

PATRIZIA Immobilien AG
Rede des Vorstandsvorsitzenden Wolfgang Egger
zur Hauptversammlung am 29. Juni 2011

- es gilt das gesprochene Wort -

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

im Namen des gesamten Vorstands begrüße ich Sie herzlich zur diesjährigen Hauptversammlung der PATRIZIA Immobilien AG. Ich freue mich sehr, Sie in Augsburg willkommen zu heißen.

Auf der letzten Hauptversammlung vergangenes Jahr habe ich Ihnen zugerufen, dass wir die Finanzkrise als Chance nutzen wollen und gestärkt aus ihr hervorgehen werden. Das griechische Wort „Krisis“ bedeutet „Wendepunkt“ - per se also nichts Negatives. Daher freue ich mich sehr, Ihnen heute mitteilen zu können, dass die PATRIZIA diesen Wendepunkt in der Finanzwelt positiv nutzen konnte und sich sowohl operativ als auch strategisch weiterentwickelt hat. So haben wir unsere Ergebnisprognose erfüllt und die Ertragskraft der PATRIZIA um 10,4 Mio. Euro auf 12,8 Mio. Euro gesteigert. Eine Entwicklung, die vor allem durch den erfolgreichen Wohnungsverkauf ermöglicht wurde. In Summe stieg die Zahl verkaufter Wohn- und Gewerbeeinheiten um 91 % auf 1.803. Während die Wohnungsprivatisierung einen Anstieg um 22 % auf insgesamt 801 Einheiten verzeichnete, nahmen die Blockverkäufe um 713 Einheiten auf 1.002 Wohneinheiten zu. Zudem haben wir 2010 drei Projektentwicklungen fertig gestellt und erfolgreich vermarktet: Das „Schwalbeneck“ in Augsburg, das „Casa Verde“ und das „Isartor-Palais“ in München. Auch das Fondsgeschäft für Wohnimmobilien konnten wir durch die Auflage von zwei neuen Individualfonds mit einem Zielvolumen von insgesamt 600 Mio. Euro ausbauen. Gleichzeitig haben wir für bestehende Fonds über 174 Mio. Euro investiert. Ohne den Ausführungen von unserem Finanzvorstand Arwed Fischer vorweggreifen zu wollen, der Ihnen gleich die detaillierten Zahlen des Geschäftsjahres 2010 erläutern wird, lässt sich eines schon an dieser Stelle konstatieren: 2010 hat die PATRIZIA Stärke gezeigt und operativ enorm zugelegt.

Meine Damen und Herren,

die PATRIZIA ist Investor und Dienstleister. Und es hat sich bewährt, dass wir dieser Linie treu geblieben sind. Es hat sich bewährt, dass wir aus der Immobilie kommen und seit 27 Jahren mit ihr arbeiten. Und es hat sich bewährt, dass wir die PATRIZIA mit diesem Wissen und dieser Erfahrung Schritt für Schritt weiterentwickelt haben. In der Wohnungswirtschaft sind wir damals gestartet, heute bieten wir die gesamte Wertschöpfungskette rund um die Immobilie vom Research und Ankauf über die Wertoptimierung, das Asset und Property Management bis hin zum Einzel- oder Globalverkauf und der Platzierung von Immobilien-Fonds aus einer Hand an. Wir haben dabei immer großen Wert darauf gelegt, dass wir die Kompetenz im eigenen Haus vorhalten und mit eigenem Personal vor Ort präsent sind. Auch wenn das Immobiliengeschäft zunehmend internationaler wird, so bleibt das Geschäft an der Immobilie immer ein lokales.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

unsere Überzeugung, auf Bewährtes und die dahinter stehenden Werte zu setzen, spiegelt sich nun auch in unserem neuen Marktauftritt wider. Die Veränderung unserer Marke vom „Investieren. Optimieren. Realisieren.“ hin zu „Werte entscheiden“ illustriert unsere strategische Weiterentwicklung hin zu unserem neuen Anspruch, dass die PATRIZIA ein führendes vollstufiges Immobilien-Investmenthaus in Europa wird. „Werte entscheiden“ steht also für unser Selbstverständnis. Und dieses gründet auf den Säulen Wertsteigerung, Wertschätzung, Nachhaltigkeit.

Vor einem Jahr habe ich hier an gleicher Stelle gesagt, dass wir erst am Anfang des Weges stehen und noch enorme Wachstumspotenziale vor uns haben. Ich freue mich, dass Sie zu uns gestanden haben und diesen Weg gemeinsam mit uns beschreiten. Wie Sie wissen, meine Damen und Herren, hat die PATRIZIA zum Jahreswechsel die LB Immo Invest GmbH erworben und somit einen bedeutenden weiteren Wachstumsschritt gemacht. Mit Blick auf unsere Historie wird deutlich, dass der Erwerb der LB Immo Invest ein weiterer und logischer Schritt in der strategischen Weiterentwicklung des Unternehmens hin zum Immobilien-Investmenthaus ist.

Wir haben ein profitables, im Markt anerkanntes Unternehmen erworben, das eine perfekte Ergänzung zum Kerngeschäft der PATRIZIA bildet. Durch den Erwerb der LB Immo Invest, die ihre 13 Gewerbeimmobilienfonds mit einem Bruttovolumen von rund 2,3 Mrd. Euro schwerpunktmäßig für institutionelle Investoren wie Sparkassen, Versicherungen und Pensionsfonds auflegt, baut die PATRIZIA ihr Fondsgeschäft weiter aus – erstmals durch externes Wachstum. Die PATRIZIA gewinnt

ein größeres Leistungsspektrum, erhält Zugang zu neuen Märkten und Kunden und kann stabil und nachhaltig wachsen.

Da die LB Immo Invest zu etwa 50 % im Ausland – hier vor allem in Skandinavien, Benelux, Mittel- und Osteuropa sowie den USA – investiert ist, können wir unsere internationale Ausrichtung forcieren. Der PATRIZIA Verbund kann nun eine noch breitere Produktpalette vom Wohn- bis zum Gewerbesektor mit Büro- und Handels- sowie Pflege- und Hotelimmobilien im In- und Ausland anbieten. So werden wir zu einem zentralen Ansprechpartner für alle Immobilieninvestments. Wir können über alle Nutzungsarten den kompletten Lebenszyklus rund um die Immobilie aus einer Hand anbieten. Durch den Erwerb der LB Immo Invest gewinnen wir einen weiteren Ergebnisträger, können unser Geschäft weiter verstetigen und Synergieeffekte nutzen. Zudem gleichen die höheren Dienstleistungseinnahmen die Volatilitäten des Transaktionsgeschäfts besser aus.

Der Ausbau unseres Fondsgeschäfts wurde sorgfältig vorbereitet. In den letzten Jahren haben wir ständig den Markt beobachtet, um uns auch an dieser Seite weiter zu verstärken. Dabei war es uns wichtig, dass das in Frage kommende Unternehmen am Markt etabliert ist und über eine entsprechende Erfolgsgeschichte verfügt. Zudem sollte es möglichst wenige Überschneidungen mit unserem eigenen Geschäftsmodell geben. Und hier ist die LB Immo Invest der ideale Partner für uns. Die LB Immo Invest ist seit 2002 am Markt und heute bestens vernetzt. Etwa 90 % des von ihr verwalteten Fondsvolumens ist in Gewerbeimmobilien investiert; lediglich ein Fonds ist auf Wohnimmobilien ausgerichtet. Auch bei den Investoren gibt es so gut wie keine Überschneidungen.

Der eine oder andere im Markt fragt sich nun sicher, warum die PATRIZIA ihre Positionierung als Wohnspezialist im Markt aufgibt und nicht wie der „Schuster“ bei seinen Leisten bleibt. Diesen Leuten möchte ich sagen, dass die PATRIZIA schon vor der Übernahme der LB Immo Invest Gewerbe-Assets in Höhe von 700 Mio. Euro betreut hat. Seit sieben Jahren sind wir bereits als Asset Manager für die Gewerbebestände eines des größten deutschen Versorgungswerkes mandatiert, seit fünf Jahren arbeiten wir mit zwei der größten internationalen Pensionskassen in unserem Co-Investment PATRoffice zusammen, welches in Gewerbeimmobilien in Deutschland in Höhe von 355 Mio. Euro investiert hat. Außerdem betreuen wir einen Einbringungsfonds mit Gewerbeimmobilien. Insofern ist das Gewerbeimmobiliengeschäft nicht neu für uns. Und auf die verschiedenen Immobilienklassen bezogen gilt für uns: Man kann das eine tun, ohne das andere lassen zu müssen!

Sicherlich wäre auch der schrittweise Ausbau des Gewerbe-Bereiches eine Alternative gewesen. Der hätte jedoch wesentlich länger gedauert. Zudem wäre der Marktauftritt viel schwieriger gewesen. Denn der Name PATRIZIA ist bei vielen Marktteilnehmern Synonym für „Wohnimmobilienspezialist“. Im Umkehrschluss heißt das, dass für die Thematik Gewerbe eine eigene Plattform erforderlich war. Mit dem Erwerb der LBI werden wir diesem Anspruch sehr gut gerecht, denn wir haben uns entsprechend unserer zwei Standbeine Wohnen und Gewerbe organisiert. Während die Gewerbeimmobilienaktivitäten zusammengefasst wurden und von Hamburg aus gesteuert werden, führen wir Wohnimmobilienaktivitäten nach wie vor von Augsburg aus. Seit diesem Monat ist diese neue Organisation auch mit einem neuen Marktauftritt verbunden. Demnach wurde zum 1. Juni 2011 die in Hamburg ansässige „LB Immo Invest GmbH“ in „PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH“ umbenannt. Parallel dazu firmiert unsere in Augsburg ansässige „PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH“ nun als „PATRIZIA WohnInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH“. Obwohl dies letztlich nur eine Umbenennung ist, so ist es doch sichtbares Zeichen, dass die PATRIZIA sich zu einem vollstufigen Immobilien-Investmenthaus mit den beiden Säulen Wohnen und Gewerbe entwickelt hat.

Die PATRIZIA, meine Damen und Herren, hat in den letzten Monaten aber nicht nur ihr Fondsgeschäft erweitert. Gleichzeitig bauen wir aktuell auch den Bereich „Alternative Investments“ auf. In unserem neugeschaffenen Bereich werden Investitionschancen für Wohn- und Gewerbeimmobilien bzw. Immobilienunternehmen identifiziert, Geschäftspläne zur Restrukturierung und Fortentwicklung erarbeitet und die Übernahme und Neupositionierung gemeinsam mit externen Eigenkapitalinvestoren finanziert. Wir verfolgen dabei drei Hauptzielrichtungen: Neben großen Wohnimmobilien-gesellschaften kommen für diesen Bereich auch Portfolien in Betracht, für die Darlehensverlängerungen anstehen, bei denen es aber Probleme gibt. Den dritten Bereich können Dienstleistungen für den Bankenbereich darstellen, um diese beim Management von Immobilienbeständen zu unterstützen, die die Banken aus gescheiterten Finanzierungen in den Büchern haben.

Auch das ist ein logischer Schritt, da die PATRIZIA schon vor vielen Jahren Immobilienbestände für die verschiedenen internationalen Finanzinvestoren oder Investmentbanken geprüft hat. Insofern haben wir diese Arbeit als Dienstleistung für Dritte schon erbracht. Neu ist, dass wir nun interessierte Investoren direkt ansprechen mit dem Ziel, die zwischengeschalteten – und teuren – Kapital-sammelstellen überflüssig zu machen. Und die Chancen dafür stehen besser als je zuvor. Wir können Investoren ein Co-Investment mit PATRIZIA als einer am Markt entsprechend positionierten Gesellschaft bieten, die die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilien selbst abdeckt. Damit

kombinieren wir das operative Know-how mit der entsprechenden Gleichgewichtung der Interessen aufgrund des Co-Investments von PATRIZIA.

Verehrte Gäste,

1984 hat PATRIZIA begonnen, Firmengeschichte zu schreiben. Und wie es sich für eine 27jährige Unternehmensgeschichte gehört, gab es gute und manchmal auch schwierige Zeiten. Das Kapitel 2010 ist eindeutig der Kategorie „erfolgreich“ zuzuordnen. Wir verfügen derzeit über einen eigenen Immobilienbestand von gut 9.000 Wohnungen. Unser Bestand ist in der Branche anerkannt und gilt als erstklassig. Rund 80 % liegen an den Top-5-Standorten München, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln/Düsseldorf und Berlin. Heute managt die PATRIZIA ein Immobilienvermögen von über 5 Mrd. Euro. Wir verantworten 18 Fonds und zählen mittlerweile zu einer Top-Adresse im deutschen Immobilien-Spezialfondsmarkt. Damit haben wir zum einen die kritische Größe erreicht, um uns als strategischer Partner für Immobilien-Investments zu positionieren, zum anderen haben wir einen entscheidenden Schritt zu einem führenden vollstufigen Immobilien-Investmenthaus in Europa getan und die werthaltige Basis für neue Wachstumspotenziale geschaffen.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Ihre PATRIZIA wird auch das Jahr 2011 nutzen, um ein neues – erfolgreiches – Kapitel Firmengeschichte zu schreiben und den Unternehmenswert weiter zu steigern. Wir danken Ihnen, dass Sie uns Ihr Vertrauen gegeben haben und würden uns freuen, wenn Sie uns auch auf dem Weg zu einem der führenden europäischen Immobilien-Investmenthäuser weiterhin begleiten.

Besonders bedanken möchte ich mich an dieser Stelle bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Ohne Sie, die PATRIZIANER, die unermüdlich mit großer fachlicher Kompetenz und großem Engagement, aber eben auch mit viel Herzblut und Ideenreichtum das Unternehmen nach vorne bringen, könnten wir sicher nicht auf ein so erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken und gleichzeitig so zuversichtlich in eine vielversprechende Zukunft schauen. Mein Dank für die konstruktive Zusammenarbeit gilt natürlich auch meinen Vorstandskollegen, unseren Geschäftsführern und dem Aufsichtsrat.

Ich übergebe nun das Wort an unseren Finanzvorstand Arwed Fischer.