

**PATRIZIA Immobilien AG**  
**Rede des PATRIZIA Vorstandsvorsitzenden**  
**zur Hauptversammlung am 27. Juni 2014**

- es gilt das gesprochene Wort -

**PATRIZIA Immobilien AG**  
**Rede des Vorstandsvorsitzenden Wolfgang Egger**  
**zur Hauptversammlung am 27. Juni 2014**

- es gilt das gesprochene Wort -

Meine Damen und Herren,  
sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,  
liebe Freunde der PATRIZIA Immobilien AG,

ich begrüße Sie recht herzlich hier in Augsburg zu unserer diesjährigen Hauptversammlung und freue mich sehr, Sie heute über die jüngsten Entwicklungen und Pläne unseres Unternehmens informieren zu dürfen.

Die PATRIZIA feiert in diesem Jahr ihren 30. Geburtstag. In diesen drei Jahrzehnten haben wir uns von einem kleinen Immobilienunternehmen in Bayern zu einem international agierenden europäischen Immobilien-Investmenthaus entwickelt. Damals haben wir vornehmlich Wohnungsbestände gekauft, aufgeteilt und privatisiert. Das tun wir auch heute noch – und weitaus mehr. PATRIZIA hat sich gewandelt: zu einem Unternehmen, welches vornehmlich Immobilieninvestments strukturiert und managt – und zwar in sämtlichen Phasen des Immobilien-Lebenszyklus, über alle Stufen der Wertschöpfungskette, in unterschiedlichen regionalen Immobilienmärkten, in allen Nutzungsarten und unter Nutzung unterschiedlicher Investmentvehikel. Mit mehr als 700 Mitarbeitern sind wir mittlerweile in über zehn Ländern als Investor und Dienstleister am Immobilienmarkt aktiv.

Auch 2013 war ein weiteres Wachstumjahr für PATRIZIA, in dem wir unserem Ziel, bis 2015 Europas führendes vollstufiges Immobilien-Investmenthaus zu werden, wieder ein Stück näher gekommen sind. Lassen Sie mich Ihnen zunächst einen Überblick darüber geben, was die für unser Unternehmen wichtigen Meilensteine im Laufe des Geschäftsjahres 2013 gewesen sind, wo wir aktuell stehen und was wir in den kommenden Monaten und Jahren planen. Im Anschluss wird Ihnen dann Finanzvorstand Arwed Fischer die Geschäftszahlen der PATRIZIA im Detail vorstellen.

Das Geschäftsjahr 2013 war insbesondere von zwei Entwicklungen geprägt, die organisatorische Veränderungen im Konzern nach sich gezogen haben. Zum einen haben wir unsere Strukturen den Erfordernissen angepasst, die sich aus den veränderten regulatorischen Rahmenbedingungen mit dem Inkrafttreten des neuen Kapitalanlagegesetzbuches im Juli 2013 ergeben haben. Mit diesem Schritt hat der Gesetzgeber in Deutschland die Europäische Richtlinie über die Manager Alternativer Investmentfonds – oder kurz AIFM-Richtlinie – in deutsches Recht umgesetzt.

Zum anderen hat PATRIZIA im Rahmen ihrer Internationalisierungsstrategie weitere Meilensteine erreicht, die sich nunmehr auch in unserer Konzernstruktur widerspiegeln. Nachdem wir 2012 neue Standorte in Großbritannien, Frankreich und Skandinavien eröffnet haben, gibt es unter dem Dach der Holding seit Mitte 2013 einzelne Landesgesellschaften, die nach dem Prinzip „all business is local“ das operative Geschäft vor Ort verantworten. Die bislang in Deutschland operativ agierenden Gesellschaften wurden in einer gemeinsamen Gesellschaft – der PATRIZIA Deutschland GmbH – vereint. Gleichgelagerte Funktionen werden dabei jeweils in einer Einheit zusammengefasst, die von einem oder zwei Managing Directors verantwortet werden. Nach diesem Modell gibt es eine PATRIZIA UK, eine PATRIZIA Luxembourg, eine PATRIZIA Nordics, eine PATRIZIA France und seit Juni dieses Jahres auch eine PATRIZIA Netherlands. Mit dieser neuen Konzernstruktur haben wir eine Blaupause geschaffen, die uns weiteres Wachstum in Europa nicht nur ermöglicht, sondern erleichtert.

Einige mögen sich fragen, warum müssen wir überhaupt nach Europa expandieren? Ich will es Ihnen sagen: Unsere Präsenz in vielen europäischen Ländern sorgt aufgrund der dort teilweise versetzten Immobilienmarktzyklen für eine höhere Flexibilität bei Investitions- und Desinvestitions-

entscheidungen. Auch die Tatsache, dass wir nicht nur regionale, sondern auch nach Nutzungsarten differenzierte Teilmärkte erschließen, verringert die Abhängigkeit von den zyklischen Entwicklungen in einzelnen Marktsegmenten. Damit lassen sich Investitionsrisiken – bei PATRIZIA selbst ebenso wie bei unseren Kunden – durch Diversifikation reduzieren.

Werte Aktionärinnen und Aktionäre,

zum Stichtag 31. Dezember 2013 betreute PATRIZIA ein Immobilienvermögen von rund 12 Mrd. Euro. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einer Erhöhung um 4,9 Mrd. Euro bzw. 71%. In den nächsten zwei Jahren rechnen wir infolge entsprechender An- und Verkäufe mit einem Nettowachstum der Assets under Management von jeweils 1 Mrd. Euro pro Jahr. Zusätzlich werden ein bis drei Portfolio-Transaktionen im Einzelvolumen von 0,2 bis zu 1 Mrd. Euro das zu betreuende Immobilienvermögen weiter erhöhen. Dabei ist Wachstum für uns kein Selbstzweck. Durch die von uns geleisteten Dienstleistungen rund um die erworbenen Immobilien gelingt es uns, stabile wiederkehrende Erträge zu erwirtschaften.

In den ersten Monaten dieses Jahres hat sich das von PATRIZIA betreute Immobilienvermögen sogar noch weiter auf aktuell rund 13 Mrd. Euro erhöht. Dabei entfällt etwa die Hälfte des betreuten Immobilienvermögens auf Gewerbeimmobilien in den Bereichen Büro, Handel, Hotel, Light Industrial oder Pflege, die andere Hälfte auf Wohnungen. Ursprünglich auf Wohnimmobilien fokussiert, haben wir durch Zukäufe von auf Gewerbeimmobilien spezialisierten Unternehmen wie etwa der ehemaligen LB Immo Invest oder der Tamar Capital Group heute viele Experten im Team, die sich durch eine hohe Kompetenz im Bereich Gewerbeimmobilien sowohl in Deutschland als auch in anderen Ländern Europas auszeichnen.

In Summe haben wir im Berichtsjahr Immobilien-Transaktionen im Volumen von rund 5 Mrd. Euro realisiert. Das ist nochmals eine deutliche Steigerung gegenüber dem Jahr 2012, in dem unser Transaktionsvolumen bei rund 3,2 Mrd. Euro lag. PATRIZIA agiert dabei gleichermaßen national wie international. Wir investieren genauso für deutsche Investoren in Skandinavien wie auch für angelsächsische Investoren in Großbritannien und berücksichtigen dabei die unterschiedlichen Anlagestrategien unserer Kunden. So wurden 2013 für nahezu 500 Mio. Euro Wohn- und Gewerbeimmobilien allein im Rahmen von Fonds- und Co-Investments in Großbritannien und Skandinavien erworben.

Meine Damen und Herren,

bei der Gewinnung neuer Investoren konnten wir im vergangenen Jahr noch einmal einen Quantensprung nach vorne machen. Die in 30 Jahren gewonnene Kompetenz als Immobilien-Investmenthaus schlägt sich zunehmend in Vertrauen nieder, das uns die Investoren entgegenbringen. Nachdem wir 2012 bereits über 1 Mrd. Euro Eigenkapital bei institutionellen Investoren für Immobilieninvestments in den unterschiedlichsten Konstellationen und Märkten eingeworben haben, konnten wir 2013 von führenden nationalen und internationalen Investoren mehr als 2,4 Mrd. Euro Eigenkapital für ihre europäischen Aktivitäten gewinnen.

Auch konnte die Investorenbasis erweitert werden. Mittlerweile arbeiten wir mit über 130 institutionellen Anlegern zusammen, darunter sind knapp 90 Sparkassen und mittlerweile auch einige Genossenschaftsbanken. Darüber hinaus wurde eine weitere regionale Diversifizierung erreicht. Neben deutschen Investoren sind aus Europa institutionelle Anleger aus Dänemark, Frankreich, Großbritannien, den Niederlanden, Österreich, Schweden und der Schweiz über PATRIZIA in Immobilien investiert. Durch unsere neuen Investoren können wir weiter expandieren und weitere potenzielle Investoren werden auf uns aufmerksam.

Speziell an hart umkämpften Standorten wie London oder Paris können wir uns durch unsere ausgezeichneten und breit aufgestellten lokalen Teams neben den klassischen Core-Investments auch in Bereiche wagen, in welchen es noch erhebliche Potenziale durch aktives Asset Management zu heben gibt. Diese Teams kennen den Markt vor Ort und sind dort exzellent vernetzt. Dadurch können wir in jedem Markt vom Ankauf, über Property- und Asset-Management bis hin zum Verkauf die ganze Im-

mobilien-Wertschöpfungskette abdecken. Bei der Umsetzung internationaler Investmentstrategien ist dies ein entscheidender Vorteil. Investoren wissen unsere spezialisierte Immobilienkompetenz zu schätzen.

Die Ausweitung unserer Präsenz am Standort London kommt uns auch 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 entsprechende Kompetenzen in der Strukturierung und Umsetzung von Immobilieninvestments für ganz unterschiedliche Investorenzielgruppen verfügen. Dass unsere Strategie am Markt verstanden worden ist, zeigt der Erfolg unserer Landesgesellschaft dort. Insgesamt haben wir bereits im ersten Jahr nach ihrer Gründung rund 330 Mio. Euro im Rahmen von Co-Investments investiert. Dabei ist es uns erstmals gelungen, auch asiatische Geldgeber mit in die Finanzierung einzubeziehen.

Doch nicht nur im Ausland, sondern auch in Deutschland waren wir erfolgreich und konnten erneut eine der größten Immobilientransaktionen für uns verbuchen. Ein von uns geführtes Investorenkonsortium hat 96,5% der Anteile der GBW AG, eine der führenden bayerischen Wohnungsgesellschaften im Wert von rund 2,5 Mrd. Euro mit rund 32.000 Wohnungen erworben. PATRIZIA agiert dabei als Investment- und Asset Manager für ein Konsortium von 27 institutionellen Investoren und hat sich darüber hinaus auch selbst als Co-Investor in Höhe von 56,5 Mio. Euro beteiligt.

Auch bei unserem Co-Investment „WohnModul I“, das nicht nur in Bestands- und Revitalisierungsobjekte, sondern auch in Projektentwicklungen investiert, agieren wir als Co-Investor. Unser Partner ist in diesem Fall eine namhafte deutsche Pensionskasse, die mehr als 300 Mio. Euro Eigenkapital zugesagt hat. In Summe konnten wir unsere Investitionen in Projektentwicklungen mit diesem Co-Investment auf mehr als 4.000 Wohnungen und ein Investitionsvolumen von über 1,4 Mrd. Euro steigern. Die Wohnungen entstehen zum Teil in völlig neu entwickelten Stadtquartieren in Augsburg, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München. Das alles sind Städte, in denen das Wohnungsangebot im Vergleich zur Nachfrage bereits heute deutlich zu niedrig ist, sodass Investoren dort langfristig wertstabile Rahmenbedingungen vorfinden.

Nicht nur im Wohnbereich, sondern auch im Gewerbebereich stemmte PATRIZIA einige große Transaktionen. Unter anderem haben wir als Partner für einen deutschen institutionellen Investor ein Portfolio mit deutschen Einzelhandelsimmobilien aus der Insolvenzmasse der DEIKON GmbH zu einem Kaufpreis von 178 Mio. Euro erworben. Für ein anderes Investorenkonsortium wurde zudem das sogenannte LEO-II-Portfolio mit Büroimmobilien gekauft. Die Objekte liegen alle im Bundesland Hessen und sind für mehr als 20 Jahre an das Land Hessen vermietet. Die Gebäude werden vor allem von Ministerien, Gerichten, der Polizei sowie von den Finanzbehörden genutzt. Das Transaktionsvolumen betrug 850 Mio. Euro. Das sogenannte LEO-I-Portfolio haben wir übrigens in diesem Frühjahr ebenfalls für ein Investorenkonsortium übernehmen können. Hier lag das Transaktionsvolumen sogar bei rund einer Milliarde Euro.

Im Fondsgeschäft haben wir über unsere beiden Kapitalverwaltungsgesellschaften PATRIZIA WohnInvest und PATRIZIA GewerbeInvest bis zum Bilanzstichtag 23 Immobilien-Spezialfonds mit einem Zielvolumen von rund 9 Mrd. Euro aufgelegt. Damit zählen wir zu den führenden Anbietern in Deutschland. 2013 haben die PATRIZIA Kapitalverwaltungsgesellschaften für ihre Fonds Immobilien im Wert von nahezu 1 Mrd. Euro erworben. Die PATRIZIA WohnInvest verwaltet dabei sieben Spezialfonds mit einem Zielvolumen von 2 Mrd. Euro, von denen rund 1 Mrd. Euro bereits investiert ist. Im Berichtsjahr wurden Immobilien im Volumen von 126 Mio. Euro erworben. Die PATRIZIA GewerbeInvest verwaltet bereits 16 Fonds mit einem Zielvolumen von knapp 7 Mrd. Euro. Aktuell beträgt das Immobilienvermögen etwa 4,1 Milliarden Euro. Insgesamt verkaufte oder erwarb die PATRIZIA GewerbeInvest 2013 für die gemanagten Fonds Immobilien im Wert von 1,6 Mrd. Euro.

Meine Damen, meine Herren,

wie Sie sehen, liegt unser Fokus ganz klar auf der Neuauflage von Co-Investments und Immobilien-Spezialfonds. Um nicht mit anderen Investments in Interessenkonflikte zu geraten, haben wir uns entschieden, unseren Eigenbestand vollständig zu veräußern. Bis Ende 2015 wird dies weitestgehend umgesetzt sein. Im vergangenen Jahr haben wir mehr als 1.700 Wohnungen verkauft. Während PATRIZIA vor fünf Jahren noch mehr als 13.000 Wohnungen im Eigenbestand hielt, sind es heute nur noch etwa 4.000. Wir erwarten, dass etwa 30% der Einheiten im Wege der Privatisierung, die anderen 70% über Blockverkäufe veräußert werden.

Mit zunehmendem Ausbau der Co- und Fondsinvestments und gleichzeitigem Abverkauf der eigenen Immobilienbestände konnte die Verschuldung auf unter 400 Mio. Euro weiter gesenkt und die Eigenkapitalquote auf 42% verbessert werden.

Die Strategie der Co-Investments erlaubt uns, mit unserem Eigenkapital ein deutlich größeres Investitionsvolumen zu bewegen, als es allein mit Eigeninvestments möglich wäre. Dadurch können wir deutlich mehr Dienstleistungen erbringen – sei es im An- oder Verkauf, sei es im Property- oder Asset Management oder im Fonds- oder Portfoliomanagement. Außerdem können wir durch die stärkere Diversifikation unsere Risiken minimieren. 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. Die Strategie trägt außerdem dazu bei, Nachfrageschwankungen aus dem Handel mit Immobilien zu verringern. In den letzten Jahren ist der Ergebnisanteil unserer Dienstleistungen kontinuierlich gestiegen. Im Geschäftsjahr 2013 lag der Anteil der Erträge aus Dienstleistungen am operativen Vorsteuerergebnis bereits bei rund 70%. 2012 lag der Anteil noch bei rund 50%.

Zudem schaffen wir mit unseren Co-Investments auch eine Interessenidentität für alle Beteiligten. Wir sind nicht nur Dienstleister für unsere Investoren, sondern selbst mit Eigenkapital an den Immobilieninvestitionen beteiligt. Dies schafft Vertrauen.

Meine Damen, meine Herren,

wir wollen im laufenden Jahr unserer „Vision 2015“ noch einen Schritt näher kommen und uns bis zum nächsten Jahr zum führenden vollstufigen Immobilien-Investmenthaus Europas entwickeln. Wir sind dank unserer neuen Unternehmensstruktur in der Lage, in den Ländern, in denen wir vertreten sind, perspektivisch die gesamte Wertschöpfungskette abbilden zu können. Darüber hinaus gibt es weitere Länder in Europa, die interessant für uns sind. Jüngst haben wir Standorte in den Niederlanden und Finnland eröffnet. Aber auch andere Länder sind auf unserem Radar. Sollten sich Chancen für Übernahmen ergeben, werden wir zugreifen. In Folge sich verschärfender regulatorischer Rahmenbedingungen können manche sehr gut operierende Teams künftig nicht mehr allein überleben. Wir wollen diesen Unternehmen die Möglichkeit geben, ihr Geschäft bei uns weiterzuentwickeln.

Wie Sie sehen, haben wir das vergangene Jahr genutzt, um PATRIZIA für die Zukunft aufzustellen. Wir haben uns zur rechten Zeit aufgemacht, PATRIZIA als Immobilien-Investmenthaus in Europa zu etablieren. Wir genießen heute mehr denn je das Vertrauen institutioneller Anleger. Dies ist ein entscheidender Vorteil für uns. Denn die Assetklasse Immobilie ist noch stärker in den Fokus von Versicherungen, Versorgungswerken und anderen institutionellen Investoren gerückt. Nach der Finanzkrise haben sich die Prioritäten in der Kapitalallokation verschoben. Heutzutage sucht institutionelles Geld verstärkt Investmentchancen in der Immobilie. Um die internationalen Investmentstrategien umzusetzen, braucht es Immobilienunternehmen, die den Anforderungen der Investoren gerecht werden. Dazu zählen zum einen sicherlich die Umsetzung neuester Regulierungs- und Transparenzvorschriften genauso wie internationale Reportingstandards. Zum anderen bedarf es aber einer kritischen Unternehmensgröße, einer internationalen Aufstellung und eines langjährigen Track-Records. In diesem Sinne bin ich davon überzeugt, dass sich die Erfolgsgeschichte „PATRIZIA“ fortsetzen wird und noch viele weitere Kapitel folgen werden.

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. 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 und den Wandel des Unternehmens mit leben. 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!

Um als europaweit agierendes Immobilien-Investmenthaus langfristig erfolgreich zu sein, ist es für uns wichtig, ein attraktiver und vorbildlicher Arbeitgeber zu sein. Nur so bekommen wir Top-Arbeitskräfte und können diese langfristig an uns binden. Dass uns das gelungen ist, zeigt uns der Titel „Deutschlands beste Arbeitgeber“, der uns jüngst von einem renommierten Forschungsinstitut verliehen wurde und auf den wir stolz sind. Als einziges Immobilienunternehmen haben wir es unter die Top-100-Arbeitgeber in Deutschland geschafft.

Auch bei Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, möchten wir uns für Ihre Treue zu unserem – zu Ihrem – Unternehmen bedanken. Ich würde mich freuen, wenn Sie uns weiter vertrauen und auf unserem Weg begleiten, sodass 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!