

PATRIZIA Immobilien AG
Rede des Finanzvorstands Karim Bohn
zur Hauptversammlung am 16. Juni 2016

- es gilt das gesprochene Wort -

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch ich heiße Sie, unsere Aktionärinnen und Aktionäre, zu unserer heutigen Hauptversammlung sehr herzlich willkommen.

Da ich das erste Mal als Finanzvorstand der PATRIZIA an der Hauptversammlung teilnehme, möchte ich mich zunächst kurz vorstellen: Mein Name ist Karim Bohn, und ich bin seit November 2015 Finanzvorstand der PATRIZIA. Die PATRIZIA kenne ich allerdings schon deutlich länger: Vor mehr als 10 Jahren war ich für die Deutsche Bank mit dem Börsengang der PATRIZIA betraut, und bin nach meiner Zeit als Banker in die Immobilienwirtschaft gewechselt. Nach Stationen als Finanzchef der Immobilienkonzerne Gagfah und Vitus war ich bis kurz nach dem Verkauf an die Vonovia Geschäftsführer der Süddeutschen Wohnen, einer ehemaligen Beteiligung der PATRIZIA.

Nachdem Herr Egger Ihnen die allgemeine Geschäftslage und unsere strategische Ausrichtung erläutert hat, werde ich Ihnen als Finanzvorstand der PATRIZIA nun einen Überblick über die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage geben. Unser wirtschaftlicher Erfolg des Geschäftsjahres 2015 kann sich sehen lassen. Die beiden Leistungsindikatoren, nach denen wir unser Geschäft steuern, sind das operative Ergebnis und das betreute Immobilienvermögen, die Assets under Management. Beide haben sich sehr gut entwickelt.

Für das operative Ergebnis konnten wir das Ergebnisziel unterjährig mehrmals anheben und haben mit 155,3 Mio. Euro in 2015 den Vorjahreswert von 50,2 Mio. Euro mehr als verdreifacht. Einhergehend damit stieg auch das von uns betreute Immobilienvermögen entsprechend unserer Planung an: Zum Stichtag verwalteten wir 16,6 Mrd. Euro, was einer Steigerung von 13,7% gegenüber dem Vorjahreswert von 14,6 Mrd. Euro entspricht. Die Assets under Management setzten sich aus 8,8 Mrd. Euro reinem Drittgeschäft zusammen, bei dem PATRIZIA nicht mit eigenem Geld engagiert ist, und aus 6,7 Mrd. Euro Co-Investments, bei denen PATRIZIA einen kleinen Anteil von bis zu 10% am Investment hält. Darüber hinaus sind noch Principal Investments von 1,1 Mrd. Euro enthalten, bei denen PATRIZIA weitestgehend alleiniger Investor ist.

Lassen Sie mich nun zunächst auf die Ertragslage eingehen. Das operative Ergebnis ist die wichtigste Steuerungsgröße für uns, da es die operative Leistungsfähigkeit der PATRIZIA darstellt. Unser operatives Ergebnis setzt sich aus zwei Komponenten zusammen: Den Gebühreneinnahmen aus unserem umfassenden Serviceangebot für unsere Kunden und dem Ertrag auf das eingesetzte Kapital. Beide Bereiche stiegen 2015 deutlich an und trugen so zu dem deutlichen Anstieg unseres operativen Ergebnisses bei. Das operative Ergebnis verdreifachte sich von 50,2 Mio. Euro in 2014 auf 155,3 Mio. Euro in 2015. Der Ertrag aus dem Servicegeschäft verdreifachte sich 2015 auf 153,1 Mio. Euro. Hierin enthalten ist auch die Erfolgsprämie aus dem Verkauf der SDEWO. Auch der Ertrag auf das eingesetzte Eigenkapital hat sich sehr gut entwickelt und stieg um 67% auf 33,1 Mio. Euro an. Unsere zweite wichtige Steuerungsgröße sind die Assets under Management, also das betreute Immobilienvermögen. Die Assets under Management stiegen im vergangenen Jahr um 2,0 Mrd. Euro auf 16,6 Mrd. Euro an. Diese Steigerung geht auf eine Vielzahl von Transaktionen mit einem Volumen von 7,2 Mrd. Euro zurück – nach einem Volumen von 4,1 Mrd. Euro im Jahr 2014. Hiervon entfielen 4,2 Mrd. Euro auf Ankäufe und 3,0 Mrd. Euro auf Verkäufe. Bewertungseffekte von 0,8 Mrd. Euro schließen die Lücke zu den Assets under Management am Jahresende 2015. Ebenfalls gut auf dieser Folie zu erkennen ist,

dass die Bedeutung von Investments außerhalb Deutschlands weiter zunimmt, was unsere Internationalisierungsstrategie bestätigt. Waren Ende 2014 26,7% unserer Assets im Ausland, sind es Ende 2015 bereits 33,1% gewesen. Dieser Anstieg unterstreicht die erfolgreiche Umsetzung unserer internationalen Expansion.

Die größten Transaktionen des Jahres 2015 zeigen die außerordentliche Transaktions-Kompetenz der PATRIZIA. Wir sind mittlerweile ein europäisches Investmenthaus, und haben im vergangenen Jahr in ganz Europa wegweisende An- und Verkäufe umgesetzt. Für die Investoren der SÜDEWO haben wir mit dem Verkauf des Portfolios an die Vonovia das eingesetzte Kapital nahezu verdoppelt. Als Principal Investment, also auf eigene Rechnung, haben im vergangenen Jahr das Harald-Portfolio mit 13.500 Wohnungen in Deutschland in einer sehr komplexen Transaktion erworben, und kurz darauf den Weiterverkauf an die Deutsche Wohnen beurkundet. Die Rendite auf das Eigenkapital für Sie, verehrte Aktionäre, beträgt über 150%. Wegweisend ist auch, dass wir erstmals für einen asiatischen Investor ein Investment in Europa tätigen konnten: Wir haben für den taiwanesischen Fubon-Konzern das Gebäude des berühmten Wachsfigurenkabinetts Madam Tussaud´s in London erworben. Unsere Einzelhandelskompetenz haben wir mit zahlreichen Transaktionen eindrucksvoll unter Beweis gestellt. Der Wert unseres Portfolios in dieser Assetklasse beträgt etwa 2,7 Mrd. Euro, davon liegen Objekte im Wert von knapp 1,1 Mrd. Euro oder etwa 40% im Ausland. In Deutschland sind wir nun einer der größten Vermieter von Einzelhandelsflächen. Auch das zeigt unseren zunehmend europäischen Fokus.

Lassen Sie mich kurz auf wesentliche Positionen unserer Konzernbilanz eingehen: Unsere konservativen Bilanzkennzahlen weisen uns als solventes Unternehmen und als einen zuverlässigen Geschäftspartner aus. Unsere Bilanz und die Kapitalstruktur sind sehr solide. Ende 2015 haben wir eine Nettoverschuldung von 709,7 Mio. Euro und eine Nettoeigenkapitalquote von 35,9% ausgewiesen, die vor allem durch die Aufnahme des Harald-Portfolios in unsere Bilanz geprägt war. Nach dem weitestgehend abgeschlossenen Verkauf dieses Portfolios hat sich zum Ende des ersten Quartals 2016 die Nettoverschuldung in eine Nettoliquidität von 197,9 Mio. Euro gewandelt. Unser Kassenbestand beträgt 443,4 Mio. Euro. Unsere Nettoeigenkapitalquote hat sich auf 77,2% mehr als verdoppelt. Wir verfügen über eine sehr solide Bilanzstruktur und umfassende liquide Mittel für die Umsetzung der von Wolfgang Egger beschriebenen Strategie der europäischen Expansion und für neue Investitionen.

Sehr geehrte Damen und Herren,
von diesen hervorragenden operativen Leistungen und Ergebnissen profitieren Sie als Aktionär über die Kursentwicklung unserer Aktie. Der Aktienkurs der PATRIZIA reflektiert die sehr gute operative Leistung der PATRIZIA und entwickelte sich entsprechend äußerst erfreulich: Im vergangenen Jahr ist der Kurs um 144 % gestiegen – und das trotz der zehnpromzentigen Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln zur Ausgabe der Gratisaktien. Unsere Aktionärsstruktur ist weiterhin sehr stabil. Wolfgang Egger hält unverändert mit 51,62% die Mehrheit an unserem Unternehmen. Die weiteren Top 50 Aktionäre vertreten etwa 25% des Kapitals, und sind zu ziemlich gleichen Teilen in Nordamerika und Europa domestiziert. Größere Aktienpakete halten Wasatch aus Salt Lake City mit mehr als 5 % und die Union Investment mit über 3 %. Privataktionäre halten knapp 10% unserer Aktien.

Werte Aktionärinnen und Aktionäre,
ich komme nun zum letzten Teil meines Berichts über die Finanz- und Ertragslage der PATRIZIA, bevor ich auf die heutigen Tagesordnungspunkte eingehe: den Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr 2016. 2016 wird ein weiteres sehr erfolgreiches Geschäftsjahr für die PATRIZIA. Wir werden das sehr gute operative Ergebnis von 2015 von 155,3 Mio. Euro im laufenden Jahr noch einmal deutlich steigern und mindestens 250 Mio. Euro erwirtschaften. Das Ergebnis des Jahres 2016 wird auch vom Verkauf des Harald-Portfolios geprägt, das nach Übergang des überwiegenden Teils des Portfolios im ersten Quartal mehr als 200 Mio. Euro Nettoertrag zum Ergebnis beisteuerte. Auch die weiterhin sehr positive und nachhaltige Entwicklung unseres operativen Geschäfts trägt zur Ertragsteigerung in 2016 bei. Wir gehen davon aus, unsere Assets under Management in diesem Jahr um 2,0 Mrd. Euro auf 18,6 Mrd. Euro steigern zu können.

Lassen Sie mich zur Vollständigkeit nun 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 2015 betrug der Jahresüberschuss 92,9 Mio. Euro, nach 21,2 Mio. Euro zum Ende des Jahres 2014. Zusammen mit dem Gewinnvortrag von 111,2 Mio. Euro aus den Vorjahren ergibt sich ein Bilanzgewinn von 204,1 Mio. Euro. Das stellt den ausschüttungsfähigen Gewinn der Gesellschaft dar, über dessen Verwendung als Punkt 2 der heutigen Tagesordnung zu beschließen ist.

Wir möchten – Ihr positives Votum vorausgesetzt und wie bereits in den vergangenen Jahren – auch in diesem Jahr den Bilanzgewinn in voller Höhe auf neue Rechnung vortragen und auf die Ausschüttung einer Bardividende verzichten. Die Kursentwicklung hat gezeigt, dass die Entscheidungen der letzten Jahre, die Gewinne zu thesaurieren und in die Geschäftsentwicklung zu investieren, sich als richtig erwiesen hat. Die vorhandene Liquidität bietet PATRIZIA die nötige Flexibilität, Bankverbindlichkeiten zurückzuführen, die internationale Expansion voranzutreiben und auch ohne Kapitalerhöhungen große und profitable Projekte letztlich für Sie als Aktionäre zu realisieren. Unter Punkt 7 der Tagesordnung schlagen Vorstand und Aufsichtsrat deshalb wieder eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln vor. Wie Sie es aus den Vorjahren kennen, sollen Sie für zehn bestehende PATRIZIA Aktien eine neue Aktie erhalten. Durch die höhere Aktienanzahl wird sich die für die Indexzusammensetzung wichtige Liquidität der Aktie weiter verbessern, und zur langfristigen Wertsteigerung der PATRIZIA beitragen.

Meine Damen und Herren,

das Aktiengesetz sieht vor, dass der Vorstand die Hauptversammlung über die übernahmerelevanten Angaben nach § 289 Abs. 4, § 315 Abs. 4 HGB sowie die wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess informiert. Diese Angaben sind ausführlich im Geschäftsbericht auf den Seiten 77 f. bzw. 83 ff. dargestellt. Erläuterungen hierzu finden Sie auch in den schriftlichen Berichten des Vorstands, die seit Einberufung der Hauptversammlung über die Internetseite der PATRIZIA zugänglich sind und auch heute hier in der Hauptversammlung am Unterlagentisch ausliegen. Ich darf daher auf diese Unterlagen verweisen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch die Tagesordnungspunkte 8,9 und 10 möchte ich kurz erläutern. Beim Tagesordnungspunkt 8 handelt es sich um ein Genehmigtes Kapital. Wie auch beim Bedingten Kapital unter Tagesordnungspunkt 10 laufen die entsprechenden Beschlüsse aus dem Jahr 2012 in Kürze ungenutzt aus. Zu beiden Tagesordnungspunkten haben wir keine konkreten Pläne, diese Kapitalia einzusetzen. Vielmehr handelt es sich bei den in diesen beiden Tagesordnungspunkten beschriebenen Maßnahmen um marktübliche Vorratsbeschlüsse, die sich andere Immobiliengesellschaften im Prime Standard ebenfalls von Ihrer Hauptversammlung haben genehmigen lassen. Im Kern geht es darum, jederzeit die optimale Finanzierungsstruktur der PATRIZIA unter Nutzung aller rechtlichen Instrumente darstellen zu können. Im Falle einer Sachkapitalerhöhung oder bei einer Kapitalerhöhung von weniger als 10% des Grundkapitals könnte das mit einem Ausschluss Ihres Bezugsrechts einhergehen. In der Vergangenheit hat es solche Beschlüsse bereits gegeben. Der Vorstand ist sehr verantwortungsvoll damit umgegangen und hat die Möglichkeit zur Kapitalerhöhung nicht genutzt. Diesem Vorgehen sehen wir uns weiterhin verpflichtet und werden auch in Zukunft sehr sorgfältig abwägen, ob eine Kapitalmaßnahme wirklich das Mittel der Wahl im Sinne unserer Aktionäre ist. Insofern bitten wir Sie um hier um Ihr Vertrauen und Ihre Zustimmung. Der Tagesordnungspunkt 9 hingegen ist etwas Neues: Wir möchten die Möglichkeit bekommen, die PATRIZIA-Aktie auch in die Vergütungsstruktur unserer Führungskräfte unterhalb des Vorstandes einzubinden. Für uns als Vorstand ist das Grundlage für eine innovative, faire und moderne Vergütungsstruktur, die unsere Liquidität schont und unsere Mitarbeiter an die PATRIZIA bindet - wie andere Unternehmen sie heute bereits selbstverständlich nutzen. Ein konkretes Programm, über das ich an dieser Stelle berichten könnte, gibt es noch nicht. Seien Sie aber versichert, dass der Vorstand dieses Programm mit Augenmaß einsetzen wird, und nicht für sich selbst als Vorstand nutzen kann.

Damit, meine sehr geehrten Damen und Herren,
bin ich am Ende meiner Ausführungen zur Ertrags- und Finanzlage der PATRIZIA angelangt.

PATRIZIA ist ein Unternehmen mit Tradition und Zukunft. Mit einem nachhaltigen Geschäftsmodell und mit einer wettbewerbsfähigen Zukunftsstrategie. Auf Basis eines sehr guten Jahres 2015 werden wir im laufenden Jahr weiter wachsen und unsere Kennzahlen weiter steigern. Wir werden langfristig mit unserem Geschäftsmodell erfolgreich sein und uns als das führende Immobilien-Investmenthaus Europas etablieren. Diese Stärke beruht nicht zuletzt auf unseren Mitarbeitern, die uns als Immobilienexperten vor Ort den Erfolg auf den europäischen Märkten sichern. Auch ich möchte ihnen an dieser Stelle herzlich für das Erreichte danken.

Auch Ihnen, unseren Aktionären, möchte ich für Ihr Vertrauen danken. Wir freuen uns, den erfolgreichen Weg der PATRIZIA weiter mit Ihnen zu gehen. Bevor ich das Wort wieder an unseren Versammlungsleiter Herrn Dr. Seitz übergebe, möchte ich der guten Form halber darauf hinweisen, dass wir uns in der folgenden Generaldebatte alle Äußerungen des Podiums zu Eigen machen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.