

PATRIZIA Immobilien AG
Rede des Vorstandsvorsitzenden Wolfgang Egger
zur Hauptversammlung am 12. Juni 2013

- es gilt das gesprochene Wort -

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

ich begrüße Sie ganz herzlich zu unserer heutigen Hauptversammlung und freue mich sehr über Ihr Interesse an der PATRIZIA Immobilien AG, das Sie mit Ihrer Anwesenheit zum Ausdruck bringen.

Seit 1984 gibt es nun PATRIZIA. Im nächsten Jahr feiern wir unseren 30. Geburtstag. Und es scheint so, dass PATRIZIA wie guter Wein von Jahr zu Jahr reift und von Jahr zu Jahr besser wird. Auch 2012 haben wir einiges getan, dass dem so ist. Im Folgenden möchte ich Ihnen zunächst einen Überblick darüber geben, was die für unser Unternehmen wichtigen und prägenden Entwicklungen im Laufe des Geschäftsjahres 2012 gewesen sind, wo wir aktuell stehen und was wir in den kommenden Monaten und Jahren vorhaben. Im Anschluss wird Ihnen dann mein Kollege, unser Finanzvorstand Arwed Fischer, die Geschäftszahlen der PATRIZIA im Detail vorstellen.

Im vergangenen Jahr hatte ich an dieser Stelle sinngemäß gesagt, dass wir eigentlich in all den Jahren seit der Gründung unseres Unternehmens nicht so sehr im Licht der Öffentlichkeit gestanden, sondern unsere ganze Kraft auf die Arbeit mit unseren Immobilien verwendet haben. Und ich hatte zugleich auch erwähnt, dass sich dies spätestens in dem Moment geändert hat, als wir im Februar 2012 das Bieterverfahren für den Erwerb von 21.000 Wohnungen aus dem Bestand der Landesbank Baden-Württemberg für uns entscheiden konnten.

Heute, ein Jahr später, ist es beinahe schon zu einer Selbstverständlichkeit geworden, dass PATRIZIA am Markt und in den Medien als einer der großen Player der deutschen und zunehmend auch der europäischen Immobilienwirtschaft wahrgenommen wird. Natürlich haben wir in keiner Weise darin nachgelassen, uns primär um unsere Immobilien zu kümmern – und das wird auch weiterhin so bleiben. Aber mit der wachsenden Bedeutung unseres Unternehmens wachsen auch die Erwartungen an unsere Kommunikation. Denn die Entwicklung unseres Unternehmens zum führenden vollstufigen Immobilien-Investmenthaus Europas und die damit verbundene geografische und inhaltliche Ausweitung unserer Aktivitäten bringen es einfach mit sich, dass wir heute zu weit mehr Themen gefragt werden als früher. Wenn Sie also in den zurückliegenden Monaten mehr von uns gehört haben als in den Jahren davor, dann drückt sich darin kein plötzlich erwachtes Geltungsbedürfnis aus, sondern schlicht und einfach die Tatsache, dass wir unserem Ziel ein ganzes Stück näher gekommen sind.

Wie dies konkret geschehen ist, möchte ich Ihnen anhand einiger wichtiger Meilensteine des zurückliegenden Geschäftsjahres zeigen: Im Jahr 2012 haben wir uns schwerpunktmäßig mit zwei großen Themen beschäftigt: Zum einen haben wir unser europäisches Geschäft deutlich ausgebaut, zum anderen haben wir unsere starke Marktposition in Deutschland weiter gefestigt. Der Ausbau unseres europäischen Geschäfts ist auf mehreren Ebenen erfolgt, die jedoch eng miteinander zusammenhängen. So haben wir neue Standorte unseres Unternehmens etabliert, wir haben neue Investoren gewonnen und wir haben für PATRIZIA neue Märkte erschlossen. Was die Festigung unserer Marktposition in Deutschland betrifft, so haben wir dies durch neue Co-Investments und weitere Fondsinvestments einerseits und durch die erfolgreiche Rückführung des Eigenbestandes andererseits umgesetzt.

In Europa sind wir heute mit unseren insgesamt rund 600 Mitarbeitern bereits in mehr als zehn Ländern als Investor und Dienstleister am Immobilienmarkt aktiv. Bis zum Jahresende 2012 stieg das von PATRIZIA verwaltete Immobilienvermögen im Vergleich zum Bilanzstichtag des Vorjahres um 33 % auf

6,9 Mrd. Euro. Und ich darf an dieser Stelle hinzufügen: Auch in den ersten Monaten des laufenden Jahres hat sich dieser Wachstumstrend fortgesetzt, so dass wir mittlerweile Immobilieninvestments im Volumen von über 10 Mrd. Euro verwalten.

Seit Mai 2012 sind wir als Unternehmen in London präsent. London ist nicht nur eines der führenden Finanzzentren der Welt, sondern vor allem auch einer der wichtigsten europäischen Immobilienmärkte ist. Kaum weniger bedeutend als Immobilienstandort ist auch Paris, wo wir seit Juli 2012 ebenfalls mit eigenem Personal vor Ort präsent sind.

Die Gründung unserer Tochtergesellschaft in Kopenhagen, die nur wenig später im September folgte, war ein weiterer wichtiger Meilenstein. Sie ist für uns nicht nur wegen des dortigen Immobilienmarktes wichtig, sondern auch im Hinblick auf die Nähe zu unseren zahlreichen Investoren aus den skandinavischen Ländern und für die Gewinnung weiterer institutioneller Investoren aus diesem Teil Europas. Die Bedeutung der skandinavischen Märkte lässt sich allein schon daran ablesen, dass das von PATRIZIA in Dänemark, Finnland, Norwegen und Schweden betreute Immobilienvermögen im vergangenen Jahr ein Volumen von rund 550 Mio. Euro erreichte und sich damit im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppelt hat. PATRIZIA ist bereits heute größter nicht skandinavischer Investor in Wohnimmobilien in den Nordics.

Last but not least folgte dann im Dezember 2012 mit der Übernahme der britischen Tamar Capital Group ein weiterer Schritt, mit dem wir unsere Präsenz innerhalb Europas deutlich verstärkt haben. Denn dieses Unternehmen mit einem betreuten Immobilienvermögen von rund 700 Mio. Euro ist zwar in London ansässig, aber gleichzeitig auf den Immobilienmärkten Deutschlands, Frankreichs, Irlands, Belgiens sowie der skandinavischen Länder aktiv. Bemerkenswert ist dabei auch, dass sich Tamar ausschließlich auf Gewerbeimmobilien fokussiert, insbesondere auf Industrie-, Handels- und Büroimmobilien.

Sie sehen also: Wer PATRIZIA heute immer noch nur mit Wohnimmobilien assoziiert, liegt falsch – auch wenn dieses attraktive Immobilienmarktsegment für uns natürlich weiterhin eine wichtige Rolle spielt. Aber wir sind an den Gewerbeimmobilienmärkten inzwischen längst so präsent wie am Wohnimmobilienmarkt – etwa die Hälfte des von uns betreuten Immobilienvermögens entfällt heute auf Gewerbeimmobilien.

Was die Gewinnung neuer Investoren betrifft, haben wir im vergangenen Jahr einen ganz erheblichen Schritt nach vorn getan. Insgesamt haben wir bei institutionellen Investoren über 1 Mrd. Euro Eigenkapital für Immobilieninvestments in den unterschiedlichsten Konstellationen und Märkten eingeworben. Dazu haben auch zahlreiche internationale Investoren beigetragen, so beispielsweise Pensionskassen aus der Schweiz, aus Dänemark und aus den Niederlanden oder auch ein schwedischer Staatsfonds. Hier profitieren wir von Effekten, die sich wechselseitig verstärken: Dank unserer neuen Investoren können wir weiter expandieren, und dank unserer Expansion kommen wir immer wieder mit neuen Investoren in Kontakt.

Die Kontakte zu ausländischen Investoren sind für uns keineswegs nur in den jeweiligen Auslandsmärkten relevant. Vielmehr spielen sie auch eine große Rolle bei unseren Investments in Deutschland. So konnte PATRIZIA beispielsweise allein mit dem bei Investoren aus den nordischen Ländern eingeworbenen Kapital Investitionen im Volumen von rund einer halben Milliarde Euro in Deutschland tätigen.

Auch die Ausweitung unserer Präsenz am Standort London kommt uns bei der Gewinnung von Investoren zugute. Angelsächsische Investoren nehmen uns inzwischen deutlich stärker wahr als zuvor und gewinnen für uns ebenfalls an Bedeutung. Der unterschiedlichen Risikobereitschaft der Investoren begegnen wir dabei jeweils mit maßgeschneiderten Produkten. So dokumentieren wir, dass wir eben nicht nur viel vom erfolgreichen Management einer Immobilie verstehen, sondern auch über entspre-

chende Kompetenzen in der Strukturierung und Umsetzung von Immobilieninvestments für ganz unterschiedliche Investorenzielgruppen verfügen.

Untrennbar damit verbunden ist auch die Erschließung neuer Märkte. Damit meine ich neue Länder und Regionen, aber eben auch neue Segmente und Teilmärkte in den einzelnen Immobilienmärkten, in denen wir bereits aktiv sind. So sind wir beispielsweise mit der eben schon erwähnten Übernahme von Tamar in das Segment der sogenannten Light-Industrial-Immobilien vorgezogen, zu dem vor allem Logistik- und Handelsimmobilien zählen, die man typischerweise aus so genannten Gewerbeparks kennt.

Auch im Hinblick auf die regionale Verteilung unserer Aktivitäten sind wir unserem Ziel, bis 2015 zum führenden vollstufigen Immobilien-Investmenthaus in Europa zu werden, wesentlich nähergekommen. 2012 war PATRIZIA bereits der viertgrößte Immobilieninvestor in Europa und rund 40 Prozent aller von uns im vergangenen Jahr getätigten Fondsinvestitionen sind im Ausland erfolgt.

In Deutschland haben wir unsere Marktposition 2012 vor allem dadurch gestärkt, dass wir mit dem Erwerb der heutigen SüDeWo, der ehemaligen LBBW Immobilien GmbH, im Februar 2012 den größten deutschen Immobiliendeal seit der Finanzkrise umgesetzt haben. Dahinter verbergen sich nicht weniger als rund 21.000 Wohnungen und ein Transaktionsvolumen von rund 1,4 Mrd. Euro. PATRIZIA agierte bei dieser Transaktion erfolgreich als Investment-Manager für ein Konsortium von institutionellen Investoren und hat sich darüber hinaus auch selbst als Co-Investor am Eigenkapital beteiligt.

Auch bei unserem Wohnimmobilienfonds „WohnModul I“ sind wir erfolgreich als Co-Investor „im Boot“. Die Besonderheit dieses in seiner Art bislang in Deutschland einzigartigen Vehikels liegt darin, dass wir dem beteiligten Investor nicht nur Investments in Bestands- und Revitalisierungsobjekte, sondern auch in Projektentwicklungen ermöglichen. Die positive Resonanz, die dieses Konzept am Markt erhält, ist klar und deutlich an der Entwicklung des Eigenkapitals abzulesen, das inzwischen zwei Mal erhöht wurde und mittlerweile auf mehr als 330 Mio. Euro angestiegen ist.

Insgesamt konnten wir unsere Investitionen in Projektentwicklungen mit diesem Co-Investment auf mehr als eine Milliarde Euro steigern und bauen auf diese Weise rund 2.800 neue Wohnungen in Deutschland. Diese entstehen zum Teil in völlig neu entwickelten Stadtquartieren, unter anderem in Augsburg, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München. Die Wahl dieser Standorte ist kein Zufall, sondern es sind durchweg Städte, in denen das Wohnungsangebot im Vergleich zur Nachfrage bereits heute deutlich zu niedrig ist.

Im Fondsgeschäft haben wir über unsere beiden Kapitalanlagegesellschaften PATRIZIA WohnInvest KAG und PATRIZIA GewerbeInvest KAG mittlerweile 21 Immobilien-Spezialfonds mit einem Zielvolumen von 8 Mrd. Euro aufgelegt. Damit zählen wir zu den führenden Anbietern in Deutschland. 2012 haben die PATRIZIA Kapitalanlagegesellschaften für ihre Fonds Immobilien im Wert von nahezu 1 Mrd. Euro erworben.

Die PATRIZIA WohnInvest KAG verwaltet allein sieben Spezialfonds mit einem Zielvolumen von 2 Mrd. Euro, von denen über 800 Mio. Euro bereits investiert sind. Für eine süddeutsche Sparkasse wurde 2012 ein Fonds aufgelegt, der erstmals sowohl in Wohn- als auch in Gewerbeimmobilien investiert und dessen Investitionsvolumen etwa 200 Mio. Euro beträgt.

Die PATRIZIA GewerbeInvest KAG verwaltet 14 Fonds mit einem Zielvolumen von knapp 6 Mrd. Euro, und aktuell beträgt das Immobilienvermögen bereits etwa 3,1 Milliarden Euro. Mittlerweile arbeitet PATRIZIA mit 42 Sparkassen als Investoren zusammen. Seit der Übernahme der ehemaligen LB Immo Invest im Jahr 2011 konnte die Zahl der Kunden in diesem Bereich um 30 Prozent gesteigert werden. Heute ist bereits jede zehnte Sparkasse in Deutschland bei PATRIZIA investiert.

Meine Damen und Herren,

ein wesentliches Ziel, das wir uns gesetzt haben, ist auch die Rückführung unseres Eigenbestandes. Bevor ich kurz auf die Geschäftszahlen zu sprechen komme, möchte ich Ihnen auch zu diesem Bereich einige Eckdaten nennen.

Im vergangenen Jahr haben wir 1.709 Wohnungen verkauft und unseren Eigenbestand damit weiter abgebaut. Während PATRIZIA vor fünf Jahren noch mehr als 13.000 Wohnungen im Eigenbestand hielt, sind es heute nur noch etwa 5.500. Unser Ziel ist es, bis 2016 alle eigenen Immobilien zu verkaufen und das über die Erlöse freigesetzte Eigenkapital über Co-Investments zu reinvestieren. Auf dem Weg dorthin liegen wir voll im Plan.

Unsere Präferenz für Co-Investments ist Ausdruck unserer strategischen Weiterentwicklung und hat einen ganz konkreten Hintergrund: Diese Vorgehensweise erlaubt uns, mit dem vorhandenen Eigenkapital ein deutlich größeres Investitionsvolumen zu bewegen, als es allein mit Eigeninvestments möglich wäre. Dadurch, dass wir ein deutlich größeres Rad drehen, können wir deutlich mehr Dienstleistungen erbringen, sei es im An- oder Verkauf, sei es im Property- oder Asset Management, sei es im Fonds- oder Portfoliomanagement. Als vollstufiges Immobilien-Investmenthaus, welches das gesamte Leistungsspektrum rund um die Immobilie mit eigenen Mitarbeitern abdeckt, schaffen wir eine wesentlich größere Geschäftsgrundlage, die es uns erlaubt, stabile und wiederkehrende Erträge zu erwirtschaften.

Wir erhöhen auf diese Weise nicht nur unsere Erträge, sondern verstetigen sie gleichzeitig, da wir den Einfluss von Nachfrageschwankungen aus dem Handel mit Immobilien verringern. In den letzten Jahren ist der Ergebnisanteil unserer Dienstleistungen kontinuierlich angestiegen. Im Geschäftsjahr 2012 lag der Anteil der Erträge aus Dienstleistungen am operativen Vorsteuerergebnis schon bei rund 50 Prozent. Wir gehen davon aus, dass er dieses Jahr auf mindestens zwei Drittel wachsen wird.

Meine Damen und Herren,

Sie sehen also, dass wir uns Schritt für Schritt unseren durchaus ambitionierten Zielen nähern. Wir wollen und werden weiter wachsen, aber wir werden nicht wachsen auf Kosten unserer Solidität. Das zeigen auch die Zahlen, die Ihnen Herr Fischer im Anschluss noch im Detail erläutern wird.

Auch die ersten Monate im Jahr 2013 stimmen uns zuversichtlich, dass wir dieses Jahr wieder eine signifikante Steigerung unseres Ergebnisses erreichen können. Inzwischen – Sie alle wissen es bereits – hat ein von uns geführtes Investorenkonsortium auch den Zuschlag für den Erwerb der GBW AG, einer der führenden bayerischen Wohnungsgesellschaften, erhalten. Damit wird das von uns betreute Immobilienvermögen erneut in eine deutlich größere Dimension vorstoßen. Während wir beim Erwerb der LBBW Immobilien in der Öffentlichkeit als Überraschungssieger titulierte wurden, sprach beim Erwerb der GBW beispielsweise das Handelsblatt von einem Favoritensieg. Sie sehen, auch in der Wahrnehmung der Öffentlichkeit hat die PATRIZIA in einer neuen Liga Platz genommen.

Ungeachtet wie uns die Öffentlichkeit sieht, wollen wir im laufenden Jahr unsere „Vision 2015“, das führende, vollstufige Immobilien-Investmenthaus Europas zu sein, wieder einen Schritt näher kommen. Dafür ist ein weiteres Wachstum „hinein“ nach Europa unerlässlich. Dies bedeutet, dass wir unsere europäischen Standorte weiter ausbauen werden und den Aufbau weiterer Standorte im Ausland prüfen. Durch diese Verstärkung unserer europäischen Präsenz mit Fokussierung können wir ein deutliches Mehr an europäischen Immobilien-Investment-Mandaten generieren.

Wir verstehen diesen Prozess dabei nicht als eine Einbahnstraße, indem wir deutsches Geld im Ausland investieren wollen. Unser Ziel ist es, eine im übertragenen Sinne vierspurige Autobahn zu errichten. Denn es geht uns auch darum, zum einen Eigenkapital beispielsweise in Dänemark für Immobilien-Investments in Deutschland, Frankreich oder England einzuwerben, zum anderen internationale Asset Management Mandate zu gewinnen, die wir mit unseren lokalen Mitarbeitern in den jeweiligen Ländern bearbeiten. Erste Erfolge haben wir bereits in diesem Jahr in den Nordics und in Großbritannien-

en erzielt. Zum einen haben wir von einem lokalen Investor ein internationales Asset Management Mandat über 175 Mio. Euro in Skandinavien gewonnen, zum anderen konnten wir unser erstes Co-Investment in UK gründen und dort die ersten Ankäufe tätigen.

Die zunehmende Internationalisierung der Geschäftstätigkeit der PATRIZIA haben wir nun auch mit einer neuen Struktur Rechnung getragen. Zum 1. Juli werden wir uns organisatorisch neu aufstellen. Diese sieht vor, dass es künftig unter dem Dach der Holding einzelne Landesgesellschaften gibt, die nach dem Prinzip „all business is local“ das operative Geschäft vor Ort verantworten. Die bislang in Deutschland operativ agierenden Gesellschaften werden auf eine gemeinsame Gesellschaft – auf die PATRIZIA Deutschland GmbH - verschmolzen. Gleichgelagerte Funktionen werden dabei jeweils in einer Einheit zusammengefasst, die jeweils von einem Managing Director verantwortet werden. Nach diesem Modell wird es künftig auch eine PATRIZIA UK, eine PATRIZIA Luxembourg, eine PATRIZIA Nordics usw. geben. Zudem haben wir die Umstrukturierung dazu genutzt, die Organisation so aufzustellen, dass sie die zu erwartenden Anforderungen der ab Sommer 2013 geltenden AIFM-Richtlinie optimal umsetzt.

Sie können sich vorstellen, dass diese Neuorganisation derzeit intern sehr viele Ressourcen bindet. Wir glauben aber, dass der Aufwand mehr als gerechtfertigt ist und der Zeitpunkt der richtige ist. Denn wir haben uns nicht, wie sonst oft üblich, in Zeiten der Krise zum Schritt der Neuorganisation entschieden. PATRIZIA steht derzeit besser da als je zuvor und die wirtschaftliche Gesamtsituation arbeitet ebenfalls für uns. Und genau aus dieser komfortablen Position heraus gehen wir nun diesen Schritt. Das heißt auch, dass uns selbst eventuelle Stolpersteine des „Akklimatisierens“ nicht aus der Bahn werfen. Wir haben aktuell Rückenwind. Das macht den Zeitpunkt so perfekt für eine solch große interne Veränderung. Die neue Struktur wird uns erlauben, erfolgreich weiter zu wachsen: mit neuen Produkten, mit neuen Investoren, mit pan-europäischen Mandaten, mit neuen zusätzlichen Mitarbeitern – in neuen Märkten, in Deutschland und Europa.

An dieser Stelle möchte ich mich bei meinen Vorstandskollegen bedanken. Seit vielen Jahren agieren wir als Team. Wir kennen uns gut, vertrauen uns und wissen um die Stärken und auch eventuelle Schwächen des Anderen. Ich empfinde unsere Zusammenarbeit als sehr konstruktiv und hoffe, dass wir noch viele spannende Herausforderungen gemeinsam erfolgreich meistern werden.

Mein Dank gilt auch den Mitgliedern des Aufsichtsrats, die ebenfalls seit langer Zeit PATRIZIA begleiten. Ihre Aufsicht und Ihren Rat schätzen wir im Vorstand stets.

Meine Damen und Herren,
unser Erfolg wäre jedoch nicht denkbar ohne das tatkräftige Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die sich mit vollem Einsatz, Kreativität und Beharrlichkeit einbringen. Ihnen gilt – und hier spreche ich auch im Namen meiner Vorstandskollegen – unser besonderer Dank. Die PATRIZIANer sind es, die den Erfolg des Unternehmens ausmachen. Sie alle tragen unsere Ziele mit und haben entscheidenden Anteil an ihrer Realisierung. Dankeschön!

Genauso möchte ich mich auch bei Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, für Ihre Treue zu unserem, zu Ihrem Unternehmen bedanken. Ich würde mich freuen, wenn Sie uns weiter vertrauen und auf unserem Weg begleiten, so dass wir auch die nächsten Meilensteine gemeinsam erreichen.

Ich übergebe nun das Wort an unseren Finanzvorstand Arwed Fischer und danke Ihnen ganz herzlich für Ihre Aufmerksamkeit!