

BERICHT ÜBER DIE
LAGE DER GESELLSCHAFT
UND DES KONZERNS

B

GESCHÄFTSBEREICHE UND UMFELD.....	22
ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE.....	32
CHANCEN- UND RISIKOBERICHT.....	46
NACHTRAGSBERICHT.....	55
PROGNOSEBERICHT.....	55

BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

Der Konzernlagebericht wurde gemäß § 315 Abs. 3 HGB in Verbindung mit § 298 Abs. 3 HGB mit dem Lagebericht der PATRIZIA Immobilien AG zusammengefasst. Der zusammengefasste Lagebericht enthält alle Darstel-

lungen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns sowie weitere Angaben, die nach Maßgabe des deutschen Handelsgesetzes erforderlich sind. Die Währungsangaben erfolgen in Euro.

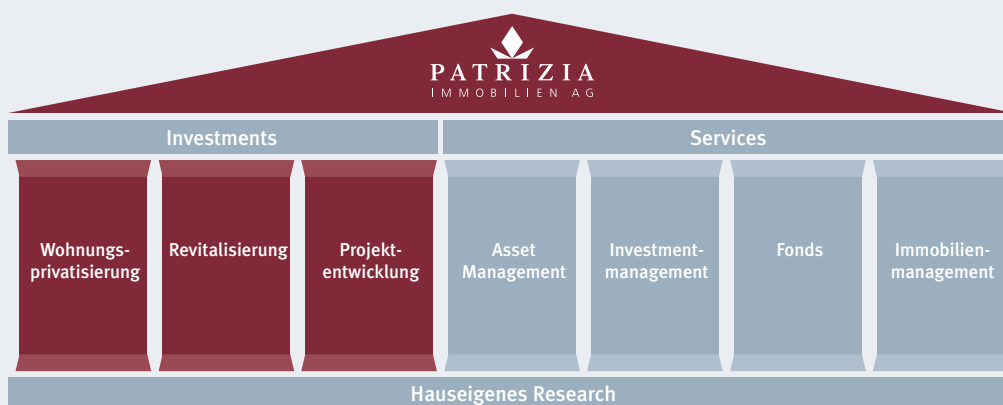
1. GESCHÄFTSBEREICHE UND UMFELD

1.1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND STRUKTUR DER PATRIZIA

Die PATRIZIA Immobilien AG mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend die PATRIZIA) ist ein Immobilienhändler und -investmenthaus. Sie ist spezialisiert auf den Ankauf qualitativ hochwertiger Wohnimmobilien an wirtschaftlich attraktiven Standorten in Deutschland und Europa, deren Optimierung mit dem Ziel der Wertsteigerung sowie den anschließenden Weiterverkauf der Objekte. Mit dem Hauptsitz in Augsburg und Niederlassungen in Berlin, Dresden, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln und München bedient die PATRIZIA seit mehr als 25 Jahren als Investor und Dienstleister bundesweit den wohnungswirtschaftlichen Immobiliensektor. Unsere regionale Ausrichtung sichert uns sowohl den

direkten Kontakt zu unseren Kunden vor Ort als auch die lokale Marktkenntnis.

Der Konzern gliedert sich in die beiden Segmente Investments und Services. Diese setzen sich aus wirtschaftlich und strategisch eng verzahnten Geschäftsbereichen zusammen. Die Bereiche Wohnungsprivatisierung, Revitalisierung und Projektentwicklung werden in der Berichterstattung zum Segment Investments zusammengefasst, da sie vergleichbare wirtschaftliche Merkmale aufweisen. Die Geschäftsbereiche Asset- und Investmentmanagement, Fonds und Immobilienmanagement bilden aufgrund ihrer ähnlichen wirtschaftlichen Merkmale gemeinsam das Segment Services. Alle Geschäftsbereiche können auf das PATRIZIA eigene Research zugreifen.



Im **Segment Investments** kauft die PATRIZIA Immobilien, hebt deren Wert durch die Arbeit an der Immobilie selbst – wie etwa der Durchführung baulicher Maßnahmen oder dem Abbau von Leerständen – und veräußert die wertoptimierten Objekte, unabhängig ihres Ausweises als lang- oder kurzfristiges Vermögen, wieder. Untergliedert in die Geschäftsbereiche Wohnungsprivatisierung, Revitalisierung und Projektentwicklung kauft die PATRIZIA hierbei grundsätzlich für den eigenen Bestand bzw. geht bei Projektentwicklungen auch Joint Ventures

ein. Etwa 80 % der insgesamt rund 11.100 Wohn- und Gewerbeeinheiten in unserem Bestand liegen an den deutschen Top-5-Standorten: in Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln/Düsseldorf und München.

Im **Segment Services** erbringt die PATRIZIA sämtliche Serviceleistungen rund um die Immobilie. Die Palette reicht dabei von der Ankaufsberatung über das Asset Management und die Immobilienverwaltung bis hin zur Veräußerung von Immobilien. Hier handeln wir auch

als Vertreter der Eigentümer und optimieren Immobilienportfolios externer Dritter als wären es unsere eigenen Bestände. Über die PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH legen wir Themenfonds auf, um institutionellen Anlegern indirekte Investmentmöglichkeiten in deutsche und europäische Wohnimmobilien zu bieten. Das von Investoren eingeworbene Eigenkapi-

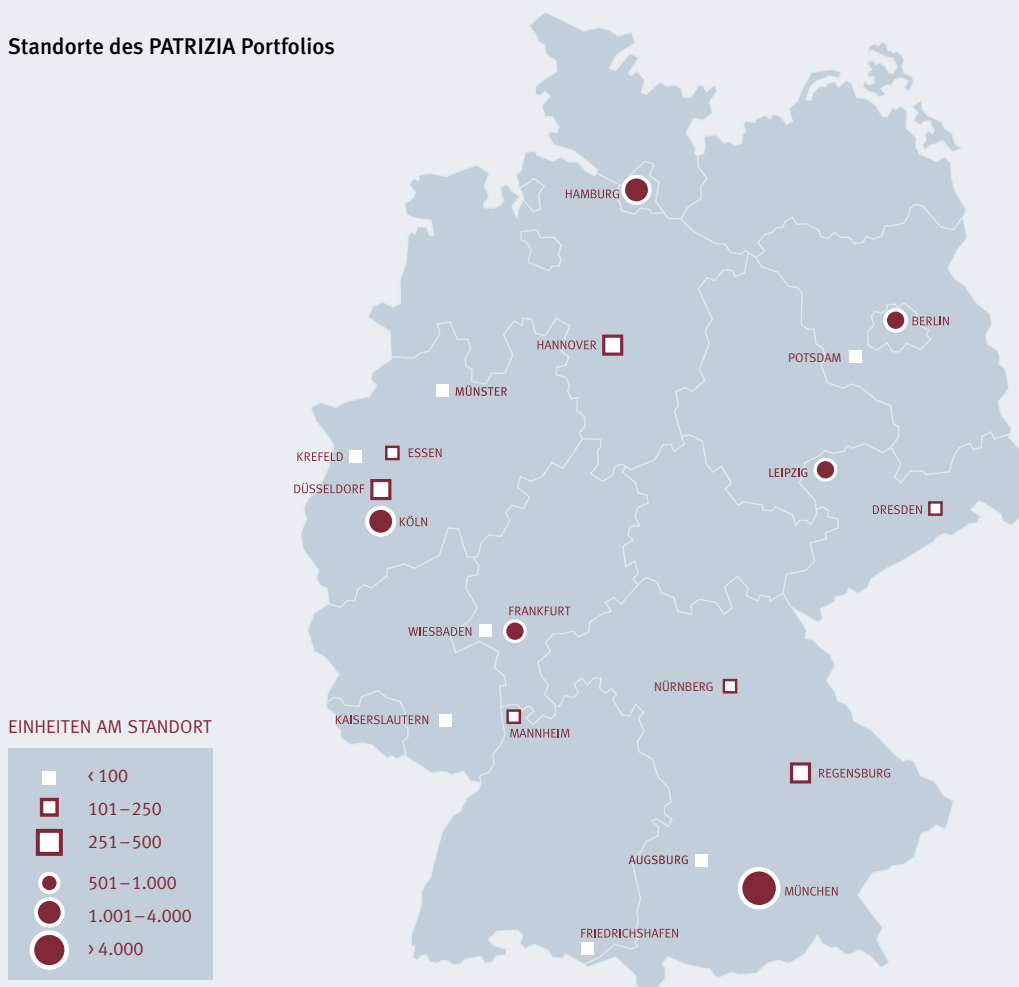
tal wird ohne eine Kapitalbeteiligung der PATRIZIA in Immobilien investiert und nach dem Investmentgesetz verantwortet. Für die Fonds übernimmt die PATRIZIA wesentliche Dienstleistungen, so dass wir den individuellen Anlagewünschen unserer Kunden mit maßgeschneiderten Lösungen dienen können.

INVESTIEREN. OPTIMIEREN. REALISIEREN.

Unser Ziel ist es, als Investor und Dienstleister ganzheitliche Lösungen zur renditeorientierten Optimierung von Immobilienportfolios zu schaffen. Unser Anlagehorizont ist in der Regel kurz- bis mittelfristig, meist zwei bis fünf Jahre. Innerhalb dieses Zeitraums erhöhen wir die Rentabilität der Immobilie und stellen den Weiterverkauf sicher. Hierfür gibt es unterschiedliche Möglichkeiten: So werden etwa durch eine professionelle Bewirtschaftung Leerstandsquoten gesenkt und Miet-

Cash Flows erhöht. Wertschöpfung kann je nach Qualität der Immobilien auch aus Revitalisierungen erfolgen, die den späteren Verkauf zu wesentlich höheren Preisen rechtfertigen. Je nach Immobilienportfolio sind unterschiedliche Maßnahmen gefragt, doch alle Prozesse bzw. die gesamte Wertschöpfungskette rund um die Immobilie decken wir mit eigenen Mitarbeitern ab. Anschließend veräußern wir die Objekte als einzelne Wohnungen an Mieter, Selbstnutzer oder private Kapitalanleger oder in Teil-Paketen an private und institutionelle Investoren.

Standorte des PATRIZIA Portfolios



STRUKTUR

Die PATRIZIA Immobilien AG ist die Management-Holding des PATRIZIA Konzerns und nimmt zentrale Leitungs- und Dienstleistungsfunktionen wahr. Unter dem Dach der Holding sind sechs Tochtergesellschaften am Markt aktiv und verantworten das operative

Geschäft der PATRIZIA. Ihre Anteile werden jeweils zu 100% von der PATRIZIA Immobilien AG gehalten und sind an diese mit Ergebnisabführungsverträgen gebunden. Die Immobilienbestände werden über Objektgesellschaften geführt und vervollständigen den Konzern. Eine detaillierte Aufstellung des Anteilsbesitzes kann dem Konzernanhang entnommen werden.



Die **PATRIZIA Acquisition & Consulting GmbH** verantwortet den Ankauf der Wohnimmobilien inklusive des dazu erforderlichen Researchs für unsere eigenen Investments; sie übernimmt die Ankaufsprüfung für unsere Fondsprodukte und agiert auch als Dienstleister für externe Kunden.

Die **PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH** legt Immobilien-Spezialfonds für nationale und internationale institutionelle Investoren auf und verantwortet das gesamte Fondsmanagement. Die Fonds investieren in deutsche und europäische Wohnimmobilien. Dabei greift die KAG auf Dienstleistungen der PATRIZIA zurück, wie das Immobilien-Research, die Akquisition geeigneter Objekte, die Finanzierung auf Fondsebene, das Asset Management und das Immobilienmanagement.

Die **PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH** ist auf die professionelle Objektverwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien aller Größenordnungen in Eigen- oder Fremdbesitz spezialisiert. Zurzeit betreut sie insgesamt rund 18.600 Einheiten, davon neben den Eigenbeständen rund 7.500 Einheiten in Verwaltung für Dritte.

Die **PATRIZIA Investmentmanagement GmbH** verwaltet das Immobilienvermögen institutioneller und privater Anleger. Dabei übernimmt sie das wertorientierte Asset Management der Immobilien und steuert alle in den Optimierungsprozess einbezogenen Bereiche. Sie begleitet die Mandanten beim Erwerb der Immobilie

und bietet ihnen eine große Bandbreite möglicher Investmentvehikel. Diese sind individuell an die jeweiligen Bedürfnisse des Investors angepasst. Die Gesellschaft vermarktet Einzelimmobilien und Immobilienportfolios entweder aus dem eigenen Bestand oder übernimmt die Verkaufsberatung für Transaktionen Dritter. Des Weiteren ist hier unser Gewerbeimmobilienteam angesiedelt, das von der Ankaufsberatung und -abwicklung über das Asset Management bis hin zum Abverkauf einer Gewerbeimmobilie alle Dienstleistungen durchführt.

Die **PATRIZIA Projektentwicklung GmbH** erbringt sämtliche Leistungen der gewerblichen und wohnungswirtschaftlichen Projektentwicklung, von der Konzeption über den Ankauf geeigneter Grundstücke oder Objekte bis zur Veräußerung des entwickelten Objekts.

Die **PATRIZIA Wohnen GmbH** verantwortet die Aufgabengebiete Asset Management für den Privatisierungsbestand, Bautechnik und Wohnungsprivatisierung. Das Asset Management erzielt für unsere eigenen Wohnimmobilien in allen Nutzungsphasen die bestmögliche Wertschöpfung. Der Bereich Bautechnik erarbeitet Lösungen im Hinblick auf die bautechnische Substanz von Gebäuden und setzt diese kosteneffizient um. Die Wohnungsprivatisierung umfasst den Vertrieb einzelner Wohnungen an Mieter, Selbstnutzer und private Kapitalanleger. Klare Zielsetzung ist es, den Mietern und anderen Interessenten durch umfassende Beratung maßgeschneiderte Wege zum Wohneigentum aufzuzeigen. Jedes Objekt wird zu 100 % abverkauft.

1.2 RAHMENBEDINGUNGEN UND MARKT

2009 erlebte die deutsche Wirtschaft die stärkste Rezession der Nachkriegszeit: Nach Angaben des Statistischen Bundesamts schrumpfte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 5,0% im Vergleich zum Vorjahr (2008: +1,3 %). Der Konjunkturreinbruch als Folge der weltweiten Finanzmarktkrise vollzog sich in erster Linie im Winterhalbjahr 2008/2009. Im Jahresverlauf haben sich die konjunkturellen Perspektiven für die deutsche Wirtschaft spürbar aufgehellt. Unterstützt durch umfangreiche geld- und fiskalpolitische Impulse hat im Frühjahr 2009 ein Erholungsprozess eingesetzt, der jedoch in den letzten drei Monaten des Jahres ins Stocken geriet. Im 4. Quartal 2009 stagnierte die Wirtschaftsleistung. Der einzige positive Impuls kam 2009 vom Konsum: Der Beitrag der Konsumausgaben insgesamt belief sich auf 0,7 %, wobei die Konsumausgaben des Staates den größeren Anteil daran hatten (0,5 %).

Anders als in den beiden Vorjahren stiegen 2009 die Konsumausgaben der privaten Haushalte etwas stärker als das verfügbare Einkommen. Die Sparquote der privaten Haushalte verharrte mit 11,2 % auf dem hohen Niveau des Vorjahres. Die Bauinvestitionen gingen nur leicht um 0,7 % zurück.

Seit Jahresbeginn 2009 hat die Europäische Zentralbank den Leitzins in vier Schritten von 2,5 % auf aktuell 1,0 % gesenkt, um Finanzierungen für erforderliche Investitionen zu verbilligen und die Auswirkungen der Finanzmarktkrise auf die Realwirtschaft abzufedern.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt nur sehr moderat um 0,4 %. Allerdings war diese Entwicklung des Preisniveaus fast ausschließlich auf die teilweise sehr ausgeprägten Preisrückgänge bei Mineralölprodukten zurückzuführen. Betrachtet man die sogenannte Kerninflation, also die Preisveränderungen ohne Energie und saisonabhängige Nahrungsmittel, so ergibt sich eine Jahresinflation von 1,1 %, was dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre entspricht.

Nach einer Erhebung des Immobilienverbands Deutschland (IVD) auf Basis von 390 deutschen Städten sind die Wohnungsmieten im Vergleich zum Vorjahr bundesweit um 0,9 % gestiegen. Den höchsten bundesdurchschnittlichen Anstieg verzeichnet der IVD bei Mieten für Neubauwohnungen im Erstbezug (1,2 %). In den Großstädten sind die Mietpreissteigerungen höher ausgefallen als in den Mittel- und Kleinstädten. In Städten

mit mehr als 100.000 Einwohnern waren es sogar durchschnittlich 1,9 %. Der Deutsche Mieterbund errechnete für Gesamtdeutschland eine Mietsteigerung von 1,2 %, laut Statistischem Bundesamt erhöhten sich die Nettokaltmieten im Jahresvergleich um 1,1 %. Nach allen drei Quellen stiegen die Mieten demnach stärker als die Inflationsrate von 0,4 %. Insbesondere Neubauten erfuhren einen rasanten Mietpreisanstieg. Während für den Erwerb neuer Wohnungen die Preise angezogen haben, sind Eigentumswohnungen aus dem Bestand im Bundesdurchschnitt zu günstigeren Kaufpreisen zu haben. Große Metropolregionen haben sich hier als preisstabil erwiesen, während der ländliche Raum und Abwanderungsregionen Preisverluste realisierten. Den Preisvorteil „gebrauchter“ Immobilien betrachten wir als kaufentscheidendes Argument in der Wohnungsprivatisierung.

Der deutsche Immobilienmarkt unterscheidet sich sowohl hinsichtlich der Eigentumsstruktur als auch der Preisentwicklung von anderen europäischen Wohnungsmärkten. Mit einem Anteil der Haus- und Wohnungseigentümer von 43 % belegt Deutschland im europäischen Vergleich einen der hintersten Plätze. Auffällig ist auch die über Jahre ausgesprochen stabile Preisentwicklung bei Wohnimmobilien – ganz im Gegensatz zu anderen europäischen Ländern wie Irland, Großbritannien, Frankreich oder Spanien. Verschiedene Erhebungen bestätigen innerhalb Deutschlands einen enormen regionalen Unterschied bei Preisen und Mieten. Preistreiber sind vor allem die verstärkte Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungszentren, verbunden mit einer geringen Leerstandsquote in diesen Regionen.

Immobilienanlagen werden von privaten wie von institutionellen Investoren immer stärker als ein Element zum Aufbau ihrer Vermögensportfolios erkannt und eingesetzt. Zu beobachten ist, dass besonders Wohnimmobilien bei konservativen und langfristig orientierten Investoren gefragt sind, wobei auf der Käuferseite derzeit meist deutsche Investoren mit hohem Eigenkapital stehen. Ein Wohnimmobilienportfolio hat zwar höhere Verwaltungskosten, dafür aber ein geringeres konjunkturabhängiges Risiko im Vergleich zu Büro- oder Gewerbeimmobilien. Wohnen ist ein Grundbedürfnis, vermietete Immobilien weisen einen stabilen, berechenbaren Mittelzufluss auf.

1.3 WESENTLICHE EREIGNISSE IM SEGMENT INVESTMENTS

WOHNUNGSPRIVATISIERUNG

In der Privatisierung verkaufen wir einzelne Eigentumswohnungen an Mieter, Selbstnutzer und private Kapitalanleger.

Die Belebung der Nachfrage in der Wohnungsprivatisierung zeigte sich 2009 in höheren Verkaufszahlen als im Vorjahr: Wurden 2008 gerade 476 Wohnungen an Privatpersonen veräußert, so waren es im Berichtsjahr bereits 657 Wohnungen – ein Plus von 38 %. Dies

führen wir auf die günstigen Rahmenbedingungen für den Immobilienerwerb und die zunehmende Attraktivität einer Investition in Sachwerte zurück. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Vorjahr aufgrund der Auswirkungen der Finanzmarktkrise sich nur bedingt zum Vergleich eignet, da die Verkaufszahlen als Folge ungewöhnlich stark eingebrochen waren. Es setzt sich der Trend fort, dass zunehmend private Kapitalanleger (60 %) und Selbstnutzer (37 %) die Mehrheit unter den Käufern bilden. Der Anteil der Mieter lag mit 3 % nochmals weit unter Vorjahr (2008: 19,4 %). Dies ist damit zu begründen, dass im Berichtsjahr keine neuen Objekte in den Vertrieb gegangen sind.

Wohnungsprivatisierungen 2009 nach Quartalen:

	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	2009	2008	Veränderung
Privatisierte Einheiten	110	147	216	184	657	476	38,0 %
Durchschnittlicher Verkaufspreis	2.276 Euro/m ²	2.355 Euro/m ²	2.341 Euro/m ²	2.395 Euro/m ²	2.351 Euro/m ²	2.322 Euro/m ²	1,2 %

REVITALISIERUNG

Ein weiterer Vertriebskanal ist die Bündelung von Wohnobjekten zu Portfolios und deren anschließender Verkauf an private und institutionelle Investoren. Letztere haben sich 2009 aufgrund der unsicheren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung mit Investitionen in deutsche Wohnimmobilien weiterhin zurückgehalten. Dem vielfach geäußerten Interesse am Erwerb von

Wohnimmobilien sind 2009 nur wenige Transaktionen erfolgt. Bis Jahresende haben wir vier Blockverkäufe mit insgesamt 289 Wohneinheiten ergebniswirksam realisiert. In Hamburg, Köln und Wiesbaden wurden jeweils kleinere Portfolios mit 26 bis 36 Einheiten veräußert, der Globalverkauf in München umfasste 194 Einheiten. Dabei wurden Faktoren von der Netto-Ist-Miete (Multiple) zwischen 18 und 26 erzielt.

Globalverkäufe 2009 nach Quartalen:

	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	2009	2008	Veränderung
Einheiten via Blockverkäufe	0	0	33	256	289	722	-60,0 %
Anzahl der Transaktionen	–	–	1	3	4	5	-20,0 %
Durchschnittlicher Verkaufspreis	–	–	1.803 Euro/m ²	2.221 Euro/m ²	2.177 Euro/m ²	1.912 Euro/m ²	13,9 %

Im Berichtsjahr 2009 konnten im Wege der Privatisierung und des Blockverkaufs in Summe 946 Einheiten platziert werden. Das entspricht 7,8 % unseres gesamten Immobilienbestands zum 1. Januar 2009. Der Verkauf setzt sich regional wie folgt zusammen:

Region/Stadt	Anzahl verkaufter Einheiten 2009	Anteil der Abverkäufe 2009	Veräußerte Fläche in m ²	Durchschnittl. Größe einer Einheit in m ²
München	642	67,9 %	43.196	67
Köln/Düsseldorf	83	8,8 %	6.693	81
Hamburg	90	9,5 %	5.775	64
Leipzig	0	0 %	0	–
Berlin	14	1,5 %	998	71
Frankfurt am Main	50	5,3 %	3.624	72
Hannover	5	0,5 %	333	67
Regensburg	41	4,3 %	2.581	63
Dresden	0	0 %	0	–
Friedrichshafen	21	2,2 %	1.261	60
GESAMT	946	100 %	64.461	68

Unter Berücksichtigung der getätigten Abverkäufe des Jahres 2009 sowie erfolgter Nachverdichtungsmaßnahmen umfasst unser Portfolio zum Jahresende 11.100 Einheiten. Wir erwarten, dass etwa ein Drittel der Einheiten im Wege der Privatisierung, die anderen zwei Drittel über Blockverkäufe realisiert werden.

Das PATRIZIA Portfolio zum 31. Dezember 2009 – Verteilung nach Regionen:

Region/Stadt	Anzahl Einheiten	Anteil des Portfolios	Fläche in m ²	Anteil des Portfolios
München	4.489	40,4 %	309.354	39,8 %
Köln/Düsseldorf	1.482	13,3 %	129.333	16,7 %
Hamburg	1.260	11,3 %	83.832	10,8 %
Leipzig	981	8,8 %	64.391	8,3 %
Berlin	943	8,5 %	60.622	7,8 %
Frankfurt am Main	896	8,1 %	55.973	7,2 %
Hannover	432	3,9 %	29.834	3,8 %
Regensburg	416	3,7 %	28.700	3,7 %
Dresden	152	1,4 %	10.284	1,3 %
Friedrichshafen	69	0,6 %	4.539	0,6 %
GESAMT	11.120	100 %	776.862	100 %



OHNE FUNDAMENT
KEIN WACHSTUM.



PROJEKTENTWICKLUNG

Die PATRIZIA vollzieht eigene Projektentwicklungen und bietet auch externen Dritten Projektentwicklungen als Dienstleistung an.

Als eigene Projektentwicklungen werden am Stammsitz der PATRIZIA in Augsburg 32 exklusive Eigentumswohnungen in zwei Häusern entstehen. Das Gesamtvolumen inklusive Kaufpreis des als KfW Energieeffizienzhaus 50 geplanten Neubaus in zentraler Innenstadtlage „Am Schwalbeneck“ beläuft sich auf etwa 10 Mio. Euro. Mit den Bauaktivitäten wurde im Frühjahr 2009 begonnen, mit der Fertigstellung rechnen wir Ende des 3. Quartals 2010. Das Objekt wird vollständig privatisiert werden; mehr als 70 % der Wohnungen haben bereits einen Käufer gefunden.

Ebenfalls in Innenstadt-Bestlage, nämlich in unmittelbarer Nähe des Münchener Viktualienmarktes, errichtet die PATRIZIA das „Isartor-Palais“. Der gemischt genutzte Neubau – ebenfalls gemäß den Richtlinien eines KfW Energieeffizienzhauses 50 – beinhaltet etwa 470 m² Ladenflächen, 1.400 m² Büroflächen sowie 15 Wohneinheiten zwischen 50 und 260 m² Wohnfläche. Über die Hälfte der entstehenden Fläche ist bereits vermietet, die Vermietung der noch verbleibenden Restflächen schreitet planmäßig voran. Das Projekt an der Zwingerstraße soll im Herbst 2010 abgeschlossen sein und anschließend en bloc verkauft werden. Mit der Investorensuche beginnen wir im Frühjahr 2010.

Als zweites Projekt in München baut die PATRIZIA im Stadtteil Nymphenburg, Herthastraße, ein Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen. Bis zur Fertigstellung im

4. Quartal 2010 sollen alle Einheiten im Wege der Privatisierung veräußert sein. Der bisherige Verkaufsstand beträgt 55 %.

Zur Durchführung des Entwicklungsprojekts in Frankfurt am Main, Feuerbachstraße, wurde 2007 ein Joint Venture – die F 40 GmbH – mit der LBBW Immobilien Development Beteiligungen GmbH, einer Tochtergesellschaft der Landesbank Baden-Württemberg, gegründet. Im Dezember 2009 hat unser Joint-Venture-Partner aus strategischen Gründen das Joint Venture verlassen. Der PATRIZIA ist es gelungen, weitere 44,9 % der Anteile an der F 40 GmbH für den symbolischen Preis von 0,90 Euro zu erwerben. Die verbleibenden 5,1 % wurden durch die PATRIZIA KinderHaus-Stiftung übernommen. Weitere Informationen zur Bilanzierung sind dem Abschnitt Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage sowie dem Anhang zu entnehmen.

Auf dem Grundstück der erstmals vollkonsolidierten F 40 GmbH entsteht im Frankfurter Stadtteil Westend der Neubau eines Büro- und Wohnquartiers mit Eigentumswohnungen im Premium Segment. Das nach KfW Energieeffizienzhaus 50-Standard zu errichtende Objekt wird mit Geothermie versorgt werden. Im Einzelnen sollen hier sechs Stadtvillen und ein Wohnhaus mit insgesamt 64 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 16.350 m² entstehen sowie ein 10-geschossiges Bürogebäude mit rund 5.500 m² Bürofläche. Nachdem die Schaffung des nötigen Planungs- und Baurechts mehr Zeit in Anspruch genommen hat als ursprünglich erwartet wurde, soll 2010 mit den Rückbauarbeiten der Bestandsgebäude begonnen werden; geplante Fertigstellung des letzten Bauabschnitts ist Mitte 2013.

Eigene Projektentwicklungen der PATRIZIA:

Stadt, Projekt	Grundstücksgröße	Geplante Bruttogeschossfläche	Geplantes Investitionsvolumen	Baubeginn	Geplante Fertigstellung
Augsburg, Am Schwalbeneck	2.800 m ²	3.300 m ²	10 Mio. Euro	Q1 2009	Q3 2010
München, Zwingerstraße	900 m ²	4.200 m ²	25–30 Mio. Euro	Q1 2009	Q3 2010
München, Herthastraße	1.310 m ²	1.100 m ²	3,7 Mio. Euro	Q3 2009	Q4 2010
Frankfurt/Main, Feuerbachstraße	8.000 m ²	29.500 m ²	150 Mio. Euro	Q3 2010	2013

Für externe Auftraggeber übernimmt die PATRIZIA als Dienstleister zurzeit für zwei Objekte die Projektentwicklung, -leitung und -steuerung in Vertretung des Bauherrn: zum einen den Erweiterungsbau der Firmenzentrale in Augsburg mit zusätzlichen Gewerbeflächen und öffentlicher Tiefgarage, zum anderen den mit dem

DGNB Vorzertifikat in Silber ausgezeichneten Bürokomplex Hanse Cube in Hamburg. Bei beiden Projekten ist Wolfgang Egger bzw. sind ihm mittelbar oder unmittelbar zurechenbare Gesellschaften Auftraggeber. Weitere Informationen sind Punkt 9.3 des Anhangs zu entnehmen.

1.4 WESENTLICHE GESCHÄFTSVORFÄLLE IM SEGMENT SERVICES

Das Servicesegment war im vergangenen Geschäftsjahr vom schwachen Transaktionsmarkt für größere Objekte als Auswirkung der Finanzmarktkrise betroffen. In erster Linie wurden Dienstleistungen für unsere Fonds erbracht.

Investitionsfokus in ausgesuchten Regionen Europas, etwa Schweden, Dänemark oder Frankreich. Beide Fonds umfassen jeweils ein Gesamtinvestitionsvolumen von 400 Mio. Euro. 2009 hat sich die Akquisition weiterer Objekte schwierig gestaltet; als limitierender Investitionsfaktor erwies sich das begrenzte Angebot von qualitativ hochwertigen Immobilien zu marktgerechten Preisen.

FONDS

PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH

Mit der 2007 gegründeten Tochtergesellschaft PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH (KAG) hat die PATRIZIA Immobilien AG ihr Serviceangebot für institutionelle Immobilieninvestoren um den Bereich Immobilien-Spezialfonds erweitert. Bis Ende 2009 verwaltete unsere KAG drei Fonds: Der PATRIZIA German Residential Fund I, der als Bestandhalter renditestarker Wohnimmobilien in Deutschland auftritt, verfügte zum Jahresende über Eigenkapitalzusagen von 130 Mio. Euro. Der PATRIZIA Euro City Residential Fund I, der in europäische Wohnimmobilien investiert, konnte Eigenkapitalzusagen von 200 Mio. Euro vorweisen und ist somit voll gezeichnet. Neben Deutschland liegt der

Neben diesen Fonds bietet die PATRIZIA auch individuelle Lösungen für institutionelle Investoren an: Über Individual- und Einbringungsfonds können steuerrechtlich optimierte Portfolios für einen Investor konzipiert und realisiert werden, die die individuellen Ansprüche hinsichtlich Risikopräferenz, Fungibilität, Rendite und Haltedauer der Immobilien berücksichtigen. So hat unsere KAG Ende 2009 einen Einbringungsfonds mit einem Volumen von 185 Mio. Euro aufgelegt. Das Fondsvermögen speist sich aus den Immobilienbeständen der VPV Lebensversicherungs-AG (VPV), die insgesamt 39 Wohn- und Gewerbeobjekte mit einer Nutzfläche von rund 148.000 m² eingebracht hat. Zum 31. Dezember 2009 verwaltete die PATRIZIA Immobilien KAG ein Immobilienvermögen von rund 430 Mio. Euro.

Fonds der PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH zum 31. Dezember 2009:

	Investitionsvolumen	Eigenkapitalzusagen	Investiertes Volumen
PATRIZIA German Residential Fund I	400 Mio. Euro	130 Mio. Euro	120 Mio. Euro
PATRIZIA EuroCity Residential Fund I	400 Mio. Euro	200 Mio. Euro (voll gezeichnet)	125 Mio. Euro
VPV Immo PATRIZIA I	185 Mio. Euro	Einbringungsfonds	185 Mio. Euro

Die einzelnen PATRIZIA Konzerngesellschaften sind für die Sondervermögen der Kapitalanlagegesellschaft als Dienstleister tätig und generieren dadurch Gebühren. Beim Ankauf für die Fonds ergeben sich keine Interessenskonflikte mit dem Eigenankauf der PATRIZIA, da sich die Ankaufskriterien für die Immobilien voneinander

unterscheiden. Für die Fonds werden Bestandsimmobilien angekauft, die meist bereits voll entwickelt sind und für eine längerfristige Haltedauer im Fondsvermögen bestimmt sind. Auch bei der Initiierung zukünftiger Fondsprodukte werden wir Interessenskonflikte vermeiden.

INVESTMENTMANAGEMENT

PATRooffice Real Estate GmbH & Co. KG

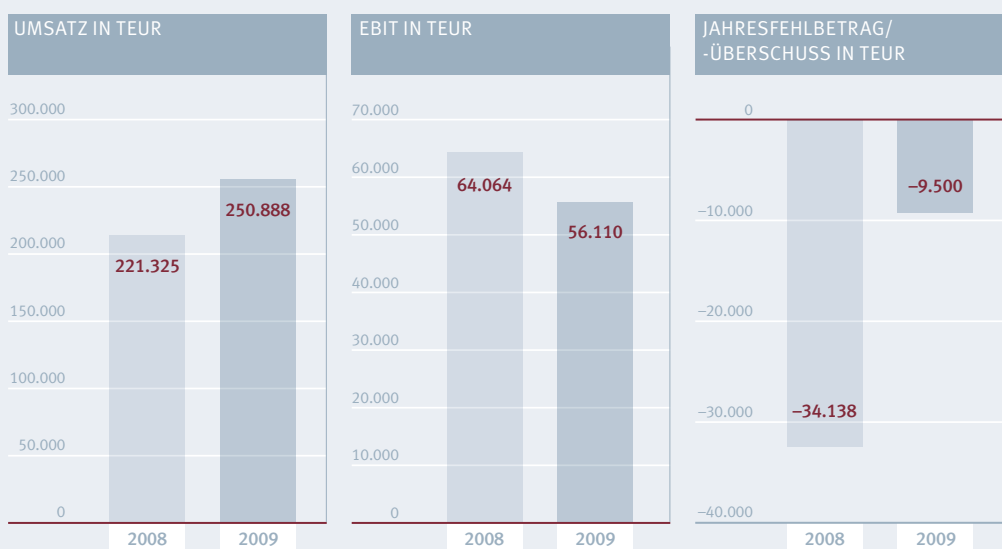
Unser Co-Investment mit den beiden Pensionsfonds APG aus den Niederlanden und ATP Real Estate aus Dänemark, die PATRooffice Real Estate GmbH & Co. KG, hatte bereits zum Jahresende 2008 die Tranche über

355 Mio. Euro vollständig investiert. 2009 wurden daher keine weiteren Investitionen getätigt. Im Gegenzug wurde 2009 die erste wertoptimierte Immobilie des aktiv gemanagten Co-Investments wieder erfolgreich veräußert. Die PATRIZIA Immobilien AG ist mit 6,25 % am Eigenkapital der PATRooffice beteiligt.

2. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

2.1 ERTRAGSLAGE DES KONZERNS

Entwicklung wesentlicher Positionen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:



Im Geschäftsjahr 2009 erwirtschaftete die PATRIZIA einen Konzernumsatz von 250,9 Mio. Euro. Im Vorjahr waren es 221,3 Mio. Euro. Die Steigerung um 29,6 Mio. Euro bzw. 13,4 % beruht auf gegenläufigen Effekten: einerseits konnten um 33,5 Mio. Euro höhere Verkaufsumsätze als im Vorjahr erzielt und die Umsätze aus Dienstleistungen des Servicesegments um 4,2 Mio. Euro gesteigert werden, andererseits sanken die Umsätze aus Mieten und umlagefähigen Bewirtschaftungskosten aufgrund der Verkäufe von vermieteten Immobilien um insgesamt 8,0 Mio. Euro.

Die Umsatzsteigerung bei den Verkaufsumsätzen setzt sich zusammen aus einer Zunahme bei den Einzelprivatisierungen um 25,1 Mio. Euro und einer Zunahme bei den Globalverkäufen um 8,4 Mio. Euro. Die Zunahme im Privatisierungsgeschäft – im Vergleich zum Vor-

jahr wurden 181 Wohnungen mehr verkauft – ließ die Verkaufserlöse auf 99,0 Mio. Euro steigen (2008: 74,0 Mio. Euro). Drei Blockverkäufe mit insgesamt 263 Einheiten führten zu Umsatzerlösen von 49,0 Mio. Euro (2008: 40,6 Mio. Euro).

Aufgrund des kontinuierlichen Verkaufs von vermieteten Immobilien konnten die Mieterlöse des Vorjahres nicht mehr erreicht werden. Die Mieterlöse sanken um 3,9 % auf 70,1 Mio. Euro (2008: 73,0 Mio. Euro). Im verbleibenden Bestand konnten teilweise Mieterhöhungen durchgesetzt werden. Die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter betrug zum 31. Dezember 2009 über das ganze Portfolio hinweg 7,82 Euro pro Monat (31. Dezember 2008: 7,31 Euro). Den Bruttomieteinnahmen stehen jährliche Verwaltungskosten für das Immobilienmanagement von 240 – 270 Euro pro Wohnung gegenüber.

Das Servicesegment hat sich sehr erfreulich entwickelt und wies ein deutliches Wachstum der Umsatzerlöse um 67,9 % auf 10,5 Mio. Euro aus (2008: 6,2 Mio. Euro). Dies ist in erster Linie auf höhere Verwaltungs- und Pro-

visionserlöse aus dem Fondsbereich zurückzuführen. Die sonstigen Umsatzerlöse umfassen im Wesentlichen die Mietnebenkosten, die sich analog der Mieterlöse verringerten.

Die Umsatzerlöse des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

	2009		2008		Veränderung	
	TEUR	Anteil am Konzernumsatz 2009 %	TEUR			%
Kaufpreiserlöse aus der Privatisierung	98.981	39,5 %	73.906			33,9 %
Kaufpreiserlöse aus der Revitalisierung	48.985	19,5 %	40.605			20,6 %
Kaufpreiserlöse aus der Projektentwicklung	0	0 %	0			0 %
Mieterlöse	70.132	28,0 %	73.011			-3,9 %
Erlöse Segment Services	10.492	4,2 %	6.249			67,9 %
Sonstiges	22.298	8,8 %	27.554			-19,1 %
KONZERNUMSATZ	250.888	100 %	221.325			13,4 %

Die Gewinne aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien lagen mit 0,4 Mio. Euro deutlich unter Vorjahr (2008: 21,7 Mio. Euro), denn 2008 wurden umfangreichere Immobilienverkäufe aus dem langfristigen Vermögen realisiert. Dies hat wesentlich dazu beigetragen, dass 2009 die Gesamtleistung des Vorjahres nicht erreicht werden konnte.

Die Bestandsveränderungen beliefen sich im Berichtsjahr auf -106,2 Mio. Euro. Diese setzen sich aufgrund nicht getätigter Zukäufe ausschließlich aus den Buchwertabgängen der Immobilien des Vorratsvermögens in Höhe von -127,6 Mio. Euro und aktivierten Renovierungsleistungen in Höhe von 21,2 Mio. Euro zusammen. Erstmals sind in dieser Position auch 0,2 Mio. Euro aktivierte Bauzeitinsen für Projekte der Projektentwicklung enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich 2009 von 4,1 Mio. Euro deutlich auf 14,2 Mio. Euro erhöht. Hintergrund ist im Wesentlichen die Übernahme von weiteren 44,9 % der Anteile an der F 40 GmbH, unserem ehemaligen Joint Venture im Bereich der Projektentwicklung, für den symbolischen Preis von 0,90 Euro. Seit dem 21. Dezember 2009 wird die F 40 GmbH als vollkonsolidiertes Tochterunternehmen in den Konzernabschluss der PATRIZIA miteinbezogen. Das positive Ergebnis aus der Aufgabe der Equity-Methode sowie der Überschuss des Marktwerts der Anteile über die An-

schaffungskosten hat unter Berücksichtigung latenter Steuerverbindlichkeiten das Ergebnis um 8,0 Mio. Euro erhöht. Weitere Einzelheiten sind dem Konzernanhang zu entnehmen.

Die Abnahme des Immobilienbestands spiegelt sich im Materialaufwand wider: Die Materialkosten verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um 5,1 Mio. Euro oder 7,8 % auf 60,9 Mio. Euro. Darin enthalten sind neben den Renovierungs- und Instandhaltungskosten auch die Mietnebenkosten, deren Weiterbelastung an die Mieter wir in den sonstigen Umsatzerlösen zeigen. Die enthaltenen Renovierungskosten für unseren Wohnimmobilienbestand betragen 2009 insgesamt 15,2 Mio. Euro, die Instandhaltungskosten 8,8 Mio. Euro. Insgesamt stellten 21,4 Mio. Euro aktivierungsfähige Kosten dar. Zur verbesserten Vermiet- und Veräußerbarkeit ist uns an der baulichen Optimierung unserer Bestände gelegen. Modernisierungen, die während unserer – typischerweise kurzen – Haltedauer vorgenommen werden, erhöhen die Attraktivität und damit den späteren Verkaufspreis der Immobilie.

Trotz sinkendem Personalstand hat sich der Personalaufwand im Gesamtjahr bei durchschnittlich 357 Beschäftigten mit 23,9 Mio. Euro im Vergleich zu 2008 um 6,5 % erhöht (2008: 22,4 Mio. Euro, 374 Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt). Ursächlich dafür sind gestiegene Verkaufsprovisionen für Mitarbeiter aufgrund gestiege-

ner Verkaufserlöse sowie die Feststellung variabler, erfolgsabhängiger Gehaltsansprüche für die Geschäftsführer. Im Vorjahr sind für einen Teil der Geschäftsführer keine variablen, erfolgsabhängigen Gehaltsansprüche festgestellt worden.

Die Personalaufwendungen enthalten gleichfalls die Vergütung des Vorstands. Diese setzt sich aus erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten zusammen. Die erfolgsunabhängigen Teile bestehen aus einer fixen Grundvergütung, die als monatliches Gehalt ausbezahlt wird, Beiträgen zur Altersvorsorge sowie sonstigen vereinbarten Leistungen. Die erfolgsbezogenen Vergütungsteile enthalten einmalige sowie jährlich wiederkehrende, an den Erfolg der Gesellschaft und der Aktie gebundene Komponenten. Die Gesamtvergütung des Vorstands betrug im Berichtsjahr 1,0 Mio. Euro (2008: 1,1 Mio. Euro). Wie auch im Vorjahr wurde für das Geschäftsjahr 2009 keine an den Erfolg der Gesellschaft und der Aktie gebundene variable Vergütung

des Vorstands festgestellt. Die Vergütung des Aufsichtsrats wird in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen und setzt sich ebenfalls aus fixen und variablen Bestandteilen zusammen. Detaillierte Angaben zur Vergütungsstruktur von Vorstand und Aufsichtsrat können dem Corporate-Governance-Bericht des Geschäftsberichts und dem Konzernanhang entnommen werden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich leicht um 0,4 Mio. Euro auf 17,6 Mio. Euro. Gegenläufige Effekte kamen dabei zum Tragen: Vermindernd wirkten die Verwaltungs- und Vertriebsaufwendungen, die aufgrund der im Jahr 2009 durchgeführten Maßnahmen zur Kostenreduktion um insgesamt 2,6 Mio. Euro erfolgreich gesenkt werden konnten. Diesen Einsparungen standen jedoch um 2,9 Mio. Euro höhere übrige Aufwendungen gegenüber. Darin enthalten ist u. a. eine zusätzliche Risikovorsorge bei der Bewertung von Forderungen in Höhe von 1,5 Mio. Euro.

	2009	2008	Veränderung
	TEUR	TEUR	%
Verwaltungsaufwendungen	9.138	10.538	-13,3 %
Vertriebsaufwendungen	4.263	5.454	-21,8 %
Übrige Aufwendungen	4.152	1.207	244,0 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	17.553	17.199	2,1 %

Das auf Basis der IFRS Zahlen ermittelte EBIT verringerte sich von 64,1 Mio. Euro auf 56,1 Mio. Euro (-12,5 %). Diese absolute Verminderung um 8,0 Mio. Euro ist darauf zurückzuführen, dass den im Vorjahr realisierten Erträgen aus dem Verkauf der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 21,7 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2009 lediglich Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 0,4 Mio. Euro sowie das Ergebnis aus der Erstkonsolidierung der F 40 GmbH in Höhe von 8,0 Mio. Euro entgegenstanden.

Das Segment Investments leistete mit 67,0 Mio. Euro den größten Beitrag zum EBIT. Das Servicesegment steuerte lediglich 2,8 Mio. Euro bzw. 5,0 % zum Konzern-EBIT bei, lag damit aber 3,4 Mio. Euro über dem noch negativen Ergebnis des Vorjahres (2008: -0,6 Mio. Euro). Mittelfristig soll dessen Ergebnisbeitrag auf 10 % steigen, um stabile Erträge aus wiederkehrenden Einnahmen

für die PATRIZIA zu erwirtschaften. Im Dienstleistungsbereich kommen keine Effekte aus Zinssicherungen zum Tragen, da Fremdkapital im Konzern nur auf Objektebene zur Immobilienfinanzierung eingesetzt wird. Mit einem positiven Finanzergebnis erwirtschaftete das Servicesegment ein Vorsteuerergebnis (EBT) von 4,1 Mio. Euro. Nach Abzug des negativen Finanzergebnisses des Segment Investments errechnet sich ein EBT von 5,5 Mio. Euro. Weitere Informationen zu den beiden Segmenten Investments und Services können der Segmentberichterstattung unter Punkt 7 im Anhang entnommen werden.

Das Finanzergebnis wird in nicht unerheblichem Maße von der stichtagsbezogenen Marktwertbewertung der Zinssicherungsinstrumente beeinflusst. Je nach Veränderung des Zinsniveaus schlägt sich die Bewertung als Ertrag oder Aufwand im Finanzergebnis nieder und verursacht starke Ergebnisschwankungen.

Die Finanzerträge sanken im Jahresvergleich von 30,0 Mio. Euro auf 12,3 Mio. Euro. Die starke Abnahme um 59% liegt im Wesentlichen in der Marktwertbewertung der Zinssicherungsinstrumente begründet: 2009 resultierten daraus lediglich Erträge von 5,8 Mio. Euro, wohingegen im Vorjahr 21,1 Mio. Euro verbucht wurden.

Bei den Finanzaufwendungen in Höhe von 76,3 Mio. Euro stammen 16,2 Mio. Euro aus der Marktwertbewertung der Zinssicherungsgeschäfte. Das sind 37,7 Mio. Euro weniger als im Vorjahr (2008: –53,9 Mio. Euro). Die reinen Zinsaufwendungen für Bankverbindlichkeiten plus Aufwendungen für Zinssicherungen reduzierten sich von 72,5 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2008 auf nun 60,1 Mio. Euro. Die im 1. Quartal 2009 vorgenommene Auflösung von Zinssicherungsgeschäften für ein zugrunde liegendes Darlehensvolumen von 90 Mio. Euro zeigte positive Wirkungen: So konnten wir im Jahresverlauf bei diesem Darlehen von den niedrigen Zinsen profitieren. Trotz dieser Einsparung und dem deutlich geringeren Bewertungseffekt lagen die Finanzie-

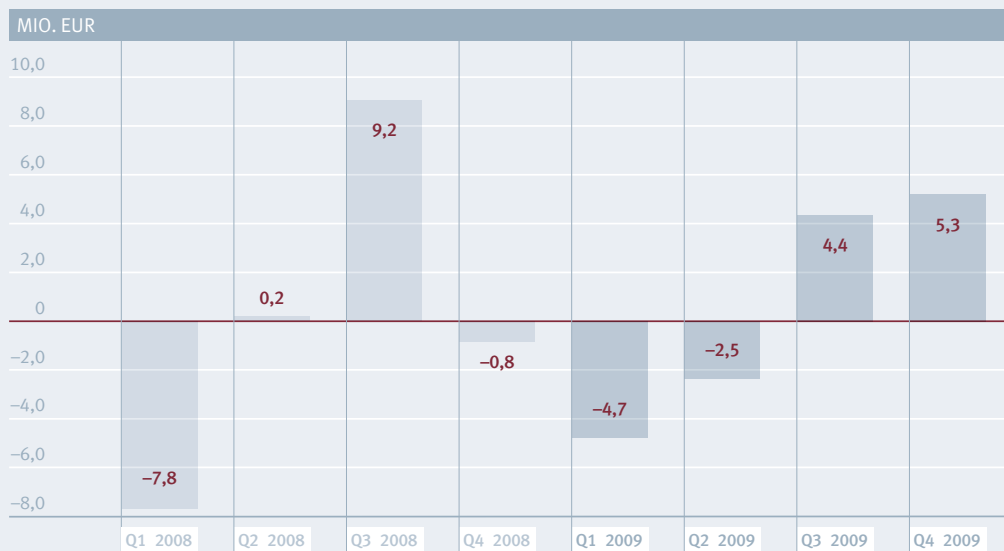
rungskosten für das gesamte Geschäftsjahr 2009 nur leicht unter dem Niveau von 2008. Die geforderten höheren Bankmargen machten die Vorteile des niedrigen Zinsniveaus bei unseren Prolongationen weitgehend wett. Ein wichtiger Aspekt ist jedoch, dass unsere Mieteinnahmen 2009 von 70,1 Mio. Euro das um die Erträge und Aufwendungen aus der Bewertung der Zinssicherungen bereinigte Finanzergebnis (–53,6 Mio. Euro) um 30,6 % überdecken. Dies ist für uns von Bedeutung, da definierte Zins- und Kapitaldienstdeckungsgrade (ISCR, DSCR) als Verpflichtungen aus unseren Kreditverträgen einzuhalten sind.

Durch die unterjährige Veränderung des Zinsniveaus schlug die Marktwertbewertung der Zinssicherungsgeschäfte 2009 in Summe mit –10,4 Mio. Euro negativ zu Buche. Im Vorjahr resultierte daraus eine Belastung von –32,8 Mio. Euro. Nachfolgend die Bewertung im Jahresverlauf 2009 im Überblick (abgesicherter Zinssatz 4,15 %):

	1. Quartal 31.03.2009	2. Quartal 30.06.2009	3. Quartal 30.09.2009	4. Quartal 31.12.2009	2009	2008
	MIO. EUR	MIO. EUR	MIO. EUR	MIO. EUR	MIO. EUR	MIO. EUR
Ergebnis aus der Marktwertbewertung der Zinssicherungsinstrumente	–11,3	3,0	–4,3	2,2	–10,4	–32,8

Nach Abzug des Finanzergebnisses erzielte die PATRIZIA gemäß IFRS ein Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von –8,0 Mio. Euro (2008: –32,4 Mio. Euro). Das im Jahresvergleich deutlich verbesserte Finanzergebnis wird wie bereits erläutert mit –10,4 Mio. Euro durch die Marktwertbewertung der Zinssicherungsgeschäfte beeinflusst. Da diese Marktwertveränderung jedoch nicht liquiditätswirksam ist und keinen Einfluss auf das operative Geschäft der PATRIZIA hat, weisen wir das bereinigte operative Vorsteuerergebnis als EBT adjusted separat aus.

Die Ergänzung „adjusted“ nehmen wir vor, um die operative Ertragskraft der PATRIZIA, ohne Einflüsse von rein bewertungstechnischen, nicht liquiditätswirksamen Effekten zu zeigen. Im Berichtsjahr traf dieses Kriterium nur auf die Ergebnisse aus der Marktwertbewertung der Zinssicherungsgeschäfte zu. Weitere Effekte waren nicht zu eliminieren.

EBT adjusted nach Quartalen

Das bereinigte operative Vorsteuerergebnis hat sich im Berichtsjahr verbessert: Mit 2,4 Mio. Euro haben wir den Vorjahreswert übertroffen (2008: 0,8 Mio. Euro). Im Jahresverlauf 2009 hat unsere operative Ertragsstärke

von Quartal zu Quartal zugenommen, so dass das EBT adjusted des 4. Quartals von 5,3 Mio. Euro den Vorsteuerverlust der ersten neun Monate (-2,8 Mio. Euro) mehr als kompensiert hat.

Ermittlung des EBT adjusted

2009	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	2009
	MIO. EUR	MIO. EUR	MIO. EUR	MIO. EUR	MIO. EUR
ausgewiesenes EBT gem. IFRS	-16,0	0,5	0,1	7,5	-8,0
Eliminierung des Effekts aus der Marktwertbewertung von Zinssicherungsgeschäften	11,3	-3,0	4,3	-2,2	10,4
EBT adjusted	-4,7	-2,5	4,4	5,3	2,4

2008	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	2008
	MIO. EUR	MIO. EUR	MIO. EUR	MIO. EUR	MIO. EUR
ausgewiesenes EBT gem. IFRS	-18,6	21,3	-0,8	-34,3	-32,4
Eliminierung des Effekts aus der Rückabwicklung von 165 Wohneinheiten	0,5	0,0	0,0	0,0	0,5
Eliminierung des Effekts aus der Marktwertbewertung von Zinssicherungsgeschäften	10,3	-21,1	10,0	33,5	32,8
EBT adjusted	-7,8	0,2	9,2	-0,8	0,8

Nach Abzug der Ertragsteuern ergibt sich ein Jahresfehlbetrag 2009 von –9,5 Mio. Euro (Vorjahr: –34,1 Mio. Euro). Bei den Steuern ist zu berücksichtigen, dass im Vorjahr die sogenannte Zinsschranke mit Nutzung der Escape-Klausel nicht zur Anwendung kam. Im Berichtsjahr konnten unsere in Luxemburg ansässigen Gesell-

schaften der Belastung durch die Zinsschranke nicht entgehen, wodurch ein Steueraufwand von 1,7 Mio. Euro entstand.

Das Ergebnis je Aktie verbesserte sich im Berichtsjahr von –0,65 Euro auf –0,18 Euro.

Die wesentlichen Position der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Überblick:

	2009	2008	Veränderung
	TEUR	TEUR	%
Umsatzerlöse	250.888	221.325	13,4 %
Gesamtleistung	159.253	171.558	–7,2 %
EBIT	56.110	64.064	–12,4 %
EBT	–7.961	–32.408	75,4 %
EBT adjusted*	2.419	842	187,3 %
Konzernjahresfehlbetrag	–9.500	–34.138	72,2 %

* bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften

2.2 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DES KONZERNS

Die Entwicklung unserer Konzernbilanz war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr geprägt durch den Verkauf von Immobilienvermögen und den Abbau von Bankverbindlichkeiten. Somit verringerte sich konsequenterweise unsere Bilanzsumme um 6,0 % von 1.517,2 Mio. Euro auf 1.426,4 Mio. Euro.

Unser Immobilienvermögen, das sich aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und den Vorräten zusammensetzt, verminderte sich im Berichtsjahr von 1.388,9 Mio. Euro auf 1.333,3 Mio. Euro zum 31. Dezember 2009. Diese absolute Verminderung um 55,6 Mio. Euro resultiert im Wesentlichen aus dem Abgang durch Verkäufe der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 2,7 Mio. Euro und den Bestandsveränderungen bei den Immobilien des Vorratsvermögens in Höhe von –106,2 Mio. Euro. Demgegenüber steht der Zugang des Objekts Frankfurt Feuerbachstraße, das im Rahmen der Erstkonsolidierung der F 40 GmbH mit seinem Marktwert in Höhe von 51,5 Mio. Euro bewertet wurde.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden gemäß IAS 40 erfolgswirksam zu Marktwerten bewertet und schlugen zum 31. Dezember 2009 mit 657,3 Mio. Euro zu Buche. Erfolgswirksame Wertanpassungen

waren auf Portfolioebene nicht vorzunehmen. Das Objekt München-Ludwigsfeld, das im Vorjahr unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Bau ausgewiesen wurde, wurde zum 31. Dezember 2009 in die Vorräte umgegliedert. Der Buchwert des Objekts betrug zum Jahresende 12,9 Mio. Euro.

Die Immobilien, die im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit zur Veräußerung vorgesehen sind, werden in den Vorräten bilanziert und zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Im Zuge der Buchwertabgänge und der vorgenommenen bilanziellen Umgliederungen nahmen die Vorräte insgesamt um 41,8 Mio. Euro auf 676,0 Mio. Euro ab.

Die kurzfristigen Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte verringerten sich um 41,6 Mio. Euro im Vorjahr auf 29,4 Mio. Euro. Bankguthaben und Kassenbestand nahmen ebenfalls von 67,9 Mio. Euro im Vorjahr auf 56,2 Mio. Euro zum 31. Dezember 2009 ab.

Auf der Passivseite der Bilanz hat sich das Eigenkapital der Gesellschaft um 6,7 Mio. Euro auf 284,8 Mio. Euro zum Geschäftsjahresende 2009 reduziert. Dabei verminderte das Bewertungsergebnis aus bestehenden Cash Flow Hedges das Eigenkapital um 6,1 Mio. Euro. Aufgrund des gemäß IFRS ermittelten Konzernjahresfehlbetrags von –9,5 Mio. Euro verminderte sich der Konzerngewinn auf 21,5 Mio. Euro zum 31. Dezember

2009. Das Eigenkapital pro Aktie sank leicht auf 5,46 Euro (31. Dezember 2008: 5,59 Euro). Die Eigenkapitalquote verbesserte sich auf 20,0 % (2008: 19,2 %). Mittelfristig streben wir im Konzern eine Eigenkapitalquote von mindestens 25 % an.

Aufgrund der mehrfach erwähnten erstmaligen Vollkonsolidierung der F 40 GmbH erhöhten sich die kurzfristigen Bankverbindlichkeiten um 27,0 Mio. Euro. Insgesamt erfolgten im Geschäftsjahr 2009 Darlehensaufnahmen über 14,3 Mio. Euro, denen 127,7 Mio. Euro an Darlehenstilgungen entgegenstanden. Da ein Großteil der Mittelzuflüsse aus den Immobilienverkäufen zur Darle-

henstilgung eingesetzt wurde, verminderten sich unsere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Jahresverlauf um 91,5 Mio. Euro auf 1.070,2 Mio. Euro. Dabei ist zu berücksichtigen, dass unabhängig von den tatsächlichen Vertragslaufzeiten Darlehen, die zur Finanzierung der Vorräte dienen, gemäß IFRS in der Bilanz – korrespondierend zu den Vorräten – grundsätzlich als kurzfristige Bankdarlehen ausgewiesen werden. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2009 belaufen sich die Bankdarlehen mit einer Restlaufzeit von unter zwölf Monaten auf 171,7 Mio. Euro bzw. 16,1 % aller Bankverbindlichkeiten. Per 31. Dezember 2009 ergibt sich damit folgende Laufzeitstruktur unserer Bankdarlehen:

Restlaufzeit	Gesamt variabel verzinsliche Finanzschulden zum 31.12.2009		Gesamt variabel verzinsliche Finanzschulden zum 31.12.2008	
	TEUR	%	TEUR	%
weniger als 1 Jahr	171.727	16,1 %	597.884	51,5 %
1 bis 2 Jahre	551.307	51,5 %	117.673	10,1 %
mehr als 2 bis 5 Jahre	347.173	32,4 %	269.753	23,2 %
mehr als 5 Jahre	0	0 %	176.425	15,2 %
GESAMT	1.070.207	100 %	1.161.735	100 %

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

Jahr der Fälligkeit	Höhe der fälligen Darlehen		Anteil der Darlehen	
	TEUR	%	TEUR	%
2010	171.727	16,1 %		
2011	551.307	51,5 %		
2012	0	0 %		
2013	182.472	17,0 %		
2014	164.701	15,4 %		

Zum 31. Dezember 2009 bestanden Kreditvereinbarungen mit neun verschiedenen deutschen Banken, ausschließlich in Euro abgeschlossen. Gemäß den Kreditvereinbarungen mit unseren kreditgebenden Banken und entsprechend unseres Geschäftsmodells führen wir einige Darlehen im Laufe des Projekts je nach Verkaufsstand zurück. Bei Veräußerung der Immobilien bzw. der einzelnen Einheiten fließen rund 85–90 % des Verkaufserlöses in die Tilgung. Zinsänderungsrisiken werden zum Großteil durch Zinsswaps und Collars

abgesichert. Detaillierte Erläuterungen hierzu können Punkt 4.4 und 5.8 des Konzernanhangs entnommen werden. Die wesentlichen Kreditbedingungen sind im Risikobericht dargestellt.

Die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der PATRIZIA wird durch das Liquiditätsmanagement sichergestellt. Die meisten Konzerngesellschaften sind direkt an das automatische Cash-Pooling-System des Konzerns angeschlossen und werden von diesem überwacht. Taggleich

werden Kontenüberschüsse an die Muttergesellschaft übertragen und Kontenunterdeckungen von ihr ausgeglichen. Um die Zahlungsfähigkeit des Konzerns sicherzustellen, wird eine Liquiditätsreserve in Form von Barmitteln vorgehalten.

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit verzeichneten wir einen Mittelzufluss von 101,8 Mio. Euro; im Vorjahr generierten wir lediglich einen Mittelzufluss von 29,0 Mio. Euro. Aus der Investitionstätigkeit resultierte ein Mittelabfluss in Höhe von –0,2 Mio. Euro. Im Vorjahr lag der Cash Flow aus Investitionstätigkeit wegen der

umfangreicheren Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bei 78,2 Mio. Euro. Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit betrug –113,4 Mio. Euro, da mehr Darlehen getilgt als aufgenommen wurden. Im Vorjahr führten Darlehensaufnahmen und -tilgungen zu Mittelabflüssen von –93,3 Mio. Euro. Die zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds betrug somit –11,7 Mio. Euro (Vorjahr: 13,9 Mio. Euro), so dass sich die liquiden Mittel von 67,9 Mio. Euro Ende 2008 zum 31. Dezember 2009 auf 56,2 Mio. Euro verringerten.

Kurzfassung der Kapitalflussrechnung 2009:

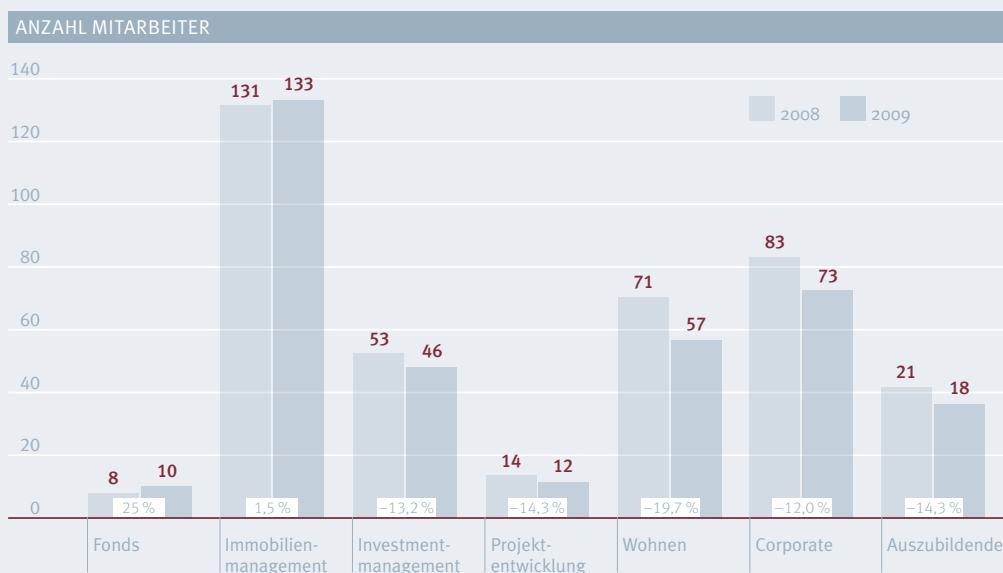
	2009	2008	Veränderung
	TEUR	TEUR	%
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	101.805	28.958	251,6 %
Mittelab-/zufluss aus der Investitionstätigkeit	–171	78.184	–100,2 %
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	–113.356	–93.250	–21,6 %
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	–11.722	13.892	–184,4 %
Liquide Mittel 01.01.	67.905	54.013	25,7 %
Liquide Mittel 31.12.	56.183	67.905	–17,3 %

2.3 MITARBEITER

Zum 31. Dezember 2009 beschäftigte die PATRIZIA konzernweit 349 festangestellte Mitarbeiter, inklusive 18 Auszubildende und Studenten der Dualen Hochschule Stuttgart, Fachrichtung Immobilienwirtschaft (31. Dezember 2008: 381 Mitarbeiter). 2009 erhielten alle Auszu-

bildenden nach bestandener Prüfung seitens der PATRIZIA ein Arbeitsplatzangebot. 36 Mitarbeiter sind in Teilzeit beschäftigt. Im Jahresverlauf hat die Beschäftigtenzahl um 32 Personen abgenommen. Im Jahresdurchschnitt hatte die PATRIZIA 357 Mitarbeiter (2008: 374 Mitarbeiter).

Mitarbeiterentwicklung nach Geschäftsfeldern



2.4 NACHHALTIGKEIT

Die PATRIZIA Immobilien AG unterstützt verschiedene Organisationen innerhalb der Immobilienwirtschaft, die sich zu Nachhaltigkeit und umweltbewusstem Verhalten verpflichten. Insbesondere bei neuen Projektentwicklungen steht der schonende Umgang mit Ressourcen im Vordergrund der Baumaßnahmen. Als zugelassener Auditor der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. unterstützt ein Projektleiter der PATRIZIA Projektentwicklung GmbH die Konzeption der Neubauten. Die Umweltkompetenz der deutschen Bauwirtschaft stufen wir im internationalen Vergleich als hoch ein. Dies kommt auch unseren Bestandsgebäuden zugute: Im Rahmen der baulichen Wertsteigerungsmaßnahmen an unseren Immobilien optimieren wir den energetischen Standard über Einsatz moderner, effizienter Technologien und tragen nachhaltig zum Schutz von Umwelt und Klima bei. Dazu gehören beispielsweise der Einbau neuer Fenster und Heizungsanlagen sowie Wärmeschutz an Fassaden, Decken und Dächern.

Neben den ökologischen Aspekten ist uns auch die wirtschaftliche Effizienz der Maßnahmen wichtig, denn von der hohen Qualität unserer Gebäude profitieren auch unsere Mieter bzw. Käufer, vorwiegend über eine geringere Nebenkostenbelastung. Um zu beurteilen, welche Maßnahmen im Zuge der energetischen Optimierung sinnvoll sind, betrachtet die PATRIZIA den gesamten Wertschöpfungsprozess und Lebenszyklus der Immobilie, d. h. der mit der Herstellung einhergehende Energieverbrauch und der im Laufe der Nutzung anfallende Bedarf werden gleichermaßen berücksichtigt. Um auch unsere Mieter einzubeziehen, führt die PATRIZIA Immobilienmanagement regelmäßig Mieterbefragungen durch. Das Bewusstsein unserer Mieter für Nachhaltigkeit stärken wir mit einem Informationsprogramm mit praktischen Tipps zum Energiesparen im eigenen Hause und Anregungen, wie man auch in anderen Lebensbereichen, wie z. B. im Büro, bewusst sparen kann.

2.5 NICHT RELEVANTE TEILBEREICHE

Der Konzernlagebericht der PATRIZIA Immobilien AG enthält keine Angaben über bestimmte Teilbereiche, da diese für die Gesellschaft nicht relevant sind. Dazu gehören Aussagen über Forschung und Entwicklung, weil diese im Konzern nicht betrieben werden. Aussagen zu vergleichbaren Bereichen, wie unserem Research, haben wir getätigt. Auch Beschaffung und Produktion im originären Sinne lassen sich auf die Geschäftstätigkeit der PATRIZIA als Investor und Dienstleister nicht übertragen. In unseren Vorräten sind Immobilien bilanziert, die zum kurzfristigen Weiterverkauf bestimmt sind. Die Ankaufsprüfung („Beschaffung“) sowie die Durchführung wertsteigernder Maßnahmen („Produktion“) erfolgen individuell auf das jeweilige Objekt abgestimmt, weil wir nur so maßgeschneiderte Lösungen bieten können.

2.6 ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS NACH HGB DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG

Die Lage der Muttergesellschaft PATRIZIA Immobilien AG wird im Wesentlichen durch die Aktivitäten der operativen Gesellschaften des Konzerns bestimmt. Als reine Holding- und Dienstleistungsgesellschaft für diese Gesellschaften erwirtschaftete die PATRIZIA Immobilien AG einen Umsatz in Höhe von 6,4 Mio. Euro (2008: 9,6 Mio. Euro). Dieser generiert sich im Wesentlichen aus Managementumlagen an die Tochtergesellschaften. Im Geschäftsjahr 2009 wurde diese Umlage gesenkt. Den Umsatzerlösen der AG zugute kommen auch Provisionserlöse für seitens der Tochtergesellschaften erbrachte Dienstleistungen, die über die AG

in Rechnung gestellt werden und bei dieser entsprechenden Materialaufwand begründen. Dieser stieg 2009 auf 2,4 Mio. Euro (2008: 0 Mio. Euro) und enthält die Ankaufs- und Umsatzprovisionen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Auflage der Sondervermögen der PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH entstanden sind. In den sonstigen betrieblichen Erträgen des Vorjahres ist das Ergebnis aus dem Verkauf von Anteilen an einer Tochtergesellschaft in Höhe von 16,4 Mio. Euro enthalten. Ein vergleichbarer Sondereffekt lag 2009 nicht vor, so dass sich diese Position deutlich auf 0,2 Mio. Euro verringerte. Die Personalkosten erhöhten sich um 6,5 % auf 6,1 Mio. Euro (Vorjahr: 5,7 Mio. Euro), gleichwohl im Jahresverlauf die Mitarbeiterzahl von 83 auf 73 Personen abnahm. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken von 5,0 Mio. Euro im Vorjahr auf nunmehr 4,5 Mio. Euro. Das um 1,0 Mio. Euro niedrigere Zinsergebnis resultiert u. a. aus geringeren Zinserträgen auf Festgelder sowie Zinsaufwand für Steuernachzahlungen infolge der abgeschlossenen Betriebsprüfung. Das Ergebnis der Muttergesellschaft setzt sich zusammen aus dem operativen Ergebnis der Gesellschaft selbst sowie Gewinnen und Verlusten der Tochtergesellschaften, mit denen Ergebnisabführungsverträge bestehen. Das Ergebnis aus Gewinnabführungen und Verlustübernahmen belief sich auf –2,3 Mio. Euro (Vorjahr: –7,6 Mio. Euro). Der Jahresfehlbetrag nach HGB der PATRIZIA Immobilien AG im Geschäftsjahr 2009 von –2,8 Mio. Euro (Vorjahr: Jahresüberschuss 11,6 Mio. Euro) bildet zusammen mit dem Gewinnvortrag von 31,1 Mio. Euro den ausschüttungsfähigen Gewinn der Gesellschaft. Dieser Bilanzgewinn betrug 28,3 Mio. Euro, eine Minderung um 8,9 % im Vergleich zum Vorjahr.

Kurzfassung der Bilanz der PATRIZIA Immobilien AG:

	31.12.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
Anlagevermögen	150.002	150.136
Umlaufvermögen	158.090	161.827
Rechnungsabgrenzungsposten	87	95
Bilanzsumme Aktiva	310.014	314.203
Eigenkapital	303.330	306.102
Rückstellungen	2.194	2.103
Verbindlichkeiten	4.490	5.998
Bilanzsumme Passiva	310.014	314.203

Kurzfassung der Gewinn- und Verlustrechnung der PATRIZIA Immobilien AG:

	31.12.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	6.392	9.605
Sonstige betriebliche Erträge	238	16.549
Materialaufwand	-2.435	0
Personalaufwand	-6.088	-5.716
Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.234	-5.769
Ergebnis aus Gewinnabführungen und Verlustübernahmen	-2.275	-7.635
Zinsergebnis	6.370	7.328
Ergebnis aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	-3.031	14.362
Steuern	259	-2.809
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-2.772	11.553
Gewinnvortrag	31.064	19.511
Bilanzgewinn	28.292	31.064

GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat einen Abhängigkeitsbericht vorgelegt, zu dem er folgende Schlussfolgerung abgibt:

„Als Vorstand der Gesellschaft erklären wir hiermit, dass nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäfte durchgeführt wurden und Maßnahmen getroffen wurden, die Gesellschaft bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat und dadurch, dass Maßnahmen getroffen wurden, nicht benachteiligt wurde.“

Ausführliche Informationen zu Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen finden sich im Konzernanhang unter Punkt 9.3.

ANGABEN NACH § 289 ABS. 4, § 315 ABS. 4 HGB**Übernahmerechtliche Angaben**

Das Grundkapital der Gesellschaft setzte sich zum 31. Dezember 2009 aus 52.130.000 Stück auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) zusammen. Beschränkungen, Sonderrechte oder ähnliche Vereinbarungen hinsichtlich der Aktien bestehen nicht. Alle Aktien sind zum Börsenhandel im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen.

Wolfgang Egger, Vorstandsvorsitzender der PATRIZIA Immobilien AG, hält am Bilanzstichtag über die First Capital Partner GmbH, an der er über die WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG mittelbar und unmittelbar zu 100 % beteiligt ist, eine Beteiligung in einer Gesamthöhe von 49,97 % mittelbar und unmittelbar an der Gesellschaft.

Die Ernennung und Abberufung der Vorstandsmitglieder richten sich nach § 84 f. AktG; Änderungen der Satzung erfolgen nach § 179 ff. AktG in Verbindung mit § 16 der Satzung der PATRIZIA Immobilien AG.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 23. Juni 2009 ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 23. Dezember 2010 Aktien der Gesellschaft im Umfang bis zu 10 %

des Grundkapitals zu erwerben. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmalig oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft ausgeübt werden, aber auch durch ihre Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte durchgeführt werden. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands über die Börse, mittels eines an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots, durch Einsatz von Derivaten oder durch individuell ausgehandelten Rückkauf. Die erworbenen Aktien dürfen im Anschluss zu allen gesetzlich zugelassenen Zwecken verwendet werden, insbesondere dürfen sie eingezogen, gegen Sachleistung oder an die Aktionäre veräußert oder zur Erfüllung von Bezugs- und Umtauschrechten verwendet werden.

Der Vorstand ist ferner ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 12. Juni 2012 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 26.065.000 Euro gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital). Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszuschließen. Des Weiteren ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 12. Juni 2012 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Optionsrecht oder Wandlungspflicht (im Folgenden gemeinsam die „Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu 750.000.000 Euro mit einer Laufzeit von bis zu 20 Jahren und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte auf neue, auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu 26.065.000 Euro nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren.

Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, sowie Entschädigungsvereinbarungen, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen sind, bestehen nicht.

ANGABEN NACH § 289 ABS. 5, § 315 ABS. 2 NR. 5 HGB

Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Die PATRIZIA Immobilien AG hat angemessene interne Kontrollsysteme für den Prozess der Rechnungslegung eingerichtet, die eine ausreichende Sicherheit für die Verlässlichkeit der Finanzberichterstattung sowie die Erstellung der veröffentlichten Jahresabschlüsse und unterjährigen Quartalsabschlüsse gewährleisten. Gleichwohl kann das interne Kontrollsystem keine absolute Sicherheit hinsichtlich der Vermeidung von Fehlern oder Falschaussagen in Rechnungslegung und Abschlüssen liefern.

Das interne Kontrollsystem umfasst alle Maßnahmen und Prozesse zur Gewährleistung der einheitlichen, zutreffenden und zeitnahen Erfassung aller Geschäftsvorfälle in Buchhaltung und Abschlüssen. Es stellt die Einhaltung von gesetzlichen Vorschriften sowie Standards sicher und untersucht Gesetzes- und Standardänderungen sowie sonstige Verlautbarungen auf deren Auswirkung auf Rechnungslegung und Abschlüsse. Wesentliche Basis unseres internen Kontrollsystems bilden Funktionstrennungen sowie Freigaberegulungen, die durch fortlaufende standardisierte Kontroll- und Abstimmprozesse unterstützt werden. Daneben gewährleistet unser Risikomanagementsystem die Identifikation von Risiken und deren unternehmensbezogene Bewertung.

Die Buchhaltung erfolgt an den jeweiligen Standorten auf Basis konzerneinheitlicher Vorgaben innerhalb einer zentralen EDV-Umgebung, für die definierte Zugriffsregelungen bestehen. Die Abschlusserstellung wird für alle Konzerngesellschaften nahezu ausschließlich zentral innerhalb der PATRIZIA Immobilien AG vorgenommen. Die in die Abschlusserstellung eingebundenen Mitarbeiter sind entsprechend geschult, wobei Verantwortlichkeiten und Kontrollen im Rahmen der Abschlusserstellungen klar definiert sind.

Die Wirksamkeit unseres rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems wird im Rahmen der Abschlusserstellungsarbeiten beurteilt und auch von unserem Abschlussprüfer im Rahmen dessen Prüfungstätigkeit untersucht.





OHNE ANFANG
KEIN ENDE.

ANGABEN NACH § 289a HGB

Erklärung zur Unternehmensführung

Die Erklärung der PATRIZIA Immobilien AG zur Unternehmensführung ist auf der Internetseite der Gesellschaft www.patrizia.ag öffentlich zugänglich. Unsere Investor-Relations-Seiten enthalten im Menüpunkt „Corporate Governance“ alle relevanten Informationen.

Dazu gehören

- die Erklärung gemäß § 161 AktG, abrufbar unter http://www.patrizia.ag/investor_relations/corporate_governance/entsprechungserklaerungen.html
- relevante Angaben zu Unternehmensführungspraktiken, die über die gesetzlichen Anforderungen hinaus angewandt werden, sowie eine Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat, abrufbar unter http://www.patrizia.ag/investor_relations/corporate_governance/erklarung_zur_unternehmensfuhrung.html

3. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

3.1 RISIKOMANAGEMENT

Risikopolitische Grundsätze

Das Risikomanagementsystem der PATRIZIA Gruppe hat sich auch im wirtschaftlich instabilen Umfeld der Finanzmarktkrise bewährt. Unsere risikopolitischen Grundsätze sind darauf ausgerichtet, den Fortbestand und das nachhaltige Wachstum des Konzerns zu sichern. Um diese Ziele zu gewährleisten, haben wir konzernweit ein einheitliches Risikomanagementsystem eingeführt, welches vom Vorstand vorgegeben und überwacht wird. Unser systematischer Risikomanagementprozess sorgt dafür, dass Risiken frühzeitig erkannt und erfasst, bewertet, gesteuert und überwacht werden. Gleichzeitig werden auch die Chancen analysiert, um das damit verbundene Erfolgspotenzial zu identifizieren und zu nutzen. Eine der wichtigsten Grundlagen bei der Auseinandersetzung mit Chancen und Risiken stellt das unternehmerische Zielsystem dar.

Großen Wert legen wir auf ein ausgewogenes Verhältnis von Chancen und Risiken. Ohne die Bereitschaft, Risiken einzugehen, ließen wir auch die damit verbundenen Chancen ungenutzt. Wir gehen Risiken dann ein, wenn die damit verbundenen Möglichkeiten zur nachhaltigen Wertsteigerung der PATRIZIA mit hoher Wahrscheinlichkeit realisiert werden können. Risiken,

bei denen wir keine nachhaltige Wertsteigerung erwarten oder bei denen der Eintritt einer Wertsteigerung als nicht wahrscheinlich einzustufen ist, werden von uns nicht eingegangen. Grundsätzlich sind Geschäfte mit spekulativem Charakter streng untersagt. Sind Risiken nicht vermeidbar oder treten unvorhergesehen ein, werden diese über risikopolitische Instrumente gesteuert und durch entsprechende Gegenmaßnahmen abgesichert.

Organisation des Risikomanagements

Das konzernweite Risikomanagement ist bei der PATRIZIA auf Ebene der PATRIZIA Immobilien AG als Holdinggesellschaft angesiedelt und wird hier auch für alle verbundenen Unternehmen einheitlich zusammengefasst und abgebildet. Die organisatorisch den Bereichen Controlling und Recht zugeordnete Arbeitsgruppe Risikomanagement verantwortet die Umsetzung der konzernweit eingeführten Risikomanagementprozesse und berichtet regelmäßig direkt an den Vorstand. Sie konzipiert den Identifikationsprozess, führt Kontrollen zur Einhaltung der Prozesse durch und verteilt die Zuständigkeiten für die einzelnen Risiken. Jeder Mitarbeiter der PATRIZIA Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften hat bei seinem Handeln die möglichen Risiken zu bedenken. Risiken können auch versäumte oder nur unzureichend genutzte Chancen sein. Die direkte Verantwortung, die Risiken früh zu erkennen und der nächsten Berichtsebene mitzuteilen, liegt bei den operativen Vorgesetzten und den Geschäftsführern der betroffenen Gesellschaften. Auf Vorstandsebene ist das Risikomanagement dem Ressort des Finanzvorstands der PATRIZIA Immobilien AG zugeordnet.

Prozess des Risikomanagements

Neben regelmäßigen Kontrollen zur Einhaltung der Risikomanagementprozesse werden Effizienz und Wirksamkeit des Risikomanagementsystems der PATRIZIA zweimal jährlich in einem internen Risikoaudit geprüft. Dabei werden die Verantwortlichen aus den verschiedenen operativen Geschäftsbereichen befragt, um Risiken laufend zu überwachen, zu quantifizieren und deren Eintrittswahrscheinlichkeit zu bemessen. Des Weiteren werden zu jedem Risiko Maßnahmen zur Reduzierung festgelegt und Verantwortliche für deren Umsetzung bestimmt. Als Ergebnis wird ein Risikoreport erstellt, der die organisatorischen Maßnahmen und Regelungen zur Risikoeerkennung, -quantifizierung, -kommunikation, -steuerung und -kontrolle aufzeigt. Gleichzeitig ermöglicht dieser Report durch seine lückenlose Dokumentation eine ordnungsgemäße Prüfung,

die sowohl extern durch den Abschlussprüfer als auch intern durch die zuständigen Abteilungen oder den Aufsichtsrat vorgenommen werden kann. Neben dem Vorstand werden auch die Geschäftsführer der operativen Gesellschaften über die Ergebnisse der Risikoinventur unterrichtet.

Alle Mitarbeiter sind grundsätzlich angewiesen, Risiken an das Risikomanagement zu melden. Die Risiken quantifizieren wir anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit zwischen 0 und 100 % und ihres möglichen finanziellen Schadensausmaßes. Durch Verknüpfung der einzelnen Parameter wird das Gesamtrisiko berechnet und im Zeitablauf fortgeschrieben. Die systematische Auseinandersetzung mit Risiken und die regelmäßige Kontrolle unseres Risikomanagementsystems ermöglichen uns, die internen Strukturen und Prozesse kontinuierlich weiterzuentwickeln und zu verbessern.

3.2 ENTWICKLUNG DER RISIKEN

Der Eintritt der nachfolgend beschriebenen Einzelrisiken kann für sich oder zusammen mit anderen Umständen die Geschäftstätigkeit der PATRIZIA beeinträchtigen und nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns haben. Die aufgeführten Risiken könnten nicht die einzigen Risiken sein, denen die PATRIZIA ausgesetzt ist. Weitere Risiken, die gegenwärtig nicht bekannt sind, oder Risiken, die wir jetzt noch als unwesentlich einschätzen, könnten unsere Geschäftstätigkeit ebenfalls belasten. Alle Risiken sind aus heutiger Sicht begrenzt, so dass der Bestand der PATRIZIA gesichert ist.

MARKT- UND BRANCHENRISIKEN

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Obwohl die PATRIZIA im Eigeninvestment nur auf dem deutschen Immobilienmarkt agiert, können auch gesamteuropäische und/oder weltweite konjunkturelle Entwicklungen den Unternehmenserfolg der PATRIZIA sowohl positiv als auch negativ beeinflussen. Die Auswirkungen der Finanzmarktkrise auf die Realwirtschaft werden 2010 weiter anhalten. Für den Wirtschaftsraum Deutschland gehen wir gemäß diversen Prognosen für 2010 von einer leichten Belebung des Wirtschaftswachstums aus. Trotz leichter Konjunkturerholung scheint eine Zunahme der Arbeitslosigkeit wahrscheinlich. Anhaltende Liquiditätsgengpässe an den Finanz-

märkten und eine damit verbundene eingeschränkte Kreditvergabe der Banken könnten notwendige Investitionen verhindern. Ein nachlassendes Konsum- und Investitionsverhalten privater Haushalte könnte eine geringere Nachfrage nach Wohneigentum oder hochpreisigen Mietwohnungen zur Folge haben; denkbar wäre auch eine Zunahme der Mietaußenstände. Die Volatilität an den Aktienmärkten sowie niedrige Finanzierungszinsen für private Investoren könnten im Gegenzug die Investitionsneigung in Sachwerte wie Wohnimmobilien beflügeln. Generell bleibt festzustellen, dass Wohnimmobilienportfolios ein geringeres konjunkturabhängiges Risiko im Vergleich zu Büro- oder Gewerbeimmobilien haben.

Preisänderungen am deutschen

Wohnimmobilienmarkt

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland sind – im Gegensatz zu anderen europäischen Ländern – über Jahre relativ stabil geblieben. Dieser Umstand könnte ein stärkeres Interesse institutioneller Investoren an deutschen Wohnimmobilien hervorrufen. Der härtere Wettbewerb könnte der PATRIZIA den Erwerb geeigneter Immobilien zu angemessenen Preisen erschweren und könnte zu niedrigeren Margen infolge verhältnismäßig steigender Einkaufspreise führen. Auch der Verlust von Marktanteilen könnte eine Folge für die PATRIZIA sein. Die Markteintrittsbarrieren für neue nationale und internationale Nachfrager schätzen wir als gering ein. Im Bereich Eigeninvestments ist die PATRIZIA derzeit voll investiert, so dass wir über unseren Vertrieb von Preissteigerungen profitieren würden. Unsere Kapitalanlagegesellschaft wäre dem Risiko ausgesetzt, unter Renditegesichtspunkten weniger geeignete Objekte zu finden.

Ein Verfall der Immobilienpreise könnte sich negativ auf die Geschäftstätigkeit der PATRIZIA auswirken und die Erzielbarkeit von in der Vergangenheit realisierten Margen erschweren. Bei Erwerb der Immobilien getroffene Annahmen könnten sich als unzutreffend erweisen und den Wiederverkauf der Immobilien oder einzelner Wohnungen verzögern oder zunichte machen. Das Preisniveau wird laufend von uns analysiert und in die Planungen einbezogen. Das Risiko fallender Preise begrenzen wir, indem wir nur qualitativ hochwertige Immobilien an wirtschaftlich attraktiven Standorten mit hohem Zuzug und guten Zukunftsperspektiven erwerben. An den Standorten unseres Portfolios können wir das Risiko sinkender Preise und Mieten nahezu ausschließen.

Wettbewerbssituation

In allen Bereichen unserer Geschäftstätigkeit gibt es Mitbewerber, auch könnten neue Wettbewerber in den Markt eintreten. Aufgrund der erwarteten hohen Nachfrage nach indirekten Wohninvestments halten wir es für sehr wahrscheinlich, dass in naher Zukunft noch weitere neue Fonds mit Fokus auf deutsche und europäische Wohnimmobilien aufgelegt werden. Dies könnte den Ankauf für unsere eigenen Fondsprodukte erschweren.

Im Dienstleistungsbereich rund um die Immobilie erwarten wir einen strengeren Wettbewerb, insbesondere für Leistungen des Asset- und Immobilienmanagements. Ein Aufkommen neuer Anbieter könnte die Preise für solche Leistungen senken oder bestehende Kunden könnten abgeworben werden. Dass ausländische Dienstleister auf den deutschen Markt expandieren werden, halten wir bei der heutigen Marktlage nicht für wahrscheinlich. Zur Stärkung der eigenen Wettbewerbsposition ist die PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH seit 2007 nach ISO 9001:2000 zertifiziert. Im Bereich der Wohnungsprivatisierung erwarten wir keine neuen Wettbewerber. Die Komplexität und Regulierungen, die bei der Privatisierung zu beachten sind, betrachten wir als Eintrittshürde in den Markt. Wettbewerbsrisiken könnten die Ertragslage beider Geschäftsbereiche, Investments und Services, negativ beeinträchtigen.

Regulatorische und rechtliche Verfahren

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit könnte die PATRIZIA in Rechtsstreitigkeiten involviert werden, insbesondere mit Mietern. Derzeit gibt es keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten und/oder Schadensersatzansprüche. Die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Rechtsstreits ist durchaus gegeben, die potenzielle Auswirkung auf die finanzielle Lage der PATRIZIA ist jedoch sowohl im Einzelfall als auch kumuliert als gering einzustufen.

Änderungen von Gesetzen und regulatorischen Anforderungen, wie z. B. des Miet- oder Steuerrechts, der Baugenehmigungsverfahren u. ä., könnten unsere Gesellschaft mit negativen Folgen treffen. Die PATRIZIA ist von der zum 1. Januar 2008 im Rahmen der Unternehmenssteuerreform eingeführten und im Berichtsjahr 2009 im Zuge des Wachstumsbeschleunigungsgesetzes geänderten sogenannten Zinsschranke lediglich bei ihren in Luxemburg ansässigen Grundstücksgesellschaften betroffen.

BETRIEBLICHE RISIKEN

Aufgrund der bereits erläuterten Risiken, die sich aus Änderungen des Marktes, der Preise, des Wettbewerbs und/oder politischer Einflussfaktoren ergeben können, sind wir auf jeder Stufe der Wertschöpfungskette externen und internen Risiken ausgesetzt. Sofern es möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist, begrenzen wir die betrieblichen Risiken mittels Versicherungen.

Objektrisiken

Obwohl PATRIZIA als Immobilienhändler Objekte typischerweise nur kurz im Bestand hält, ist uns an der baulichen Optimierung unserer Bestände gelegen. Zur verbesserten Vermiet- und Veräußerbarkeit investieren wir regelmäßig in Instandhaltung und Modernisierung. Optimierungen, die während unserer Haltedauer vorgenommen werden, erhöhen die Attraktivität und damit den Kaufpreis der Immobilie. Dadurch wird auch die Fungibilität der Immobilie erhöht, so dass Marktchancen besser genutzt werden können. Unzureichend ausgeführte Instandhaltung und Renovierung, Verzögerungen von Baumaßnahmen, Überschreitungen des Zeitplans oder der geplanten Kosten könnten die Ertragslage des Konzerns belasten. Des Weiteren bestehen Risiken durch Umstände, auf welche die PATRIZIA keinen Einfluss hat, wie etwa Gebäudeschäden aufgrund von Wetterereignissen oder technischem Versagen.

Immobilienveräußerung

Die PATRIZIA ist ein Immobilienhändler. Wegen der zeitnahen Platzierung unserer Objekte am Markt sind wir Vertriebsrisiken ausgesetzt. Die strengen Ankaufrisikokriterien der PATRIZIA verhindern weitestgehend das Risiko der schlechten Marktgängigkeit von Vertriebsobjekten. Dass die Marktattraktivität unserer Objekte sinken könnte, halten wir für unwahrscheinlich. Dennoch könnten – unabhängig vom Produkt – Ereignisse und Konditionen den Erwerb einer Immobilie unattraktiv erscheinen lassen. Bei geringen Privatisierungserfolgen kann sich der Zeitabschnitt bis zur vollständigen Privatisierung eines Objekts verlängern. Sowohl bei den Einzel- als auch Blockverkäufen besteht das Risiko, dass kalkulierte Verkaufspreise nicht erzielt und Planungsziele verfehlt werden. Eine Abschwächung des Transaktionsmarktes könnte dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Ziele nicht erreicht. Des Weiteren könnten Risiken aus in Kaufverträgen zugesicherten Gewährleistungen entstehen.

Kundenstruktur

Auf der Käuferseite haben ausländische, opportunistisch orientierte Investoren größtenteils dem deutschen Wohnimmobilienmarkt den Rücken gekehrt, inländische institutionelle Investoren sind 2009 noch sehr zurückhaltend gewesen. Wir gehen aber davon aus, dass gerade diese Investorengruppe in den nächsten Monaten wieder verstärktes Interesse zeigen wird. Das vorrangige Auftreten von eigenkapitalstarken Großinvestoren und Verwaltern großer Familienvermögen (Family Offices) kann eine Anpassung unserer Produkte an deren Ansprüche erfordern, bspw. in der Zusammenstellung kleinteiligerer Portfolios. Unsere bundesweiten Niederlassungen gewähren uns den Marktzugang und das lokale Know-how, um sowohl kleinere Portfolios ab 50 Einheiten als auch Großportfolios zu erwerben und zu vertreiben. In der Privatisierung sehen wir derzeit z. T. eine deutliche Zurückhaltung seitens der Mieter, die jedoch durch die Kundengruppe der privaten Kapitalanleger sowie die Eigennutzer kompensiert wird. Aufgrund der teilweisen Änderung der Kundenstruktur besteht das Risiko, dass wir den Marketingaufwand zur Ansprache von Selbstnutzern und Kapitalanlegern erhöhen müssen.

Besonderheiten der Großprojekte

Eine im Geschäftsmodell der PATRIZIA vorgesehene Vertriebsstrategie ist der Globalverkauf von Wohnanlagen unterschiedlicher Größenklassen. Gelingt ein Globalverkauf nicht oder mit zeitlicher Verzögerung, kann dies Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben. Da die Immobilien für zukünftige Transaktionen erhalten bleiben, ist das potenzielle Schadensausmaß langfristig als gering einzustufen, kurzfristig kann es jedoch zu negativen Planabweichungen kommen. Zu den Großprojekten zählen wir auch unsere Projektentwicklungen, die jeweils einem strengen Zeitplan unterliegen. Verzögerungen bei der Erstellung und Abnahme der Bauvorhaben können sich gleichfalls auf die Finanz- und Ertragslage auswirken.

Kunden und Geschäftspartner

Partnerrisiken ergeben sich aus der Geschäftsbeziehung zu Kunden und Lieferanten. Zur Risikostreuung unterhalten wir einen umfangreichen Kunden- und Lieferantenstamm. Regelmäßige Kontrollen sowie einkaufspolitische Maßnahmen sollen die Risiken in diesem Bereich minimieren. Dabei legen wir hohen Wert auf die Bonität und Zuverlässigkeit unserer Geschäftspartner. Trotzdem bergen z. B. die Nichteinhaltung von Lieferantenterminen und/oder eine mangelnde Qualität von

Lieferantenleistungen Risiken für die Gesellschaft, die sich negativ auf den Geschäftsverlauf der PATRIZIA auswirken könnten. Insbesondere in der Projektentwicklung hätte eine Verzögerung der Baumaßnahmen Kosten- und Vertriebsrisiken zur Folge. Hinsichtlich Joint Ventures und Co-Investments besteht das Risiko, dass sich die Partnerunternehmen aus dem Markt zurückziehen bzw. sich avisierte Investitionsvolumina zeitlich verzögern. Der Ausfall von Geschäfts- und Joint-Venture-Partnern oder Probleme bei der Neugewinnung von selbigen könnte die Finanzierung und Realisierung der entsprechenden Gemeinschaftsprojekte gefährden.

Auch Miet- und daraus resultierende Forderungsausfälle könnten die Umsatz- und Ertragslage der PATRIZIA negativ beeinflussen. Zahlungsausfälle begrenzen wir mit einem aktiven Forderungsmanagement. Beeinträchtigungen über das übliche Maß hinaus sind daher unwahrscheinlich, zumal die Forderungen in der Regel im üblichen Umfang durch hinterlegte Kauttionen abgesichert sind. Beim Verkauf von Immobilien ist das Risiko eines Forderungsausfalls sehr gering, da das Eigentum erst mit Eingang des Kaufpreises auf den Erwerber übergeht. Ein Rücktritt vom Kaufvertrag hätte jedoch zur Folge, dass geplante Erträge erst später realisiert werden könnten und es kurzfristig zu negativen Planabweichungen kommen könnte.

Mitarbeiter

Die Fähigkeiten und die Motivation unserer Mitarbeiter sind ein entscheidender Faktor für den Erfolg der PATRIZIA. Es besteht das Risiko, durch Fluktuation Wissen zu verlieren sowie für Vakanzen nicht beizeiten ausreichend qualifizierte Fachkräfte für den Konzern zu gewinnen. In beiden Fällen würden wir damit Wettbewerbsvorteile am Markt einbüßen. Angesichts der durchschnittlichen Konzernzugehörigkeit unserer Mitarbeiter stufen wir die Eintrittswahrscheinlichkeit vermehrter Fluktuation als hoch ein; die derzeitige Situation auf dem Arbeitsmarkt relativiert das Risiko jedoch. Wir begrenzen das Risiko durch die qualifizierte Nachwuchsförderung und setzen gezielt Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung ein, vor allem in Schlüsselpositionen.

IT-Sicherheit

Der Großteil unserer Geschäftsabläufe wird durch effiziente IT-Systeme unterstützt. Jede Störung der Zuverlässigkeit oder Sicherheit des IT-Systems könnte zu Verzögerungen bzw. zur Unterbrechung der Geschäftstätigkeit und somit zu außerplanmäßigen Kosten führen. Ein wesentlicher Datenverlust könnte zu gravie-

renden finanziellen Schäden führen, aber auch die Wahrnehmung des Unternehmens seitens Mietern und Geschäftspartnern negativ beeinflussen. Zur Sicherung unserer IT-gestützten Geschäftsprozesse findet eine ständige Überprüfung und Weiterentwicklung der eingesetzten Informationstechnologien statt. Zur Risikobegrenzung investieren wir regelmäßig in Hard- und Software. Diese Vorsorgemaßnahmen lassen uns annehmen, dass die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Systemausfalls als sehr gering zu bewerten ist, das Schadensausmaß wäre jedoch erheblich. Zur Gewährleistung der Datensicherheit sind für jeden Nutzer individuell eingeschränkte Zugriffsrechte definiert, verbunden mit einer Passwortänderung alle 40 Tage sowie einer erneuten Verwendung erst in der 25. Generation.

FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

Zinsänderungen

Durch den hohen Einsatz von Fremdkapital im Rahmen unserer Immobilienakquisitionen sind wir Zinsänderungs- und Refinanzierungsrisiken ausgesetzt. Jede Veränderung der Finanzierungskosten wird in der rollierenden Planung berücksichtigt. Bei einem Anstieg des Zinsniveaus in Deutschland wäre mit höheren Aufwendungen für bereits bestehende variabel verzinsten und nicht zinsgesicherte Darlehen sowie für zukünftige Finanzierungen zu rechnen. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Finanzierungskosten des Konzerns. Das derzeit nicht zinsgesicherte Kreditvolumen von 366 Mio. Euro lässt uns das mögliche finanzielle Schadensausmaß unverändert mit gering bewerten. Bei einem Anstieg des Zinsniveaus würden wir für diesen Anteil Zinssicherungen abschließen. Das heutige Zinsniveau ist historisch niedrig. Die prognostizierte Zinsentwicklung der nächsten Monate gibt uns keinen Anlass zur Annahme, dass sich daran kurzfristig etwas entscheidend ändern könnte. Vor dem Hintergrund der Verknappung von Finanzierungsmitteln gehen wir jedoch davon aus, dass sich die Gesamtkosten der Finanzierung trotz niedriger Zinsen nicht signifikant verbilligen werden.

Steigende Zinsen könnten auch den Verkauf einzelner Wohnungen in der Privatisierung belasten, da die Zinslast für einen interessierten Käufer zunehmen würde und unsere Kunden in Finanzierungsschwierigkeiten geraten könnten. Das derzeit niedrige Zinsniveau kommt einer Immobilieninvestition wiederum zugute.

Zinssicherung

Zur Minderung des Zinsänderungsrisikos setzen wir Zinsderivate ein. Für rund 66 % unserer Bankverbindlichkeiten haben wir Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen, von denen rund 84 % eine Laufzeit zwischen drei und fünf Jahren haben. Die aktualisierte Marktwertbewertung der Zinssicherungsinstrumente zum Bilanzstichtag kann aufgrund der Höhe des zugrunde liegenden Finanzierungsvolumens bei größeren Zinsbewegungen erheblichen Einfluss auf das Ergebnis nach IFRS haben – auch wenn diese Auswirkungen keine liquiditätswirksamen Erträge oder Aufwendungen darstellen. Der Großteil unserer Zinssicherungsverträge wurde Ende 2006/Anfang 2007 parallel zum Abschluss größerer Finanzierungsvolumina abgeschlossen. Der auf Basis dieser Zinssicherungsverträge abgesicherte Einstiegszinssatz lag zum Jahresende 2009 bei durchschnittlich 4,15 %. Gerade bei den niedrigen Zinsen, wie wir sie derzeit beobachten, resultiert aus der gemäß IFRS vorgeschriebenen Bewertung dieser Zinssicherungsgeschäfte ein nicht unerheblicher negativer Effekt. Dieser nicht liquide Bewertungseffekt kann das Finanzergebnis jedoch überproportional beeinflussen. Derivative Finanzinstrumente werden nur zur Absicherung von Risiken aus der operativen Geschäftstätigkeit eingesetzt, nicht aber zu Handels- oder Spekulationszwecken.

Kreditbedingungen

Je nach Darlehensvereinbarung kann das Risiko bestehen, dass die PATRIZIA die zugrunde liegenden Kreditklauseln (Covenants) verletzt. Als Folge könnten die Banken die Konditionen für diese Kredite ändern oder diese Kredite teilweise zurückrufen. Die Covenants beziehen sich in der Regel auf die Mietbasis, d. h. ein Portfolio muss über die Nettomieteinnahmen einen bestimmten Prozentsatz der Zinsaufwendungen erwirtschaften. Kreditbedingungen sind ISCR (Interest Service Cover Ratio / Zinsdeckungsgrad) sowie DSCR (Debt Service Cover Ratio / Kapitaldienstdeckungsgrad). ISCR gibt an, wie viel Prozent des Zinsaufwands durch die Jahresnettokaltniete gedeckt sind, DSCR hingegen gibt an, zu wie viel Prozent der zu erwartende Zinsaufwand plus Tilgung (Kapitaldienst) durch die Mieteinnahmen gedeckt ist. Ebenfalls bestehen Kreditvereinbarungen, die an das Verhältnis von Darlehensvaluta zum Marktwert des finanzierten Objekts gebunden sind. Der Loan to Value (LTV) setzt die Darlehensvaluta ins Verhältnis zum Marktwert der Immobilie, der an vereinbarten Bewertungsstichtagen ermittelt wird. Bei keinem unserer Kreditverträge dienen Aktien der PATRIZIA Im-

mobilien AG als Sicherheit oder Kenngröße, so dass der Börsenkurs der PATRIZIA Aktie weder kündigungs- noch margenrelevant ist. Zudem werden die Darlehen stets auf Ebene der Objektgesellschaften abgeschlossen, die darin gehaltenen Immobilien dienen als Sicherheit. Zur Tilgung werden im Wesentlichen Miet- und Verkaufserlöse verwendet. Leerstände oder Mietausfälle sowie verzögerte Abverkäufe könnten unsere Tilgungsfähigkeit negativ beeinflussen.

Finanzierung

Weitere finanzwirtschaftliche Risiken für den Konzern könnten sich aus dem anhaltenden Liquiditätsengpass einiger Kreditinstitute ableiten: Die PATRIZIA ist im Hinblick auf ihre Finanzierungsstruktur mit Darlehen kurzfristiger Laufzeit auf eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen angewiesen. Trotz strengerer Kreditvergabe seitens der Banken konnten im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2009 zusätzliche Darlehen in Höhe von 14 Mio. Euro aufgenommen und bestehende Bankdarlehen in Höhe von 582 Mio. Euro prolongiert werden. Im Geschäftsjahr 2010 werden Darlehen über 172 Mio. Euro fällig. Die Akquisition weiterer Immobilienportfolios wäre mit der Aufnahme zusätzlicher Fremdkapitals verbunden. Aufgrund einer eingeschränkten Kreditvergabe der Banken mit höherer Risikoabsicherung könnten die Finanzierungsmöglichkeiten mit zunehmender Größe des zu finanzierenden Volumens erschwert werden. In beiden genannten Fällen besteht das Risiko, dass der PATRIZIA nicht jederzeit Fremdkapital in erforderlicher Höhe zu wirtschaftlich attraktiven Konditionen zur Verfügung steht oder dass der Eigenkapitalbedarf für Finanzierungen signifikant steigt. Dies könnte sich nachteilig auf die Wettbewerbsfähigkeit, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der PATRIZIA auswirken.

Rating

Neben der externen Komponente der Marktzinsvolatilität beeinflusst auch die Einschätzung der Kreditwürdigkeit der PATRIZIA die Finanzierungsmöglichkeiten. Eine Bonitätsprüfung im Sinne eines Ratings einer externen Rating-Agentur besteht für die PATRIZIA aufgrund der damit verbundenen Kosten nicht. Die über Jahre vertrauensvolle Kooperation mit ausschließlich deutschen Banken kommt unserer stabilen Finanzierungsstruktur unterstützend zugute.

Liquidität

Zum 31. Dezember 2009 standen der PATRIZIA Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von 56,2 Mio.

Euro zur Deckung ihres Refinanzierungs- und operativen Liquiditätsbedarfs zur Verfügung. Unerwartete Kostensteigerungen, Verzögerungen im Verkaufsprozess oder zunehmender Leerstand könnten sich negativ auf die freie Liquidität im Konzern auswirken. Zur Minimierung von Refinanzierungs- und Liquiditätsrisiken optimiert und steuert die PATRIZIA die Liquidität im Rahmen eines Cash-Pooling-Verfahrens. Frühwarnindikatoren und eine umfassende rollierende Planung dienen gleichfalls der Vorbeugung. Das Risiko der unzureichenden Innenfinanzierungskraft und Schuldentilgungsfähigkeit bewerten wir als sehr gering.

Schwankungen der Währungskurse

Durch unsere vorwiegend nationale Ausrichtung im operativen Bereich sowie in der Finanzierung können wir den direkten Einfluss von Wechselkursveränderungen ausschließen. Alle Tochter- und Objektgesellschaften sind innerhalb der Europäischen Währungsunion (Deutschland oder Luxemburg) angesiedelt, so dass hier keine Wechselkursrisiken bestehen. Einzig unser „PATRIZIA Euro City Residential Fund I“ unterhält Immobilien außerhalb der Euro-Zone, in Schweden. Diese Immobilien sind Bestandteil des Fondssondervermögens.

3.3 ENTWICKLUNG DER CHANCEN

Die Basis für eine sinnvolle und zuverlässige Beurteilung der Immobilienmärkte ist die Sammlung, Auswertung und Interpretation von Marktdaten. Das Research-Team der PATRIZIA erstellt Prognosen über den deutschen Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt und führt Analysen zu definierten Standorten im europäischen Ausland durch. Die intensive Beobachtung von Markt und Wettbewerb unterstützt uns dabei, unternehmensstrategische Chancen frühzeitig zu erkennen und Risiken zu umgehen bzw. zu minimieren. Unser hausinternes Research ist für unsere Investitionsentscheidungen und die Entwicklung unserer Immobilienprodukte unerlässlich. Chancen ergeben sich vor allem aus der Akquisition ausgewählter Immobilien in den empfohlenen Mikrolagen. Da die Akquisition neuer Immobilienbestände trotz strenger objekt- und standortspezifischer Kriterien wegen des Kapitaleinsatzes und der Kapitalbindung dennoch mit Risiken verbunden ist, wird unser Einkaufsteam, die PATRIZIA Acquisition & Consulting GmbH, eng in die strategische Ausrichtung des Konzerns eingebunden.





OHNE DAHINTER
KEIN DAVOR.

Servicesegment

Auf die Anforderungen des Marktes und unserer Kunden reagierend sowie zur weiteren Risikostreuung haben wir unseren Dienstleistungsbereich ausgebaut, um zukünftig durch die stabilen, wiederkehrenden Servicegebühren weniger abhängig vom Transaktionsgeschäft zu sein. Da allgemein von einer Zunahme der indirekten Immobilieninvestments ausgegangen wird und die PATRIZIA bereits seit 2007 mit einer eigenen Kapitalanlagegesellschaft am Markt vertreten ist und einen entsprechenden track record vorweisen kann, sehen wir hier gute Chancen, weitere Kunden zu gewinnen und darüber unsere Ertragsbasis zu stärken.

Demografische Entwicklungen, Wohnflächennachfrage

Nach Prognosen des Statistischen Bundesamts wird die Einwohnerzahl Deutschlands bis zum Jahr 2020 von derzeit 82 Millionen auf 80 Millionen sinken. Für 2030 prognostizieren die Berechnungen eine Bevölkerungszahl zwischen 77 und 79 Millionen. Die Abnahme der Bevölkerungszahl könnte langfristig das Risiko höherer Leerstände und geringerer Nachfrage nach Wohneigentum zur Folge haben. Forschungsdaten revidieren diese Annahme jedoch: Trotz Bevölkerungsrückgang wird die Wohnungsnachfrage bis 2020 steigen, denn die Zahl der Haushalte wird um 650.000 auf 40,5 Millionen zunehmen. Gründe sind zum einen der durch zunehmende Singularisierung begünstigte Trend zu kleineren, mehr älteren Haushalten sowie zum anderen die steigenden Wohnansprüche der Menschen mit einer stetigen Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche. Nach Angaben von LBS Research wird die Wohnfläche pro Person in Westdeutschland von 46 m² im Jahr 2005 auf 56 m² im Jahr 2030 wachsen. In den neuen Ländern ist die Steigerungsrate mehr als doppelt so hoch; der bisherige Rückstand reduziert sich im gleichen Zeitraum von 38 m² auf 55 m². Die anhaltende Nachfrage sehen wir als Chance, unser Geschäftsmodell langfristig erfolgreich umsetzen zu können.

Wohnungsbedarf

Die Angebotssituation verknappen werden ebenfalls die geringe Zahl von Neubauten sowie erforderliche Rückbauten bei Altbeständen. Während die Baugenehmigungen 2009 bei voraussichtlich rund 176.000 Wohneinheiten liegen, schätzt die Mehrheit der wohnungswirtschaftlichen Experten den tatsächlichen Neubaubedarf im Zeitraum bis 2025 auf jährlich 270.000 bis 350.000 Wohneinheiten – also rund 50 bis 100 % mehr. Regionale Engpässe mit steigenden

Mieten und Preisen erwarten wir aufgrund von Reurbanisierungstendenzen und steigenden Fahrtkosten. Starke Binnenwanderungsströme in die wachstumsstarken Regionen in und um die Großstädte werden den Wohnungsbedarf an diesen Standorten verschärfen. Das Portfolio der PATRIZIA befindet sich in diesen wirtschaftlich attraktiven Ballungszentren. Die beschriebene Entwicklung werten wir als Chance, stabile bis steigende Preise sowie ein höheres Mietpreinsniveau als in den vergangenen Jahren zu erzielen.

In Anbetracht der niedrigen haushaltsbezogenen Wohneigentumsquote in Deutschland von 43 % – davon 19 % Haushalte mit einer Eigentumswohnung – sehen wir ein großes Privatisierungspotenzial und somit die Chance, Wertsteigerungen zu realisieren.

Hypothekenzinsen

Die Zinsen für längerfristige Hypothekenzinsen befinden sich weiterhin auf niedrigem Niveau und lagen Anfang 2009 deutlich unter der Marke von 5 %. Der Vergleich mit dem langfristigen Durchschnitt fällt unverändert positiv aus – gerade Selbstnutzer von Wohneigentum profitieren von der anhaltenden Niedrigzinsphase, zumal sie ihre Finanzierungskosten nicht steuerlich geltend machen können. Niedrige Zinsen bzw. langfristige Zinssicherheit bieten der PATRIZIA die Chance, den Verkauf von Wohneinheiten an Mieter, Selbstnutzer, aber auch private Kapitalanleger zu verstärken. Von einer Ausweitung der Kreditvergabe seitens der Banken wären gleichfalls positive Impulse zu erwarten.

Außerdem könnten Inflationstendenzen die Nachfrage nach wertstabilen Sachwerten wie Wohnimmobilien erhöhen.

3.4 GESAMTBETRACHTUNG DER CHANCEN UND RISIKEN

Das Risikomanagement ist bei der PATRIZIA ein kontinuierlicher Prozess, der Risikoänderungen identifiziert und geeignete Gegenmaßnahmen definiert: Auch 2009 hat die PATRIZIA die Bewertungsklassen für das potenzielle Schadensausmaß aller bekannten Risiken geprüft und – sofern erforderlich – angehoben oder gesenkt. Das hier erläuterte Risikomanagementsystem ermöglicht der PATRIZIA, den genannten Risiken entgegenzuwirken und die sich ihr bietenden Chancen zu nutzen. Unter Würdigung aller relevanten Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt ist das ge-

genwärtige Gesamtrisiko der PATRIZIA begrenzt. Auf Basis unserer derzeitigen Erkenntnisse und unserer mittelfristigen Planung sind keine gravierenden Risiken für die zukünftige Entwicklung und den Fortbestand der Gesellschaft und des Konzerns erkennbar.

Trotz des weiterhin von Zurückhaltung geprägten Investitionsverhaltens seitens institutioneller Investoren sind wir der Ansicht, dass unser Risikoprofil im Vergleich zum Vorjahr gesunken ist. Durch die Kreditverlängerungen 2009 hat sich unsere Finanzierungssituation deutlich stabilisiert. Durch erhöhte Abverkäufe sind wir des Weiteren in der Lage, Darlehen zu tilgen und unseren Verschuldungsgrad zu reduzieren sowie unsere Liquidität zu stärken. Auch bei anderen Einzelrisiken geht der Vorstand von einer geringeren Eintrittswahrscheinlichkeit und/oder von einem geringeren Schadensausmaß aus. Vor dem Hintergrund der Lage und Qualität unseres Immobilienbestands sehen wir uns gut aufgestellt, um die einzelnen regionalen Wachstumsmärkte zu unserem Vorteil zu nutzen.

4. NACHTRAGSBERICHT

Zu Jahresbeginn 2010 hat die PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH ihren vierten Fonds aufgelegt. Dabei handelt es sich um einen Individualfonds für einen langfristig orientierten Großanleger mit einem geplanten Investitionsvolumen von 300 Mio. Euro. Hierbei stehen allein neuwertige oder neu errichtete Wohnimmobilien in den Zielmärkten Berlin/Potsdam, Hamburg, Köln/Düsseldorf/Bonn, die Rhein-Main-Region sowie die Räume München und Stuttgart im Fokus. Ein erstes Objekt über 10 Mio. Euro wurde bereits beurkundet.

5. PROGNOSEBERICHT

5.1 STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Der Verkauf von einzelnen Wohneinheiten an Privatpersonen ist und bleibt für die PATRIZIA ein stabiles Standbein. Dabei bilden Mieter und Selbstnutzer seit zwei Jahren stabile Käufergruppen. In den letzten zwölf Monaten hat sich – bedingt durch die persönlichen Erfahrungen mit der Finanzmarktkrise – der Kreis der Kapitalanleger als gegenwärtig wichtigste Käufergruppe herauskristallisiert. Alles deutet momentan darauf hin, dass diese Entwicklung anhält.

Für rund zwei Drittel unseres Wohnungsbestandes erwarten wir eine Realisierung als Revitalisierungsbestände. Die Entwicklung und Bündelung von einzelnen Wohnobjekten zu Portfolios und deren anschließender Verkauf an private wie institutionelle Investoren ist für die PATRIZIA ein wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells. In den vergangenen zwei bis drei Jahren hat ein erheblicher Teil dieser Objekte den Optimierungsprozess durchlaufen und wird nun in den Vertrieb gehen.

Mit der Auflage zusätzlicher Fonds entwickeln wir uns konsequent zu einem Investmenthaus und Asset Manager für die Anlageklasse Immobilien. Über Fonds und sonstige sowohl indirekte als auch direkte Immobilienprodukte bieten wir Investoren maßgeschneiderte Investmentlösungen. Die zur Bewirtschaftung und zum Management notwendigen Kapazitäten werden dabei von unseren Tochtergesellschaften abgedeckt. Unsere Vision ist es, zukünftig „das“ Investmenthaus für die Anlageklasse Wohnimmobilien in Europa zu sein.

5.2 KÜNFTIGE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Künftige gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland

Die jüngst veröffentlichten Frühindikatoren signalisieren zwar, dass sich die Konjunktur weiter erholen dürfte, allerdings gibt es ebenfalls Signale dafür, dass die Dynamik schon wieder nachlässt. Die aktuellen Prognosen für die Entwicklung des deutschen Bruttoinlandsprodukts (BIP) liegen je nach Forschungsgruppe zwischen 0,3 % und 2,3 %. Die Bundesregierung und die Mehrheit der Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten nach einem Schrumpfen der Wirtschaft für das Jahr 2010 wieder ein Wachstum von 1,2 %. Danach dürfte die deutsche Konjunktur weiter an Fahrt gewinnen und die

Folgen der Finanzmarktkrise zunehmend hinter sich lassen. Doch auch das Gegenteil scheint möglich: Wegen der allmählich auslaufenden Konjunkturprogramme könnte die Weltwirtschaft an Schwung verlieren. Hinsichtlich der Verbraucherpreise geht die Bundesbank für das laufende Jahr von einem Anstieg um 0,9 % und im Jahr 2011 um 1,0 % aus. Der zu erwartende Anstieg der Arbeitslosigkeit spricht für eine zunehmende Versicherungs der Konsumenten, die deshalb 2010 bei erhöhtem Preisbewusstsein stärker Verzicht üben dürften. Hinzu kommt, dass die Regierung die Staatsverschuldung in den Griff bekommen muss und den staatlichen Konjunkturlösungen bald Sparpläne an anderer Seite und Steuererhöhungen zur Finanzierung der Haushaltslücken folgen dürften. Nicht zuletzt dürften die Banken wegen der beabsichtigten schärferen Eigenkapitalanforderungen bei der Kreditvergabe restriktiver vorgehen, so dass auch aus diesem Grund den Verbrauchern weniger Mittel für Konsumausgaben und den Unternehmen für Investitionen zur Verfügung stehen werden. Ein weiterhin niedriges Zinsniveau und eine hohe Liquidität der Kapitalmärkte sollten im Gegenzug die Investitionsbereitschaft fördern. Für ein anhaltend niedriges Zinsniveau spricht ein Umfeld mit moderaten Wachstumsraten und niedriger Inflation. Dennoch gehen Finanzierungsexperten für das zweite Halbjahr 2010 von einem Anstieg von 0,3 % bei zehnjährigen Immobilienkrediten aus, bei Darlehen mit einer Zinsbindung von 15 Jahren rechnen sie im Schnitt mit bis zu 0,5 %. Die Europäische Zentralbank leitete auch im Januar 2010 keine geldpolitische Wende ein und setzte den Leitzins weiter auf dem historischen Tiefstand von 1 % fest. Seit Mai 2009 verharrt der wichtigste Zins zur Versorgung der Kreditwirtschaft mit Zentralbankgeld auf diesem niedrigen Niveau.

Künftige Situation am deutschen Wohnimmobilienmarkt

Der deutsche Wohnungsmarkt weist regional stark divergierende Tendenzen auf. In einigen Regionen herrscht ein Überangebot und in anderen ein Mangel an Wohnraum. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in den wirtschaftsstarken Ballungszentren wird durch Zuwanderung aus wirtschaftlich schwächeren Regionen und einem zunehmenden Trend hin zum Wohnen in der Stadt mit guter Infrastruktur und kürzerer Entfernung zum Arbeitsplatz geprägt. Ländliche Regionen sind dagegen durch Abwanderungstendenzen gekennzeichnet mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Nachfrage und damit das Miet- und schließlich das Preisniveau.

Unterschiedliche Studien haben einen jährlichen Gesamtbedarf von neu gebauten Wohnungen in Deutschland zwischen 270.000 und 350.000 Wohnungen für die nächsten Jahre prognostiziert. Nach Jahren der kontinuierlich sinkenden Neubauquoten wurde 2009 unerwartet eine leichte Erholungstendenz verzeichnet. Nach Hochrechnung der Landesbausparkassen (LBS) wurden bis Ende 2009 voraussichtlich 176.000 Wohneinheiten genehmigt – etwa 0,6 % mehr als im Vorjahr (2008: 175.000 Wohnungen). Für 2010 erwarten die LBS sogar ein Wachstum von 10,8 % auf 195.000 genehmigte Wohnungen. Diese Zunahme wird dennoch nicht die Bedarfslücke schließen können. Der Großteil der Baugenehmigungen erfolgt in Metropolregionen mit wachsenden Einwohnerzahlen. Denn in Städten wie Hamburg, München und Stuttgart, wo neue Wohnungen benötigt werden, wo sich das Angebot verknappt und die Mieten steigen, lohnt sich der Neubau von Mehrfamilienhäusern noch. In der Vergangenheit erfuhren Neubauten einen immensen Preisanstieg. Gebrauchte Immobilien weisen im Gegensatz einen nicht unerheblichen Preisvorteil auf, was wiederum der Revitalisierung von Bestandsgebäuden und damit auch dem Geschäftsmodell der PATRIZIA zugute kommt.

In den Ballungszentren vermindern die zunehmend nicht sanierungsfähigen Wohnungen das künftige Wohnraumangebot. Mehr als ein Viertel des deutschen Wohnungsbestands ist älter als 60 Jahre, ungefähr 46 % wurden zwischen 1949 und 1979 erbaut, weitere 22 % stammen aus den 1980er und 1990er Jahren und lediglich 3 % sind nach dem Jahr 2000 errichtet. Schätzungen belaufen sich auf bis zu 200.000 Wohnungen im Jahr, die abgerissen werden müssen. Der Immobilienverband Deutschland (IVD) rechnet bundesweit mit einem Anstieg der Nettokaltmieten von durchschnittlich 1,0–1,5 %, womit sich der Trend moderat steigender Mieten fortsetzen würde. Der IVD prognostiziert dies für alle Regionen, wobei die größten Steigerungen in den Großstädten und den wirtschaftlich starken Ballungsräumen zu erwarten seien. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen dürften nach Einschätzung des Verbands um 1–2 % zulegen, eine deutlichere Bewegung wird nur bei Immobilien in guten bis mittleren Lagen der Ballungsräume erwartet.

5.3 ERWARTETE ENTWICKLUNG DER ERTRAGS- UND FINANZLAGE

Der wirtschaftliche Erfolg der PATRIZIA hängt in naher Zukunft im Wesentlichen weiterhin von der Anzahl der verkauften Wohnungen und der Höhe der Mieteinnahmen ab. Wir haben wegen der Qualität und Lage unseres Immobilienbestands keine Bedenken, Preise und Mieten weiter zu entwickeln, wobei dies regional unterschiedlich verlaufen wird. Zum 1. Januar 2010 umfasste das Portfolio der PATRIZIA rund 11.100 Einheiten, wobei für rund ein Drittel eine Einzelprivatisierung vorgesehen ist. Für 2010 rechnen wir in der Privatisierung mit Verkaufszahlen mindestens auf Vorjahresniveau. Wir sind zuversichtlich, dass wir diese Vertriebszahlen nachhaltig kontinuierlich ausbauen können.

Die PATRIZIA hat die vergangenen Jahre genutzt, um ihre 2006 und 2007 erworbenen Revitalisierungsobjekte zu optimieren. Bauliche und immobilienwirtschaftliche Maßnahmen sind bei vielen Objekten inzwischen abgeschlossen, so dass rund 70 % unserer Revitalisierungsbestände ab 2010 zur Veräußerung stehen. Wir sind zuversichtlich, dass 2010 mehr Investoren ihre Zurückhaltung aufgeben und Investitionsentscheidungen treffen. Über den weiteren Abverkauf unserer Objekte werden wir die Darlehenstilgungen vorantreiben und als Konsequenz die Eigenkapitalquote erhöhen. Rund 172 Mio. Euro stehen 2010 zur Tilgung bzw. Prolongation an. Die Größenordnung der einzelnen Darlehen stellt kein Finanzierungshindernis dar. 2011 laufen nach heutigem Stand Darlehen über etwa 551 Mio. Euro aus, die jedoch über Verkäufe bis dahin teilweise getilgt sein werden. Die Erfahrungen des vergangenen Jahres hinsichtlich der Kreditverhandlungen sowie unsere sich verbessernde Portfolioqualität lassen uns annehmen, dass auch diese Prolongationen für uns kein Hindernis darstellen. Zur Optimierung der übrigen Bestände werden wir auch zukünftig in bauliche Maßnahmen investieren, in Summe über dem bereits hohen Niveau des Vorjahres. Allein für die Modernisierung unserer Wohnanlage München-Ludwigsfeld aus den 1950er Jahren sind rund 20 Mio. Euro Investitionsvolumen bis Mitte 2011 geplant.

Auch die Projektentwicklung, in der gegenwärtig alle Objekte in der Umsetzung sind, wird 2010 wegen den fortschreitenden Bauphasen höhere Kosten verursachen. Ende des 3. Quartals 2010 werden wir das Augsburger Projekt „Am Schwalbeneck“ mit einem Investitionsvolumen von rund 10 Mio. Euro zum Abschluss

bringen. Die Wohnanlage wird privatisiert, 70 % der Einheiten sind bereits beurkundet. Das „Isartor-Palais“ in der Zwingerstraße in München mit einem Investitionsvolumen von knapp 30 Mio. Euro wird voraussichtlich im Herbst 2010 fertig gestellt und anschließend an einen Investor verkauft. Die Investorenansprache beginnt im Frühjahr 2010. Bei unserem Projekt München Herthastraße ist der Abverkauf aller Wohnungen bis zur Fertigstellung im 4. Quartal 2010 vorgesehen.

Die Belebung des Transaktionsmarktes wird mit einem höheren Ergebnisbeitrag des Servicesegments einhergehen. Mit der Auflage unserer beiden neuen Fonds haben wir frühzeitig die Marktchancen der gestiegenen Nachfrage institutioneller Investoren nach indirekten Wohnimmobilienanlagen ergriffen. Hier profitieren wir von zusätzlichen Gebühren aus dem Fonds-, Asset- und Immobilienmanagement bei zunehmendem zu verwaltenden Immobilienvermögen (Assets under Management). Die Ankäufe werden wir zielstrebig fortsetzen. Investitionschancen sollten sich zwar aus dem niedrigen Zinsniveau ergeben, es bleibt jedoch abzuwarten, inwiefern Besitzer geeigneter Wohnimmobilien bereit sind, ihre Bestände zu verkaufen. Mit der nachhaltigen Weiterentwicklung des Servicesegments soll dessen Ergebnisbeitrag von derzeit 5 % am EBIT in den kommenden Jahren kontinuierlich anwachsen.

Hinsichtlich der Darstellung unserer Erträge halten wir an der Unterscheidung zwischen Ergebnis gemäß IFRS und operativem Ergebnis fest. Das operative Ergebnis definieren wir als um wesentliche nicht liquiditätswirksame Effekte bereinigtes Ergebnis vor Steuern (EBT adjusted). Aus heutiger Sicht, d. h. unter dem Vorbehalt, dass die Gesamtwirtschaft ihre Erholung fortsetzen und es nicht zu einem erneuten Rückschlag auf den Finanzmärkten kommen wird, streben wir für das Geschäftsjahr 2010 eine Verbesserung gegenüber 2009 an. Mit fortschreitender Bewältigung der Finanz- und Wirtschaftskrise sollte sich der Transaktionsmarkt für Immobilien kontinuierlich erholen. Eine zunehmende Kreditvergabebereitschaft seitens der Banken sollte auch größere Transaktionen wieder ermöglichen, so dass wir über 2010 hinaus nochmals eine Ertragssteigerung anstreben.

Dividendenpolitik

Unter Berücksichtigung der aktuellen Eigenkapitalanforderungen für die Vergabe von Neukrediten sowie der grundsätzlichen Eigenkapitalausstattung wird der Vorstand dem Aufsichtsrat vorschlagen, den Bilanzgewinn 2009 der PATRIZIA Immobilien AG vollständig auf neue

Rechnung vorzutragen. Wir möchten unsere Aktionäre jedoch schnellstmöglich wieder direkt am Erfolg der PATRIZIA teilhaben lassen. Die Höhe einer möglichen Dividende wird sich auch künftig am Ergebnis der PATRIZIA und der allgemeinen Geschäftslage orientieren. Bei entsprechendem Geschäftserfolg sollen 20 bis 25 % des Bilanzgewinns zur Ausschüttung herangezogen werden.

Gesamtaussage

Der Wunsch nach Wohneigentum ist bei den Deutschen ungebrochen. Gemäß einer Forsa-Umfrage wünschen zwei von drei Mietern in Deutschland, in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Nach den Krisenjahren 2008 und 2009 fehlt vielen noch die Zuversicht, obwohl die aktuellen Kaufkonditionen mehr denn je für den Erwerb

von Wohnimmobilien sprechen. Eine langsame aber bislang kontinuierliche Erholung der wirtschaftlichen Gesamtlage dürfte das Vertrauen der Käufer in künftige Wertstabilität stärken. Der Markt für Portfoliotransaktionen wird 2010 günstiger werden, ohne dass eine schlagartige Verbesserung eintreten wird. Es wird unseres Erachtens noch über 2010 hinaus dauern, um die Folgen der bisher schwersten Finanzmarktkrise zu überwinden. Wir möchten 2010 unser operatives Ergebnis verbessern und das Geschäftsjahr mit einem operativen Vorsteuerergebnis über dem des Jahres 2009 abschließen. Auch über das laufende Geschäftsjahr hinaus gehört die weitere Stärkung unserer operativen Ertragskraft und damit einhergehend die Stärkung unserer Eigenkapitalbasis zu unseren vorrangigen Zielen.

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 Einschätzun-

gen 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.