

**PATRIZIA Immobilien AG
Rede des Finanzvorstands Arwed Fischer
zur Hauptversammlung am 12. Juni 2013**

- es gilt das gesprochene Wort -

Sehr geehrte Damen und Herren,
auch ich heiÙe Sie, unsere Aktionärinnen und Aktionäre sowie Freunde des Unternehmens, zu unserer heutigen Hauptversammlung sehr herzlich willkommen.

Herr Egger hat Ihnen bereits erläutert, dass das vergangene Geschäftsjahr für PATRIZIA ein sehr gutes Jahr war: Wir haben unsere Prognose erfüllt und das operative Ergebnis von 28,8 Mio. Euro auf 43,9 Mio. Euro gesteigert. Wir haben ein immenses Wachstum gezeigt und wichtige Projekte in die Wege geleitet, von denen wir in den nächsten Jahren deutlich profitieren werden.

Der Zuschlag für die LBBW Immobilien im vergangenen Jahr und nun auch für die GBW AG sind für die Weiterentwicklung der PATRIZIA wegweisend. Beide Transaktionen haben die Außenwahrnehmung und das Ansehen der PATRIZIA positiv beeinflusst und werden uns auch ergebnisseitig ein gutes Stück voranbringen.

Im Folgenden werde ich Ihnen anhand einiger Eckdaten den Geschäftsverlauf des vergangenen Jahres erläutern.

Wenn Sie sich die reine Umsatzentwicklung anschauen, sehen Sie, dass wir mit 229 Mio. Euro nahezu 15 % unter Vorjahr abgeschlossen haben. Sie werden daraus nicht schließen, dass wir uns im Ergebnis dennoch verbessert haben. Hintergrund ist, dass der Umsatz – so wie wir ihn als börsennotiertes Unternehmen gemäß den internationalen Rechnungslegungsstandards ausweisen müssen – einen Großteil unserer Verkaufserlöse nicht berücksichtigt.

Nämlich immer, wenn wir Immobilien aus dem langfristigen Vermögen veräußern, erscheinen diese Verkaufserlöse nicht im Umsatz. 2012 haben wir erstmals aus dem Verkauf der sogenannten „Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ höhere Verkaufserlöse erzielt als aus den Vorräten. Uns sind weitere 178 Mio. Euro zugeflossen, die im Umsatz keine Beachtung finden. Der Gesamtumsatz würde demnach nach landläufiger Betrachtungsweise 408 Mio. Euro betragen – und damit 14 % mehr als noch 2011.

Unsere Verkaufsaktivitäten verantworten weiterhin den Großteil der Einnahmen. Zwar kamen wir im Eigenbestand wegen geringerer Blockverkäufe nicht an die guten Verkaufszahlen des Vorjahres heran, in Summe, also einschließlich der Verkäufe für Co-Investments und Dritte, konnten wir das Transaktionsvolumen aber um 15 % steigern.

Wie Sie der Einblendung entnehmen können, haben wir 924 Wohnungen im Einzelverkauf privatisiert, rund ein Viertel über Vorjahr. Wir profitieren weiterhin deutlich von der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohneigentum. Die Preise haben mit durchschnittlich über 2.500 Euro pro Quadratmeter ebenfalls weiter angezogen. Hier kommt uns zugute, dass wir 75 % aller Wohnungen in der Landeshauptstadt München, dem teuersten Immobilienstandort Deutschlands, verkauft haben. 2012 wurden aber auch die letzten PATRIZIA Wohnungen in Friedrichshafen und Regensburg veräußert. Die größte Käufergruppe bilden mit 72 % erneut private Anleger, die die Sicherheit einer vermieteten Immobilie für private Anlagezwecke suchen.

500 weitere Wohnungen haben wir im Dienstleistungsgeschäft und aus Co-Investments privatisiert. Je mehr wir unseren Eigenbestand reduzieren, umso mehr wird sich der Schwerpunkt des Einzelwohnungsverkaufs hierhin verlagern.

Nicht ganz so erfreulich lief es bei den Blockverkäufen. Die Beurkundung zweier weiterer großer Blöcke hat sich ins 1. Quartal 2013 verschoben und wird im laufenden Quartal ergebniswirksam. Mit 785 verkauften Wohnungen blieb der Bereich Revitalisierung hinter dem Vorjahreswert zurück. Doch auch hier hat sich gezeigt, dass wir die Verkäufe für Co-Investments und externe Dritte steigern konnten.

In diesem Zusammenhang möchte ich Ihnen einen Überblick unserer Verkaufsaktivitäten seit den großen Zukäufen nach dem Börsengang geben. Wer PATRIZIA bereits länger begleitet, kann sich sicherlich noch an die eine oder andere Hauptversammlung erinnern, in der uns vorgeworfen wurde, zu teuer eingekauft zu haben. Bedenken, dass wir auf unserem Portfolio „sitzen bleiben“, waren ebenfalls Thema der Diskussionen.

Zum Jahresende 2007 verfügte PATRIZIA über einen Bestand von über 13.100 Wohnungen. Innerhalb von 5 Jahren haben wir 55 % der Einheiten weiterverkauft (7.145 WE). Zum Ende des 1. Quartals betrug der Bestand noch rund 5.500 Wohnungen. Unsere Verkaufsgeschwindigkeit hat seit 2010 deutlich zugenommen: Mit rund 1.800 Einheiten pro Jahr wird unser Portfolio bis Ende 2015/Anfang 2016 vollständig abverkauft sein.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, ich komme nun zu den Ertragskennzahlen: Vor Steuern haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr 28,6 Mio. Euro erwirtschaftet, nach Steuern weisen wir einen Konzernjahresüberschuss in Höhe von 25,5 Mio. Euro aus. Wer von Ihnen an einer vorangegangenen Hauptversammlung teilgenommen hat oder unsere Finanzberichterstattung regelmäßig verfolgt, weiß, dass diese Ertragskennzahlen gemäß IRFS nicht eindeutig unseren wirtschaftlichen Erfolg wiedergeben. Gerade die sogenannten Fair Value-Bewertungen der Zinssicherungen – also nicht liquiditätswirksame Bewertungen zum aktuellen Marktpreis – verzerren das Ergebnis, genauso firmenwertähnliche Abschreibungen auf die erworbene PATRIZIA GewerbeInvest KAG. Da sich aus diesen Elementen kein Einfluss auf die Liquidität der Gesellschaft ergibt, eliminieren wir sie in der Darstellung des operativen Ergebnisses. So haben wir es bisher gehandhabt, um unverfälscht die operative Leistungsfähigkeit der PATRIZIA herauszustellen.

Mit dem Konzernabschluss 2012 sind wir dazu übergegangen, eine weitere Anpassung vorzunehmen und berücksichtigen von nun an auch die durch Verkäufe realisierten – und damit cash-wirksamen – Marktwertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Lassen Sie mich unser Vorgehen kurz erläutern:

Nach dem Börsengang wurden im 1. Quartal 2007 zwei große Immobilienportfolios angekauft, die gut zur Hälfte im langfristigen Vermögen als sogenannte „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ oder auch „Investment Property“ klassifiziert wurden. Im Rahmen einer externen Bewertung sind diese Immobilien jährlich auf Werthaltigkeit zu überprüfen. Dies führte dazu, dass unser Immobilienbestand bis heute bereits um 69,8 Mio. Euro aufgewertet werden musste. Diese Aufwertungen waren reine Buchgewinne, sodass wir die entsprechenden Beträge für die Darstellung unseres operativen Ergebnisses in den einzelnen Jahresabschlüssen jeweils eliminiert haben.

Daraus ergab sich beispielsweise im Jahr 2007, dass wir nach Abzug der Aufwertungen (in Höhe von damals 69,5 Mio. Euro) ein negatives operatives Ergebnis von -12,4 Mio. Euro ausweisen mussten. Da – wie zu Beginn meiner Ausführungen bereits erwähnt – 2012 die Verkaufserlöse aus Investment Property die Umsätze aus dem Umlaufvermögen übersteigen, hielten wir den Zeitpunkt für gekommen, die nunmehr daraus realisierten Marktwertänderungen im operativen Ergebnis ebenfalls auszuweisen. Da wir stets über Buchwert verkaufen, werden die einstigen Zuschreibungen über den Verkauf cash-wirksam realisiert. Dies führt zu einem erheblichen Gewinnsprung im abgelaufenen Geschäftsjahr von 28,8 Mio. Euro auf 43,9 Mio. Euro. Bezogen auf diese neue Kennzahl haben wir im Jahresvergleich eine Ergebnissteigerung von 53 % erzielt.

Gut die Hälfte des Ergebnisses (51 %) hat der Servicebereich generiert. Im laufenden Geschäftsjahr soll sich dieser Anteil auf mindestens zwei Drittel erhöhen.

Lassen Sie mich noch kurz auf wesentliche Positionen unserer Konzernbilanz eingehen: Bei der Rückführung unserer Bankdarlehen sind wir insbesondere in den letzten drei Jahren ein großes Stück vorangekommen. 2012 haben wir unsere Darlehen um weitere 25 % abgebaut und liegen zum Ende des 1. Quartals bei einem Fremdkapital von 516 Mio. Euro. Wir werden diese positive Entwicklung weiter fortsetzen und bis zum Jahresende unsere Verschuldung auf 350 Mio. Euro gesenkt haben. Damit hätten wir innerhalb von sechs Jahren nahezu eine Milliarde Euro getilgt.

Parallel haben wir unsere Eigenkapitalquote von einst mageren 20 % auf heute 36 % gestärkt und wollen zum Jahresende die Marke von 45 % erreichen.

Sie sehen: PATRIZIA verfügt über eine äußerst solide Finanzstruktur und über ausreichend Spielraum für neue Investitionen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Aktionäre der Gesellschaft interessiert Sie natürlich vor allem, wie der Aktienkurs unsere wirtschaftliche Entwicklung widerspiegelt: Im vergangenen Jahr hat sich die Aktie um 88 % verteuert – und das trotz der 10 prozentigen Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln zur Ausgabe der Gratisaktien. Und auch im laufenden Geschäftsjahr sehen wir einen deutlichen Trend zu weiter steigenden Kursen. Bei der letzten Hauptversammlung stand unsere Aktie noch bei 4,51 Euro. Gestern betrug der Schlusskurs 8,39 Euro – ein Plus von 30 %. Wir haben 2013 aber auch schon höhere Kurse gesehen. Das bisherige Jahreshoch liegt bei 9,99 Euro, die Schlusskurse betrachtet bei 9,75 Euro (29. Mai 2013).

Erfreulich entwickelt sich auch das Handelsvolumen. Nach einem durchschnittlichen täglichen Handel von gerade einmal 90.000 Aktien im vergangenen Jahr liegen wir inzwischen bei über 120.000 Aktien pro Tag. Wir sind überzeugt, dass die vielversprechenden Aussichten für unsere PATRIZIA die Nachfrage weiter beflügeln wird. Neben der französischen AXA, die seit Februar 2012 über 3 % an PATRIZIA hält, hat vor zwei Wochen auch die Union Investment, die Fondsgesellschaft im Verbund der Volks- und Raiffeisenbanken, die Meldeschwelle von 3 % überschritten.

An dieser Stelle möchte ich die Punkte 2 und 6 der heutigen Tagesordnung vorweggreifen. Wir möchten – ihr positives Votum vorausgesetzt – erneut anstelle einer Bardividende eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln durchführen. Wie im Vorjahr sollen Sie für 10 bestehende PATRIZIA Aktien eine neue Aktie erhalten. Wir sind der Ansicht, dass Ihnen eine höhere Aktienanzahl die beste Chance bietet, an der weiteren Entwicklung der PATRIZIA teilzunehmen, denn wir gehen davon aus, dass es auch nach der Zuteilung zu keinem nennenswerten Verwässerungseffekt kommen wird. Der damit steigende Streubesitz an absoluten Aktien sollte es außerdem institutionellen Investoren erleichtern, sich ebenfalls für ein Investment in die PATRIZIA Aktie zu entscheiden. Gleichzeitig können wir eine ordentliche Barkapitalerhöhung bis Ende 2014 kategorisch ausschließen. Im Gegensatz zu manch anderer Immobiliengesellschaft wird PATRIZIA ihre Aktionäre nicht um frisches Kapital bitten.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

lassen Sie mich zur Vollständigkeit noch kurz 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 selbst, den Gewinnen oder Verlusten der Tochtergesellschaften, mit denen Ergebnisabführungsverträge bestehen, sowie Ausschüttungen aus Beteiligungen.

Zum 31. Dezember 2012 betrug der aufgelaufene Bilanzgewinn 64,4 Mio. Euro. Dies stellt den ausschüttungsfähigen Gewinn der Gesellschaft dar, über dessen Verwendung im Punkt 2 der Tagesordnung heute beschlossen wird. Wie ich Ihnen eben bereits erläutert habe, schlagen Vorstand und Aufsichtsrat dabei vor, den Bilanzgewinn in voller Höhe auf neue Rechnung vorzutragen und auf die Ausschüttung einer Bardividende zu verzichten. Verbleibt die Liquidität bei PATRIZIA, können wir weiterhin in neue Transaktionen investieren. Wir haben in den vergangenen 15 Monaten unter Beweis gestellt, attraktive Marktchancen bestmöglich auszunutzen.

Meine Damen und Herren,
die Regularien sehen vor, dass wir Sie über die wesentlichen übernahmerechtlichen Angaben in Kenntnis setzen: Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 57.343.000 Euro und ist eingeteilt in 57.343.000 auf den Namen lautende Stückaktien. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Die First Capital Partner GmbH ist mit 51,62 % größter Aktionär der Gesellschaft. Die Anteile an der First Capital Partner GmbH werden unmittelbar und mittelbar gehalten von Herrn Wolfgang Egger, dem Vorstandsvorsitzenden der Gesellschaft. 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 2012 verweisen, dort nachlesbar auf den Seiten 68 und 69. Sogenannte Change-of-Control-Klauseln bestehen nicht.

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 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 IT-Umgebung, für die definierte Zugriffsregelungen bestehen. Die Abschlusserstellung wird – bis auf die im Ausland angesiedelten Gesellschaften – 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. Die Wirksamkeit unseres rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems wurde auch von unserem Abschlussprüfer im Rahmen seiner Prüfungstätigkeit untersucht.

Werte Aktionärinnen und Aktionäre,
ich möchte nun auch das erste Quartal 2013 kurz für Sie zusammenfassen und einen Ausblick für das Gesamtjahr geben. Weiterführende Informationen gibt Ihnen der Quartalsbericht, der am Unterlagentisch draußen im Foyer für Sie zum Mitnehmen ausliegt.

Aus Sicht der Verkaufszahlen ist PATRIZIA solide in das Jahr 2013 gestartet. In der Wohnungsprivatisierung wurden 232 Wohnungen aus dem Eigenbestand veräußert und weitere 135 Einheiten aus Co-Investments und Dienstleistungen. Der Verkauf des Eigenbestands blieb damit stabil, hingegen war bei den Dienstleistungsobjekten eine sehr erfreuliche Steigerung festzustellen. Diese Tendenz sollte sich in den nächsten Quartalen fortsetzen.

Die Blockverkäufe sind nicht als repräsentativ für das Gesamtjahr anzusehen. Lediglich eine Transaktion mit 28 Einheiten wurde im 1. Quartal ergebniswirksam. Dies unterstreicht einmal mehr, dass die Immobilienwirtschaft nicht in Quartalen funktioniert. Denn in Summe haben wir bereits Blockverkäufe über rund 76 Mio. Euro (675 WE) beurkundet, bei denen wir den wirtschaftlichen Übergang größtenteils im laufenden Quartal erwarten.

An Bedeutung gewinnt zunehmend der Servicebereich: Dies sind zum einen unsere beiden Kapitalanlagegesellschaften, zum anderen das Immobilien- und Asset Management, aber auch der An- und Verkauf für Dritte. Das Ergebnis aus Beteiligungen – hierunter weisen wir den Erfolg unserer Co-Investments aus – wird zunehmend zu einer stabilen Ertragskomponente.

Nach Abzug aller Kosten weisen wir für die ersten drei Monate ein operatives Ergebnis von 7,7 Mio. Euro erzielt. Damit haben wir das Vorjahresergebnis zwar optisch „nur“ gehalten, die Qualität des Ergebnisses betrachtet sei aber darauf hingewiesen, dass im Vorjahr noch der Einmaleffekt aus dem Erwerb der LBBW Immobilien zum positiven Ergebnis beigetragen hat. PATRIZIA hat weiter an operativer Stärke gewonnen und in diesem Jahr das gleiche Ergebnis rein aus der regulären Geschäftstätigkeit erwirtschaftet.

Was haben wir 2013 und zukünftig vor? Was haben Sie in den kommenden Monaten von uns zu erwarten?

Wir haben uns ein operatives Ergebnis von 47-49 Mio. Euro für das Gesamtjahr zum Ziel gesetzt. Gegenüber 2012 wäre dies eine weitere Steigerung um rund 10%. Rund zwei Drittel des Ergebnisses soll der Dienstleistungsbereich generieren. Sie erkennen hier eine deutliche Verschiebung in der Gewichtung unserer Verkaufsaktivitäten. Innerhalb der nächsten drei bis vier Jahre wird unser Eigenbestand komplett abverkauft sein. Das frei werdende Kapital werden wir in neue Co-Investments investieren und unseren Weg, das führende vollstufige Immobilien-Investmenthaus Europas zu werden, konsequent weiterverfolgen.

Zum Ende des 1. Quartals 2013 verwaltete PATRIZIA ein Immobilienvermögen, von 7,2 Mrd. Euro. Die sogenannten Assets under Management verzeichneten seit 2007 einen Anstieg um 227 %. Mit der GBW-Transaktion und der Übernahme der britischen Tamar Capital Group haben wir unser ursprünglich für 2015 gesetztes Ziel, nämlich 10 Mrd. Euro Assets under Management zu verwalten, bereits heute vorzeitig erreicht.

Jährlich soll das von uns betreute Immobilienvermögen um etwa 1 Milliarde Euro wachsen. Im Servicesegment wird neben dem LBBW-Deal aus dem Vorjahr die kürzlich abgeschlossene GBW-Transaktion ein wesentlicher Ergebnistreiber sein. Daneben werden wir unsere bestehenden Fonds mit weiteren Investments füllen oder auch neue Fonds auflegen. In den nächsten Jahren werden wir eher ein homogenes Wachstum zeigen; Riesensprünge wie in den vergangenen zwei Jahren sind nicht nochmal zu erwarten auch, weil es keine vergleichbaren Portfolien am Markt gibt.

Auf unser Vorhaben, die Bankkredite bis Jahresende auf 350 Mio. Euro abzubauen und die Eigenkapitalquote auf 45 % zu erhöhen, bin ich an anderer Stelle bereits eingegangen. In der langfristigen Perspektive bedeutet dies, dass wir bis Ende 2015 nahezu schuldenfrei sein werden.

Unser Fokus liegt auf Wachstum. Dazu gehört auch, dass wir unsere neu gegründeten Auslandsniederlassungen in Kopenhagen, London und Paris ausbauen und dort weitere Asset-Management-Mandate einwerben oder Immobilien akquirieren. Dass mit Wachstum auch die Schaffung neuer Stellen einhergeht, liegt auf der Hand.

Nicht ohne Stolz können wir heute mit Überzeugung sagen, dass wir PATRIZIA auf Wachstumskurs getrimmt und wirtschaftlich erheblich vorangebracht haben. Was wir in den letzten Jahren geleistet haben, hätten uns viele nicht zugetraut. Heute werden wir wieder als der Immobilienexperte wahrgenommen, nicht nur in Deutschland, sondern zunehmend auch in Europa. Unser fundiertes Wissen über und unsere langjährige Erfahrung mit Immobilien sind unser entscheidender Wettbewerbsvorteil. Wir sind wieder in das Bewusstsein der Investoren gerückt und werden nicht nachlassen, unseren eingeschlagenen Kurs weiter zu verfolgen.

Meine Damen und Herren,

Sie sehen, wir haben mit PATRIZIA auch zukünftig viel vor. Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und hoffen, Sie halten Ihr Investment in PATRIZIA weiterhin aufrecht. Bevor ich das Wort wieder an unseren Versammlungsleiter Herrn Dr. Seitz übergebe, möchte ich darauf hinweisen, dass wir uns in der folgenden Generaldebatte alle Äußerungen des Podiums zu eigen machen.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.