einer Dividende je Aktie von etwa 6 bis 8 Cent entsprechen würde. Wir sind aus heutiger Sicht zuversichtlich, dass wir dieses Ziel erreichen können.

Ich komme nun zu den Erläuterungen weiterer Tagesordnungspunkte.

Meine Damen und Herren,

lassen sie mich 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 im Geschäftsbericht 2010 verweisen, dort nachlesbar auf Seite 50. Sogenannte 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 weitestgehend zentral in der Holding. 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 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.

Soweit zum Geschäftsjahr 2010.

Meine Damen und Herren,

ich möchte nun auch das 1. Quartal 2011 kurz für Sie zusammenfassen und einen Ausblick für das Gesamtjahr geben. Weiterführende Informationen gibt Ihnen der Quartalsbericht, der am Unterlagentisch draußen im Foyer zur Mitnahme für Sie ausliegt.

Die PATRIZIA ist aus Sicht der Verkaufszahlen und des operativen Ergebnisses verhalten in das laufende Geschäftsjahr gestartet. In der Wohnungsprivatisierung haben wir das sehr gute 1. Quartal des Vorjahres nicht erreicht. 132 einzeln verkaufte Einheiten lagen aber im Rahmen unserer Erwartungen und sind im Mehrjahresvergleich nicht ungewöhnlich, zumal der Jahresbeginn üblicherweise keine transaktionsstarke Zeit ist. Zu Jahresanfang haben wir neue Objekte in den Vertrieb gegeben. An der Anzahl der notariellen Beurkundungen sehen wir, dass die Wohnungsprivatisierung weiter anzieht und wir in den nächsten Quartalen steigende Abverkäufe sehen sollten. Im Gegensatz zum Vorjahr konnten wir in den ersten drei Monaten erste kleinere Blockverkäufe realisieren. Insgesamt 63 Wohnungen haben wir hier für 7,1 Mio. Euro veräußert. In der Zwischenzeit konnten wir weitere 83 Einheiten beurkunden, die in den nächsten Quartalen ergebniswirksam werden.

Nach Abzug aller Kosten haben wir das 1. Quartal mit einem bereinigten Vorsteuerergebnis von 590 TEUR abgeschlossen – kein überragendes, aber ein passables Ergebnis mit weiterhin guten Aussichten. Damit haben wir 7 Quartale in Folge ein positives Ergebnis erzielt.

Was haben wir uns für 2011 vorgenommen? Wie geht es in den nächsten Monaten weiter? Wir gehen heute davon aus, dass sich das 2. Quartal ähnlich dem 1. Quartal darstellen wird und dass das Geschäft dann im 2. Halbjahr spürbar anziehen wird. Wir bestätigen unseren Ausblick für 2011, ein operatives Ergebnis von 16-17 Mio. Euro zu erzielen. Seit Jahresbeginn gehört die LB Immo Invest – bzw. seit der Umfirmierung die PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalanlagegesellschaft – als profitable Gesellschaft zum Konzern. Die Integration der Gesellschaft haben wir inzwischen abgeschlossen. Wir haben die erste Zeit intensiv dazu genutzt, die Fondsimmobilien unter die Lupe zu nehmen und den Fondszeichnern die PATRIZIA als neue Eigentümerin vorzustellen. Von unserer neuen Tochtergesellschaft erwarten wir einen Ergebnisbeitrag von 3,5 Mio. Euro und 5 Mio. Euro für das Folgejahr 2012. Das von uns angestrebte Minimum der Eigenkapitalquote haben wir mit 25,1 % bereits erreicht und soll in den nächsten Monaten weiter gefestigt werden. Bis Jahresende wollen wir zudem

230 Mio. Euro an Bankverbindlichkeiten abtragen. Ein weiteres Ziel für 2011 ist die bereits erläuterte Rückkehr zur Dividendenfähigkeit.

Meine Damen und Herren,

Sie sehen, wir haben mit der PATRIZIA viel vor. Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit und übergebe das Wort wieder an unseren Versammlungsleiter Herrn Dr. Seitz.