



QUARTALSBERICHT
Q3|10

Q 3 | 10

ÜBERSICHT FINANZKENNZAHLEN

	3. Quartal 2010 01.07.– 30.09.2010	3. Quartal 2009 01.07.– 30.09.2009	9 Monate 2010 01.01.– 30.09.2010	9 Monate 2009 01.01.– 30.09.2009
UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatz	68.143	62.137	221.230	154.675
Gesamtleistung	45.932	41.833	123.413	112.715
EBITDA	15.680	17.288	45.377	38.064
EBIT	15.384	17.086	44.703	37.449
EBT	6.690	89	1.138	-15.455
EBT adjusted*	3.122	4.356	8.168	-2.848
Ergebnis nach Steuern	4.640	-2.230	-1.064	-15.991

* bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften

	30.09.2010	31.12.2009
VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR	TEUR	TEUR
Langfristiges Vermögen	645.822	662.925
Kurzfristiges Vermögen	653.271	763.498
Eigenkapital	285.330	284.824
Eigenkapitalquote (in %)	22,0 %	20,0 %
Langfristige Schulden	47.000	40.322
Kurzfristige Schulden	966.763	1.101.277
Bilanzsumme	1.299.093	1.426.423

AKTIE	
ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	P1Z
Gezeichnetes Kapital zum 30. September 2010	52.130.000 Euro
Anzahl Aktien zum 30. September 2010	52.130.000 Stück
Höchstkurs im 3. Quartal 2010* / im 1.-3. Quartal 2010*	3,24 Euro / 3,53 Euro
Tiefstkurs im 3. Quartal 2010* / im 1.-3. Quartal 2010*	2,86 Euro / 2,59 Euro
Kurs am 30. Dezember 2009*	3,06 Euro
Kurs am 30. September 2010*	3,24 Euro
Kursentwicklung	5,9 %
Marktkapitalisierung am 30. September 2010	168,9 Mio. Euro
Durchschnittlicher Tagesumsatz**	50.834 Stück
Indices	SDAX, EPRA, GEX, DIMAX

* Schlusskurse Xetra Handel

** Alle deutschen Börsenplätze

INVESTIEREN.
OPTIMIEREN.
REALISIEREN.

VORWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Aktionäre und Geschäftspartner,

das 3. Quartal ist gemäß unseren Erwartungen äußerst zufriedenstellend verlaufen. Wegen der hohen Anzahl an Beurkundungen im Bereich der Wohnungsprivatisierung in den Monaten Mai und Juni war vorherzusehen, dass der Handel mit Wohnungen im 3. Quartal ein sehr gutes Ergebnis bringen würde. Mit 245 einzeln verkauften Wohnungen haben wir die bisher höchsten Vertriebszahlen in einem Quartal erreicht. Erfreut hat uns insbesondere, dass sich der Verkauf weit weniger als im Vorquartal auf unseren Hauptstandort München konzentriert hat. Neben Köln/Düsseldorf und Hamburg haben die Verkäufe prozentual gesehen insbesondere in Regensburg und Hannover zugelegt. Dies bestätigt, dass die Wohnungsprivatisierung in den gefragten Städten auf eine sehr hohe Nachfrage trifft.

Der Transaktionsmarkt für Blockverkäufe setzt seine Erholung gemächlich aber bestimmt fort: Versicherungen, Pensionskassen und Versorgungswerke sind auf den Markt zurückgekehrt und betrachten Wohnimmobilien als stabilisierenden Faktor im Portfolio. Neun Blockverkäufe zwischen 11 und 274 Einheiten wurden bis heute beurkundet bzw. verbucht – in Summe 661 Einheiten. Wir gehen davon aus, dass wir hier bis zum Jahresende ähnliche Verkaufszahlen wie im Geschäftsjahr 2008 erreichen können (722 Einheiten).

Dass wieder Bewegung in den Immobilienmarkt kommt, davon zeugt nicht zuletzt der zügige und sehr erfolgreiche Verkauf unserer Projektentwicklung „Isartor-Palais“ in München an eine Pensionskasse. Der erzielte Verkaufspreis hat unsere Planung sogar leicht übertroffen und verdeutlicht die Wertentwicklung, welche Immobilien in der richtigen Lage zugesprochen wird.

Das 3. Quartal 2010 hat auch gezeigt, dass sich der Trend fallender Zinsen umzukehren scheint. Der Zinsanstieg im 3. Quartal sorgte dafür, dass unser Finanzergebnis durch Erträge aus der Marktbewertung der Zinssicherungsinstrumente positiv beeinflusst wurde. Da wir zur Darstellung unseres operativen Ergebnisses diesen Bewertungseffekt eliminieren, ist das für uns wesentliche bereinigte Vorsteuerergebnis, das sogenannte EBT adjusted, in Höhe von 3,1 Mio. Euro diesmal geringer ausgefallen als das Vorsteuerergebnis gemäß IFRS in Höhe von 6,7 Mio. Euro.

Mit den Zahlen zum 1. Halbjahr hatten wir unsere Prognose für 2010 quantifiziert. Ein operatives Ergebnis von 10 Mio. Euro für das Gesamtjahr ist seither unser Ziel; 8,2 Mio. Euro haben wir nach den ersten neun Monaten bereits erreicht. Ein Festhalten an dieser Prognose würde bedeuten, dass wir für das 4. Quartal mit einem Ergebnismrückgang rechnen. Dies wird unserer Planung jedoch nicht gerecht: Die erwarteten Umsätze aus bereits erfolgten Beurkundungen – und hier in erster Linie aus der Projektentwicklung – werden dafür sorgen, dass wir das Gesamtjahr mit einem höheren operativen Ergebnis abschließen werden, als noch zum Halbjahr angenommen.

Zwar rechnen wir für die letzten Monate des Jahres mit höheren Aufwendungen für Bau- und Renovierungsmaßnahmen und auch in der Wohnungsprivatisierung gehen wir nicht davon aus, die zuletzt erreichten Verkaufszahlen im 4. Quartal halten zu können. Auch wenn die Bildung von Wohneigentum für viele Menschen weiterhin im Fokus ihrer Anlagestrategie steht, haben die Beurkundungen im August und September ferienbedingt wieder ein geringeres, aber ein dennoch sehr zufriedenstellendes Niveau erreicht.

Getrieben durch den Beitrag der Projektentwicklungen erhöhen wir unsere Prognose für das Gesamtjahr 2010 auf ein operatives Ergebnis zwischen 12 und 13 Mio. Euro.

An unseren anderen Zielen halten wir fest: Den Schuldenabbau werden wir weiter vorantreiben. Zum Jahresende wollen wir unsere Bankverbindlichkeiten von derzeit 932 Mio. Euro auf rund 870 Mio. Euro reduziert haben, mit positiven Auswirkungen auf unsere Finanzierungskosten. Die angestrebte Eigenkapitalquote von mindestens 25 % werden wir nach heutigem Stand annähernd erreichen können, nachdem wir eine Stärkung auf 22 % bereits umsetzen konnten.

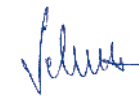
Ihr Vorstand



Wolfgang Egger
Vorstandsvorsitzender



Arwed Fischer
Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt
Vorstandsmitglied

ZWISCHENLAGEBERICHT (3. QUARTAL 2010)

1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN AM WOHNIMMOBILIENMARKT

Die Bundesregierung erwartet in ihrer Herbstprojektion einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts in diesem Jahr von real 3,4 %. Das positive wirtschaftliche Umfeld zeigt sich in zunehmendem Maße auch auf den deutschen Wohnungsmärkten. Dabei verharrt jedoch die Bautätigkeit auf ihrem historisch niedrigen Niveau, nicht zuletzt aufgrund des anhaltend schwierigen Finanzierungsumfelds für Projektentwickler. Die Auswirkungen zeigen sich in erster Linie in steigenden Preisen und Mieten, was durch eine anhaltende Binnenmigration in die wirtschaftsstarken Agglomerationsräume verstärkt wird.

Die höchsten Angebotsmieten mit durchschnittlich über 12 Euro/m² werden derzeit in München verlangt. Die höchsten Mietsteigerungen in den letzten 12 Monaten waren in Berlin, Düsseldorf und Köln zu beobachten und lagen in allen drei Städten im niedrigen zweistelligen Prozentbereich. Günstigster Wohnstandort unter den Top-Märkten bleibt wie in der Vergangenheit Berlin, auch wenn durch die Mietsteigerungen der vergangenen Quartale ein Aufholprozess in Gang gesetzt worden ist.

Das Interesse institutioneller Investoren an deutschen Wohnimmobilien ist weiterhin hoch, das Transaktionsvolumen wird insbesondere an den Top-Standorten durch das Fehlen eines entsprechenden Immobilienangebots begrenzt. Dies hat vorwiegend für Objekte mit gutem Erhaltungszustand in guten bzw. sehr guten Wohnlagen zum Teil deutliche Preissteigerungen und damit fallende Renditen zur Folge. Trotzdem hat das Transaktionsvolumen im Vorjahresvergleich zugenommen und es ist mit einer weiter positiven Entwicklung zu rechnen. Schließlich erwarten immer mehr institutionelle Investoren, ihr Engagement in Wohnimmobilien wegen der Sicherheit der Mietzuflüsse und der geringen Volatilität zu erhöhen.

2. PATRIZIA AM KAPITALMARKT

Die PATRIZIA Aktie notierte zum Ende des 3. Quartals 2010 mit 3,24 Euro rund 5,9 % über dem Schlusskurs des Jahres 2009. Ausgehend von einem Niveau von 2,95 Euro zum Halbjahresende konnte sie die bis dahin negative Wertentwicklung (-3,5 %) mehr als ausgleichen. Zurzeit bewerten sechs Finanzanalysten die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA, ein weiteres Bankhaus wird die Coverage aufnehmen. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts stuften uns drei Bankhäuser auf „kaufen“ und drei auf „neutral/halten“. Das durchschnittliche Kursziel der Analystenschätzungen lag bei 3,77 Euro. Weitere Informationen zur Aktie finden Sie auf Seite 2 dieses Zwischenberichts sowie auf unserer Webseite unter www.patrizia.ag/investor_relations.html.

3. UNSERE MITARBEITER

Zum 30. September 2010 beschäftigte die PATRIZIA 375 festangestellte Mitarbeiter, davon 16 Auszubildende. Im Verlauf des 3. Quartals 2010 erhöhte sich der Personalstand um 18 Mitarbeiter (+5,0%). Seit Jahresbeginn nahm die Mitarbeiterzahl um 26 Personen bzw. 7,4 % zu (31. Dezember 2009: 349 Mitarbeiter). Insbesondere die Kapitalanlagegesellschaft hat bedingt durch die Auflage neuer Fonds weitere Stellen geschaffen. Auf Ebene der AG wurde bspw. der Bereich „Institutionelle Kunden“ zur Vertriebsstärkung implementiert.

4. WESENTLICHE GESCHÄFTSVORFÄLLE IM 3. QUARTAL 2010

GESCHÄFTSVERLAUF IM SEGMENT INVESTMENTS

Wohnungsprivatisierung

Der Aufschwung in der Wohnungsprivatisierung setzt sich konsequent fort: Bereits nach den ersten drei Quartalen haben wir mit 605 verkauften Einheiten die Verkaufszahlen des gesamten Vorjahres (657 Einheiten) zu rund 92 % erreicht. Den vergleichbaren Vorjahreszeitraum (9 Monate 2009: 473 Einheiten) haben wir um 27,9 % übertroffen. Allein im 3. Quartal 2010 wurden 245 Wohnungen verkauft (+13,4 %, 3. Quartal 2009: 216 Einheiten). Der Anteil der Mieter unter den Käufern betrug 3,7 %, weitere 23,7 % erwarben eine Wohnung zur Selbstnutzung und der Großteil, nämlich 72,6 %, wurde abermals von privaten Kapitalanlegern gekauft.

Die Einzelverkäufe im 3. Quartal 2010 teilen sich regional wie folgt auf:

Region / Stadt	Anzahl der verkauften Einheiten Q3 2010	in % der Abverkäufe	Veräußerte Fläche in m ²	Durchschnittl. Größe einer Einheit in m ²
München	144	58,8 %	9.432	66
Köln/Düsseldorf	38	15,5 %	2.630	69
Hamburg	28	11,4 %	2.034	73
Berlin	11	4,5 %	832	76
Frankfurt am Main	2	0,8 %	125	63
Hannover	5	2,0 %	332	66
Regensburg	14	5,7 %	1.001	72
Friedrichshafen	3	1,2 %	184	61
GESAMT	245	100 %	16.570	68

Revitalisierung

Wie bereits im Nachtragsbericht zum 1. Halbjahr 2010 berichtet, wurden im Bereich Revitalisierung fünf Blockverkäufe mit insgesamt 261 Wohn- und 7 Gewerbeeinheiten beurkundet. Davon wurden 76 Wohn- und 7 Gewerbeeinheiten im 3. Quartal ergebniswirksam übergeben. Zwei Objekte mit 16 und 21 Einheiten in Berlin sowie 46 Einheiten in Hamburg führten zu Kaufpreisingängen in Höhe von 13,6 Mio. Euro.

Die Blockverkäufe im Überblick:

Region / Stadt	Anzahl der en bloc verkauften Einheiten Q3 2010	in % der Abverkäufe	Veräußerte Fläche in m ²	Durchschnittl. Größe einer Einheit in m ²
Hamburg	46	55,4 %	3.642	79
Berlin	37	44,6 %	3.889	105
GESAMT	83	100 %	7.531	91

Unter Berücksichtigung der getätigten Abverkäufe des 3. Quartals 2010 von 328 Einheiten sowie erfolgter Nachverdichtungsmaßnahmen und Zusammenlegungen ergibt sich folgend dargestellte Übersicht über unser Portfolio.

PATRIZIA Portfolio zum 30. September 2010:

Region / Stadt	Anzahl der Einheiten				Fläche in m ²			
	Privati- sierung	Revitali- sierung	Gesamt	Anteil	Privati- sierung	Revitali- sierung	Gesamt	Anteil
München	1.127	2.676	3.803	37,6 %	86.025	175.103	261.128	37,1 %
Köln/Düsseldorf	815	600	1.415	14,0 %	66.146	58.262	124.408	17,7 %
Hamburg	237	917	1.154	11,4 %	17.448	59.058	76.506	10,9 %
Leipzig	0	981	981	9,7 %	0	64.391	64.391	9,1 %
Berlin	136	723	859	8,5 %	8.622	43.605	52.227	7,4 %
Frankfurt am Main	15	878	893	8,8 %	1.093	54.673	55.766	7,9 %
Hannover	37	385	422	4,2 %	2.174	27.047	29.221	4,1 %
Regensburg	38	352	390	3,9 %	2.551	24.367	26.918	3,8 %
Dresden	0	152	152	1,5 %	0	10.284	10.284	1,5 %
Friedrichshafen	27	30	57	0,6 %	1.585	2.171	3.756	0,5 %
GESAMT	2.432	7.694	10.126	100 %	185.644	518.961	704.605	100 %

Projektentwicklung

Im Bereich der Projektentwicklung sind die ersten Wohnungen des Neubauobjekts Am Schwalbeneck, Augsburg, an die neuen Eigentümer übergeben worden. Der Verkauf der restlichen Wohnungen sowie die Veräußerung der Objekte Casa Verde (Herthastrasse, München) und Isartor-Palais (Zwingerstrasse, München) werden im 4. Quartal ergebniswirksam verbucht.

GESCHÄFTSVERLAUF IM SEGMENT SERVICES

Im September 2010 hat die PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH ihren fünften Spezialfonds aufgelegt. PATRIZIA Domizil I hat ein Gesamtinvestitionsvolumen von 300 Mio. Euro und wurde für eine berufsständische Altersversorgungseinrichtung gegründet. Im 3. Quartal hat die KAG für 29,7 Mio. Euro Immobilien für ihre Fonds erworben.

Fonds der PATRIZIA Immobilien KAG zum 30. September 2010:

	Investitionsvolumen	Eigenkapitalzusagen	investiertes Gesamtvolumen
PATRIZIA German Residential Fund I	400 Mio. Euro	130 Mio. Euro	179 Mio. Euro
PATRIZIA EuroCity Residential Fund I	400 Mio. Euro	200 Mio. Euro (voll gezeichnet)	128 Mio. Euro
VPV Immo PATRIZIA I	185 Mio. Euro	Einbringungsfonds	185 Mio. Euro
PATRIZIA Urbanitas	300 Mio. Euro	150 Mio. Euro	121 Mio. Euro
PATRIZIA Domizil I	300 Mio. Euro	150 Mio. Euro	0 Mio. Euro

5. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

ERTRAGSLAGE DES PATRIZIA KONZERNS

Die guten Absatzzahlen in der Wohnungsprivatisierung sorgten für das Umsatzwachstum im 3. Quartal 2010 von 9,7 % gegenüber Vorjahr. Erste Mittelzuflüsse aus der Projektentwicklung kompensierten die geringeren Kaufpreiserlöse aus der Revitalisierung. Auf Neunmonatsbasis übertraf der Umsatz mit 221,2 Mio. Euro den Vorjahreswert um 66,6 Mio. Euro bzw. 43,0 % (9 Monate 2009: 154,7 Mio. Euro).

Die Umsätze des 3. Quartals und der ersten neun Monate 2010 setzen sich wie folgt zusammen:

	3. Quartal 2010 01.07. – 30.09.2010	3. Quartal 2009 01.07. – 30.09.2009	9 Monate 2010 01.01. – 30.09.2010	9 Monate 2009 01.01. – 30.09.2009
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Kaufpreiserlöse aus der Privatisierung	38.314	30.249	99.078	69.841
Kaufpreiserlöse aus der Revitalisierung*	0	5.759	42.100	5.759
Kaufpreiserlöse aus der Projektentwicklung	5.727	0	5.727	0
Mieterlöse	15.768	17.547	48.533	52.856
Erlöse Segment Services	2.611	2.840	8.167	7.529
Sonstiges**	5.723	5.742	17.625	18.689
KONZERNUMSATZ	68.143	62.137	221.230	154.675

* Kaufpreiseingänge von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden nicht im Umsatz ausgewiesen.

** Die Position Sonstiges enthält im Wesentlichen die Mietnebenkosten.

Den größten Anteil des Umsatzes des 3. Quartals (56,2 %) erwirtschaftete der Geschäftsbereich Wohnungsprivatisierung: Aus dem Verkauf von 245 einzelnen Einheiten resultierten Kaufpreiseingänge von 38,3 Mio. Euro, einer Steigerung um 26,7 % zum 3. Quartal 2009 (30,2 Mio. Euro bei 216 verkauften Wohnungen). In den ersten neun Monaten wurden insgesamt 605 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Wege des Einzelvertriebs veräußert, ein Plus von 27,9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (473 Einheiten). Die Umsatzerlöse daraus stiegen sogar um 41,9 % auf 99,1 Mio. Euro (9 Monate 2009: 69,8 Mio. Euro). Der durchschnittlich erzielte Verkaufspreis des 2. Quartals 2010 von 2.505 Euro/m² konnte im 3. Quartal nicht gehalten werden, da der Anteil höherpreislicher Wohnungen in München abgenommen hat.

Im Durchschnitt wurde ein Quadratmeter für 2.348 Euro veräußert (-6,3 %), was aber dem Niveau des Vorjahresquartals entspricht (3. Quartal 2009: 2.341 Euro/m²).

Die Kaufpreiseingänge aus den drei Blockverkäufen in Hamburg und Berlin in Höhe von 13,6 Mio. Euro sind nicht in den Umsatzerlösen enthalten, da die Immobilien als langfristiges Vermögen bilanziert wurden. Die Gewinne aus dem Abgang werden daher in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position „Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ separat ausgewiesen. Die Verkäufe in Berlin drückten den durchschnittlich erzielten Verkaufspreis pro Quadratmeter auf 1.801 Euro. Der Durchschnittspreis lag somit im 3. Quartal unter dem des 2. Quartals 2010 (1.987 Euro/m²), als vorwiegend Wohnungen in München veräußert wurden, aber auf dem Niveau des Vorjahresquartals (3. Quartal 2009: 1.803 Euro/m²).

Die Projektentwicklung steuerte rund 5,7 Mio. Euro aus dem Verkauf der ersten Wohnungen des abgeschlossenen Neubaus Am Schwalbeneck, Augsburg, zum Umsatz bei.

	3. Quartal 2010	3. Quartal 2009	9 Monate 2010	9 Monate 2009
	01.07. – 30.09.2010	01.07. – 30.09.2009	01.01. – 30.09.2010	01.01. – 30.09.2009
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
In den Umsatzerlösen ausgewiesene Kaufpreiserlöse aus Privatisierung, Revitalisierung und Projektentwicklung	44.039	36.008	146.903	75.600
Kaufpreiserlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	13.567	0	18.617	0
KAUFPREISERLÖSE GESAMT	57.606	36.008	165.520	75.600

Die Mieteinnahmen reduzierten sich bedingt durch die Verringerung des zugrunde liegenden Bestandes auf 15,8 Mio. Euro. Obwohl im Laufe des 3. Quartals der Bestand um 3,1 % abgenommen hat, verringerten sich die Mieten nur um 1,8 %. Zum 30. September 2010 betrug die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter 7,86 Euro, eine Steigerung um 1,7 % zum 30. Juni 2010 (7,73 Euro/m²).

Portfolio-Kennzahlen nach Quartalen:

	1. Quartal 2010	2. Quartal 2010	3. Quartal 2010	9 Monate 2010	9 Monate 2009	Veränderung in %
Privatisierte Einheiten	183	177	245	605	473	27,9 %
Durchschnittl. Verkaufspreis Privatisierung	2.492 Euro/m ²	2.505 Euro/m ²	2.348 Euro/m ²	2.438 Euro/m ²	2.329 Euro/m ²	4,7 %
Einheiten im Blockverkauf	0	297	83	380	33	1.051,5 %
Durchschnittl. Verkaufspreis Revitalisierung	–	1.987 Euro/m ²	1.801 Euro/m ²	1.942 Euro/m ²	1.803 Euro/m ²	7,7 %
Monatliche Durchschnittsmiete*	7,72 Euro/m ²	7,73 Euro/m ²	7,86 Euro/m ²	7,86 Euro/m ²	7,75 Euro/m ²	1,4 %

* im zum Quartalsende bestehenden Portfolio. Der Wert für die ersten neun Monate 2010 bezieht sich auf den 30. September, der Wert für 2009 auf den 31. Dezember

Der Umsatz des Servicesegments lag nach 9 Monaten mit 8,2 Mio. Euro 8,5 % über Vorjahr, was dem starken 2. Quartal zuzurechnen ist, in dem Ankaufgebühren verbucht werden konnten (9 Monate 2009: 7,5 Mio. Euro). Im Quartalsvergleich konnte der Umsatz aus 2009 nicht erzielt werden (3. Quartal 2010: 2,6 Mio. Euro, 3. Quartal 2009: 2,8 Mio. Euro).

Der Ertrag aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von lediglich 7 TEUR bei Kaufpreiserlösen von 13,6 Mio. Euro beruht auf der im Geschäftsjahr 2007 vorgenommenen Zuschreibung gemäß der Fair-Value-Bewertung nach IFRS. Dies beweist auf der anderen Seite aber, dass die damals vorgenommene Wertänderung nachhaltig war.

Die Bestandsveränderungen der ersten drei Quartale in Höhe von -100,9 Mio. Euro setzen sich zusammen aus den Buchwertabgängen der aus dem Vorratsvermögen veräußerten Immobilien (-120,1 Mio. Euro) sowie Aktivierungen (19,2 Mio. Euro). Nur das 3. Quartal betrachtet, verminderten Buchwertabgänge den Bestand um -34,2 Mio. Euro, Aktivierungen über 11,1 Mio. Euro wirkten bestandserhöhend.

Der Materialaufwand der ersten neun Monate reduzierte sich trotz geringerer Mietnebenkosten nur leicht um 1,8 % auf 45,4 Mio. Euro (9 Monate 2009: 46,3 Mio. Euro). Betrachtet man nur das 3. Quartal 2010 so lag er sogar 3,3 Mio. Euro (+21,8 %) über dem vergleichbaren Vorjahresquartal (3. Quartal 2009: 15,2 Mio. Euro). Hintergrund des Anstiegs im Laufe 2010 ist die Verschiebung von für Frühjahr geplanten Bau- und Renovierungsmaßnahmen in spätere Monate. Vom Materialaufwand der ersten drei Quartale entfallen 4,0 Mio. Euro auf laufende Instandhaltungen (nicht aktivierungsfähig) und 20,2 Mio. Euro auf Renovierungs- und Umbaumaßnahmen.

Der Personalaufwand lag mit 7,0 Mio. Euro 19,7 % über dem Vorjahreszeitraum (3. Quartal 2009: 5,9 Mio. Euro, 352 Mitarbeiter). Dies ist zum einen auf die Erhöhung der Personalzahl auf 375 Mitarbeiter zum Quartalsende zurückzuführen, zum anderen schlugen mit steigenden Abverkäufen in der Wohnungsprivatisierung die Provisionen höher zu Buche, die erfolgsabhängig bereits zum Zeitpunkt der Beurkundung an die Vertriebsmitarbeiter gezahlt werden.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen der ersten drei Quartale 2010 von 12,9 Mio. Euro (9 Monate 2009: 10,4 Mio. Euro) sind Verwaltungsaufwendungen von 6,0 Mio. Euro (9 Monate 2009: 6,6 Mio. Euro) enthalten, des Weiteren Vertriebsaufwendungen von 3,3 Mio. Euro (9 Monate 2009: 2,8 Mio. Euro) und übrige Aufwendungen von 3,5 Mio. Euro (9 Monate 2009: 1,0 Mio. Euro).

Das EBIT der ersten neun Monate 2010 belief sich auf 44,7 Mio. Euro (9 Monate 2009: 37,4 Mio. Euro) und übertraf den Vorjahreswert um 73 Mio. Euro bzw. 19,4 %.

Nach IFRS werden die Marktwertveränderungen aus Zinssicherungsgeschäften in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Je nach Veränderung des Zinsniveaus schlägt sich deren Bewertung als Ertrag oder Aufwand im Finanzergebnis nieder und verursacht starke Ergebnisschwankungen, die jedoch keinen Einfluss auf die Liquiditätsausstattung der PATRIZIA haben. Für die ersten neun Monate 2010 betrug diese Marktwertänderung –7,0 Mio. Euro. Ohne den Bewertungseffekt würde sich das Finanzergebnis von –43,6 Mio. Euro auf –36,5 Mio. Euro verbessern. Für das 3. Quartal ergibt sich erstmals seit dem 4. Quartal 2009 wieder ein gegenläufiger Effekt. Der Marktwert der Zinssicherungsinstrumente zum 30. September 2010 erhöhte sich um 3,6 Mio. Euro, was zu einem deutlichen Anstieg der Finanzerträge führte. Das IFRS Finanzergebnis von –8,7 Mio. Euro verschlechtert sich nach Abzug dieser Position auf bereinigt –12,3 Mio. Euro.

	1. Quartal 2010	2. Quartal 2010	3. Quartal 2010	9 Monate 2010	9 Monate 2009
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Marktwertbewertung Zinssicherungsgeschäfte	–7.196	–3.402	3.569	–7.029	–12.607

Die zahlungswirksamen Zinsaufwendungen für Bankverbindlichkeiten plus Aufwendungen für Zinssicherungen betragen im 3. Quartal 12,4 Mio. Euro und verringerten sich damit leicht im Vergleich zum Vorjahr (3. Quartal 2009: 12,9 Mio. Euro, –3,5 %). Eine deutliche Ersparnis um 15,7 % zeigt sich im Jahresverlauf: Für die ersten neun Monate 2010 betragen die zahlungswirksamen Finanzaufwendungen noch 37,1 Mio. Euro im Gegensatz zu 44,0 Mio. Euro für die ersten neun Monate 2009. Die Finanzierungskosten (Zins plus Marge) liegen derzeit bei durchschnittlich 4,87 %.

Unsere Mieteinnahmen der Monate Januar bis September 2010 (48,5 Mio. Euro) überdecken das um die Erträge und Aufwendungen aus Zinssicherungen bereinigte Finanzergebnis (–36,5 Mio. Euro) um 32,8 %. Weitere Erläuterungen zum Finanzergebnis sind unter Punkt 10 im Anhang dargestellt.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) erreichte im Berichtsquartal 6,7 Mio. Euro (3. Quartal 2009: 89 TEUR). Die Überleitung vom EBT gemäß IFRS zum EBT adjusted erfolgt über die Bereinigung des Finanzergebnisses, indem nur zahlungswirksame Finanzerträge und -aufwendungen berücksichtigt werden: Bereinigt um die Effekte aus der Marktwertveränderung der Zinssicherungsgeschäfte (3,6 Mio. Euro) ergibt sich ein EBT adjusted von 3,1 Mio. Euro. Dieses verbesserte sich im Vergleich zu den ersten beiden Quartalen des laufenden Geschäftsjahres deutlich (1. Quartal 2010: 2,1 Mio. Euro, 2. Quartal 2010: 2,9 Mio. Euro), lag aber 28,3 % unter dem Vorjahresquartal (3. Quartal 2009: 4,4 Mio. Euro). Auf die ersten neun Monate gesehen, verbesserte sich sowohl das EBT von –15,5 Mio. Euro auf 1,1 Mio. Euro (+107,4 %) als auch das EBT adjusted von –2,8 Mio. Euro auf 8,2 Mio. Euro (+386,8 %)

Das Konzernergebnis nach Abzug der Steuern erreichte im 3. Quartal 2010 4,6 Mio. Euro, in den ersten drei Quartalen –1,1 Mio. Euro (3. Quartal 2009: –2,2 Mio. Euro, 9 Monate

2009: –16,0 Mio. Euro). Der Steueraufwand resultiert vorwiegend aus unseren in Luxemburg angesiedelten Gesellschaften, die von der Zinsschranke betroffenen sind.

Für die ersten drei Quartale 2010 errechnet sich ein Ergebnis je Aktie von –0,02 Euro (9 Monate 2009: –0,31 Euro). Für das 3. Quartal belief es sich auf 0,09 Euro (3. Quartal 2009: –0,04 Euro).

Einen Überblick über die wesentlichen GuV-Positionen gemäß IFRS zeigt die nachfolgende Tabelle:

	3. Quartal 2010 01.07. – 30.09.2010	3. Quartal 2009 01.07. – 30.09.2009	9 Monate 2010 01.01. – 30.09.2010	9 Monate 2009 01.01. – 30.09.2009
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	68.143	62.137	221.230	154.675
Gesamtleistung	45.932	41.833	123.413	112.715
EBITDA	15.680	17.288	45.377	38.064
EBIT	15.384	17.086	44.703	37.449
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	6.690	89	1.138	–15.455
EBT adjusted*	3.122	4.356	8.168	–2.848
Periodenergebnis nach Steuern	4.640	–2.230	–1.064	–15.991

* bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DES PATRIZIA KONZERNS

Die Bilanzsumme zum 30. September 2010 verringerte sich seit Jahresende 2009 um 127,3 Mio. Euro auf 1.299 Mio. Euro. Bilanzverkürzend wirkten die Immobilienverkäufe und damit einhergehend die Schuldentilgung.

In den Vorräten werden jene Immobilien bilanziert, die im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit zum Verkauf angeboten werden. Seit dem Bilanzstichtag 2009 nahmen die Vorräte durch Abverkäufe um 101,0 Mio. Euro auf 575,0 Mio. Euro ab. Verkäufe aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verringerten diese Position um 18,3 Mio. Euro auf 639,0 Mio. Euro. Beide Positionen addiert ergeben den Buchwert des Immobilienvermögens zum Bilanzstichtag in Höhe von 1.214,0 Mio. Euro.

Die Finanzierungsstruktur der PATRIZIA hat sich im Vergleich zum Jahresende 2009 entspannt: Die Bankdarlehen reduzierten sich um 12,9 % auf 931,9 Mio. Euro. Gleichzeitig erhöhten sich die liquiden Mittel um 14,1 % auf 64,1 Mio. Euro. Das Fälligkeitsprofil unserer Darlehen ist im Anhang dieses Zwischenberichts unter Punkt 8 dargestellt. Die Eigenkapitalquote des Konzerns verbesserte sich auf 22,0 % (31. Dezember 2009: 20,0 %).

6. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die PATRIZIA Immobilien AG ist im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit sowohl Chancen als auch Risiken ausgesetzt. Im Konzern wurden die notwendigen Maßnahmen ergriffen und Prozesse installiert, um negative Entwicklungen und Risiken rechtzeitig zu erkennen und ihnen entgegenzuwirken. Seit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 haben sich hinsichtlich des Chancen- und Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben, aus denen sich neue Chancen oder Risiken für den Konzern ableiten ließen. Auch die Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeiten und Schadensausmaße hat im unterjährigen Risikoaudit zu keinen wesentlichen Änderungen geführt.

Alle Risiken sind aus heutiger Sicht begrenzt, so dass der Bestand der PATRIZIA gesichert ist. Die Aussagen des Risikoberichts im Geschäftsbericht 2009 gelten auch weiterhin. Für eine detaillierte Darstellung der Chancen und Risiken im Konzern verweisen wir daher auf den Risikobericht auf den Seiten 46 ff. im Geschäftsbericht 2009 der PATRIZIA Immobilien AG. Dem Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG sind derzeit keine weiteren Risiken bekannt.

7. NACHTRAGSBERICHT

Nach Ablauf des Berichtszeitraums konnte die Projektentwicklung Isartor-Palais (Zwingerstraße, München) an eine inländische Pensionskasse veräußert werden. Zudem wurden der Verkauf eines Bürogebäudes mit 3 Einheiten in München sowie eines Mehrfamilienhauses mit 93 Einheiten in Frankfurt beurkundet. Die Kaufpreiseingänge aus diesen drei Transaktionen erwarten wir für das 4. Quartal 2010.

8. PROGNOSEBERICHT

Das 3. Quartal ist gemäß unseren Erwartungen erfreulich verlaufen. Wir gehen davon aus, dass auch das 4. Quartal einen guten Ergebnisbeitrag bringen wird.

Auch wenn die Nachfrage in der Wohnungsprivatisierung auf hohem Niveau bleibt, werden wir im 4. Quartal die Verkaufszahlen des Vorquartals nicht mehr erreichen können. Wir gehen heute davon aus, dass sich die Einzelverkäufe vergleichbar zu den ersten beiden Quartalen – mit je rund 180 Einheiten – entwickeln werden.

Bereits bis heute beurkundete Blockverkäufe über 281 Wohn- und Gewerbeeinheiten werden im 4. Quartal ergebniswirksam.

Wir bereits im Nachtragsbericht erwähnt, erwarten wir aus dem Verkauf der Projektentwicklung Isartor-Palais (Zwingerstraße, München) die Umsatzerlöse gleichfalls im 4. Quartal. Auch die übrigen Wohnungen der Projektentwicklung Am Schwalbeneck, Augsburg, sowie sämtliche Wohnungen aus dem Objekt Herthastraße, München werden bis Jahresende an ihre neuen Eigentümer übergeben.

Im Oktober hat der Vertrieb der sechs Stadtvillen VERO aus der PATRIZIA Projektentwicklung F40 in der Feuerbachstraße in Frankfurt/Main begonnen. Das geplante Villenensemble wurde mit dem DGNB-Vorzertifikat in Gold ausgezeichnet. Mit dem Rückbau der Bestandsgebäude soll noch in diesem Jahr begonnen werden. Der Start des Rohbaus ist für das 2. Quartal 2011, die Fertigstellung bis 2013 vorgesehen.

Die mit Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2009 kommunizierte Prognose der spürbaren Ergebnisverbesserung für das Gesamtjahr 2010 haben wir nach Abschluss des 1. Halbjahres quantifiziert, indem wir uns ein bereinigtes EBT in Höhe von 10 Mio. Euro zum Ziel gesetzt haben. Nach Abschluss des 3. Quartals 2010 haben wir bereits ein operatives Ergebnis von 8,2 Mio. Euro erreicht und nehmen die anhaltend positiven Aussichten zum Anlass, das im Gesamtjahr angestrebte operative Ergebnis (EBT adjusted) auf 12 bis 13 Mio. Euro anzuheben. Neben stabilen Erträgen aus der Wohnungsprivatisierung, profitablen Blockverkäufen und den abgeschlossenen Projektentwicklungen erwarten wir wachsende Einnahmen aus dem Servicebereich.

An allen anderen Zielen halten wir unverändert fest: Die Bankverbindlichkeiten wollen wir unter die Marke von 900 Mio. Euro abbauen. Realistisch sehen wir hier eine Höhe von rund 870 Mio. Euro als erreichbar. In Verbindung mit dem Schuldenabbau sollte auch die von uns angestrebte Untergrenze einer Eigenkapitalquote von 25-30 % bis zum Jahresende möglich sein.

Dieser Bericht enthält bestimmte zukunftsbezogene Aussagen, die sich insbesondere auf die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA und die wirtschaftlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen beziehen sowie auf andere Faktoren, denen die PATRIZIA ausgesetzt ist. Diese in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Gesellschaft und unterliegen einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die dazu führen könnten, dass eine zukunftsgerichtete Einschätzung oder Aussage unzutreffend wird und die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen werden.

IFRS – KONZERN-BILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2010

AKTIVA	30.09.2010	31.12.2009
A. LANGFRISTIGES VERMÖGEN	TEUR	TEUR
Software	1.751	539
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	639.000	657.320
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.681	1.650
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	13	13
Beteiligungen	3.090	3.090
Langfristige Steueransprüche	287	313
Summe langfristiges Vermögen	645.822	662.925
B. KURZFRISTIGES VERMÖGEN		
Vorräte	575.047	676.008
Kurzfristige Steueransprüche	1.558	1.879
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	12.542	29.428
Bankguthaben und Kassenbestand	64.124	56.183
Summe kurzfristiges Vermögen	653.271	763.498
BILANZSUMME	1.299.093	1.426.423

PASSIVA	30.09.2010	31.12.2009
A. EIGENKAPITAL	TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	52.130	52.130
Kapitalrücklagen	215.862	215.862
Gewinnrücklagen		
– Gesetzliche Rücklage	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	852	877
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	–4.509	–6.079
Konzerngewinn	20.490	21.529
Summe Eigenkapital	285.330	284.824
B. SCHULDEN		
LANGFRISTIGE SCHULDEN		
Latente Steuerschulden	6.482	5.516
Langfristige Finanzderivate	39.852	34.208
Pensionsverpflichtungen	360	339
Langfristige Verbindlichkeiten	306	259
Summe langfristige Schulden	47.000	40.322
KURZFRISTIGE SCHULDEN		
Kurzfristige Bankdarlehen	931.912	1.070.207
Kurzfristige Finanzderivate	8.178	8.895
Sonstige Rückstellungen	461	580
Kurzfristige Verbindlichkeiten	16.644	13.116
Steuerschulden	9.568	8.051
Sonstige kurzfristige Passiva	0	428
Summe kurzfristige Schulden	966.763	1.101.277
BILANZSUMME	1.299.093	1.426.423

IFRS – KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2010 bis 30. September 2010

	3. Quartal 2010	3. Quartal 2009	9 Monate 2010	9 Monate 2009
	01.07.– 30.09.2010	01.07.– 30.09.2009	01.01.– 30.09.2010	01.01.– 30.09.2009
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	68.143	62.137	221.230	154.675
2. Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7	0	297	0
3. Bestandsveränderungen	-23.043	-23.721	-100.881	-47.233
4. Sonstige betriebliche Erträge	824	3.418	2.767	5.273
5. Gesamtleistung	45.932	41.833	123.413	112.715
6. Materialaufwand	-18.557	-15.233	-45.429	-46.263
7. Personalaufwand	-7.018	-5.862	-19.716	-17.970
8. Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung	-297	-202	-674	-615
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.676	-3.450	-12.891	-10.417
10. Finanzerträge	3.730	277	4.299	6.808
11. Finanzaufwendungen	-12.423	-17.273	-47.864	-59.712
12. Ergebnis vor Ertragsteuern	6.690	89	1.138	-15.455
13. Ertragsteuern	-2.050	-2.319	-2.202	-536
14. Periodenüberschuss / -fehlbetrag	4.640	-2.230	-1.064	-15.991
15. Gewinnvortrag	15.826	17.268	21.529	31.029
16. Konzerngewinn	20.465	15.038	20.465	15.038
Ergebnis je Aktie (unverwässert), in Euro	0,09	-0,04	-0,02	-0,31
Vom Periodenüberschuss / -fehlbetrag entfallen auf:				
Gesellschafter des Mutterunternehmens	4.647	-2.230	-1.039	-15.991
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	-8	0	-25	0
	4.640	-2.230	-1.064	-15.991

IFRS – KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2010 bis 30. September 2010

	3. Quartal 2010	3. Quartal 2009	9 Monate 2010	9 Monate 2009
	01.07.– 30.09.2010	01.07.– 30.09.2009	01.01.– 30.09.2010	01.01.– 30.09.2009
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Periodenüberschuss / -fehlbetrag	4.640	-2.230	-1.064	-15.991
Sonstiges Ergebnis:				
Absicherung von Zahlungsströmen				
Während der Berichtsperiode erfasste Beträge	1.313	-44	1.570	-275
Umgliederung von Beträgen, die erfolgswirksam erfasst wurden	0	0	0	0
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	5.952	-2.274	506	-16.266
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:				
Gesellschafter des Mutterunternehmens	5.960	-2.274	531	-16.266
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	-8	0	-25	0
	5.952	-2.274	506	-16.266

IFRS – KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2010 bis 30. September 2010

	9 Monate 2010	9 Monate 2009
	01.01.–30.09.2010	01.01.–30.09.2009
	TEUR	TEUR
Periodenergebnis nach Steuern	-1.064	-15.991
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	674	615
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-297	0
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlagevermögen	0	-2
Veränderung der latenten Steuern	966	-179
Veränderung Pensionsverpflichtungen	21	0
Nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	6.497	-12.606
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	118.090	81.640
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	7.209	14.117
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	132.096	67.594
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1.979	-278
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	62	60
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	18.617	0
Auszahlungen für die Entwicklung oder den Ankauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-859
Investitionen in Finanzanlagen	0	-1.055
Mittelzu- / -abfluss aus der Investitionstätigkeit	16.700	-2.132
Darlehensaufnahmen	7.748	3.207
Darlehensstilgungen	-148.603	-76.496
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-140.855	-73.289
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	7.941	-7.828
Finanzmittelfonds 01.01.	56.183	67.905
Finanzmittelfonds 30.09.	64.124	60.077

IFRS – KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2010 bis 30. September 2010

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage (gesetzliche Rücklage)	Nicht-kontrollierende Gesellschafter	Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	Konzern-gewinn	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2010	52.130	215.862	505	877	-6.079	21.529	284.824
Wertänderung Cash Flow Hedges					1.570		1.570
Periodenergebnis				-25		-1.039	-1.064
STAND 30.09.2010	52.130	215.862	505	852	-4.509	20.490	285.330

IFRS – KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar 2009 bis 30. September 2009

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage (gesetzliche Rücklage)	Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	Konzern-gewinn	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2009	52.130	215.862	505	-8.054	31.029	291.472
Wertänderung Cash Flow Hedges				-275		-275
Periodenergebnis					-15.991	-15.991
STAND 30.09.2009	52.130	215.862	505	-8.329	15.038	275.206

ZWISCHENABSCHLUSS UND –ANHANG ZUM 30. SEPTEMBER 2010

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Die PATRIZIA Immobilien AG ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft mit Sitz in Augsburg. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg. Die Gesellschaft ist im deutschen Immobilienmarkt tätig. Die PATRIZIA Immobilien AG mit ihren Tochtergesellschaften ist ein Immobilienhandels- und -investmenthaus. Sie ist spezialisiert auf den Ankauf qualitativ hochwertiger Wohn- und Gewerbeimmobilien an wirtschaftlich attraktiven Standorten in Deutschland, deren Optimierung mit dem Ziel der Wertsteigerung sowie dem anschließenden Weiterverkauf der Objekte. Die PATRIZIA Gruppe erbringt somit sämtliche Leistungen der Wertschöpfungskette im Immobilienbereich.

2. GRUNDLAGEN DER KONZERNABSCHLUSSERSTELLUNG

Der vorliegende ungeprüfte Konzernzwischenabschluss der PATRIZIA Immobilien AG über die ersten drei Quartale 2010 (1. Januar 2010 bis 30. September 2010) wurde gemäß § 37x Abs. 3 WpHG i.V.m. § 37w Abs. 2 WpHG in Übereinstimmung mit den IFRS sowie unter Beachtung der nach § 315a Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) angewendet, die von der EU im Rahmen des sogenannten „Endorsement Prozesses“ übernommen, d.h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

Der vorliegende ungeprüfte Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2010 enthält aus Sicht der Unternehmensleitung alle erforderlichen Angaben, um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild des Geschäftsverlaufs und der Ertragslage im Berichtszeitraum darzustellen. Die in den ersten neun Monaten 2010 erzielten Ergebnisse können nicht notwendigerweise als Indikator für zukünftige Ergebnisse oder ein zu erwartendes Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2010 gewertet werden.

Im Rahmen der Erstellung eines Konzernabschlusses zum Zwischenbericht in Übereinstimmung mit IAS 34 „Interim Financial Reporting“ muss der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG Beurteilungen und Schätzungen vornehmen sowie Annahmen treffen, die die Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen im Konzern und den Ausweis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie der Erträge und Aufwendungen beeinflussen. Die tatsächlichen Beträge können von diesen Schätzungen abweichen.

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss ist nach den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt, wie sie für den letzten Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2009 angewandt wurden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschluss-erstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2009 in unserem Geschäftsbericht 2009 entnommen werden.

Der ungeprüfte Zwischenabschluss wurde in Euro aufgestellt. Die Beträge inklusive der Vorjahreszahlen wurden in Tausend Euro (TEUR) angegeben.

3. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG sind sämtliche Tochterunternehmen einbezogen. Zum Kreis der Tochterunternehmen gehören alle Unternehmen, die durch die PATRIZIA Immobilien AG beherrscht werden. Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft 51 Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen. Darüber hinaus wird ein Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet.

Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures) sind Unternehmen, die nicht die Kriterien eines Tochterunternehmens erfüllen, da hinsichtlich der Einflussnahme auf deren Geschäfts- und Finanzpolitik zwei oder mehr Partnerunternehmen zur gemeinschaftlichen Führung durch vertragliche Vereinbarung gebunden sind. Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode im Konzern abgebildet.

4. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten. Der Anteil der Selbstnutzung übersteigt nicht 10 % der Mietfläche. Die Bewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, Wertänderungen beeinflussen das Ergebnis des Konzerns.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zu Marktwerten auf der Grundlage von externen Gutachten unabhängiger Sachverständiger unter Verwendung aktueller Marktpreise oder anhand marktüblicher Bewertungsverfahren unter Zuhilfenahme der aktuellen und nachhaltigen Mietsituation bewertet. Der Marktwert entspricht dem beizulegenden Zeitwert. Dieser ist nach IAS 40 definiert als der Wert, der unter Zugrundelegung einer hypothetischen Käufer-Verkäufer-Situation vernünftigerweise am Markt erzielt werden kann. Der Ausweis erfolgt zu diesem fiktiven Marktwert ohne Abzug von Transaktionskosten. Sämtliche von der PATRIZIA als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden vermietet. Zum Berichtsstichtag 30. September 2010 betragen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 639,0 Mio. Euro.

5. BETEILIGUNGEN

Unter dieser Position wird unter anderem die Beteiligung der PATRIZIA Immobilien AG in Höhe von 6,25 % an der PATOffice Real Estate GmbH & Co. KG, unserem Co-Investment mit den beiden Pensionsfonds APG und ATP, bilanziert. Die Beteiligungen betragen zum Bilanzstichtag unverändert 3,1 Mio. Euro.

6. VORRÄTE

In der Position „Vorräte“ werden Immobilien ausgewiesen, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder im Rahmen des Erstellungs- oder Entwicklungsprozesses für einen solchen Verkauf bestimmt sind, insbesondere solche Immobilien, die ausschließlich zum Zwecke der Weiterveräußerung in naher Zukunft oder für die Entwicklung und den Weiterverkauf erworben wurden. Die Entwicklung umfasst auch reine Modernisierungs- und Renovierungstätigkeiten. Die Einschätzung und Qualifizierung als Vorrat wird bereits im Rahmen der Ankaufsentscheidung vorgenommen und bilanziell im Zugangszeitpunkt entsprechend umgesetzt.

PATRIZIA hat den betrieblichen Geschäftszyklus mit drei Jahren definiert, da in diesem Zeitraum erfahrungsgemäß ein Großteil der zur Veräußerung anstehenden Einheiten verkauft und realisiert wird. Gleichwohl besteht die unmittelbare Verkaufsabsicht für Vorräte auch weiter, wenn deren Realisierung nicht innerhalb von drei Jahren gelingt.

Die Bewertung der Vorräte erfolgt mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Im Vergleich zum 31. Dezember 2009 reduzierten sich die Vorräte aufgrund von Abverkäufen von 676,0 Mio. Euro auf 575,0 Mio. Euro zum Ende des Berichtszeitraums.

7. EIGENKAPITAL

Das Grundkapital der PATRIZIA Immobilien AG beträgt zum Berichtsstichtag unverändert 52,13 Mio. Euro und ist in 52.130.000 Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt. Die Entwicklung des Eigenkapitals entnehmen Sie bitte der Eigenkapitalveränderungsrechnung. Das Eigenkapital zum 30. September 2010 erhöhte sich auf 285,3 Mio. Euro (31. Dezember 2009: 284,8 Mio. Euro, 30. Juni 2010: 279,4 Mio. Euro).

8. BANKDARLEHEN

Sämtliche Darlehen valutieren auf Euro. Grundsätzlich erfolgt die Tilgung der Finanzschulden bei Immobilienveräußerungen durch Rückführung eines bestimmten Anteils der Verkaufserlöse.

Als Bankdarlehen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr werden nachstehend solche Darlehen ausgewiesen, deren Laufzeit innerhalb der nächsten zwölf Monate nach dem Berichtsstichtag endet, sowie die in Anspruch genommenen Kontokorrentkredite. Unabhängig von den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Fristigkeiten werden Darlehen, die zur Finanzierung der Vorräte dienen, in der Bilanz gemäß IFRS grundsätzlich als kurzfristige Bankdarlehen ausgewiesen.

Die Bankdarlehen weisen folgende Restlaufzeiten auf:

Restlaufzeit	Bankdarlehen zum			
	30.09.2010	30.06.2010	31.03.2010	31.12.2009
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
weniger als 1 Jahr	631.325	680.553	683.919	171.727
1 bis 2 Jahre	56.244	29.966	33.371	551.307
mehr als 2 bis 5 Jahre	244.343	262.311	312.659	347.173
mehr als 5 Jahre	0	0	0	0
BANKDARLEHEN GESAMT	931.912	972.830	1.029.949	1.070.207

Fälligkeitsprofil der Darlehen nach Geschäftsjahr (1. Januar bis 31. Dezember):

Jahr der Fälligkeit	Höhe der fälligen Darlehen							
	zum 30.09.2010		zum 30.06.2010		zum 31.03.2010		zum 31.12.2009	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
2010	109.404	11,7 %	160.364	16,5 %	166.504	16,2 %	171.727	16,1 %
2011	531.297	57,0 %	550.154	56,6 %	550.786	53,5 %	551.307	51,5 %
2012	46.868	5,0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %
2013	92.807	10,0 %	104.499	10,7 %	152.399	14,8 %	182.472	17,0 %
2014	151.536	16,3 %	157.812	16,2 %	160.260	15,6 %	164.701	15,4 %
BANKDARLEHEN GESAMT	931.912	100 %	972.830	100 %	1.029.949	100 %	1.070.207	100 %

Fälligkeit nach Quartalen

Höhe der fälligen Darlehen zum 30.09.2010

JAHR	QUARTAL	TEUR	%
2010	Q4	109.404	11,7 %
2011	Q1	496.188	53,2 %
	Q2	5.463	0,6 %
	Q3	20.270	2,2 %
	Q4	9.376	1,0 %
2012	Q3	46.868	5,0 %
2013	Q4	92.807	10,0 %
2014	Q2	142.196	15,3 %
	Q4	9.340	1,0 %
BANKDARLEHEN GESAMT		931.912	100 %

9. UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse setzen sich aus den Kaufpreiseingängen aus dem Verkauf von Immobilien des Vorratsvermögens, den laufenden Mieterlösen und sonstigen Umsatzerlösen zusammen. Hinzu kommen die Umsätze aus der Rechnungsstellung des Segments Services.

10. FINANZERGEBNIS

	3. Quartal 2010 01.07.– 30.09.2010	3. Quartal 2009 01.07.– 30.09.2009	9 Monate 2010 01.01.– 30.09.2010	9 Monate 2009 01.01.– 30.09.2009	2009 01.01.– 31.12.2009
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zinsen auf Bankeinlagen	83	116	299	517	690
Erträge aus Zinssicherungen	0	0	0	3.007	5.477
Wertänderung Derivate	3.569	137	3.751	3.139	5.832
Übrige Zinsen	78	24	249	144	272
Finanzerträge	3.730	277	4.299	6.808	12.271
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Darlehen	-5.541	-6.241	-16.028	-21.731	-31.385
Aufwand für Zinssicherungen	-5.876	-5.668	-18.020	-19.460	-28.285
Wertänderung Derivate	0	-4.403	-10.781	-15.746	-16.213
Übrige Finanzaufwendungen	-1.007	-960	-3.035	-2.775	-459
Finanzaufwendungen	-12.423	-17.273	-47.864	-59.712	-76.342
FINANZERGEBNIS (IFRS)	-8.693	-16.997	-43.565	-52.904	-64.071
liquiditätswirksames Finanzergebnis (bereinigt um Wertänderung Derivate)	-12.262	-13.007	-36.536	-40.297	-53.690

11. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die berichtspflichtigen Segmente der PATRIZIA umfassen Investments und Services. Die sonstigen Geschäftstätigkeiten des Konzerns werden in der Spalte „Corporate“ ausgewiesen. Die Segmente werden entsprechend der Art der angebotenen Produkte und Dienstleistungen sowie der Vertriebswege und Kundenprofile unterschieden.

Das Segment Investments hält Immobilien im eigenen Bestand zur Durchführung von Wohnungsprivatisierungen, Revitalisierungen und Projektentwicklungen. Kunden sind sowohl private als auch institutionelle Investoren, die entweder in einzelne Wohneinheiten oder in Immobilienportfolios investieren. Das Segment verfügt zum Bilanzstichtag über ein Portfolio von 10.126 (31. Dezember 2009: 11.120) Wohn- und Gewerbeeinheiten, die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorräten ausgewiesen sind.

Das Segment Services umfasst ein breites Spektrum von immobilienbezogenen Dienstleistungen, insbesondere die Gründung, Betreuung und Verwaltung von Sondervermögen, auch auf individuellen Kundenwunsch hin, über die konzerneigene Kapitalanlagegesellschaft (Fonds), die Analyse und Beratung beim Ankauf einzelner Wohn- und Gewerbeimmobilien oder Portfolios (Investmentmanagement), die wertorientierte Betreuung von Immobilienbeständen (Asset Management) sowie die Verwaltung von Immobilien (Immobilienmanagement). Das Dienstleistungsangebot des Segments Services wird auch zu einem wesentlichen Teil konzernintern abgerufen.

Die interne Steuerung und Berichterstattung im PATRIZIA Konzern basiert grundsätzlich auf

den beschriebenen Grundsätzen der Rechnungslegung nach IFRS. Der Konzern misst den Erfolg seiner Segmente anhand der Segmentergebnisgrößen, die in der internen Steuerung und Berichterstattung als „EBIT“, „EBT“ sowie „EBT adjusted“ bezeichnet werden.

Die Segmentergebnisgröße EBT setzt sich zusammen als Saldogröße aus den Umsätzen, den Erträgen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, den Bestandsveränderungen, den Material- und Personalkosten, den Abschreibungen, den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sowie dem Finanzergebnis. Das EBIT umfasst das EBT abzüglich des Finanzergebnisses. Im Rahmen der Ermittlung des EBT adjusted erfolgt eine Bereinigung um rein bewertungstechnische, nicht liquiditätswirksame Effekte; wir verweisen diesbezüglich auf die Ausführungen im Lagebericht.

Die Innenumsätze des PATRIZIA Konzerns geben die Höhe der Umsätze zwischen den Segmenten an. Konzerninterne Leistungen werden zu marktgerechten Preisen abgerechnet.

Die Tätigkeit der PATRIZIA erstreckt sich auf das Inland. Von der Darstellung eines geographischen Segments wird daher abgesehen.

Die einzelnen Geschäftssegmente stellen sich wie nachfolgend dar. Aufgrund der Darstellung der Beträge in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben; die Berechnung der einzelnen Positionen erfolgt jedoch auf Basis ungerundeter Zahlen.

3. Quartal 2010 (01.07.–30.09.2010)	Investments	Services	Corporate	GESAMT
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Außenumsatzerlöse	65.530	2.611	1	68.143
Konzerninterne Umsatzerlöse	6.269	963	1.133	8.366
Finanzerträge	3.658	9	63	3.730
Finanzaufwendungen	-12.305	-84	-34	-12.423
Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile				
– Marktbewertungserträge Derivate	3.569	0	0	3.569
– Marktbewertungsaufwendungen Derivate	0	0	0	0
Segmentergebnis EBIT	18.411	675	-3.702	15.384
Segmentergebnis EBT	9.764	600	-3.674	6.690
Segmentergebnis EBT adjusted	6.196	600	-3.674	3.122

Vorjahresquartal 3. Quartal 2009 (01.07. – 30.09.2009)	Investments	Services	Corporate	GESAMT
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Außenumsatzerlöse	59.296	2.840	1	62.137
Konzerninterne Umsatzerlöse	5.187	639	2.088	7.914
Finanzerträge	225	4	48	277
Finanzaufwendungen	-17.214	-59	0	-17.273
Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile				
– Marktbewertungserträge Derivate	137	0	0	137
– Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-4.403	0	0	-4.403
Segmentergebnis EBIT	18.884	1.118	-2.916	17.086
Segmentergebnis EBT	1.895	1.063	-2.868	89
Segmentergebnis EBT adjusted	6.161	1.063	-2.868	4.356

9 Monate 2010 (01.01. – 30.09.2010)	Investments	Services	Corporate	GESAMT
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Außenumsatzerlöse	213.061	8.167	2	221.230
Konzerninterne Umsatzerlöse	15.580	2.475	4.628	22.683
Finanzerträge	4.047	27	225	4.299
Finanzaufwendungen	-47.581	-208	-74	-47.864
Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile				
– Marktbewertungserträge Derivate	3.751	0	0	3.751
– Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-10.781	0	0	-10.781
Segmentergebnis EBIT	52.278	2.561	-10.135	44.703
Segmentergebnis EBT	8.744	2.380	-9.985	1.138
Segmentergebnis EBT adjusted	15.773	2.380	-9.985	8.168

Vorjahreszeitraum 9 Monate 2009 (01.01. – 30.09.2009)	Investments	Services	Corporate	GESAMT
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Außenumsatzerlöse	147.141	7.529	5	154.675
Konzerninterne Umsatzerlöse	14.538	1.884	5.384	21.806
Finanzerträge	6.500	23	286	6.808
Finanzaufwendungen	-59.516	-203	7	-59.712
Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile				
– Marktbewertungserträge Derivate	3.139	0	0	3.139
– Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-15.746	0	0	-15.746
Segmentergebnis EBIT	43.305	2.497	-8.353	37.449
Segmentergebnis EBT	-9.712	2.317	-8.060	-15.455
Segmentergebnis EBT adjusted	2.895	2.317	-8.060	-2.848

Das Vermögen und die Verbindlichkeiten im Segment Investments machen aufgrund der Kapitalintensität dieses Geschäftsbereichs deutlich mehr als 90 % des gesamten Vermögens bzw. der gesamten Schulden des Konzerns aus. Aus diesem Grund wird auf die Aufteilung von Vermögen und Verbindlichkeiten auf die einzelnen Segmente verzichtet.

12. ERGEBNIS JE AKTIE

	3. Quartal 2010 01.07. – 30.09.2010	3. Quartal 2009 01.07. – 30.09.2009	9 Monate 2010 01.01. – 30.09.2010	9 Monate 2009 01.01. – 30.09.2009	2009 01.01. – 31.12.2009
Periodenergebnis (in TEUR)	4.640	-2.230	-1.064	-15.991	-9.500
Anzahl ausgegebener Aktien (in Stück)	52.130.000	52.130.000	52.130.000	52.130.000	52.130.000
Gewichtete Anzahl der Aktien (in Stück)	52.130.000	52.130.000	52.130.000	52.130.000	52.130.000
ERGEBNIS JE AKTIE (IN EURO)	0,09	-0,04	-0,02	-0,31	-0,18

Das Ergebnis je Aktie ermittelt sich aus der Division des Periodenergebnisses durch die gewichtete Anzahl der Aktien. Das Ergebnis je Aktie im 3. Quartal 2010 betrug 0,09 Euro (3. Quartal 2009: -0,04 Euro).

13. WESENTLICHE GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Dem Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG sind zum derzeitigen Zeitpunkt keine Umstände, Verträge oder Rechtsgeschäfte mit verbundenen oder nahestehenden Personen und/oder Unternehmen bekannt, für die die Gesellschaft keine marktübliche und angemessene Gegenleistung erhält. Alle Geschäftsbeziehungen sind zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen worden und unterscheiden sich grundsätzlich nicht von den Liefer- und Leistungsbeziehungen mit anderen Personen oder Unternehmen.

Die Darstellung über die Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen unter Punkt 9.3 des Konzernanhangs im Geschäftsbericht 2009 behält auch weiterhin ihre Gültigkeit.


14. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG GEMÄSS § 37y WPHG I. V. M. § 37w ABS. 2 NR. 3 WPHG

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesent-

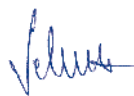
lichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.



Wolfgang Egger
Vorstandsvorsitzender



Arwed Fischer
Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt
Vorstandsmitglied

Dieser Zwischenbericht wurde am 10. November 2010 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor.
In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich.

FINANZKALENDER 2010 / 2011

- 10. November 2010 Zwischenbericht über die ersten drei Quartale 2010
- 23. März 2011 Bericht zum Geschäftsjahr 2010, Bilanzpressekonferenz
- 11. Mai 2011 Zwischenbericht über das erste Quartal 2011
- 29. Juni 2011 Hauptversammlung, Augsburg
- 10. August 2011 Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2011
- 9. November 2011 Zwischenbericht über die ersten drei Quartale 2011

PATRIZIA Immobilien AG
 PATRIZIA Bürohaus
 Fuggerstraße 26
 86150 Augsburg
 Tel. +49 (0) 8 21 / 5 09 10-0 00
 Fax +49 (0) 8 21 / 5 09 10-9 99
 immobilien@patrizia.ag
 www.patrizia.ag

Kontakt

Investor Relations
 Margit Miller
 Tel. +49 (0) 8 21 / 5 09 10-3 69
 Fax +49 (0) 8 21 / 5 09 10-3 99
 investor.relations@patrizia.ag

Presse
 Andreas Menke
 Tel. +49 (0) 8 21 / 5 09 10-6 55
 Fax +49 (0) 8 21 / 5 09 10-6 95
 presse@patrizia.ag



AUGSBURG

BERLIN

DRESDEN

FRANKFURT

HAMBURG

KÖLN

MÜNCHEN

STUTTGART

INVESTIEREN.

OPTIMIEREN.

REALISIEREN.