

34	Geschäft und Strategie
36	Wirtschaftliches Umfeld
38	Wesentliche Ereignisse
41	Geschäftsentwicklung
49	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
63	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
68	Weitere Angaben
74	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
82	Prognosebericht

Konzernlagebericht

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, weil die Lage der PATRIZIA Immobilien AG als Management- und Finanzholding maßgeblich von der Lage des Konzerns geprägt wird. Der zusammengefasste Lagebericht enthält alle Darstellungen 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 GESCHÄFT UND STRATEGIE

1.1 UNTERNEHMENSPROFIL

PATRIZIA steuert ein Immobilienvermögen von annähernd 7 Mrd. Euro und zählt zu den fünf führenden Spezialfondsanbietern in Deutschland

Die PATRIZIA Immobilien AG ist seit nahezu 30 Jahren und mit nun rund 590 Mitarbeitern in über zehn Ländern als Investor und Dienstleister auf dem Immobilienmarkt tätig. Vom Ankauf über die Verwaltung und Wertsteigerung von Wohn- und Gewerbeimmobilien bis hin zu deren Verkauf deckt PATRIZIA die gesamte Wertschöpfungskette rund um die Immobilie ab. PATRIZIA verantwortet derzeit ein Immobilienvermögen von annähernd 7 Mrd. Euro, davon gut 90% im Auftrag für Dritte, größtenteils als Bestandhalter für Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen, Sparkassen und Staatsfonds. Über ihre beiden Kapitalanlagegesellschaften, die PATRIZIA Gewerbeinvest KAG und die PATRIZIA Wohninvest KAG, legt das Unternehmen Immobilien-Spezialfonds nach dem Investmentgesetz auf und zählt hier inzwischen zu den führenden Adressen Deutschlands.

1.2 STRATEGIE UND UMSETZUNG

PATRIZIA bietet privaten und institutionellen Investoren sowohl direkte als auch indirekte Immobilienanlagen an – und das in Deutschland und in Europa. Dass sich fast jede Form des Immobilieninvestments mit uns als Partner umsetzen lässt, macht uns zum führenden vollstufigen Immobilien-Investmenthaus Deutschlands. Mittelfristig werden wir diesen Anspruch auch im europäischen Ausland umsetzen und bauen dazu unser Netzwerk in allen relevanten Märkten weiter aus: Mit eigenen Niederlassungen sind wir inzwischen in Luxemburg, London, Paris, Kopenhagen und Stockholm vertreten, um neben dem Investment- und Asset Management auch die Akquise vor Ort zu stärken. Derzeit sind etwa 1,6 Mrd. Euro des von uns betreuten Immobilienvermögens im Ausland investiert.

Als Co-Investor stehen PATRIZIA erstklassige Akquisitionsmöglichkeiten offen

PATRIZIA kann sehr flexibel auf die unterschiedlichsten Anforderungen institutioneller Anleger reagieren: Zum einen über die beiden auf Wohn- bzw. Gewerbeimmobilien spezialisierten Kapitalanlagegesellschaften, die als Bestandhalter agieren. PATRIZIA selbst ist an diesen Fonds nicht mit eigenem Kapital beteiligt. Zum anderen bieten wir vermehrt Beteiligungen in Form von Co-Investments an, die das gesamte Leistungsspektrum der PATRIZIA abbilden können. So können wir mit unserem vorhandenen Eigenkapital ein deutlich größeres Investitionsvolumen bewegen, als dies bisher mit Eigeninvestments möglich war und partizipieren direkt sowohl an den Chancen als auch den Risiken. Des Weiteren bieten wir institutionellen Anlegern auch individuell optimierte Investmentmöglichkeiten über Luxemburger Gesellschaften an.

Führend – vollstufig – in allen Asset-Klassen – in Deutschland und Europa. Das ist unsere Vision

Mithilfe der Co-Investments stärken wir nicht nur das Fonds-, Asset- und Property Management, sondern auch unsere Projektentwicklung mit dem Schwerpunkt Wohnen sowie die Wohnungsprivatisierung. Durch den Erwerb der PATRIZIA Gewerbeinvest KAG und der Tamar Capital Group Ltd (Closing Frühjahr 2013) haben wir unseren Gewerbebereich nachhaltig mit internationaler Ausrichtung ausgebaut. Unser Ziel ist es, die Assets unter Management stetig zu steigern – indem wir neue Investmentmärkte in Europa bearbeiten, neue internationale

34 Geschäft und Strategie

36 Wirtschaftliches Umfeld

38 Wesentliche Ereignisse

41 Geschäftsentwicklung

49 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

63 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

68 Weitere Angaben

74 Chancen- und Risikobericht

82 Nachtragsbericht

82 Prognosebericht

Kunden für Deutschland interessieren, weitere deutsche Investoren für unsere Produkte gewinnen und neue Produkte und Dienstleistungen entwickeln – und dies sowohl für die Asset-Klasse Wohnen als auch Gewerbe.

Inzwischen ist PATRIZIA organisatorisch und personell so aufgestellt, dass wir jedes Jahr ein Immobilienvermögen von etwa einer Milliarde Euro neu in unser Management übernehmen können. Unser Ziel ist ein zu verwaltes Immobilienvermögen – die sogenannten Assets under Management – in Höhe von mindestens 10 Mrd. Euro bis Ende 2015. Dabei werden wir als vollstufiges Immobilien-Investmenthaus alle wesentlichen Dienstleistungen mit eigenen Mitarbeitern erbringen, wobei die Wertschöpfungstiefe in den einzelnen Märkten individuell festgelegt wird.

Bis Ende 2015 wollen wir ein Immobilienvermögen von mindestens 10 Mrd. Euro steuern


Den noch vorhandenen Immobilienbestand von rund 6.000 PATRIZIA eigenen Wohnungen wollen wir innerhalb der nächsten drei bis vier Jahre vollständig veräußert haben. Mit der Konzentration auf das Fonds- und Asset Management erwirtschaften wir vermehrt stabile, wiederkehrende Erträge, die den Einfluss von Nachfrageschwankungen im Immobilienhandel auf das Konzernergebnis vermindern. Zudem können wir mit unserem vorhandenen Eigenkapital über Co-Investments ein deutlich größeres Investitionsvolumen bewegen als dies bisher mit Eigeninvestments möglich war.

PATRIZIA eigene Immobilien sollen bis 2015/2016 verkauft sein

1.3 UNTERNEHMENSSTEUERUNG

Die wesentliche Steuerungsgröße im Konzern bzw. auf Ebene der Tochtergesellschaften ist das bereinigte Ergebnis vor Steuern, das sogenannte EBT adjusted. Das EBT adjusted berechnet sich aus dem Vorsteuerergebnis gemäß IFRS, bereinigt um nicht liquiditätswirksame Effekte aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, der Zinssicherungsinstrumente und der Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte. Letztere betreffen Fondsverwaltungsverträge, die beim Erwerb der PATRIZIA Gewerbelinvest KAG übergegangen sind. Das EBT adjusted ist neben weiteren, individuell vereinbarten Zielen auch Maßstab für die leistungsorientierte Vergütung der Mitglieder des Vorstands und der Geschäftsführungen. Die Berechnung des operativen Ergebnisses erläutern wir unter Punkt 5.2.

Das bereinigte Ergebnis (EBT adjusted) ist um alle nicht-liquiditätswirksamen Effekte bereinigt

 Weitere Informationen auf Seite 54 ff.

1.4 ORGANISATIONSSTRUKTUR

Rechtliche Konzernstruktur

Die PATRIZIA Immobilien AG ist die Management- und Finanzholding des PATRIZIA Konzerns und nimmt zentrale Leitungs- und Dienstleistungsfunktionen wahr. Unter dem Dach der Holding sind zehn Tochtergesellschaften im deutschen und europäischen Immobilienmarkt aktiv und verantworten das operative Geschäft. Ihre Anteile werden mit wenigen Ausnahmen 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.

Wesentliche Standorte

Der Hauptsitz der PATRIZIA Immobilien AG befindet sich in Augsburg. Zentrale Strategie-, Management- und Verwaltungsfunktionen sind hier zur Steuerung des Konzerns angesiedelt. Auch die auf Wohnimmobilien ausgerichteten operativen Gesellschaften werden aus Augsburg geführt, während der Bereich Gewerbeimmobilien von Hamburg aus betreut und gesteuert wird. Die PATRIZIA Alternative Investments GmbH kommt ihrer Geschäftstätigkeit von Frankfurt aus nach. An den Hauptstandorten unseres Portfolios – in Berlin, Dresden, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart – sorgen Niederlassungen für den Vertrieb und die Verwaltung eigener und fremder Immobilien. Die regionale Ausrichtung sichert sowohl den direkten Kundenkontakt als auch die lokale Marktkenntnis. Nach Luxemburg und Stockholm wurden 2012 weitere Auslandsniederlassungen in Kopenhagen, London und Paris eröffnet. Von dort werden in erster Linie die Investments unserer Fonds betreut.

Bundesweite Niederlassungen sowie Büros im europäischen Ausland sorgen für regionale Präsenz und europaweite Vernetzung

☐ Weitere Informationen auf Seite 132 ff.

Geschäftsfeld
Wohnen

Segmente/Geschäftsfelder

PATRIZIA berichtet über drei operative Segmente, die sich über die Nutzungsart der zu betreuenden Immobilien in Wohnen und/oder Gewerbe definieren. Die zugehörigen Finanzaufstellungen der Segmente Wohnen, Gewerbe und Immobilien-Spezialgeschäfte können der Segmentberichterstattung unter Punkt 7 im Konzernanhang entnommen werden.

Das *Segment Wohnen* bündelt alle Aktivitäten aus Eigeninvestments, Co-Investments und Fonds im Bereich der Wohnimmobilien. Kunden sind sowohl private als auch institutionelle Investoren, die direkt oder indirekt in einzelne Wohnungen oder in Immobilienportfolios investieren. Als Eigeninvestment werden Wohnimmobilien ausschließlich zum Weiterverkauf gehalten. Der Anlagehorizont ist hierbei in der Regel kurz- bis mittelfristig, meist zwei bis fünf Jahre. Innerhalb dieses Zeitraums erhöht die PATRIZIA die Rentabilität der Immobilie und leitet den Verkauf ein. Die nur für institutionelle Anleger konzipierten Fonds hingegen sind für eine erste Haltedauer von sieben bis zehn Jahren aufgelegt und agieren als Bestandshalter. Das Geschäftsmodell der Co-Investments wird jeweils an die Anforderungen des Investors angepasst, dazu gehören z. B. die Bestandshaltung und der Immobilienhandel, aber auch Projektentwicklungen.

Geschäftsfeld
Gewerbe

Das *Segment Gewerbe* vereint das gleiche Leistungsspektrum wie das Geschäftsfeld Wohnen, jedoch ausgerichtet auf Gewerbeimmobilien. Die Eigeninvestments beschränken sich auf eine Gewerbeimmobilie in Köln, als Co-Investment mit zwei europäischen Pensionskassen existiert seit 2007 die PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG. Schwerpunkt des Geschäftsfelds sind die 13 Spezialfonds der PATRIZIA GewerbeInvest KAG, die in deutsche und europäische Gewerbeimmobilien investiert sind.

Das Geschäftsfeld
Immobilien-
Spezialgeschäfte
bedient sowohl
den Wohn- als auch
den Gewerbeimmobilien-
sektor

Vier Tochtergesellschaften, die sowohl den Wohn- als auch den Gewerbeimmobiliensektor bedienen, bilden zusammen das *Segment Immobilien-Spezialgeschäfte*: Sie erbringen vorwiegend Dienstleistungen, zum einen konzernintern, zum anderen für unsere Co-Investments und Fonds, aber auch für sonstige externe Dritte. Die PATRIZIA Projektentwicklung sowie die PATRIZIA Sales zeichnen für die Eigenobjekte sowie in zunehmendem Maße für Co-Investments verantwortlich, während die PATRIZIA Alternative Investments ausschließlich Co-Investments initiiert und steuert. Das PATRIZIA Immobilienmanagement übernimmt vermehrt Drittmandate sowie das Property Management für die Co-Investments.

2 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Vor dem Hintergrund wirtschaftlicher Ungleichgewichte und Spannungen an den Finanzmärkten der Eurozone gelang es der deutschen Wirtschaft im Jahr 2012, ein positives preisbereinigtes Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 0,7% gegenüber dem Vorjahr zu erreichen. Die deutsche Wirtschaft war damit die Wachstumslokomotive der Eurozone, deren Wirtschaftsleistung leicht um rund 0,4% schrumpfte. Die Haupttreiber des deutschen Wachstums waren der Außenhandel sowie die privaten Konsumausgaben. Mit einem Wachstum von 1% bei den Erwerbstätigen zeigte sich der deutsche Arbeitsmarkt wie bereits 2011 sehr robust und setzte seine positive Entwicklung fort.

Der Leitzins der
EZB erreichte mit
aktuell 0,75% seinen
Tiefststand

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB), der die Refinanzierungsbedingungen der Banken beeinflusst, wurde von der EZB im Juli 2012 um 25 Basispunkte auf den historischen Tiefstand von aktuell 0,75% reduziert. Damit versucht die EZB, die Kreditwirtschaft und die Investitionstätigkeit in der Eurozone zu stabilisieren bzw. das Vertrauen der Kapitalmärkte in den Bestand der Eurozone zu stärken. Gleichzeitig probiert sie vor allem mit unkonventionellen Maßnahmen wie der Ankündigung unlimitierter Anleihekäufe eine Kreditklemme in der Eurozone zu verhindern.

34 Geschäft und Strategie**36 Wirtschaftliches Umfeld**

38 Wesentliche Ereignisse

41 Geschäftsentwicklung

49 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

63 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

68 Weitere Angaben

74 Chancen- und Risikobericht

82 Nachtragsbericht

82 Prognosebericht

2.2 ENTWICKLUNG DES DEUTSCHEN IMMOBILIENMARKTES

Nach der über lange Zeit rückläufigen Bautätigkeit am deutschen Wohnungsmarkt zeigen die Zahlen seit 2010 wieder deutlich positive Vorzeichen. Die gestiegene Anzahl der Baugenehmigungen und in zunehmendem Maße auch Fertigstellungen tragen dazu bei, der weiterhin steigenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung zu tragen. Die Angebotssituation bleibt in vielen Märkten – allen voran in den wirtschaftsstarken Agglomerationsräumen – jedoch weiterhin angespannt. Hier zeigen sich noch immer die Auswirkungen der über Jahre rückläufigen Bautätigkeit. In Verbindung mit der soliden gesamtwirtschaftlichen Entwicklung war deutschlandweit eine positive Entwicklung bei den Miet- und Kaufpreisen zu beobachten. Der deutsche Wohnungsmarkt zeigte sich damit als einer der robustesten Märkte innerhalb Europas und steigerte erneut seine Attraktivität für private und institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland.

Der deutsche Immobilienmarkt bleibt für Investoren äußerst attraktiv

Diese Attraktivität spiegelt sich auch im Transaktionsgeschehen wider: Zum vierten Mal in Folge stieg das Transaktionsvolumen von Wohnimmobilienportfolios gegenüber dem Vorjahr. Dominiert wurde das Transaktionsgeschehen von vier Großtransaktionen, die nahezu 100.000 Wohneinheiten umfassten. Im Einzelnen waren dies der Verkauf von 21.000 Wohneinheiten aus dem Bestand der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW), die Übernahme von 25.000 Wohneinheiten der DKB Immobilien AG, der Verkauf des ehemaligen BauBeCon-Portfolios mit 23.500 Wohneinheiten sowie die Übernahme des »Hawk-Portfolios« der Speymill Deutsche Immobilien Company mit 22.000 Wohneinheiten. Diese Großtransaktionen zeigen sehr deutlich, dass das Transaktionsgeschehen vor allem auf institutionelle/strukturelle Faktoren zurückzuführen ist. Es handelt sich dabei zum einen um Vorgaben der EU – wie im Falle der LBBW und DKB – bzw. um von den kreditgebenden Banken forcierte Transaktionen – so bei BauBeCon und Hawk.

Das Transaktionsvolumen von Wohnimmobilienportfolios stieg das vierte Jahr in Folge

Auch wenn beim Flächenumsatz der Rekordwert des Vorjahres auf dem deutschen Büromarkt nicht erreicht werden konnte, was vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Entwicklung auch so zu erwarten war, hat der Büroimmobilienmarkt doch seine positive Dynamik des Vorjahres weitgehend beibehalten. Die Leerstände reduzierten sich spürbar und bei den Spitzenmieten war in fast allen Märkten ein leichtes Plus oder eine Mietkonstanz zu beobachten. Trotz der hohen Beschäftigungsquote sowie des soliden Wirtschaftswachstums war im Jahresvergleich nur ein weitgehend konstanter realer Einzelhandelsumsatz zu verzeichnen. Wie in den vergangenen Jahren, stammt ein Großteil der Flächennachfrage auf dem deutschen Einzelhandelsmarkt von internationalen Retailern, die sich in guten und sehr guten Lagen ansiedeln wollen. Folglich sind die Spitzenmieten in den großen Metropolen 2012 weiter angestiegen oder mindestens stabil geblieben.

Auch am deutschen Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien zeigte sich das hohe Interesse institutioneller Investoren: Durch eine solide Steigerung des Investitionsvolumens wurde im Gesamtjahr 2012 das beste Ergebnis seit den beiden Rekordjahren 2006 und 2007 erzielt. Für eine regelrechte Jahresendrallye sorgten vor allem die großen Portfoliotransaktionen im Schlussquartal wie der Ankauf des Neuen Kranzler Ecks in Berlin und der Welle in Frankfurt, die Veräußerung eines Karstadt-Portfolios sowie der Verkauf der Gewerbeimmobilien der bundeseigenen TLG Immobilien GmbH. Allein diese vier Transaktionen machten zusammen mehr als 10% des gesamten Jahresumsatzes aus.

2.3 ENTWICKLUNG DER AUSLANDSMÄRKTE

Bedingt durch die Finanzkrise machte Europa 2012 eine schwache wirtschaftliche Entwicklung durch, was sich auch in steigenden Arbeitslosenzahlen niederschlug. Dies führte unter anderem dazu, dass weniger neue Flächen im Büroktor gegenüber dem Vorjahr hinzukamen, allerdings ging auch der Leerstand zurück. Die Spitzenmieten blieben weitestgehend stabil. Große Transaktionen wurden im Core-Segment beobachtet. Insgesamt ist für den europäischen Wohnimmobilienmarkt festzuhalten, dass immer mehr Länder abnehmende Fertigstellungszahlen auswiesen und nur noch wenige eine deutlich positive Entwicklung bei den Wohnungsfertigstellungen hatten. Das anhaltend hohe Interesse vieler institutioneller Investoren an Wohnimmobilien führte in den letzten zwölf Monaten auch zu einer verstärkten grenzüberschreitenden Investitionstätigkeit. Im Fokus stand vor allem Dänemark. Rückblickend ist festzustellen, dass Wohnimmobilien generell in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld eine vergleichsweise attraktive Performance boten.

3 WESENTLICHE EREIGNISSE

JANUAR

PATRIZIA erwirbt 1.000 Einheiten für ihr WohnModul I

Die in zwei Transaktionen erworbenen Objekte liegen im Münchner Stadtteil Bogenhausen und in Germering. Das Investitionsvolumen beträgt 140 Mio. Euro.

FEBRUAR

PATRIZIA erwirbt in Düsseldorf ehemaliges Glashüttenareal Gerresheim

Das Entwicklungskonzept für ein neues Stadtquartier sieht die Realisierung von Wohnraum und Gewerbeflächen vor. Große Teile des Areals sollen entsiegelt und begrünt sowie die Düssel renaturiert werden. Das Projektvolumen für die Neugestaltung des rund 193.000 m² großen Grundstücks beträgt 220 Mio. Euro.

PATRIZIA baut Fondsgeschäft mit Sparkassen aus

Die PATRIZIA WohnInvest KAG legt für eine süddeutsche Sparkasse einen Immobilien-Spezialfonds mit einem Investmentvolumen von etwa 200 Mio. Euro auf. Der Fonds ist der erste der PATRIZIA, der sowohl in Wohn- als auch Gewerbeimmobilien investiert.

PATRIZIA erhält Zuschlag im Bieterverfahren um die LBBW Immobilien GmbH und deren 21.000 Wohnungen

Mit dem Erwerb der LBBW Immobilien GmbH erhöht sich das von der PATRIZIA verantwortete Immobilienvermögen auf annähernd 7 Mrd. Euro. Das von PATRIZIA geführte Konsortium besteht aus einer Gruppe renommierter deutscher und internationaler Versicherungen, Pensionskassen und berufsständischer Versorgungswerke. PATRIZIA fungiert nicht nur als Dienstleister, sondern ist auch Co-Investor mit einem Eigenkapital von 15 Mio. Euro am Konsortium beteiligt. Der Kaufpreis beträgt 1,435 Mrd. Euro.

PATRIZIA startet planmäßig mit den Rohbauarbeiten für das Projekt »F40«

Mit dem Neubauprojekt »F40« realisiert PATRIZIA den Bau von 118 Miet- und Eigentumswohnungen sowie einem Bürogebäude im begehrten Frankfurter Westend. Die Gesamtfertigstellung für die Wohnungen, die bereits zu über der Hälfte verkauft sind, ist für 2013 geplant.

34	Geschäft und Strategie
36	Wirtschaftliches Umfeld
38	Wesentliche Ereignisse
41	Geschäftsentwicklung
49	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
63	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
68	Weitere Angaben
74	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
82	Prognosebericht

APRIL

CA Immo und PATRIZIA schließen Joint Venture für Quartiersentwicklung in München-Baumkirchen

CA Immo und PATRIZIA werden gemeinsam sowohl die in dem Quartier vorgesehenen Wohnbaufelder als auch ein für hochwertige gewerbliche Nutzungen vorgesehenes Grundstück realisieren. Insgesamt umfasst das Joint Venture, das Bestandteil des WohnModuls I ist, eine Grundstücksfläche von über 18.000 m² mit einer aktuell geplanten Geschossfläche von rund 56.000 m² für Wohnungen und Büros. Inklusiv dieses Bauvorhabens verantwortet die PATRIZIA Projektentwicklung nun ein Projektvolumen von annähernd 700 Mio. Euro, größtenteils als Co-Investor.

MAI

PATRIZIA eröffnet neues Büro in London

Über ihre Fondsinvestments ist PATRIZIA schon seit längerem in Großbritannien vertreten. Nun verstärkt sie ihr Engagement dort mit einer eigenen Niederlassung und treibt die Internationalisierung voran.

PATRIZIA investiert erneut in Dänemark

PATRIZIA weitet ihre Auslandsaktivitäten weiter aus: Über die PATRIZIA WohnInvest KAG erwirbt sie für rund 30 Mio. Euro eine Wohnanlage in Kopenhagen mit über 100 Wohnungen.

JUNI

PATRIZIA Hauptversammlung beschließt die Ausgabe von Gratisaktien

Anstelle einer Dividendenzahlung werden über eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln neue Aktien im Verhältnis 10:1 an die Aktionäre ausgegeben. In Summe werden 5,2 Mio. Euro aus der Kapitalrücklage für die Ausgabe neuer Aktien verwendet, die vom Beginn des Geschäftsjahres 2012 an gewinnbezugsberechtigt sind. Das Grundkapital erhöht sich auf 57.343.000 Euro. Die einbehaltenen Barmittel stehen für weitere Co-Investments zur Verfügung.

JULI

Baubeginn bei PATRIZIA Neubauprojekt »Wohnen im PROVINOPARK«

Mit diesem Bauvorhaben erstellt PATRIZIA rund 210 Eigentumswohnungen im aufstrebenden Augsburger Textilverviertel. Die ersten Wohnungen sind Mitte 2013 bezugsfertig, die Gesamtfertigstellung ist Ende 2014 geplant. Wegen der hohen Nachfrage wird der zweite Verkaufsabschnitt auf Oktober 2012 vorgezogen.

AUGUST

PATRIZIA startet planmäßig mit Bauarbeiten für »Belsenpark 1« in Düsseldorf

Das 83 exklusive Eigentumswohnungen umfassende Neubauprojekt im bevorzugten Stadtteil Oberkassel ist bereits zur Hälfte veräußert. Die Gesamtfertigstellung der Wohnungen mit Größen von 65 bis 200 m² ist für Mitte 2014 vorgesehen. Das Projektvolumen beläuft sich auf rund 60 Mio. Euro.

SEPTEMBER

PATRIZIA investiert für ihre Fonds über 250 Mio. Euro

Bei den Immobilien handelt es sich um Bestandswohnungen, noch im Bau befindliche Projekte sowie Projektentwicklungsgrundstücke. Die Immobilien befinden sich in München, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Regensburg, Hamburg und Berlin.

PATRIZIA gründet Tochtergesellschaft in Kopenhagen

Nach Stockholm ist die PATRIZIA Nordics A/S in Kopenhagen der zweite PATRIZIA Standort in den nordischen Märkten, die nicht nur für Immobilieninvestments attraktiv sind, sondern auch für die Gewinnung neuer institutioneller Investoren: PATRIZIA hat dort Eigenkapital eingeworben, welches bereits in einer Größenordnung von rund 500 Mio. Euro in deutsche Wohn- und Gewerbeimmobilien investiert wurde. Das Potenzial der sogenannten Nordics beruht auf ihrer Wirtschaftskraft und ihrem stabilen Rechtssystem.

PATRIZIA entwickelt ehemaliges Krankenhausgelände in Hamburg-Langenhorn

Auf dem nahezu 110.000 m² großen Areal sollen bis 2015 rund 450 Wohnungen entstehen. Die geplante Projektentwicklung »Unter den Linden - Hamburg« sieht neben der Umnutzung der denkmalgeschützten Bettenhäuser in modernen Wohnraum auch Wohnungsneubauten vor. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 125 Mio. Euro.

Auszeichnung für das PATRIZIA Immobilienmanagement

Im Property Management Report 2012 von Bell Management Consulting belegte die PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH Platz drei der Property Manager Deutschland in der Asset-Klasse »Wohnen«. Als Datenbasis bewerteten etwa 100 Asset Manager rund 40 verschiedene deutsche Property Manager.

OKTOBER

PATRIZIA Neubauprojekte in Düsseldorf und Augsburg nach DGNB zertifiziert

Den Projekten »Belsenpark 1« und »Wohnen im PROVINOPARK« wird das silberne Siegel im Bereich »Neubau Wohnen« der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) verliehen. Diese Vorzertifizierung erhalten ausschließlich besonders nachhaltig geplante Gebäude. Die geprüften Kriterien beinhalten Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale sowie technische Qualität, aber auch Prozess- und Standortqualität.

PATRIZIA erwirbt Entwicklungsgrundstück in München-Obersendling

Das rund 64.000 m² umfassende Areal wurde bislang vor allem gewerblich genutzt und soll nun zu wohnungswirtschaftlichen Zwecken umgewidmet werden. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf etwa 290 Mio. Euro. Allein in der bayerischen Landeshauptstadt steigt das Entwicklungsvolumen der PATRIZIA Projektentwicklung innerhalb weniger Monate auf rund 100.000 m², das Projektvolumen bundesweit auf rund 1 Mrd. Euro.

NOVEMBER

Weitere Investments in Skandinavien

Für einen Fonds der PATRIZIA GewerbeInvest werden erstmals Gewerbeobjekte in Dänemark und Norwegen erworben. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 60 Mio. Euro. Bislang war nur die PATRIZIA WohnInvest in dänische Wohnimmobilien investiert.

DEZEMBER

PATRIZIA Immobilien AG übernimmt britische Tamar Capital Group Ltd

Mit der Vertragsunterzeichnung zum Erwerb des in London ansässigen Immobilieninvestment- und Asset Managers setzt PATRIZIA den eingeschlagenen europäischen Expansionskurs konsequent fort. Die Tamar Capital Group stärkt PATRIZIA die europäische Präsenz und wird den Zugang zu neuen Asset-Klassen und zu opportunistisch geprägten Investoren erweitern. In Summe betreut das Unternehmen ein Immobilienvermögen von umgerechnet rund 700 Mio. Euro. Der Kaufabschluss wird voraussichtlich im 1. Quartal 2013 vollzogen.

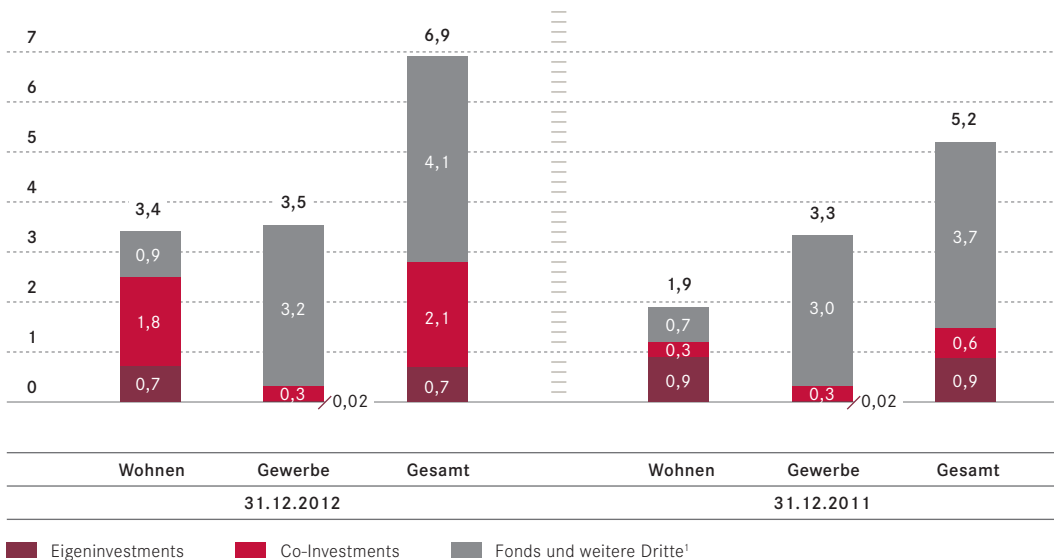
34	Geschäft und Strategie
36	Wirtschaftliches Umfeld
38	Wesentliche Ereignisse
41	Geschäftsentwicklung
49	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
63	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
68	Weitere Angaben
74	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
82	Prognosebericht

4 GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Assets under Management wachsen stetig

Zum Jahresende 2012 betreute PATRIZIA ein Immobilienvermögen von rund 7 Mrd. Euro. Im Jahresverlauf erhöhten sich die Assets under Management um 1,7 Mrd. Euro bzw. 33% (31. Dezember 2011: 5,2 Mrd. Euro). Allein 1,4 Mrd. Euro sind dem Erwerb der Süddeutschen Wohnen GmbH zuzurechnen. Die beiden Kapitalanlagegesellschaften investierten in Wohn- und Gewerbeimmobilien mit einem Verkehrswert von über 960 Mio. Euro, für Co-Investments wurden Immobilien und Projektentwicklungen in Höhe von 173 Mio. Euro erworben. Wo der wirtschaftliche Übergang noch nicht erfolgte, spiegeln sich die Zukäufe noch nicht in den Assets under Management wider. Ab 2013 werden durch den Erwerb der Tamar Capital Group Ltd weitere 700 Mio. Euro an Gewerbeimmobilien hinzukommen. Der Großteil, nämlich 90%, ist nicht dem Eigenbestand der PATRIZIA zuzurechnen, sondern wird als Dienstleistung für externe Dritte verwaltet.

ASSETS UNDER MANAGEMENT (IN MRD. EURO)



¹ Ab 2013 zzgl. Tamar Capital Group mit Assets under Management von 700 Mio. Euro

Segmentübergreifend hat sich in der Praxis die Strukturierung in Eigeninvestments, Co-Investments und Fonds/ weitere Dienstleistungen als praktikabel erwiesen. Dies erlaubt uns, unabhängig von der Nutzungsart der zugrundeliegenden Immobilien in Wohnen oder Gewerbe, den participationsgrad der PATRIZIA für die wirtschaftliche Bewertung der Investments zu berücksichtigen. Daher richten wir uns in der folgenden Übersicht nach dem Eigenkapitalanteil und nicht nach einzelnen Gesellschaften bzw. Segmenten.

VOLLZOGENE VERKÄUFE, ERZIELTE PREISE UND MIETEN 2012 IM ÜBERBLICK

	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	2012	2011	Veränderung in %
Eigenbestand¹	260	168	551	730	1.709	1.842	-7,2
Privatisierung	228	168	219	309	924	745	24,0
Durchschnittl. Verkaufspreis	2.287 Euro/m ²	2.363 Euro/m ²	2.466 Euro/m ²	2.788 Euro/m ²	2.513 Euro/m ²	2.360 Euro/m ²	6,5
Blockverkäufe	32	0	332	421	785	1.097	-28,4
Durchschnittl. Verkaufspreis	1.869 Euro/m ²	-	1.711 Euro/m ²	1.616 Euro/m ²	1.667 Euro/m ²	1.679 Euro/m ²	-0,7
Durchschnittl. Mieteinnahmen	7,60 Euro/m ²	7,58 Euro/m ²	7,55 Euro/m ²	7,67 Euro/m ²	7,60 Euro/m ²	7,87 Euro/m ²	-3,4
Co-Investments²	86	67	165	241	559	61	>100
Privatisierung ³	77	67	148	190	482	41	>100
Blockverkäufe	9	0	17	51	77	20	>100
Dienstleistung²	51	6	35	336	428	448	-4,5
Privatisierung	4	6	3	7	20	42	-52,4
Blockverkäufe	47	0	32	329	408	406	0,5
GESAMT	397	241	751	1.307	2.696	2.351	14,7

Inklusive der als Dienstleistung durchgeführten Verkäufe wurden 2.696 Einheiten im Vergleich zu 2.351 Einheiten im Vorjahr gehandelt, ein Plus von 14,7%

¹ Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (Kaufpreiszahlungen werden mit dem wirtschaftlichen Wechsel fällig und damit ergebniswirksam vereinnahmt)

² Beurkundungen (Verkaufsprovisionen werden mit Beurkundung fällig und damit ergebniswirksam vereinnahmt)

³ Inkl. Neubauvertrieb aus Projektentwicklungen (Q1: 33 Wohnungen, Q2: 35 Wohnungen, Q3: 44 Wohnungen, Q4: 28 Wohnungen)

4.1 EIGENINVESTMENTS

2012 wurden keine neuen Eigeninvestments getätigt, da sich der Fokus der PATRIZIA zunehmend auf die Neuaufgabe von Co-Investments und Immobilien-Spezialfonds richtet.

4.1.1 WOHNUNGSPRIVATISIERUNGEN

72% aller im Geschäftsjahr 2012 einzeln veräußerten Wohnungen wurden von privaten Kapitalanlegern erworben

Der Verkauf einzelner Wohnungen an Mieter, Selbstnutzer oder private Kapitalanleger legte 2012 deutlich zu: Der Überhang an Beurkundungen zum Jahresende 2011 führte zu einem starken 1. Quartal 2012, in Summe wurden im Berichtsjahr 924 Wohnungen veräußert, ein Plus von 24,0% (Vorjahr: 745 Wohnungen). Die mit großem Abstand dominierende Käufergruppe waren erneut die privaten Kapitalanleger, auf sie entfielen 72% (Vorjahr: 61%). 17% erwarben eine Wohnung zur Selbstnutzung (Vorjahr: 25%), weitere 11% wurden von Mietern gekauft (Vorjahr: 14%). In Friedrichshafen und Regensburg wurden 2012 die letzten Wohnungen verkauft und die Standorte damit geschlossen.

34	Geschäft und Strategie
36	Wirtschaftliches Umfeld
38	Wesentliche Ereignisse
41	Geschäftsentwicklung
49	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
63	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
68	Weitere Angaben
74	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
82	Prognosebericht

Die Wohnungsprivatisierungen aus dem PATRIZIA Eigenbestand teilen sich 2012 regional wie folgt auf:

WOHNUNGSPRIVATISIERUNGEN 2012

Region/Stadt	Anzahl der privatisierten Einheiten	in % der Abverkäufe	Veräußerte Fläche in m ²	Durchschnittliche Größe je Einheit in m ²
München	695	75,2	52.367	75
Köln/Düsseldorf	88	9,5	6.745	77
Berlin	85	9,2	6.226	73
Hamburg	32	3,5	2.379	74
Friedrichshafen	11	1,2	649	59
Hannover	6	0,7	395	66
Frankfurt am Main	5	0,5	410	82
Regensburg	2	0,2	182	91
GESAMT	924¹	100	69.354	75

¹ Davon wurden 437 Wohnungen unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bilanziert.

4.1.2 BLOCKVERKÄUFE

Im Rahmen der Blockverkäufe wurden 2012 die guten Vertriebszahlen des Vorjahres nicht erreicht. Zwar gab es nicht weniger Transaktionen, die einzelnen Volumina waren jedoch geringer: Der Großteil umfasste 10 bis 60 Einheiten je Verkauf, zwei größere Verkäufe über 150 bzw. 250 Einheiten waren die Ausnahme. Insgesamt wurden 785 Wohnungen in 15 Transaktionen veräußert, rund 28% weniger als im Vorjahr, als noch 1.097 Einheiten en bloc verkauft wurden. Am Standort Regensburg wurden im 4. Quartal 2012 die letzten 65 Wohnungen veräußert.

Die Blockverkäufe aus dem PATRIZIA Eigenbestand wurden 2012 an folgenden Standorten realisiert:

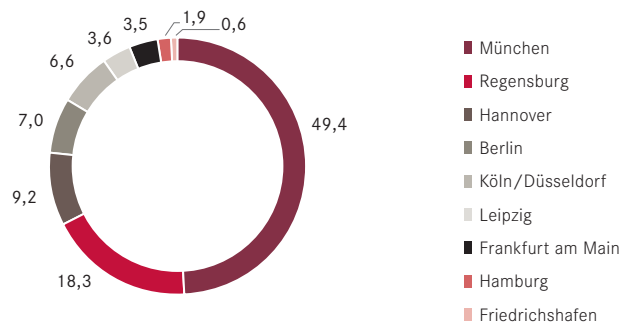
BLOCKVERKÄUFE 2012

Region/Stadt	Anzahl der en bloc veräußerten Einheiten	in % der Abverkäufe	Veräußerte Fläche in m ²	Durchschnittliche Größe je Einheit in m ²
Regensburg	310	39,5	21.708	70
Hannover	151	19,2	10.832	72
München	150	19,1	9.013	60
Leipzig	61	7,8	4.835	79
Frankfurt am Main	55	7,0	3.686	67
Berlin	34	4,3	3.779	111
Köln/Düsseldorf	24	3,1	1.430	60
GESAMT	785¹	100	55.283	70

¹ Davon wurden 658 Wohnungen unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bilanziert.

Im Berichtsjahr konnten im Wege der Wohnungsprivatisierung und des Blockverkaufs in Summe 1.709 Einheiten (Vorjahr: 1.842) platziert werden. Der Umschlag entspricht 22,6% unseres gesamten Immobilienbestands zum 1. Januar 2012 (Vorjahr: 19,8%).

EINZEL- UND BLOCKVERKÄUFE 2012 AUS DEM PATRIZIA EIGENBESTAND NACH REGIONEN¹ (IN %)



¹ n = 1.709 Einheiten. Die regionale Aufteilung innerhalb der Vertriebswege Wohnungsprivatisierung und Blockverkäufe kann den vorstehenden Tabellen entnommen werden.

Unter Berücksichtigung der getätigten Abverkäufe des Jahres 2012 sowie erfolgter Nachverdichtungsmaßnahmen umfasst unser Portfolio zum Jahresende 5.982 Einheiten mit einer Fläche von rund 425.700 m² (31. Dezember 2011: 7.548 Einheiten, 539.000 m²). Wir erwarten, dass etwa 30% der Einheiten im Wege der Privatisierung, die anderen 70% über Blockverkäufe realisiert werden.

DAS PATRIZIA PORTFOLIO ZUM 31. DEZEMBER 2012 – VERTEILUNG NACH REGIONEN

Region/Stadt	Anzahl der Einheiten				Fläche in m ²			
	Privatisierung	Revitalisierung	Gesamt	Anteil in %	Privatisierung	Revitalisierung	Gesamt	Anteil in %
München	1.041	289	1.330	22,2	83.026	22.096	105.122	24,7
Köln/Düsseldorf	510	739	1.249	20,9	43.410	67.978	111.388	26,2
Leipzig	0	942	942	15,7	0	54.453	54.453	12,8
Frankfurt am Main	5	721	726	12,1	303	45.664	45.967	10,8
Hamburg	69	562	631	10,5	5.362	35.661	41.023	9,6
Berlin	101	465	566	9,5	8.015	22.394	30.409	7,1
Hannover	0	386	386	6,5	0	27.047	27.047	6,4
Dresden	0	152	152	2,5	0	10.284	10.284	2,4
GESAMT	1.726	4.256	5.982	100	140.117	285.577	425.694	100

75% der insgesamt rund 6.000 PATRIZIA eigenen Wohnungen liegen an den deutschen Top-5-Standorten

4.1.3 PROJEKTENTWICKLUNG

PATRIZIA Projektentwicklung konzentriert sich auf hochwertige Wohnungsneubauten

Das größte als PATRIZIA Eigeninvestment umgesetzte Neubauprojekt befindet sich im Frankfurter Westend. Die Rohbauarbeiten für sechs exklusive Stadtvillen mit 54 Wohnungen (Vertrieb unter dem Produktnamen VERO, Fertigstellung Ende 2013) und einen Wohnriegel mit 64 Wohnungen (Vertrieb unter dem Produktnamen F40, Fertigstellung 2014) verlaufen termingerecht. Beide Neubauprojekte wurden von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit dem Vorzertifikat für Wohnbauten in Gold – der höchsten Auszeichnungsstufe der DGNB – ausgezeichnet. Der Wohnriegel »F40« wurde im Februar 2012 an einen institutionellen Investor verkauft. Ergebniswirksam wird die Transaktion nach der Fertigstellung mit dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten.

Die Fertigstellung der 118 Miet- und Eigentumswohnungen in Frankfurt verläuft nach Plan

34	Geschäft und Strategie
36	Wirtschaftliches Umfeld
38	Wesentliche Ereignisse
41	Geschäftsentwicklung
49	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
63	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
68	Weitere Angaben
74	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
82	Prognosebericht

Eine Fläche von rund 980 m², die ursprünglich für den Neubau eines Bürokomplexes auf dem gleichen Areal vorgesehen war, wurde 2012 ergebniswirksam in ein Co-Investment veräußert, an dem PATRIZIA mit 30% beteiligt bleibt. Der Co-Investor wird die kaufmännischen Aufgaben sowie den Vertrieb übernehmen, die PATRIZIA Projektentwicklung zeichnet für die bautechnische Seite verantwortlich. Der Verkauf des Teilgrundstücks erfolgte aus strategischen Gründen, da der Schwerpunkt der PATRIZIA Projektentwicklung zurzeit auf dem Wohnungsbau liegt.

Mit den »Friedrich-Karl-Terrassen« realisiert die PATRIZIA ein Neubauprojekt im Kölner Stadtteil Niehl auf einem bereits seit 2007 im Besitz befindlichen Grundstück in direktem Umfeld eines unserer Privatisierungsobjekte. Erstellt werden 84 hochwertige Eigentumswohnungen zwischen 36 und 135 m².

EIGENE PROJEKTENTWICKLUNGEN DER PATRIZIA

Stadt, Projekt	Angestrebter Verkaufspreis	Verkaufsfähige Wohnfläche	Grundstücksgröße	Geplante Fertigstellung
Frankfurt/Main, Feuerbachstraße (VERO, F40)	110,4 Mio. Euro	16.880 m ²	7.110 m ²	Q4 2013/ Q2 2014
Hamburg, IBA-Soft House ¹	2,6 Mio. Euro	660 m ²	800 m ²	Q1 2013
Köln, Friedrich-Karl-Terrassen ²	22,2 Mio. Euro	7.480 m ²	8.720 m ²	Q2 2014
GESAMT	135,2 Mio. Euro	25.020 m²	16.630 m²	-

¹ Beitrag der PATRIZIA zur Internationalen Bauausstellung 2013 in Hamburg. Für weitere Projektinformationen siehe Punkt 6.1 dieses Lageberichts

² Nachverdichtung, ausgezeichnet mit dem DGNB-Vorzertifikat Neubau Wohnen in Silber

4.2 CO-INVESTMENTS

PATRIZIA wird zukünftige Akquisitionen primär in Form von Co-Investments eingehen. Ein Interessenskonflikt zu den Eigeninvestments, die komplett veräußert werden, besteht daher nicht.

CO-INVESTMENT-PORTFOLIO ZUM 31. DEZEMBER 2012

	Anzahl der Einheiten			Fläche in m ²		
	Privatisierung	Revitalisierung/Bestand	Gesamt	Privatisierung	Revitalisierung/Bestand	Gesamt
Segment Wohnen						
Süddeutsche Wohnen	0	20.522	20.522	0	1.357.972	1.357.972
WohnModul I ¹	1.247 ²	212	1.459	91.097	13.517	104.614
Sonstige	0	679	679	0	30.539	30.539
Segment Gewerbe						
PATRooffice	0	1.493	1.493	0	193.972	193.972
GESAMT	1.247	22.906	24.153	91.097	1.596.000	1.687.097

¹ Ohne Projektentwicklungen; dazu siehe nächste Tabelle unter »WohnModul I«

² An den Standorten München und Germering (1.009), Hamburg (140) und Berlin (98)

4.2.1 SÜDDEUTSCHE WOHNEN GMBH (»SÜDEWO«)

Ein von der PATRIZIA Immobilien AG geführtes Investorenkonsortium hat im Februar 2012 im Bieterverfahren den Zuschlag für den Erwerb der LBBW Immobilien GmbH und deren rund 21.000 Wohnungen erhalten. Nach erfolgreichem Closing am 28. März 2012 wurde die Gesellschaft umfirmiert und tritt seitdem als Süddeutsche Wohnen GmbH auf.

PATRIZIA ist mit dem Erwerb der LBBW Immobilien GmbH der seit Jahren größte Immobiliendeal in Deutschland gelungen

Der Kaufpreis betrug 1,435 Mrd. Euro und ist zu 40 % mit Eigenkapital finanziert. Das von PATRIZIA geführte Konsortium setzt sich zusammen aus fünf deutschen Versicherungen, die etwa 40 % des Eigenkapitals verantworten, zwei ausländischen Pensionsfonds mit einem Anteil von ca. 30 %, drei deutschen Versorgungswerken bzw. Pensionskassen (ca. 25 %), einer Sparkasse aus Baden-Württemberg (ca. 3 %) und der PATRIZIA Immobilien AG selbst (2,5 % bzw. 15 Mio. Euro). PATRIZIA agiert als Investment- und Asset Manager.

PATRIZIA hat eine für Transaktionen in dieser Größenordnung und Komplexität übliche einmalige Ankaufsgebühr erhalten. Für das Asset Management werden jährlich 7,2 Mio. Euro vereinnahmt. Neben der Rendite auf das investierte Eigenkapital erhält PATRIZIA zusätzlich eine Prämienzahlung, wenn definierte Performance-Hürden überschritten werden.

Der Wohnungsbestand der SÜDEWO gehört zu den besten Portfolios in Süddeutschland

Die SÜDEWO verfügte zum Erwerbszeitpunkt über rund 21.000 Wohnungen, weitere 17.200 Wohnungen befanden sich in der Wohneigentumsverwaltung. Die zentrale Geschäftstätigkeit besteht aus der langfristigen und wertsteigernden Bewirtschaftung des Wohnungsbestands, der Privatisierung und dem Immobilienhandel. Die positive Entwicklung der Immobilienmärkte in Süddeutschland hat sich 2012 nachhaltig bestätigt. Die operative Umsetzung des Business Plans verläuft planmäßig. Zusätzlich wurden sämtliche für 2012 geplanten Restrukturierungsmaßnahmen inklusive der Refinanzierung fristgerecht abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2012 beschäftigte das Unternehmen 302 Mitarbeiter, während es bei Übernahme 297 Mitarbeiter waren (Vollzeitäquivalente).

4.2.2 WOHNMODUL I

PATRIZIA WohnModul I ist unser erstes Co-Investment im Bereich Wohnen

Mit dem PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS haben wir den Anlagehorizont für institutionelle Investoren in zweierlei Hinsicht erweitert: Zum einen können auch Projektentwicklungen und Revitalisierungsbestände gekauft werden, zum anderen dürfen Wohnungen schon während der Investmentphase veräußert werden – sei es im Wege des Block- oder des Einzelverkaufs. Partner für dieses Co-Investment ist eine namhafte deutsche Pensionskasse, die in mehreren Tranchen insgesamt 300 Mio. Euro Eigenkapital zugesagt hat. Die PATRIZIA selbst ist mit rund 9 % am WohnModul beteiligt, was in Summe 30 Mio. Euro sein werden. Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf annähernd 1 Mrd. Euro, davon gut 75 % für Neubau-Projektentwicklungen.

34	Geschäft und Strategie
36	Wirtschaftliches Umfeld
38	Wesentliche Ereignisse
41	Geschäftsentwicklung
49	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
63	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
68	Weitere Angaben
74	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
82	Prognosebericht

AKTUELLER STATUS DER PROJEKTENTWICKLUNGEN DES WOHNMODULS I ZUM 31. DEZEMBER 2012

Stadt, Projekt	angestrebter Verkaufspreis in Mio. Euro	Verkaufsfähige Wohnfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Fertigstellung	PATRIZIA Anteil in %
Augsburg, Provinopark	63	17.200	28.100	Q2 2013 bis Q4 2014, 3 BA ¹	13,726
Düsseldorf, Belsenpark	58	11.300	6.800	Q2 2014, 2 BA ¹	13,726
Düsseldorf, Gerresheim	41	– ²	192.900	Q4 2015	13,726
München, Baumkirchen	240	55.600	18.200	Q4 2015	4,545
München, Hofmannstraße	284	73.500	63.500	Q4 2019	9,090
Hamburg, Unter den Linden	125	37.000	106.100	Q2 2015	9,090
GESAMT	811	194.600	415.600	–	–

Das Neubau-Projektvolumen der PATRIZIA Projektentwicklung hat sich durch die Co-Investments vervielfacht

¹ BA = Bauabschnitte

² Im ersten Schritt erfolgt die Baulandentwicklung, das anschließende Bauvorhaben befindet sich noch in der Projektierung.

4.2.3 PATROFFICE REAL ESTATE GMBH & CO. KG

PATROffice Real Estate GmbH & Co. KG ist unser aktiv gemanagtes Co-Investment mit den beiden Pensionsfonds APG aus den Niederlanden und ATP Real Estate aus Dänemark. Die PATRIZIA Immobilien AG ist mit 6,25% (3 Mio. Euro) am Eigenkapital der PATROffice beteiligt. Das Investitionsvolumen von derzeit 334 Mio. Euro nimmt aufgrund von Abverkäufen kontinuierlich ab; so wurden 2012 Immobilien im Wert von 24 Mio. Euro erfolgreich veräußert.

4.3 FONDS

Die einzelnen PATRIZIA Konzerngesellschaften sind für die Sondervermögen der Kapitalanlagegesellschaften als Dienstleister tätig und generieren darüber Gebühren. Interessenskonflikte zwischen den Fonds untereinander werden durch unterschiedliche Ankaufskriterien für die Immobilien samt unterschiedlichen Ankaufsteams verhindert. Die Fonds agieren als Bestandshalter und sind für eine erste Haltedauer von sieben bis zehn Jahren aufgelegt. Interessenskonflikte mit den Co-Investments werden durch die unterschiedliche Verwertung bzw. Exit-Strategien der Immobilien vermieden.

4.3.1 PATRIZIA WOHNINVEST KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT MBH

Die 2007 gegründete PATRIZIA WohnInvest KAG investiert in Wohnimmobilien in Deutschland und Europa. Zum Jahresende 2012 verwaltete sie sieben Spezialfonds mit einem Zielvolumen von rund 2 Mrd. Euro, von denen 805 Mio. Euro bereits investiert sind. Im Berichtsjahr wurden Immobilien im Volumen von 290 Mio. Euro erworben (beurkundet), darunter erste Objekte für den neu aufgelegten PATRIZIA German Residential Fund II. Infolge der für den Euro City Residential Fund I konzentrierten Betrachtung der stabilen Wohnimmobilienmärkte der nordischen Länder konnten wir aufgrund unserer Marktposition zwei Wohnungsneubauten mit einem Volumen von insgesamt 42 Mio. Euro in Greater Kopenhagen erwerben. Für eine süddeutsche Sparkasse wurde ein Fonds aufgelegt, der erstmals sowohl in Wohn- als auch Gewerbeimmobilien investiert.

PATRIZIA WohnInvest KAG erwirbt Objekte über 290 Mio. Euro

4.3.2 PATRIZIA GEWERBEINVEST KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT MBH

Zum Jahresende 2012 verwaltete der Spezialfondsanbieter 13 Fonds mit einem Immobilienvermögen von 3,1 Mrd. Euro. Insgesamt erwarb die PATRIZIA Gewerbeinvest KAG für die gemanagten Fonds Gewerbeimmobilien im Wert von 670 Mio. Euro (Beurkundungen), darunter Objekte in Oslo und Kopenhagen. Objekte über rund 100 Mio. Euro wurden wieder veräußert. Die Zusammenarbeit mit den Sparkassen konnte intensiviert werden. Waren beim Erwerb der KAG noch 32 Sparkassen in den Bausteinfonds investiert, so konnte die Anzahl innerhalb von zwei Jahren auf nun 42 gesteigert werden.

PATRIZIA FONDS ZUM 31. DEZEMBER 2012

in Mio. Euro	Geplantes Zielvolumen	Eigenkapital-zusagen	Assets under Management	Anzahl der Fonds
PATRIZIA WohnInvest KAG mbH	2.034	964	805¹	7
Individualfonds	2.034	964	805	7
PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH	5.692	2.427	3.065	13
Bausteinfonds	3.000	1.029	1.363	7
Individualfonds	892	577	413	4
Labelfonds	1.800	821	1.290	2
PATRIZIA GESAMT	7.726	3.391	3.870	20

¹ Ohne kaufvertraglich gesicherte Projektentwicklungen

4.4 ASSET MANAGEMENT

4.4.1 ERWERB DER TAMAR CAPITAL GROUP LTD

Die Vertragsunterzeichnung zum Erwerb der Tamar Capital Group Ltd (»Tamar«) im Dezember 2012 fügt sich ein in die Strategie, PATRIZIA als europaweit führenden Full-Service-Provider für Immobilieninvestitionen und als Co-Investor zu etablieren. Tamar ist ein inhabergeführter Immobilieninvestment- und Asset Manager mit Sitz in London und wird mit Closing voraussichtlich im 1. Quartal 2013 als 100%ige Tochtergesellschaft im PATRIZIA Konzern vollkonsolidiert. Die in verschiedenen europäischen Kernmärkten ansässigen Niederlassungen mit insgesamt 21 Mitarbeitern werden übernommen, die Firmierung wird nicht weitergeführt.

Ausbau des Leistungsspektrums und der Europapräsenz über den Zukauf einer britischen Asset-Management-Gesellschaft

Tamar betreute zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung – einschließlich aller Investments eines an der Londoner Börse gelisteten Fonds – ein Immobilienvermögen von umgerechnet rund 700 Mio. Euro. Tamar ist neben dem britischen auch auf dem deutschen, französischen, irischen, skandinavischen und belgischen Markt tätig und konzentriert sich ausschließlich auf den Bereich Gewerbeimmobilien mit Schwerpunkt auf Light Industrial-, Handels- und Büroimmobilien. PATRIZIA wird vor allem die Präsenz im Vereinigten Königreich und Frankreich stärken, wo bereits eigene Büros vertreten sind.

34	Geschäft und Strategie
36	Wirtschaftliches Umfeld
38	Wesentliche Ereignisse
41	Geschäftsentwicklung
49	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
63	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
68	Weitere Angaben
74	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
82	Prognosebericht

5 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

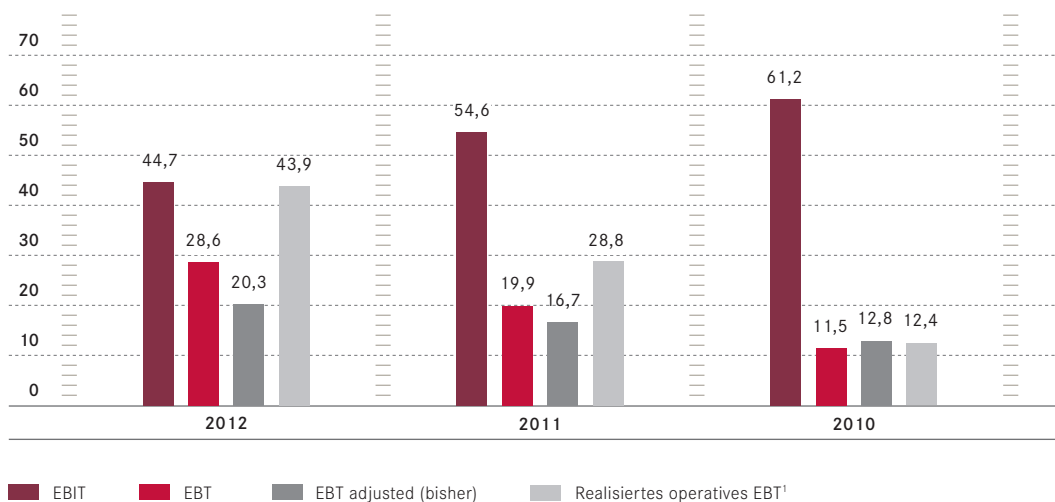
5.1 GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS

Das Geschäftsjahr 2012 stand im Zeichen der Expansion. Unsere Assets under Management wuchsen um 1,7 Mrd. Euro, nicht zuletzt durch den Erwerb der LBBW Immobilien GmbH durch ein von uns geführtes Konsortium. Das realisierte operative Ergebnis legte mit 43,9 Mio. Euro um mehr als 50 % zu. Die liquiden Mittel in Höhe von 38,1 Mio. Euro versetzen uns in eine komfortable Lage, um weitere ausgewählte Co-Investments einzugehen. Mit fortschreitendem Abverkauf unserer Immobilienbestände und der einhergehenden Tilgung der Bankverbindlichkeiten verkürzte sich die Bilanz erwartungsgemäß. Insgesamt entwickelte sich die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage weiterhin deutlich positiv.

Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage entwickelte sich weiterhin deutlich positiv

5.2 ERTRAGSLAGE DES KONZERNS

ENTWICKLUNG WESENTLICHER ERTRAGSKENNZAHLEN (IN MIO. EUR)



¹ EBT adjusted zzgl. realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Property)

Umsatzgröße
verliert weiter an
Aussagekraft für
den Geschäftserfolg

Umsatzeinbußen trotz höherem Verkaufsvolumen und Zuwachs im Fondsgeschäft

Der Konzernumsatz sank 2012 um 14,8% auf 229,2 Mio. Euro (2011: 269,0 Mio. Euro). Dies liegt im Wesentlichen daran, dass 64,1% der veräußerten Einheiten dem langfristigen Vermögen entstammen, deren Verkaufspreise über 178,3 Mio. Euro gemäß IFRS nicht im Umsatz ausgewiesen werden (Vorjahr: 90,1 Mio. Euro). Des Weiteren bestimmt das Dienstleistungsgeschäft mehr und mehr den Geschäftserfolg, in dem der Umsatz per se niedriger, die Margen aber höher ausfallen. Die Umsatzgröße ermöglicht daher keinen sinnvollen Vergleich der Geschäftsjahre.

Die Vorräte lieferten demnach nur noch 35,9% des Transaktionsvolumens (bezogen auf verkaufte Einheiten). Der in der Wohnungsprivatisierung erzielte Umsatz aus Vorräten ging daher von 95,9 Mio. Euro auf 83,8 Mio. Euro zurück (-12,6%), die Verkaufserlöse aus Blockverkäufen von 63,0 Mio. Euro auf 22,5 Mio. Euro. Durch den Verkauf von rund 23% unseres Immobilienbestands (rund 125.000 m²) verzeichneten wir plangemäß bei den damit verbundenen Mieteinnahmen einen deutlichen Rückgang um 22,7% auf 42,7 Mio. Euro. Die monatliche Durchschnittsmiete pro Quadratmeter über das gesamte Portfolio blieb mit 7,67 Euro stabil (31. Dezember 2011: 7,69 Euro/m²), obgleich der PATRIZIA Wohnungsbestand in der höherpreisigen Region München von 29% auf 22% abnahm. Der Umsatz der beiden Kapitalanlagegesellschaften liegt mit 30,4 Mio. Euro in etwa gleich auf mit den Erlösen aus Co-Investments. Dienstleistungen verantworten inzwischen 29,4% des Konzernumsatzes nach noch 13,6% im Vorjahr.

Die Umsatzerlöse des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

KONZERNUMSATZ

	2012 in TEUR	Anteil am Konzernumsatz 2012 in %	2011 in TEUR	Veränderung in %
Kaufpreiserlöse aus der Privatisierung	83.772	36,5	95.895	-12,6
Kaufpreiserlöse aus der Revitalisierung ¹	22.462	9,8	63.033	-64,4
Mieterlöse	42.744	18,7	55.323	-22,7
Erlöse aus dem Fondsgeschäft	30.425	13,3	26.144	16,4
Erlöse aus Co-Investments	28.871	12,6	6.689	>100
Erlöse aus weiteren Dienstleistungen	8.031	3,5	3.796	>100
Sonstiges ²	12.933	5,6	18.127	-28,7
GESAMT	229.238	100	269.007	-14,8

¹ Kaufpreiseingänge von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden nicht im Umsatz ausgewiesen.

² Die Position Sonstiges enthält im Wesentlichen die Mietnebenkosten.

Die Umsatzerlöse sind – wie bereits angedeutet – bei der PATRIZIA jedoch nur eingeschränkt aussagefähig, da die Verkaufspreise der Objekte, die im langfristigen Vermögen bilanziert wurden, nicht im Umsatz ausgewiesen werden. Hierbei werden die Gewinne aus dem Abgang unter der Position »Ertrag aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien« ausgewiesen. Kaufpreiseingänge von 178,3 Mio. Euro hinterließen nach Abzug der Buchwerte über 161,4 Mio. Euro im Berichtsjahr einen Ertrag in Höhe von 16,9 Mio. Euro (Bruttomarge: 9,5%). Die Immobilien verbuchten 2007 und in den Jahren 2010 bis 2012 anteilig positive Wertänderungen, die erst mit dem Verkauf realisiert und in der neuen Darstellung des realisierten operativen Ergebnisses sowie in der Kapitalflussrechnung entsprechend sichtbar werden.

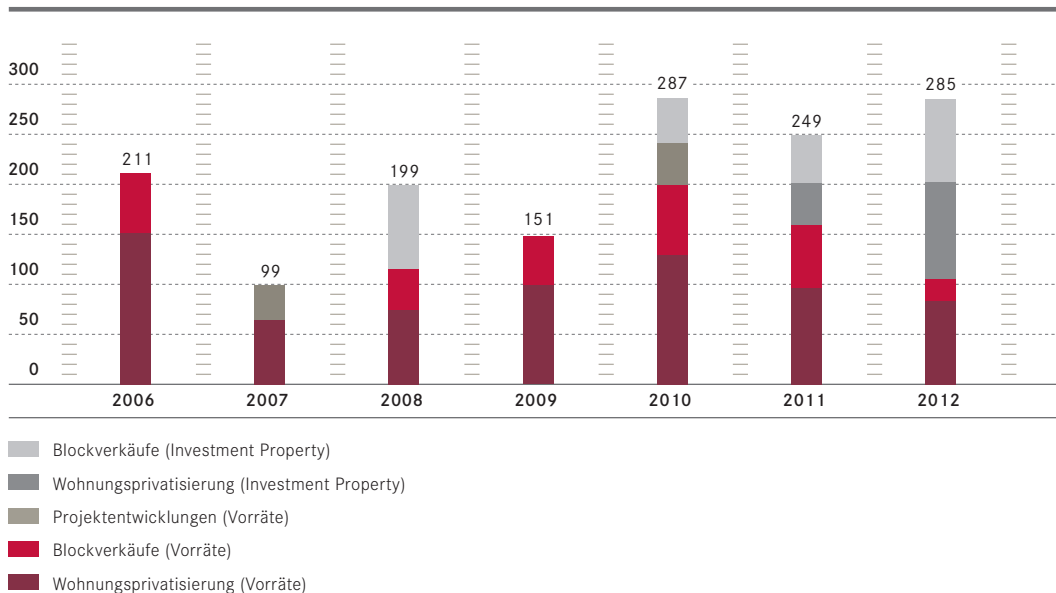
34	Geschäft und Strategie
36	Wirtschaftliches Umfeld
38	Wesentliche Ereignisse
41	Geschäftsentwicklung
49	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
63	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
68	Weitere Angaben
74	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
82	Prognosebericht

KAUFPREISERLÖSE

	2012 in TEUR	2011 in TEUR	Veränderung in %
Verkaufserlöse aus Vorräten	106.234	158.928	-33,2
Privatisierung	83.772	95.895	-12,6
Blockverkäufe	22.462	63.033	-64,4
Verkaufserlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien¹	178.325	90.068	98,0
Privatisierung	96.525	42.913	>100
Blockverkäufe	81.800	47.155	73,5
GESAMT	284.559	248.996	14,3

¹ Kaufpreiseingänge von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden nicht im Umsatz ausgewiesen. In die Gewinn-und-Verlust-Rechnung fließt stattdessen der Rohertrag ein.

VERKAUFSVOLUMEN 2006 – 2012 (IN MIO. EUR)



Die Bestandsminderungen beliefen sich im Berichtsjahr auf -61,6 Mio. Euro und reduzierten sich durch die geringeren Verkäufe aus Vorräten deutlich (2011: -102,9 Mio. Euro). Kaufpreiseingängen von 106,2 Mio. Euro (2011: 158,9 Mio. Euro) stehen Buchwertabgänge in Höhe von -85,2 Mio. Euro (2011: -120,9 Mio. Euro) gegenüber (Bruttomarge: 19,8%). Aktivierungen in Höhe von 23,6 Mio. Euro (2011: 18,0 Mio. Euro) erhöhten den Bestand. Bestandszugänge aufgrund von Ankäufen sind nicht angefallen.

Investitionen in Projektentwicklungen und in das Portfolio

Vorwiegend höhere Baukosten in der Projektentwicklung (17,8 Mio. Euro) bewirkten, dass der Materialaufwand im Vergleich zum Vorjahr um 18,1% auf 54,1 Mio. Euro zunahm (2011: 45,7 Mio. Euro). Die Renovierungskosten lagen auf Vorjahresniveau. In Renovierungs- und Umbaumaßnahmen im Bestand wurden 15,0 Mio. Euro investiert (2011: 15,1 Mio. Euro), von denen 8,4 Mio. Euro (2011: 11,5 Mio. Euro) aktiviert wurden. Renovierungsaufwendungen für in den Vorräten bilanzierte Immobilien können in der Regel in der Bilanz aktiviert werden. Laufende Instandhaltungen (generell nicht aktivierungsfähig) fielen mit Abnahme der Portfoliogröße in Summe geringer aus (2012: 2,8 Mio. Euro, Vorjahr: 3,6 Mio. Euro). Rechnet man mit einer durchschnittlichen Portfoliogröße für 2012 von rund 477.700 m² so ergeben sich jährliche Renovierungs- und Umbaukosten von 31,38 Euro/m² (2011: 23,99 Euro/m²) und für laufende Instandhaltung von 5,81 Euro/m² (2011: 5,66 Euro/m²). Die Bewirtschaftungskosten sind ebenfalls im Materialaufwand enthalten.


Anzahl der Mitarbeiter im Konzern steigt um 16 %

Der Personalstand erhöhte sich im Jahresdurchschnitt von 455 auf 529 Mitarbeiter. Die neu geschaffenen Stellen schlugen sich in höheren Personalkosten nieder. Im Personalaufwand von 47,6 Mio. Euro (+33,3%) kommen auch die mit Beurkundung fälligen Provisionszahlungen für unsere Vertriebsmitarbeiter zum Tragen. Die Rückstellung für die festzustellende variable Gehaltskomponente des Vorstands und der Geschäftsführer zum Stichtag fiel in Summe – nicht zuletzt aufgrund des gestiegenen Börsenkurses – höher als im Vorjahr aus. Zur Vergütung des Vorstands verweisen wir auf den Vergütungsbericht unter Punkt 7.2 dieses Lageberichts sowie auf Punkt 9.4 des Konzernanhangs.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen schlugen mit 45,3 Mio. Euro zu Buche. Belastungen ergaben sich insbesondere aus gestiegenen Betriebs- und Verwaltungsaufwendungen. Hierunter fallen z. B. höhere Mietaufwendungen infolge des Wachstums der Organisation mit neuen Niederlassungen sowie Kosten für Due Dilligence.

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

	2012 in TEUR	2011 in TEUR	Veränderung in %
Betriebsaufwendungen	9.031	6.536	38,2
Verwaltungsaufwendungen	12.660	10.506	20,5
Vertriebsaufwendungen	17.456	14.926	17,0
Übrige Aufwendungen	6.121	9.022	-32,2
GESAMT	45.268	40.990	10,4

 Weitere Informationen auf Seite 69 ff. und Seite 141

34	Geschäft und Strategie
36	Wirtschaftliches Umfeld
38	Wesentliche Ereignisse
41	Geschäftsentwicklung
49	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
63	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
68	Weitere Angaben
74	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
82	Prognosebericht

EBIT sinkt um 18 %

Der Konzerngewinn vor Zinsen und Steuern ging im Berichtsjahr um 18,1 % auf 44,7 Mio. Euro zurück (2011: 54,6 Mio. Euro). Gestiegene Personal-, Material- und Sachkosten dämpften die Ergebnisentwicklung. Zur Ermittlung des EBIT adjusted wird der nicht liquiditätswirksame Effekt aus der Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte bereinigt. Als solche gelten die Fondsverwaltungsverträge, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbelinvest KAG mbH übergegangen und noch über 20 Jahre abzuschreiben sind. Die jährliche Abschreibungssumme beläuft sich auf rund 2 Mio. Euro bzw. auf 492.000 Euro im Quartal. Die Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden aufgrund ihres nicht-liquiden Charakters ebenfalls im bereinigten EBIT nicht berücksichtigt. Im Berichtsjahr kamen Wertänderungen in Höhe von 18 TEUR zum Tragen. Das EBIT adjusted verringerte sich von 56,6 Mio. Euro auf 46,7 Mio. Euro.

Finanzaufwand sinkt um ein Fünftel

Nach IFRS werden die Marktwertveränderungen aus Zinssicherungsgeschäften dann in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfasst, wenn die zugrunde liegenden Zinssicherungsgeschäfte eine längere Laufzeit aufweisen als die damit gesicherten Darlehensverträge oder das abgesicherte Volumen größer als das des zugrunde liegenden Darlehens ist. Je nach Veränderung des Zinsniveaus wird die Bewertung als Ertrag oder Aufwand im Finanzergebnis erfasst. Sie hat keinen Einfluss auf die Liquiditätsausstattung der PATRIZIA, verursacht aber mitunter starke Ergebnisschwankungen. Die Zinssicherungsgeschäfte, die uns einen festen Zinssatz von durchschnittlich 4,00 % p. a. garantieren, wurden größtenteils Ende 2006/Anfang 2007 im Zusammenhang mit der Finanzierung größerer Immobilienportfolios (Investment Property) abgeschlossen und laufen größtenteils zum 31. Januar 2014, spätestens zum 30. Juni 2014 aus. Die Finanzierungskosten (Zins plus Marge) beliefen sich 2012 auf 5,29% der jahresdurchschnittlichen Bankverbindlichkeiten (2011: 4,92%). Das zahlungswirksame Finanzergebnis (zahlungswirksamer Zinsaufwand für Bankdarlehen plus Aufwand für Zinssicherung) verbesserte sich von -39,9 Mio. Euro auf -33,4 Mio. Euro (-16,3%).

MARKTWERTBEWERTUNG DER ZINSSICHERUNGSMITTEL 2012

	1. Quartal in TEUR	2. Quartal in TEUR	3. Quartal in TEUR	4. Quartal in TEUR	2012 in TEUR	2011 in TEUR	Veränderung in %
Wertänderung Derivate	735	2.122	2.017	6.154	11.028	5.138	> 100

LBBW-Transaktion prägt das Beteiligungsergebnis

Aus den beiden Co-Investments SÜDEWO und PATROffice generierte PATRIZIA Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 6,6 Mio. Euro (Vorjahr: 0 Euro). Das Co-Investment WohnModul I lieferte einen Ertrag von 0,5 Mio. Euro. Zu beachten ist, dass hier viele Neubauprojekte eingegangen wurden, die sich noch in der Entwicklungsphase befinden. Die Ergebnisse aus sämtlichen Beteiligungen (7,0 Mio. Euro) sowie das verbesserte Finanzergebnis führten dazu, dass das Vorsteuerergebnis um 43,8% zulegte.

Beteiligungsergebnisse zeigen den Erfolg unserer Co-Investments

Das realisierte operative Vorsteuerergebnis spiegelt die Ertragskraft der PATRIZIA wider

Nach Abzug des Finanzergebnisses errechnet sich ein Vorsteuerergebnis gemäß IFRS (EBT) von 28,6 Mio. Euro, nach 19,9 Mio. Euro im Vorjahr. Die Überleitung vom EBT gemäß IFRS zum EBT adjusted erfolgte bisher ausschließlich über die Bereinigung nicht zahlungswirksamer Ergebnisbestandteile. Zum einen werden im Finanzergebnis nur zahlungswirksame Finanzerträge und -aufwendungen berücksichtigt, d. h. die Marktwertveränderungen der Zinssicherungsgeschäfte bleiben unberücksichtigt, ebenso die Wertänderung der Fondsanteile (betrifft nur 2011). Des Weiteren werden – wie bereits im Rahmen des EBIT adjusted erläutert – Abschreibungen auf Fondsverwaltungsverträge und unrealisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien eliminiert. Nach diesem Vorgehen ergibt sich ein EBT adjusted von 20,3 Mio. Euro (2011: 16,7 Mio. Euro).

Mit dem Konzernabschluss 2012 sind wir dazu übergegangen, die durch Verkäufe realisierten – und damit liquiditätswirksamen – Marktwertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Property) im EBT adjusted zu berücksichtigen. Zur Erläuterung:

Die im 1. Quartal 2007 angekauften Immobilienportfolios wurden nach IFRS etwa zur Hälfte als Investment Property klassifiziert und als solche regelmäßig mit dem Fair Value gemäß externer Bewertung ausgewiesen. Die im 1. und 3. Quartal 2007 erfolgten Aufwertungen in Höhe von insgesamt 69,5 Mio. Euro wurden bei der Darstellung des EBT adjusted des Jahres 2007 wieder eliminiert, was damals zu einem negativen EBT adjusted von –12,4 Mio. Euro beitrug.

Nachdem in den vergangenen Jahren die notwendigen Revitalisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, erzielen wir seit 2011 auch aus den Investment Property nennenswerte Verkaufserlöse. Da diese Verkaufserlöse 2012 die Umsätze aus dem Umlaufvermögen übersteigen, halten wir den Zeitpunkt für gekommen, die nunmehr daraus realisierten Marktwertänderungen im operativen Vorsteuerergebnis auch auszuweisen. Dies führt zu einem erheblichen Gewinnsprung im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 43,9 Mio. Euro (Vergleichswert für 2011: 28,8 Mio. Euro). Unsere im März 2012 erstellte und unterjährig bestätigte Prognose einer 20%igen Steigerung bezog sich auf das bisher gültige »EBT adjusted« und wurde mit einem Plus von 21,6% übertroffen. Bezogen auf die neue Kennzahl des realisierten operativen Ergebnisses haben wir im Jahresvergleich sogar ein Plus von 52,6% erzielt.

Das Servicegeschäft
verantwortet 51 %
des realisierten
operativen
Ergebnisses

Die Herkunft der Erträge betrachtet, kamen 2012 über alle Segmente hinweg 51 % aus Serviceleistungen (2011: 34%). Unser Ziel war ein Anteil des Dienstleistungsgeschäfts von rund 50 % und wurde somit erreicht.

34	Geschäft und Strategie
36	Wirtschaftliches Umfeld
38	Wesentliche Ereignisse
41	Geschäftsentwicklung
49	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
63	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
68	Weitere Angaben
74	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
82	Prognosebericht

HERLEITUNG DER BEREINIGTEN KENNZAHLEN 2012

	1. Quartal in TEUR	2. Quartal in TEUR	3. Quartal in TEUR	4. Quartal in TEUR	2012 in TEUR
EBIT	12.778	5.379	13.083	13.499	44.739
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA GewerbeInvest KAG übergegangen sind	492	492	492	492	1.968
Unrealisierte Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	-18	-18
EBIT adjusted^{1,3}	13.270	5.871	13.575	13.973	46.689
Erträge aus Beteiligungen	0	5.438	0	1.119	6.557
Erträge aus at-equity-bewerteten Beteiligungen	0	0	14	441	455
Finanzergebnis	-8.431	-6.137	-5.810	-2.752	-23.130
Wertänderung Derivate	-735	-2.122	-2.017	-6.154	-11.028
Auflösung sonstiges Ergebnis aus Cash Flow Hedging	0	0	0	781	781
EBT adjusted – bisher^{1,2}	4.104	3.050	5.762	7.408	20.324
Realisierte Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ³	3.633	2.733	6.775	10.427	23.568
REALISIERTES OPERATIVES ERGEBNIS	7.737	5.783	12.537	17.835	43.892

Die wesentliche Steuerungsgröße im Konzern, das EBT adjusted, wurde um die realisierte Wertänderung von Investment Property erweitert

¹ Bereinigt um die Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge) und unrealisierte Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

² Zusätzlich bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften. Wertänderungen auf Fondsanteile sind 2012 nicht angefallen

³ Inkl. der realisierten Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ergeben sich für das realisierte EBIT folgende Werte (in Mio. Euro): Q1: 16,9, Q2: 8,6, Q3: 20,4, Q4: 24,4, 2012: 70,3

HERLEITUNG DER BEREINIGTEN KENNZAHLEN 2011

	1. Quartal in TEUR	2. Quartal in TEUR	3. Quartal in TEUR	4. Quartal in TEUR	2011 in TEUR
EBIT	11.722	10.037	14.138	18.734	54.631
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA GewerbeInvest KAG übergegangen sind	492	492	492	492	1.968
Unrealisierte Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	-3	-3
EBIT adjusted^{1,3}	12.214	10.530	14.630	19.222	56.596
Finanzergebnis	428	-11.497	-17.768	-5.888	-34.725
Wertänderung Derivate	-12.052	1.430	7.598	-2.114	-5.138
Wertänderung Fondsanteile	0	0	0	-21	-21
EBT adjusted – bisher^{1,2}	590	463	4.459	11.200	16.712
Realisierte Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ³	164	429	5.126	6.322	12.042
REALISIERTES OPERATIVES ERGEBNIS	754	892	9.585	17.522	28.754

¹ Bereinigt um die Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge) und unrealisierte Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

² Zusätzlich bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften und Wertänderung Fondsanteile

³ Inkl. der realisierten Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ergeben sich für das realisierte EBIT folgende Werte (in Mio. Euro): Q1: 12,4, Q2: 11,0, Q3: 19,8, Q4: 25,5, 2011: 68,6

Die auf die vergangenen Jahre wirkenden Anpassungen des EBT adjusted zum realisierten operativen Ergebnis haben wir in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Daraus ergibt sich, dass wir aus den Aufwertungen von 69,8 Mio. Euro zwischenzeitlich 38,7 Mio. Euro realisiert haben und in den kommenden Jahren noch einen Ergebnisbeitrag von 31,1 Mio. Euro erwarten, der wesentlich in den Jahren 2013 und 2014 realisiert wird. Die Wertänderungen innerhalb der Privatisierungsbestände aus Investment Property werden auch noch 2015/2016 realisiert werden.

Operative Realisierung der Marktwertänderungen seit der ersten Aufwertung im Detail:

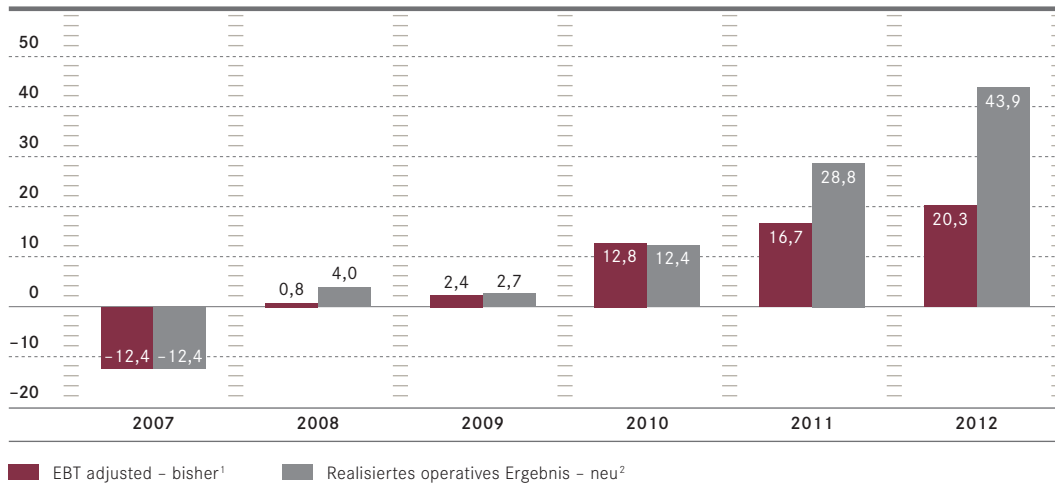
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Gesamt
Wertänderung Investment Property	69.477	0	0	325	3	18	69.823
EBT adjusted	-12.422	842	2.420	12.789	16.712	20.324	-
Realisierte Wertänderung der Investment Property	0	3.179	304	-353	12.042	23.568	38.740
Realisiertes operatives Ergebnis	-12.422	4.021	2.724	12.436	28.754	43.892	-
Kumulierter Saldo aus Marktwertänderungen und operativer Realisierung	69.477	66.298	65.994	66.672	54.633	31.083	31.083

Rückblickend stellt sich die Veräußerung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wie folgt dar:

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Verkaufserlöse aus Investment Property	0	84.000	3.050	43.937	90.068	178.325
Ertrag aus dem Verkauf von Investment Property	0	24.926	674	884	18.247	40.484
Davon Ergebnis aus dem Abgang von Investment Property	0	21.747	370	1.237	6.205	16.916
Davon Ergebnis aus realisierter Wertänderung der Investment Property	0	3.179	304	-353	12.042	23.568
Bruttomarge aus dem Verkauf von Investment Property	-	29,7%	22,1%	2,0%	20,3%	22,7%

34	Geschäft und Strategie
36	Wirtschaftliches Umfeld
38	Wesentliche Ereignisse
41	Geschäftsentwicklung
49	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
63	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
68	Weitere Angaben
74	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
82	Prognosebericht

OPERATIVES ERGEBNIS/EBT ADJUSTED NACH ALTER UND NEUER HERLEITUNG NACH GESCHÄFTSJAHREN (IN MIO. EURO)



Das operative Ergebnis legt von Jahr zu Jahr zu

¹ Ohne realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
² Inkl. realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Konzernjahresüberschuss legte deutlich zu

In den vergangenen zwölf Monaten erzielte die PATRIZIA gemäß IFRS einen Konzernjahresüberschuss in Höhe von 25,5 Mio. Euro (2011: 13,5 Mio. Euro). Das Ergebnis je Aktie verbesserte sich im Berichtsjahr von 0,24 Euro auf 0,44 Euro.

WESENTLICHE POSITIONEN DER KONZERN-GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG IM ÜBERBLICK

	2012 in TEUR	2011 in TEUR	Veränderung in %
Umsatz	229.238	269.007	-14,8
Gesamtleistung	196.111	180.527	8,6
EBITDA	49.280	58.125	-15,2
EBIT	44.739	54.631	-18,1
EBIT adjusted ¹	46.689	56.596	-17,5
EBT	28.621	19.906	43,8
EBT adjusted ^{1,2}	20.324	16.712	21,6
Realisiertes operatives Ergebnis ^{1,2,3}	43.892	28.754	52,6
Konzernjahresüberschuss	25.455	13.493	88,7

¹ Bereinigt um die Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge) bzw. die unrealisierten Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

² Zusätzlich bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften und die Wertänderung der Fondsanteile (letztere betrifft nur 2011)

³ Inkl. realisierter Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

5.3 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DES KONZERNES

Immobilienverkäufe verkürzen die Bilanz

Der PATRIZIA Konzern wies zum 31. Dezember 2012 eine Konzern-Bilanzsumme von 951,6 Mio. Euro aus. Das sind 150,7 Mio. Euro weniger als Ende 2011. Auf der Aktivseite hat sich der Immobilienbestand um 219,8 Mio. Euro verringert. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden gemäß IAS 40 erfolgswirksam zu Marktwerten bewertet (374,1 Mio. Euro). Wie sich gezeigt hat, wurden die im Berichtsjahr veräußerten Objekte, die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bilanziert waren, mit einem Gewinn veräußert und die Werthaltigkeit der Objekte damit bestätigt. Die Immobilien, die im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit zur Veräußerung vorgesehen sind, werden in den Vorräten bilanziert und zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (345,9 Mio. Euro). In dieser Position werden auch unsere eigenen Projektentwicklungen in Frankfurt, Hamburg und Köln abgebildet. Auf sie entfiel ein Buchwert von 72,1 Mio. Euro.

Die Konzernbilanz wird sich in den kommenden Quartalen weiter verkürzen. Der vollständige Abverkauf der Immobilien wird durch den Aufbau von nicht finanzierten Beteiligungen nicht ausgeglichen werden. Die verschiedenen Beteiligungen erhöhten sich um insgesamt 24,3 Mio. Euro und haben sich mehr als verdreifacht. Hier kam erstmals das Co-Investment SÜDEWO zum Tragen.

Eigenkapitalquote steigt um 7 Prozentpunkte

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital durch den im Vorjahr einbehaltenen Bilanzgewinn auf 336,4 Mio. Euro. Mit stabilem bis steigendem Eigenkapital wird die Eigenkapitalquote von derzeit 35,4% in den Folgejahren weiter zulegen (31. Dezember 2011: 28,1%).

Das PATRIZIA Konzern-Eigenkapital ist wie folgt investiert:

PATRIZIA KONZERN-EIGENKAPITAL


	PATRIZIA Beteiligung am Investment	
	in Mio. Euro	in %
Eigeninvestments		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte ¹	211	100
PATRIZIA GewerbeInvest KAG	36	94,9
Bankguthaben und Kassenbestand	38	100
Co-Investments		
Wohnen		
WohnModul I SICAV-FIS	15	9,09
Süddeutsche Wohnen GmbH	15	2,5
Sonstige	18	10 – 30
Gewerbe		
PATROffice	3	6,25
GESAMT	336	-

¹ Inkl. Projektentwicklungen

34	Geschäft und Strategie
36	Wirtschaftliches Umfeld
38	Wesentliche Ereignisse
41	Geschäftsentwicklung
49	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
63	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
68	Weitere Angaben
74	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
82	Prognosebericht

Bankdarlehen zurückgeführt

Der Verkauf von Immobilien ist stets mit der Tilgung von Bankdarlehen verbunden. Die Kredite verringerten sich um 172,3 Mio. Euro bzw. 24,9% auf 521,1 Mio. Euro. Der stärkere Rückgang der langfristigen Darlehen ergibt sich aus den umfangreicheren Verkäufen der bis zum 30. Juni 2014 finanzierten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Ein detailliertes Fälligkeitsprofil der Kredite nach Geschäftsjahren ist im Konzernanhang unter Punkt 5.2 aufgeführt.

 Weitere Informationen auf Seite 122 ff.

VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN DES PATRIZIA KONZERNS

	31.12.2012 in TEUR	31.12.2011 in TEUR	Veränderung in %
Bilanzsumme	951.553	1.102.284	-13,7
Eigenkapital (inkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter)	336.387	310.075	8,5
Eigenkapitalquote	35,4 %	28,1 %	7,2 PP ⁴
Bankdarlehen	521.054	693.352	-24,9
Liquide Mittel	38.135	31.828	19,8
Nettoverschuldung	482.919	661.524	-27,0
Immobilienvermögen ¹	720.024	939.850	-23,4
Loan to Value ²	72,4 %	73,8 %	-1,4 PP ⁴
Net Gearing ³	144,2 %	214,4 %	-70,8 PP ⁴

¹ Das Immobilienvermögen setzt sich zusammen aus den zum Fair Value bewerteten und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und den zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Immobilien des Vorratsvermögens.

² Verhältnis Kreditvolumen zu Immobilienvermögen. Zum Verkehrswert liegen der Berechnung nur die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugrunde. Die Vorräte wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

³ Net Gearing entspricht dem Verhältnis aus Nettoverschuldung und um Minderheitenanteile bereinigtem Eigenkapital

⁴ PP = Prozentpunkte

Net Asset Value

Der Net Asset Value (NAV) stellt den Substanzwert der Immobilien abzüglich der Netto-Finanzverbindlichkeiten dar. Bei PATRIZIA ist zu beachten, dass zum einen unsere Immobilien teilweise zum Marktwert (Fair Value, betrifft als Finanzinvestition gehaltene Immobilien), teilweise zu fortgeführten Anschaffungskosten (Vorräte) bewertet werden und zum anderen unser gesamtes Dienstleistungsspektrum, welches 2012 segmentübergreifend 51 % zum operativen Ergebnis beitrug, nicht in die Bewertung mit einfließt. Immobilien mit einem Buchwert von 246,7 Mio. Euro wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr für 284,6 Mio. Euro veräußert und Bankdarlehen über 172,3 Mio. Euro zurückgeführt. Da der NAV im Immobiliensektor jedoch eine von vielen Personen geforderte Information ist und von vielen anderen – zumeist bestandshaltenden – Immobilienunternehmen publiziert wird, schließen wir uns diesem Vorgehen an, gleichwohl er nur einen Teilbereich der PATRIZIA präsentiert.

BERECHNUNG DES NAV

	31.12.2008 in TEUR	31.12.2009 in TEUR	31.12.2010 in TEUR	31.12.2011 in TEUR	31.12.2012 in TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ¹	671.162	657.320	614.945	532.321	374.104
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	6.033	13	8	18	0
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0	0	0	6.809	15.810
Beteiligungen	3.090	3.090	3.090	3.134	18.407
Vorräte ²	717.772	676.008	510.438	407.529	345.920
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte ^{3,4}	41.611	29.428	10.282	48.735	92.013
Bankguthaben und Kassenbestand ³	67.905	56.183	70.537	43.690	50.330
Abzgl. Kurzfristige Verbindlichkeiten ^{3,4}	-12.556	-13.116	-17.008	-16.354	-25.876
Abzgl. Bankdarlehen ³	-1.161.735	-1.070.207	-841.380	-673.752	-521.054
NAV	333.282	338.719	350.912	352.130	349.654
Aktien (Stück)	52.130.000	52.130.000	52.130.000	52.130.000	57.343.000
NAV/AKTIE (EURO)	6,39	6,50	6,73	6,75	6,10

¹ Bewertung zum Marktwert, 2008 inkl. als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau (11,2 Mio. Euro)

² Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten

³ Werte ohne PATRIZIA Gewerbelinvest KAG mbH, Ankauddarlehen eliminiert (betrifft 2011) und flüssige Mittel um Eigenkapitalabfluss erhöht (betrifft 2011 und 2012)

⁴ Bereinigt um nicht immobilien-spezifische Positionen

Liquiditätsanalyse

Die Finanzierung des PATRIZIA Konzerns wird zentral von der PATRIZIA Immobilien AG verantwortet. Zum 31. Dezember 2012 bestanden Kreditvereinbarungen mit acht verschiedenen deutschen Banken, ausschließlich in Euro abgeschlossen. Gemäß den Kreditvereinbarungen und entsprechend unseres Geschäftsmodells führen wir Darlehen im Laufe des Projekts je nach Verkaufsstand zurück. Bei Veräußerung der Immobilien bzw. der einzelnen Einheiten fließen bis zu ca. 90% des Verkaufserlöses in die Tilgung.

Die jederzeitige Zahlungsfähigkeit des PATRIZIA Konzerns 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. Die Einzahlungen der operativen Gesellschaften stellen die wichtigste Liquiditätsquelle im Konzern dar und sichern neben Bankdarlehen die Deckung des Finanzbedarfs. Um die Zahlungsfähigkeit des Konzerns sicherzustellen, wird eine Liquiditätsreserve in Form von Barmitteln vorgehalten.

Konzern-Kapitalflussrechnung: Mittelzufluss durch Verkaufserlöse aus Investment Property

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit sind im Berichtsjahr 32,9 Mio. Euro zugeflossen (2011: 44,7 Mio. Euro). Der Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit lag wegen der umfangreicheren Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit 145,8 Mio. Euro deutlich über Vorjahr (2011: 49,5 Mio. Euro). Das Transaktionsvolumen bewirkte auf der anderen Seite Abflüsse aus der Finanzierungstätigkeit, da deutlich mehr Darlehen getilgt als aufgenommen wurden. Die zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds summierte sich somit auf 6,3 Mio. Euro (2011: -38,7 Mio. Euro) und verbesserte die flüssigen Mittel von 31,8 Mio. Euro Ende 2011 auf 38,1 Mio. Euro zum 31. Dezember 2012.

34	Geschäft und Strategie
36	Wirtschaftliches Umfeld
38	Wesentliche Ereignisse
41	Geschäftsentwicklung
49	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
63	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
68	Weitere Angaben
74	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
82	Prognosebericht

KURZFASSUNG DER KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG 2012

	2012 in TEUR	2011 in TEUR	Veränderung in %
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	32.855	44.718	-26,5
Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit	145.755	49.494	>100
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-172.303	-132.921	29,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	6.307	-38.709	>100
Liquide Mittel 01.01.	31.828	70.537	-54,9
Liquide Mittel 31.12.	38.135	31.828	19,8

5.4 ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS NACH HGB DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG (HOLDING)

Die Lage der Muttergesellschaft PATRIZIA Immobilien AG wird im Wesentlichen durch die Aktivitäten der operativen Gesellschaften des Konzerns bestimmt. Als Finanz- und Managementholding für diese Gesellschaften erwirtschaftete die PATRIZIA Immobilien AG einen Umsatz in Höhe von 12,8 Mio. Euro (2011: 8,0 Mio. Euro). Dieser generiert sich im Wesentlichen aus Managementumlagen an die Tochtergesellschaften. Im Geschäftsjahr 2012 wurde diese Umlage erhöht. Zur Umsatzsteigerung beigetragen haben auch Provisionserlöse für seitens der Tochtergesellschaften erbrachte Dienstleistungen. Provisionserlöse werden über die Muttergesellschaft in Rechnung gestellt und begründen bei ihr entsprechend Verwaltungsaufwendungen. Im Berichtsjahr verzeichnete die Muttergesellschaft deutlich höhere Ankaufs- und Umsatzprovisionen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Auflage der Sondervermögen der PATRIZIA Kapitalanlagegesellschaften sowie der Co-Investments erwirtschaftet wurden. Die Personalkosten erhöhten sich um 23,6% auf 14,8 Mio. Euro (2011: 11,9 Mio. Euro), da im Jahresverlauf die Mitarbeiterzahl von 140 auf 178 Personen bzw. inkl. Auszubildende von 162 auf 206 Personen zunahm. Der Materialaufwand und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen schlugen mit einem Plus von 4,8% zu Buche (16,6 Mio. Euro). Die Verwaltungsaufwendungen wurden auch 2012 noch durch die im Vorjahr eingeführte EDV-Systemumstellung belastet sowie durch höhere Mietaufwendungen für Büroräume infolge des personellen Wachstums und der neuen Niederlassungen sowie Aufwendungen für Due-Diligence-Prozesse. Das Zinsergebnis verschlechterte sich um 1,0 Mio. Euro auf 5,9 Mio. Euro. 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 liegt leicht über dem Niveau des Vorjahres und summierte sich auf 27,9 Mio. Euro (2011: 27,4 Mio. Euro, +1,8%). Die Erträge aus Beteiligungen haben sich sogar um 71,9% auf 1,1 Mio. Euro verbessert. Der Jahresüberschuss nach HGB der PATRIZIA Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2012 von 13,4 Mio. Euro (2011: 13,7 Mio. Euro) bildet zusammen mit dem Gewinnvortrag von 51,0 Mio. Euro den ausschüttungsfähigen Bilanzgewinn der Gesellschaft. Dieser Bilanzgewinn betrug 64,4 Mio. Euro, eine Steigerung um 26,3% im Vergleich zum Vorjahr (51,0 Mio. Euro).

KURZFASSUNG DER BILANZ DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG

	31.12.2012 in TEUR	31.12.2011 in TEUR
Anlagevermögen	190.652	163.855
Umlaufvermögen	171.901	185.098
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	665	554
BILANZSUMME AKTIVA	363.217	349.507
Eigenkapital	339.420	326.022
Rückstellungen	9.845	8.677
Verbindlichkeiten	13.952	14.808
BILANZSUMME PASSIVA	363.217	349.507

KURZFASSUNG DER GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG

	2012 in TEUR	2011 in TEUR	Veränderung in %
Umsatzerlöse	12.772	8.017	59,3
Andere aktivierte Eigenleistungen und sonstige betriebliche Erträge	2.405	1.351	78,0
Materialaufwand	-3.391	-2.148	57,8
Personalaufwand	-14.760	-11.939	23,6
Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.631	-15.079	3,7
Ergebnis aus Beteiligungen, Gewinnabführungen und Verlustübernahmen	29.057	28.022	3,7
Zinsergebnis	5.937	6.939	-14,4
Ergebnis aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	16.388	15.163	8,1
Steuern	-2.990	-1.507	98,4
Jahresüberschuss	13.399	13.657	-1,9
Gewinnvortrag	50.984	37.327	36,6
BILANZGEWINN	64.382	50.984	26,3

34	Geschäft und Strategie
36	Wirtschaftliches Umfeld
38	Wesentliche Ereignisse
41	Geschäftsentwicklung
49	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
63	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
68	Weitere Angaben
74	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
82	Prognosebericht

6 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

6.1 UNTERNEHMERISCHE VERANTWORTUNG

Die PATRIZIA Immobilien AG unterstützt verschiedene Organisationen innerhalb der Immobilienwirtschaft, die sich zu Nachhaltigkeit und umweltbewusstem Verhalten verpflichten. Beispielsweise ist die PATRIZIA Projektentwicklung GmbH Mitglied der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V. (DGNB) und engagierte sich in der Arbeitsgruppe Neubau Wohnen. Über Mitgliedschaften in anderen Verbänden nationaler und internationaler Immobilienunternehmen leisten wir in diversen Arbeitsgruppen unseren Beitrag zu Themen der Nachhaltigkeit im Immobiliensektor wie etwa bei der Definition von Reporting Standards für Wohnimmobilien. Als Gründungsmitglied des ULI Greenprint Center for Building Performance bringt sich PATRIZIA in verschiedenen Arbeitsgruppen zur Erstellung von internationalen Standards bei der CO₂-Messung für alle Gebäudetypen ein.

PATRIZIA ist u.a. aktives Mitglied der DGNB

Im Oktober 2012 veranstaltete PATRIZIA den ganztägigen Workshop »Perspektiven der Nachhaltigkeit«. Neben internationalen Experten waren auch zahlreiche Mitarbeiter aus den verschiedensten Fachbereichen der Einladung gefolgt. Im Workshop wurde Nachhaltigkeit aus verschiedenen Blickwinkeln beleuchtet und intensiv diskutiert, was Nachhaltigkeit für PATRIZIA bedeutet. Konkrete Projekte zeigten, wie Nachhaltigkeit sowohl bei PATRIZIA als auch in verschiedenen nordischen Ländern umgesetzt wird.

Die Umweltkompetenz der deutschen Bauwirtschaft stufen wir im internationalen Vergleich als hoch ein. Die umgesetzten Standards liegen oft über den gesetzlichen Anforderungen, z. B. hinsichtlich der gültigen Energieeinsparverordnungen (EnEV). Bei PATRIZIA steht der schonende Umgang mit Ressourcen insbesondere bei neuen Projektentwicklungen im Vordergrund der Baumaßnahmen: Das PATRIZIA eigene Neubauprojekt in der Feuerbachstraße in Frankfurt am Main mit sechs Stadtvillen (VERO) und einem Wohnriegel (F40) ist mit dem DGNB Vorzertifikat für Wohnbauten in Gold ausgezeichnet, der höchsten Auszeichnungsstufe der DGNB. Das silberne Vorzertifikat im Bereich Neubau Wohnen erhielt das PATRIZIA Projekt »Friedrich-Karl-Terrassen« in Köln. Die geprüften Kriterien für den Erhalt des DGNB-Siegels beinhalten Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale sowie technische Qualität, aber auch Prozess- und Standortqualität.

In Vertretung des Bauherrn betreut PATRIZIA die in unserem Co-Investment WohnModul I integrierten Projektentwicklungen. Dem Düsseldorfer Projekt »Belsenpark 1« wurde unter Berücksichtigung der Wohnqualität und Ökologie das silberne Siegel im Bereich Neubau Wohnen der DGNB (Vorzertifikat) verliehen. Die Gebäude werden im KFW70 Standard gemäß EnEV 2009 errichtet. Hier entstehen barrierefreie Eigentumswohnungen mit einer zukunftsweisenden Ausstattung. Die eingesetzte Technik ermöglicht es, dass verschiedene Gebäudesysteme, wie z. B. Beleuchtung, Rollläden, Alarmanlage, Heizung und Haushaltsgeräte etc., angesteuert und computergestützt vernetzt sowie zusätzlich von der Ferne aus überwacht werden können. Der erwarteten stärkeren Verbreitung von Elektroautos tragen wir mit Vorrichtungen für Elektro-Anschlüsse für die 126 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage Rechnung. Eine extensive Dachbegrünung unterstützt das Nachhaltigkeitskonzept zusätzlich. Auch das Bauvorhaben »Wohnen im PROVINOPARK« in Augsburg wurde mit dem Vorzertifikat Silber ausgezeichnet. Hier überzeugen besonders die Umwelt- und soziokulturellen Kriterien. So wird die Zugänglichkeit eines ehemaligen Kanals wieder erschlossen und ein weitläufiges Parkgelände neu geschaffen.

Alle im Bau befindlichen PATRIZIA Projektentwicklungen sind mit einem DGNB Vorzertifikat für Wohnbauten in Gold oder Silber ausgezeichnet

Beim PATRIZIA Projekt »Soft House« handelt es sich um einen Neubau, der im Zuge der IBA, der Internationalen Bauausstellung, 2013 in Hamburg umgesetzt wird. Das »Soft House« wird als energetisch hocheffizientes und nachhaltiges Gebäude realisiert. Es ist als Passivhaus geplant, ein guter Teil der für den Haushalt benötigten Energie wird darüber hinaus mittels Sonnenkollektoren in der Dachmembran produziert. Über Wärmepumpen wird außerdem die Thermik der Erde genutzt und die verwendete Haustechnologie ist auf das kommende Smart Metering des Energieverbrauchs eingerichtet. Dieses soll den Bewohnern dabei helfen, den Energieverbrauch

Das »Soft House« ist ein innovativer Beitrag der PATRIZIA zur Internationalen Bauausstellung 2013 in Hamburg

regelmäßig zu analysieren, gezielt Energie zu sparen oder den Energieverbrauch auf Zeiträume zu verlagern, in denen der Tarif für Strom günstig ist. Das Haus entsteht als Vollholzkonstruktion, basiert also auf nachwachsendem Rohstoff, der zudem CO₂ bindet. Im Hinblick auf die Auswahl des Standortes ist die Nachverdichtung der Elbinseln ein wertvoller Beitrag zur Ressourcenschonung, da die vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann und freies Gelände geschont wird.

Nachhaltigkeit betrifft den gesamten Lebenszyklus der Immobilie

Bei unseren Bestandsgebäuden optimieren wir den energetischen Standard über Einsatz moderner, effizienter Technologien und tragen nachhaltig zum Schutz von Umwelt und Klima bei, auch über die Verlängerung des Lebenszyklus der Immobilie. Zu den baulichen Wertsteigerungsmaßnahmen gehört beispielsweise der Einbau neuer Fenster und Heizungsanlagen oder der Wärmeschutz an Fassaden, Decken und Dächern. Nebenbei profitieren davon auch unsere Mieter bzw. Käufer über eine geringere Nebenkostenbelastung. Uns ist bewusst, dass wir über die bauliche Substanz hinaus nur begrenzt Einfluss auf den Energieverbrauch unserer Mieter haben. Die wirtschaftliche Effizienz der Maßnahmen darf unseres Erachtens neben den ökologischen Aspekten nicht außer Acht gelassen werden. 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. Die Gestaltung der Wohnanlagen über Grünflächen und Spielplätze fließt ebenso in die ökologische Betrachtung mit ein.

Auch die Umnutzung von Räumen ist Bestandteil unserer Nachhaltigkeitsstrategie: In Leipzig etwa wurden 3-Zimmer-Wohnungen so umgebaut, dass aus einer Wohnung drei Appartements mit jeweils einem Wohnraum inklusive einer Pantry-Küche und einem eigenem Bad entstanden. Diese Maßnahme wurde ergriffen, da die Nachfrage nach 3-Zimmer-Wohnungen sehr gering war und es gleichzeitig an Wohnraum für Studenten mangelte. Mit der Umwandlung haben wir auf die veränderten Bedürfnisse reagiert. Ein weiteres Projekt, das ebenfalls in Leipzig realisiert wird, ist die Schaffung von barrierefreien, altersgerechten Wohnungen, in denen rund um die Uhr auf einen Pflegedienst zugegriffen werden kann. Neben den Appartements wurden ein Pflegebad sowie ein Gemeinschaftsraum eingerichtet, um eine optimale Betreuung zu gewährleisten.

PATRIZIA Immobilienmanagement setzt auf Ökostrom

Um auch unsere Mieter in Optimierungsprozesse miteinzubeziehen, führt die PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH regelmäßig Mieterbefragungen durch. Die gewonnenen Ideen und Anregungen können bei der Bewirtschaftung der Immobilien aufgegriffen werden und tragen zu einer langfristigen Mieterbindung und einer geringen Fluktuation bei. Umfangreiche Leistungen direkt für die Mieter bietet auch das Mieterportal auf der PATRIZIA Webseite. Hier finden Mieter Informationen, Tipps und wichtige Online-Services, sodass sie jederzeit bequem von zu Hause aus ihre Nachrichten übermitteln können. Das spart beiden Seiten nicht nur Zeit, sondern auch Kosten. Die PATRIZIA Immobilienmanagement erzielt über die regelmäßige Neuverhandlung von Rahmenverträgen oft günstigere Konditionen für ihre Mieter, so etwa für Gebäudeversicherungen, Kabelfernsehen, Messdienstleistungen oder zuletzt aktuell in Sachen der Trinkwasseruntersuchungen. So wurde Ende 2012 die Versorgung für Strom und Erdgas für den Großteil des verwalteten Bestands am Markt unter zahlreichen Anbietern ausgeschrieben; die ersten Verträge wechselten bereits zum Jahresanfang 2013. Im Schnitt konnte bei der Versorgung mit Erdgas eine Kosteneinsparung von rund 10% erzielt werden, beim Allgemeinstrom wurden rund 7% eingespart. Zudem erhalten wir Ökostrom zu den annähernd gleichen Konditionen des Graustroms. In den nächsten Jahren wollen wir die Erdgasversorgung weiter zentralisieren und das Ökostromvolumen aus heimischen Quellen erhöhen. Mit diesem Ziel ersparen wir den Mietern und Eigentümern Kosten und erreichen gleichzeitig einen nachhaltigen Klimateffekt.

Nicht nur bei unseren Mietern und Auftraggebern fühlen wir uns zu nachhaltigem Handeln verpflichtet. 2010 wurde die Firmenzentrale über die Anmietung eines energetisch optimierten Neubaus erweitert. Durch einen vorgelagerten Wintergarten an der Westfassade strömt bei Fensterlüftung schalldämmte und natürlich kon-

34	Geschäft und Strategie
36	Wirtschaftliches Umfeld
38	Wesentliche Ereignisse
41	Geschäftsentwicklung
49	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
63	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
68	Weitere Angaben
74	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
82	Prognosebericht

ditionierte Frischluft in die Büros. Für alle Mitarbeiter sowie Besucher ist ein barrierefreier Zutritt zu allen Mieteinheiten im Gebäude sichergestellt. Zusätzlich befindet sich in zentraler Lage zu den Büros ein sicherer Fahrradabstellplatz in der Tiefgarage, um Mitarbeiter anzuspornen, mit dem Fahrrad zur Arbeit zu kommen. Die zentrale Lage sichert auch eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Frauenparkplätze mit einer fest installierten Notruf-Einrichtung gehören zum zukunftsweisenden Sicherheitskonzept in der öffentlichen Tiefgarage.

Nachhaltige Aspekte begegnen uns nicht nur in der Immobilienwirtschaft, sondern z. B. auch beim Reise management: Prinzipiell ist das Verkehrsmittel zu verwenden, mit dem das Reiseziel auf die wirtschaftlichste Weise erreicht werden kann. Dabei sind vorrangig öffentliche Verkehrsmittel zu nutzen.

Beim Neuerwerb oder Ersatz von Hardware achten wir darauf, dass die Komponenten aus recyceltem Material hergestellt wurden oder vollständig recycelbar sind. Der geringere Energieverbrauch und die reduzierte Strahlungsabsonderung bei technischen Geräten sind neben ergonomischen Stühlen und Schreibtischen weitere Kriterien bei der Arbeitsplatzgestaltung.

Nachhaltigkeit praktiziert die PATRIZIA auch über die auf Initiative des Vorstandsvorsitzenden Wolfgang Egger 1999 gegründete PATRIZIA KinderHaus-Stiftung. Diese engagiert sich weltweit für sorgfältig ausgewählte Projekte, in deren Mittelpunkt immer die Schaffung von Lebensräumen für hilfsbedürftige Kinder und Jugendliche durch einen genau auf die jeweiligen Erfordernisse abgestimmten Neubau steht. Zielsetzung ist dabei stets die Hilfe zur Selbsthilfe. Bei der Realisierung dieser Kinderhilfsprojekte arbeitet die Stiftung ausschließlich mit erfahrenen, allgemein anerkannten Partnern zusammen. Diese stellen nach Fertigstellung des von der Stiftung finanzierten neuen Gebäudes sicher, dass dauerhaft und auf hohem Niveau der dafür vereinbarte Zweck zum Wohle von hilfsbedürftigen Kindern und Jugendlichen erfüllt wird. Seit Stiftungsgründung wurden bereits sechs PATRIZIA KinderHäuser in Deutschland, Afrika und Asien realisiert, zuletzt in Form einer Grundschule im nepalesischen Kattike. Bis Ende 2013 werden zehn Häuser fertiggestellt sein, denn derzeit widmet sich die PATRIZIA KinderHaus-Stiftung gleich vier neuen Projekten: An jeweils zwei Standorten in Augsburg und Afrika entstehen weitere PATRIZIA KinderHäuser. Bei den deutschen Projekten handelt es sich um eine Kindertagesstätte im Augsburger Textilviertel sowie ein Zentrum für tiergestützte Therapie in Augsburg/Deuringen. In Afrika errichtet die Stiftung einen Waisenhauskomplex in Songea/Morogoro, Tansania, sowie ein KinderHaus für Aids-Waisen und HIV-positive Jungen und Mädchen in der Nähe von Kapstadt, Südafrika. Projektpartner sind in Deutschland der Internationale Kindergarten e.V. und der Bunte Kreis. In Tansania arbeitet die Stiftung wie schon beim ersten KinderHaus, das im Jahr 2000 in Peramiho errichtet wurde, erneut mit den Missionsbenediktinerinnen zusammen. Beim Südafrika-Projekt kooperiert die KinderHaus-Stiftung erstmals mit Studenten des Studiengangs Architektur an der Universität Stuttgart.

Gezielt und nachhaltig aus Prinzip: die Hilfsprojekte der PATRIZIA KinderHaus-Stiftung

Die PATRIZIA KinderHaus-Stiftung trägt sich vollständig durch ehrenamtliche Mitarbeiter inner- und außerhalb der Organisation. Alle anfallenden Verwaltungskosten werden durch PATRIZIA und Sponsoren übernommen, sodass alle eingehenden Spenden zu 100% direkt an die Hilfsprojekte weitergegeben werden können.

Die PATRIZIA ist der Hauptsponsor der PATRIZIA KinderHaus-Stiftung

6.2 MITARBEITER

Konzernweit beschäftigte die PATRIZIA zum 31. Dezember 2012 586 festangestellte Mitarbeiter (Vorjahr: 498 Mitarbeiter). Davon waren 35 als Auszubildende und Studenten der Dualen Hochschule Stuttgart, Fachrichtung Immobilienwirtschaft, angestellt sowie 56 Mitarbeiter in Teilzeit. Nach den bereits 2011 erfolgten Neueinstellungen hat der Personalstand im Jahresverlauf 2012 erneut um 17,7% bzw. 88 Personen zugenommen. Ein Großteil ist der Ausweitung der Co-Investments geschuldet. So wurde eine Vertriebsmannschaft für den Verkauf der Wohnungsneubauten aus dem WohnModul I aufgebaut, die Projektentwicklung wurde personell dem gestie-

genen Investitionsvolumen angepasst. Im Jahresdurchschnitt waren 529 Mitarbeiter bei der PATRIZIA angestellt (2011: 455 Mitarbeiter), darunter 28 Auszubildende und 50 Teilzeitkräfte. Umgerechnet in Vollzeitäquivalente betrug der Personalstand zum Jahresende 532 aktive Mitarbeiter.

Mittelfristig streben wir eine Ausbildungsquote von über 7% an

Das Durchschnittsalter der PATRIZIA Mitarbeiter beträgt ohne die Auszubildenden 38 Jahre. Aufgrund des geplanten Wachstums in den kommenden Jahren haben wir die Anzahl der Auszubildenden und Studenten von 24 im Jahr 2011 auf 35 im Berichtsjahr nochmals erhöht. Nachdem die prognostizierte Ausbildungsquote von 6% bereits erreicht wurde, streben wir mittelfristig nun eine Ausbildungsquote von über 7% an.

Das Verhältnis zwischen in Vollzeit beschäftigten Männern und Frauen beträgt 46% zu 54%, der in Teilzeit beschäftigten 14% zu 86%. Insgesamt ist mit 57% der Mitarbeiter die Mehrheit der Angestellten im PATRIZIA Konzern weiblich. Innerhalb der Geschäftsleitung (Vorstand und erste Managementebene) waren im Berichtsjahr 17% Frauen beschäftigt, innerhalb der Führungskräfte waren 20% im Konzern weiblich.

Zur besseren Vereinbarung von Familie und Beruf bietet PATRIZIA seit Jahren die Möglichkeit, neben dem regulären Arbeitsplatz ein Home-Office einzurichten. Knapp 10% der Mitarbeiter nutzen derzeit die Möglichkeit, einen Teil ihrer Arbeitszeit zu Hause zu absolvieren.

Wo immer dies möglich und sinnvoll ist, besetzen wir Führungspositionen aus den eigenen Reihen

Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit beträgt trotz des starken Mitarbeiteraufbaus – inklusive der Auszubildenden – deutlich über vier Jahre. Wir legen Wert darauf, unseren Führungsnachwuchs nach Möglichkeit aus unseren eigenen Reihen zu besetzen. 2012 wurden trotz europaweiten Wachstums und Standorten im kompletten Bundesgebiet von den insgesamt 16 vakanten Führungspositionen 12 mit eigenen Mitarbeitern besetzt. Zusätzlich fanden im Berichtsjahr durch umfangreiche Weiterentwicklung 22 interne Wechsel statt. Um die Mitarbeiter in Zukunft noch zielgerichteter fortzubilden und für zukünftige Aufgaben vorzubereiten, wurde die PATRIZIA Akademie gegründet, die den Mitarbeitern neben dem Bereich »Immobilienkompetenz« in den Sparten »Führungskompetenz«, »Persönliche und soziale Kompetenz« und »Internationale Kompetenz« unternehmensspezifische Weiterbildungen anbietet. Elf verschiedene Seminare verzeichneten bereits 500 Teilnehmer im ersten Jahr. Als Trainer wurden unter anderem PATRIZIA eigene Experten eingesetzt.

Die seit dem Jahr 2010 jährlich durchgeführte Mitarbeiterbefragung wurde im Berichtsjahr zweimal durchgeführt. PATRIZIA hat sich mit der letzten Umfrage im November 2012 erstmals dem öffentlichen Wettbewerb »Deutschlands Beste Arbeitgeber« des Kölner Instituts »Great Place to Work« gestellt. Eine Beteiligung von abermals etwa 90% der Mitarbeiter unterstreicht das nachhaltige Interesse und die Glaubwürdigkeit des Managements in die Wirksamkeit dieses Instruments. Bei der ersten Befragung konnte das Ergebnis um 11% gesteigert werden, die zweite Befragung ermittelte eine um nochmals 8,5% verbesserte Zufriedenheit und Identifikation der PATRIZIANer mit ihrem Arbeitsplatz.

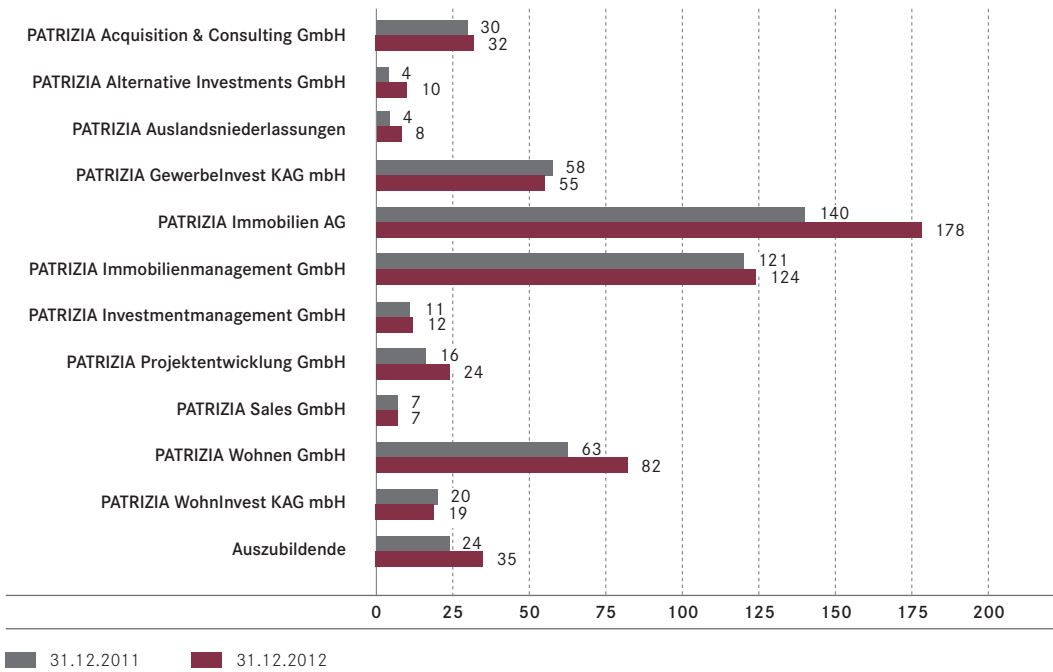
Wurden bisher beispielsweise das betriebliche Gesundheitsmanagement, der Kindergartenzuschuss oder die Gruppenunfallversicherung eingeführt, hat PATRIZIA 2012 das Sozialleistungspaket um die Shopping Card erweitert und eine ab 2013 relevante Mitarbeiterbeteiligung eingeführt. Das Instrument Mitarbeiterbefragung bleibt fester Bestandteil der PATRIZIA Unternehmenskultur und wird auch in den nächsten Jahren zur weiteren Entwicklung des Unternehmens fortgeführt werden.

PATRIZIA gehört zu den Top-15-Arbeitgebern der Immobilienwirtschaft

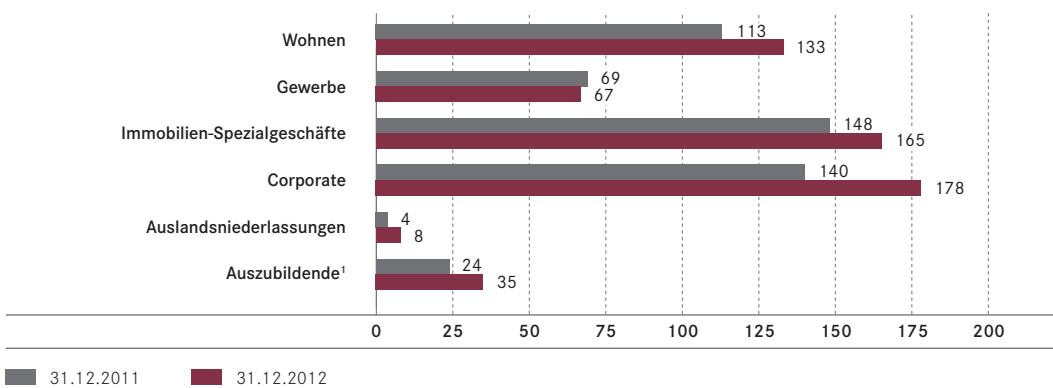
Auch auf dem Arbeitsmarkt ist die Arbeitgeberattraktivität spürbar: 2011 wurde PATRIZIA in der Immobilienzeitung erstmalig unter die Top-15-Arbeitgeber der Immobilienwirtschaft gewählt und war damit als einziges aus der Wohnungswirtschaft kommendes Unternehmen in diesem Ranking vertreten. Im Berichtsjahr konnte PATRIZIA weitere drei Plätze gut machen.

- 34 Geschäft und Strategie
- 36 Wirtschaftliches Umfeld
- 38 Wesentliche Ereignisse
- 41 Geschäftsentwicklung
- 49 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 63 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
- 68 Weitere Angaben
- 74 Chancen- und Risikobericht
- 82 Nachtragsbericht
- 82 Prognosebericht

MITARBEITERENTWICKLUNG DER OPERATIVEN GESELLSCHAFTEN



MITARBEITERENTWICKLUNG NACH GESCHÄFTSFELDERN/SEGMENTEN



¹ Die Auszubildenden sind im Wesentlichen dem Bereich Corporate zuzurechnen.

7 WEITERE ANGABEN

7.1 ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

Gegenstand der folgenden Darstellung sind die Angaben nach § 289 Abs. 4 und § 315 Abs. 4 HGB, die für den Erwerb der Unternehmenskontrolle eine Rolle spielen können. Sämtliche Regelungen stehen im Einklang mit den Standards deutscher kapitalmarktorientierter Unternehmen.

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Seit Eintragung der Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln im Handelsregister am 12. Juli 2012 beträgt das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft 57.343.000 Euro und ist eingeteilt in 57.343.000 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je 1 Euro. Alle Aktien gehören der gleichen Gattung an. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien sind zum Börsenhandel im amtlichen Markt im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen.

Beschränkung der Stimmrechte und der Übertragung von Aktien

Die Aktionäre der Gesellschaft sind hinsichtlich des Erwerbs oder der Veräußerung von Aktien weder durch das Gesetz noch durch die Satzung der Gesellschaft eingeschränkt. Vertragliche Beschränkungen des Stimmrechts oder der Aktienübertragung sind dem Vorstand nicht bekannt.

Direkte oder indirekte Stimmanteile von mehr als 10 %

Wolfgang Egger, Vorstandsvorsitzender der PATRIZIA Immobilien AG, hielt zum 31. Dezember 2012 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 51,62% an der Gesellschaft.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Es existieren keine Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen.

Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben

Arbeitnehmer, die am Kapital der PATRIZIA Immobilien AG beteiligt sind, üben ihre Kontrollrechte wie andere Aktionäre nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Satzung aus.

Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands, Satzungsänderungen

Die für die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands maßgeblichen Bestimmungen finden sich in § 84 f. AktG sowie § 6 der Satzung der Gesellschaft. Änderungen der Satzung erfolgen nach § 179 ff. AktG in Verbindung mit § 16 und § 21 der Satzung der PATRIZIA Immobilien AG. Die aktuelle Satzung der Gesellschaft ist abrufbar unter www.patrizia.ag/de/investor-relations/corporate-governance/satzung.html.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 23. Juni 2010 ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 23. Juni 2015 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

34	Geschäft und Strategie
36	Wirtschaftliches Umfeld
38	Wesentliche Ereignisse
41	Geschäftsentwicklung
49	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
63	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
68	Weitere Angaben
74	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
82	Prognosebericht

der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots, durch Einsatz von Derivaten oder durch individuell ausgehandelten Rükckerwerb. 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.

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 20. Juni 2012 wurde der Vorstand der Gesellschaft ferner ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 19. Juni 2017 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 14.335.750 Euro gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2012). Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszuschließen. Die vollständige Ermächtigung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 der Satzung. Des Weiteren ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 19. Juni 2017 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 375.000.000 Euro mit einer Laufzeit von bis zu 20 Jahren auszugeben 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 14.335.750 Euro nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren. Gleichzeitig wurde mit Beschluss der Hauptversammlung das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 14.335.750,00 Euro durch Ausgabe von 14.335.750 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 1,00 Euro bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2012). Die Einzelheiten zu der bedingten Kapitalerhöhung ergeben sich aus § 4 Abs. 4 der Satzung.

Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen

Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, bestehen nicht.

Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen sind

Entschädigungsvereinbarungen, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen sind, bestehen nicht.

7.2 VERGÜTUNGSBERICHT

Nachfolgend informieren wir über die Grundsätze des Vergütungssystems sowie über die Struktur und Höhe der Leistungen der PATRIZIA Immobilien AG für Vorstand und Aufsichtsrat. PATRIZIA folgt den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex für die Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats vollständig.

Vergütung des Vorstands

Das System der Vorstandsvergütung wurde in der Hauptversammlung am 23. Juni 2010 gebilligt. Höhe und Struktur der Vergütung der Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat festgelegt und regelmäßig überprüft. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder orientiert sich dabei am jeweiligen Aufgabengebiet, der persönlichen Leistung des einzelnen Vorstandsmitglieds und des Gesamtvorstands sowie der wirtschaftlichen und finanziellen Lage und dem Erfolg der PATRIZIA. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder ist marktüblich, angemessen und leistungsorientiert; sie setzt sich aus erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten mit kurz- und

langfristiger Anreizwirkung zusammen. Erfolgsunabhängige Bestandteile sind die feste Grundvergütung, die als monatliches Gehalt ausgezahlt wird, Beiträge zur Altersversorgung sowie Sach- und sonstige Bezüge, die sich im Wesentlichen aus nach steuerlichen Richtlinien anzusetzenden Werten für die Dienstwagennutzung und Versicherungsprämien zusammensetzen. Vereinbarungen für den Fall eines Wechsels in der Unternehmenskontrolle (Change of Control) bestehen nicht.

Die erfolgsbezogenen, variablen Vergütungsteile ermitteln sich aus den zu Beginn des Geschäftsjahres festgelegten Zielen. Dabei werden drei Kategorien von Zielen festgelegt: Unternehmensziele, Bereichsziele und Individualziele. Bei den Zielen wird des Weiteren zwischen quantitativen und qualitativen Zielen unterschieden. Die Höhe der variablen Vergütung richtet sich demnach nach dem Grad, in dem die vorab festgelegten Ziele erreicht, unter- oder überschritten werden.

Primäres Kriterium für die Erreichung der Unternehmensziele ist das gemäß IFRS ermittelte Konzernergebnis vor Steuern des abgeschlossenen Geschäftsjahres, ohne Berücksichtigung von Marktwertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der Zinssicherungsinstrumente sowie ohne Berücksichtigung von Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge, die beim Erwerb der PATRIZIA Gewerbeinvest KAG übergegangen sind). Dieses bereinigte Vorsteuerergebnis wird in den Finanzberichten der PATRIZIA als sogenanntes EBT adjusted veröffentlicht. Das EBT adjusted gilt als wichtige Steuerungsgröße des Konzerns. Jedes Jahr wird in Abhängigkeit von der Unternehmensplanung ein Zielwert festgelegt, der die Höhe des zu erreichenden Konzernergebnisses genau beziffert. Liegt das EBT adjusted unter der Hürde von 67% des festgelegten Zielwerts, entfällt die variable Vergütung des Vorstands vollständig, unabhängig davon, welche anderen Zielwerte – Unternehmens-, Bereichs- oder Individualziele – erreicht wurden.

Des Weiteren ist die Eigenkapitalverzinsung des abgeschlossenen und der beiden vorangegangenen Geschäftsjahre ein weiteres Unternehmensziel. Auch hier werden Zielwerte festgelegt. Ein weiteres Kriterium zur Berechnung der variablen Vergütung ist die über zwei Jahre betrachtete Wertentwicklung der PATRIZIA Aktie in Relation zum Immobilienwerte-Index DIMAX und dem zum Ende des Jahres geltenden Index der Deutschen Börse, hier der Kleinwerte-Index SDAX.

Die für jedes Ziel definierten Zielwerte entsprechen einem Zielerreichungsgrad von 100%. Entspricht der ermittelte Ist-Wert mehr als 120% des definierten Zielwerts, so werden 150% der variablen Vergütung ausgezahlt; dies ist auch die festgelegte Obergrenze der maximal erreichbaren variablen Vergütung. Bei Zielerreichung von 80% werden 50% der variablen Vergütung gewährt.

Für jedes vorab festgelegte Einzelziel wird in Abhängigkeit vom Zielerreichungsgrad ein variabler Vergütungsbeitrag errechnet. Die Summe aller Beträge wird in zwei Komponenten ausgezahlt. Ein Anteil von zwei Dritteln wird in Form einer Barauszahlung geleistet; diese wird als kurzfristige Komponente bezeichnet. Das verbleibende Drittel der variablen Vergütung wird in Form sogenannter Performing Share Units gewährt, also nicht unmittelbar ausbezahlt. Dieses Drittel wird als Komponente mit langfristiger Anreizwirkung bezeichnet. Performing Share Units sind virtuelle Aktien, mittels derer die Berechtigten das Recht erhalten, nach Ablauf eines festgelegten Performance-Zeitraums einen Geldbetrag zu beziehen. Dieser Performance-Zeitraum beträgt bei PATRIZIA für die seit dem Geschäftsjahr 2011 verlängerten Vorstandsverträge drei Jahre; vor den Neuabschlüssen der Verträge galt ein Performance-Zeitraum von zwei Jahren. Mit den Performing Share Units sind weder Stimm- noch Dividendenrechte verbunden. Die variable Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung wird zunächst in

34	Geschäft und Strategie
36	Wirtschaftliches Umfeld
38	Wesentliche Ereignisse
41	Geschäftsentwicklung
49	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
63	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
68	Weitere Angaben
74	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
82	Prognosebericht

Performing Share Units zum Xetra-Durchschnittskurs der PATRIZIA Aktie jeweils 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember des maßgeblichen Geschäftsjahres umgerechnet. Der Gegenwert der daraus errechneten Aktien wird zum Xetra-Durchschnittskurs 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember des zweiten bzw. dritten auf das maßgebliche Geschäftsjahr folgenden Jahres ausbezahlt, also nach dem Ende der Sperrfrist. Die variable Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung wird so an die Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft gekoppelt.

Die im Geschäftsjahr 2012 ausgezahlte Gesamtvergütung für den Vorstand belief sich auf 1,8 Mio. Euro (Vorjahr: 1,7 Mio. Euro). Des Weiteren hat der Vorstand 107.594 Performing Share Units erworben (Vorjahr: 79.689), deren Gegenwert im Geschäftsjahr 2014 bzw. 2015 zur Auszahlung kommen wird. Die Höhe der für das abgelaufene Geschäftsjahr 2012 gewährten und 2013 zur Auszahlung kommenden variablen Vergütung steht derzeit noch nicht fest, da noch nicht alle Komponenten der Zielerreichung bekannt sind.

Im Einzelnen wurden den Mitgliedern des Vorstands 2012 folgende Bezüge gewährt:

2012	Kurzfristige Vergütung ¹				Gesamt
	Feste Vergütung (Fixum)	Sach- und sonstige Bezüge ²	Beitrag zur Altersversorgung	Kurzfristige variable Vergütung	
in EUR					
Wolfgang Egger, Vorsitzender	360.000	75.562	12.000	202.674	650.236
Arwed Fischer	300.000	37.498	12.000	219.111	568.609
Klaus Schmitt	300.000	33.399	24.000	248.125	605.524
GESAMT	960.000	146.459	48.000	669.910	1.824.369

¹ Auszahlung im Geschäftsjahr 2012

² Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Nutzung von Dienstwagen sowie Zuschüssen zu Versicherungen.

2011	Kurzfristige Vergütung ¹				Gesamt
	Feste Vergütung (Fixum)	Sach- und sonstige Bezüge ²	Beitrag zur Altersversorgung	Kurzfristige variable Vergütung	
in EUR					
Wolfgang Egger, Vorsitzender	310.000	24.407	12.000	229.484	575.891
Arwed Fischer	290.000	37.814	12.000	215.000	554.814
Klaus Schmitt	300.000	47.100	24.000	179.857	550.957
GESAMT	900.000	109.321	48.000	624.341	1.681.662

¹ Auszahlung im Geschäftsjahr 2011

² Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Nutzung von Dienstwagen sowie Zuschüssen zu Versicherungen.

	Variable Vergütung mit langfristiger Anreizwirkung			
	2012 ¹		2011 ²	
	Zeitwert bei Gewährung in EUR ³	Anzahl Performing Share Units ⁴	Zeitwert bei Gewährung in EUR ⁵	Anzahl Performing Share Units ⁴
Wolfgang Egger, Vorsitzender	101.337	32.310	114.742	31.397
Arwed Fischer	112.056	35.728	86.560	23.685
Klaus Schmitt	124.063	39.556	89.929	24.607
GESAMT	337.456	107.594	291.231	79.689

¹ Gewährt im Kalenderjahr 2012 für das Geschäftsjahr 2011 nachdem alle für die Feststellung der variablen Vergütung erforderlichen Kriterien bekannt waren.

² Gewährt im Kalenderjahr 2011 für das Geschäftsjahr 2010 nachdem alle für die Feststellung der variablen Vergütung erforderlichen Kriterien bekannt waren.

³ Umwandlung in Performing Share Units mit zwei- bzw. dreijähriger Wartezeit zu einem Durchschnittskurs von 3,45 Euro. Auszahlung 2014 bzw. 2015 zum Xetra-Durchschnittskurs jeweils 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember 2013 bzw. 2014.

⁴ Wegen der 2012 ausgegebenen Gratisaktien im Verhältnis 10:1 wurden die zugeteilten Performing Share Units im gleichen Verhältnis angepasst, um einen potenziellen Verwässerungseffekt zu kompensieren.

⁵ Umwandlung in Performing Share Units mit zweijähriger Wartezeit zu einem Durchschnittskurs von 4,02 Euro. Auszahlung 2013 zum Xetra-Durchschnittskurs jeweils 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember 2012.

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder wird durch Beschluss der Hauptversammlung und in der Satzung festgelegt. Bis zum Jahresende 2011 bestand die Vergütung des Aufsichtsrats aus einem fixen und einem variablen Bestandteil, wobei die variablen Komponenten sich an der Dividende orientierten, welche an die Aktionäre für das zurückliegende Geschäftsjahr ausgeschüttet wurde. Die Hauptversammlung am 20. Juni 2012 hat eine Neuregelung der Aufsichtsratsvergütung dahingehend beschlossen, dass zukünftig nur noch eine an ein marktübliches Niveau angepasste Festvergütung gezahlt wird. Die Änderung ist erstmals für das Geschäftsjahr 2012 wirksam. Die Festvergütung wird in vier gleichen Raten jeweils zum Ende eines Quartals an die Aufsichtsratsmitglieder gezahlt. Diese Vorgehensweise entspricht auch der 2012 überarbeiteten Fassung des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Aufgrund der Größe des Aufsichtsrats mit drei Mitgliedern wurde auf die Bildung von Ausschüssen verzichtet. Dadurch entfällt die vom Deutschen Corporate Governance Kodex empfohlene Ausschussvergütung. Gehört ein Aufsichtsratsmitglied nicht während des ganzen Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat an, erhält es die feste Vergütung nur zeitanteilig. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten ferner Ersatz ihrer Auslagen sowie Ersatz der etwa auf ihre Vergütung und Auslagen zu entrichtenden Umsatzsteuer. Die Vergütung des Aufsichtsrats betrug für das Geschäftsjahr 2012 insgesamt 100.000 Euro, zuzüglich der Erstattung von Auslagen, und wird in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Dem Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2012 folgende Bezüge gewährt:

in EUR	Feste Vergütung		Variable Vergütung	
	2012	2011	2012 ¹	2011 ²
Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender	40.000	25.000	0	0
Harald Boberg	30.000	18.750	0	0
Manfred J. Gottschaller	30.000	18.750	0	0
GESAMT	100.000	62.500	0	0

¹ Seit Beginn des Geschäftsjahres 2012 erhält der Aufsichtsrat nur noch eine Festvergütung.

² Bis Ende 2011 wurde dem Aufsichtsrat eine variable Vergütung gewährt, die sich an der Höhe der ausgezahlten Dividende für das vergangene Geschäftsjahr orientierte. Da für das Geschäftsjahr 2011 auf eine Dividendenzahlung verzichtet wurde, entfiel die Grundlage für eine erfolgsabhängige Vergütung.

34	Geschäft und Strategie
36	Wirtschaftliches Umfeld
38	Wesentliche Ereignisse
41	Geschäftsentwicklung
49	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
63	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
68	Weitere Angaben
74	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
82	Prognosebericht

7.3 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG – ANGABEN NACH § 289A HGB

Der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG hat mit Datum vom 22. Januar 2013 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB abgegeben und diese auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.patrizia.ag/investor_relations/corporate_governance/erklaerung_zur_unternehmensfuehrung.html allgemein zugänglich gemacht.

7.4 GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat einen Abhängigkeitsbericht vorgelegt, zu dem er folgende Schlusserklärung 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, die Gesellschaft bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr nicht vorgelegen.«

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

 Weitere Informationen auf Seite 139f.

8 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

8.1 CHANCEN- UND RISIKOMANAGEMENT

Ziel unseres Risikomanagements ist es, möglichst frühzeitig Informationen über Risiken und ihre finanziellen Auswirkungen zu gewinnen, um mit geeigneten Maßnahmen gegensteuern zu können

Risikopolitische Grundsätze

Der PATRIZIA Konzern ist einer Vielzahl von Veränderungen und Unsicherheiten ausgesetzt, aus denen sich Chancen und Risiken für unser unternehmerisches Handeln ergeben. Ohne die Bereitschaft Risiken einzugehen, ließen wir auch die damit verbundenen Chancen ungenutzt. Ziel ist es, die Risiken und Potenziale frühzeitig zu erkennen und so zu steuern, dass der Fortbestand der PATRIZIA nicht gefährdet, sondern der Unternehmenswert nachhaltig gesichert und gesteigert werden kann. Das Geschäftsmodell und die Strategie der PATRIZIA sowie die wirtschaftlichen und sozialen Zielsetzungen des Konzerns bestimmen maßgeblich, wie mit Chancen und Risiken umgegangen wird. Ein konzernweit einheitliches Risikomanagement sorgt dafür, dass Chancen und Risiken systematisch erfasst, bewertet, gesteuert, überwacht und kommuniziert werden. Geschäfte mit spekulativem Charakter sind grundsätzlich untersagt. Sind Risiken nicht vermeidbar, werden sie durch entsprechende Gegenmaßnahmen abgesichert.

Organisation des Risikomanagements

Die Gesamtverantwortung für das konzernübergreifende Risikomanagementsystem trägt der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG. Die Überwachung und Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems obliegt der Arbeitsgruppe Risikomanagement, die sich aus Mitarbeitern der Bereiche Controlling und Recht zusammensetzt und dem Ressort des Finanzvorstands zugeordnet ist. Die direkte Verantwortung, Risiken früh zu erkennen und zu kommunizieren, liegt bei den Geschäftsführern der operativen Gesellschaften und den Führungskräften.

Zusätzlich unterhalten die beiden Kapitalanlagegesellschaften der PATRIZIA jeweils ein separates Risikomanagementsystem, das auf die Risiken der verwalteten Immobilien-Spezialfonds ausgerichtet ist und mit dem die Einhaltung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen sichergestellt wird.

Prozess des Risikomanagements

Die Risikoberichterstattung ist in den Planungs- und Controlling-Prozess integriert

Wir überwachen fortlaufend sowohl den deutschen und europäischen Immobilienmarkt und das gesamtwirtschaftliche Umfeld als auch unsere internen Abläufe. Ein umfangreiches Informationsnetz sorgt dafür, dass Risiken identifiziert und kommuniziert werden und den weiteren Managementprozess durchlaufen. Dazu dienen etwa die wöchentlichen Jours Fixes des Vorstands, die monatliche Abstimmung zwischen COO und Geschäftsführung sowie zwischen Geschäftsführung und Controlling oder die quartalsweisen Geschäftsleitungssitzungen. Die Berichte des Konzerncontrollings bieten eine regelmäßige Informationsbasis für die Steuerung der Chancen und Risiken. Für jeden Verantwortungsbereich sind Werttreiber definiert, die monatlich einer Plan-Ist-Analyse unterzogen werden, um Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen und Maßnahmen zu ergreifen. Erkannte Chancen und Risiken werden in den Planungs- und Prognoseprozessen berücksichtigt. Die Risiken quantifizieren wir nach ihrer möglichen Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe. Wenn nötig, berücksichtigen wir Risiken durch bilanzielle Vorsorgen wie Rückstellungen.

Effizienz und Wirksamkeit des Risikomanagementsystems werden einmal jährlich in einem internen Risikoaudit geprüft. Als Ergebnis wird ein Risikoreport erstellt, der sämtliche Risiken, operative Maßnahmen und Verantwortlichkeiten 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.

34	Geschäft und Strategie
36	Wirtschaftliches Umfeld
38	Wesentliche Ereignisse
41	Geschäftsentwicklung
49	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
63	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
68	Weitere Angaben
74	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
82	Prognosebericht

8.2 INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM IM HINBLICK AUF DEN RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS – ANGABEN NACH § 289 ABS. 5, § 315 ABS. 2 NR. 5 HGB

Das Risiko der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung liegt darin, dass unsere Jahres- und Zwischenabschlüsse Falschdarstellungen enthalten könnten bzw. darin, dass die Auftraggeber, für die wir Rechnungslegungsaufgaben übernehmen, Falschdarstellungen in ihren Abschlüssen ausweisen. Um Fehlerquellen zu identifizieren und daraus resultierende Risiken zu begrenzen, hat die PATRIZIA Immobilien AG angemessene interne Kontrollsysteme (IKS) 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 IKS keine absolute Sicherheit hinsichtlich der Vermeidung von Fehlern oder Falschaussagen in Rechnungslegung und Abschlüssen liefern.

Ausgangspunkt des IKS ist die einmal jährlich erstellte Planung, die auf den Zielvorgaben des Vorstands und den Erwartungen an die operative Geschäftsentwicklung beruht. Die Planung gibt für das bevorstehende Geschäftsjahr Budgetwerte und für das Folgejahr Planzahlen für jede Gesellschaft und für jede Kostenstelle vor. Monatlich werden Abweichungen der Ist- von den Planzahlen ermittelt und ausgewertet. Für das laufende Geschäftsjahr wird eine aktualisierte Prognose erstellt, die an bereits umgesetzten Istwerten und noch ausstehenden Budgetwerten anknüpft. Einmal im Quartal tagen der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG und alle Geschäftsführer der operativen Gesellschaften, um Zwischen- und Jahresabschlüsse auszuwerten.

Das IKS umfasst alle Maßnahmen und Prozesse zur Gewährleistung der einheitlichen, zutreffenden und zeitnahen Erfassung aller Geschäftsvorfälle in Buchhaltung und Abschlüssen. Es untersucht Gesetzes- und Standardänderungen sowie sonstige Verlautbarungen auf deren Auswirkung auf Rechnungslegung und Abschlüsse. Die Einhaltung von gesetzlichen Vorschriften und Standards soll mithilfe der durchgängigen Umsetzung des Vieraugenprinzips in den rechnungslegungsrelevanten Prozessen gewährleistet werden. Wesentliche Basis unseres IKS bilden Funktionstrennungen und Freigaberegungen, die durch fortlaufende, standardisierte und automatisierte Kontroll- und Abstimmprozesse unterstützt werden.

Die Kreditorenbuchhaltung ist zentral in der PATRIZIA Immobilien AG angesiedelt, die Debitorenbuchhaltung ist zentral organisiert und wird derzeit an drei Standorten technisch bearbeitet. Basis sind konzerneinheitliche Vorgaben innerhalb einer größtenteils auf SAP basierenden zentralen EDV-Umgebung, für die definierte Zugriffsregelungen bestehen. Die laufende Finanzbuchhaltung und die Abschlusserstellung werden, bis auf die im Ausland angesiedelten Gesellschaften (Dänemark und Schweden), 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 IKS wird im Rahmen der Abschlusserstellungsarbeiten beurteilt und auch von unserem Abschlussprüfer im Rahmen dessen Prüfungstätigkeit untersucht.

8.3 WICHTIGE CHANCEN- UND RISIKOKATEGORIEN

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.

Die anhaltend expansive Geldpolitik, niedrige längerfristige Hypothekenzinsen und aufkommende Inflationstendenzen begünstigen die Nachfrage nach wertstabilen Sachwerten wie Immobilien

Markt und Branche

Chancen und Risiken aus der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung: Bei Eigen- und Co-Investments agiert PATRIZIA bisher nur auf dem deutschen Immobilienmarkt, die Sondervermögen der Fonds investieren auch in ausgewählten europäischen Ländern. Konjunkturelle Entwicklungen in Deutschland und Europa könnten auf den Unternehmenserfolg der PATRIZIA einwirken. Die anhaltend expansive Geldpolitik, niedrige längerfristige Hypothekenzinsen sowie aufkommende Inflationstendenzen begünstigen die Nachfrage nach Immobilien. Insbesondere das Interesse privater Investoren in Wohnimmobilien dürfte auf dem aktuell hohen Niveau bleiben. Dies bietet PATRIZIA die Chance, den Verkauf von Wohnungen an Mieter, Selbstnutzer und private Kapitalanleger zu verstärken. Von einer Ausweitung der Kreditvergabe seitens der Banken wären gleichfalls positive Impulse für Globalverkäufe und Projektentwicklungen zu erwarten. Das Risiko, dass sich die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA mittelfristig abschwächen könnte, sehen wir nicht.

Wohnimmobilienmarkt Deutschland: Nach einer eher verhaltenen Angebotssituation Anfang des Jahres 2012 haben die eingehenden Objektangebote wieder zugenommen, wobei das Angebot an Bestandsobjekten mit guter Qualität an guten Standorten nach wie vor sehr gering ist. In den Fokus der Investoren geraten zunehmend auch Nebenstandorte (B-Standorte) wie beispielsweise Hannover oder Bremen sowie Universitätsstädte generell. Gute bis sehr gute Mikrolagen werden zwischenzeitlich auch dort vermehrt nachgefragt, die Konkurrenzsituation nimmt zu. Aufgrund fehlender Anlagealternativen zeigen viele Immobilienbesitzer trotz des aktuell hohen Preisniveaus anhaltend eine mangelnde Verkaufsbereitschaft. Auch in den kommenden Monaten ist nicht von rückläufigen Preisen auszugehen. Im vergangenen Jahr haben wir für unsere Fonds und Co-Investments bundesweit Wohnimmobilien im Volumen von rund 410 Mio. Euro erworben.

Im Vertrieb profitiert PATRIZIA von Preissteigerungen, beim Ankauf sind wir dem Risiko ausgesetzt, unter Renditegesichtspunkten weniger geeignete Objekte zu finden oder das eingeworbene Eigenkapital nicht fristgerecht zu investieren. Das Preisniveau wird laufend von uns analysiert und in die Planungen einbezogen.

Trotz Bevölkerungsrückgang werden die Anzahl der Haushalte und die Nachfrage nach Wohnraum steigen

Die demografische Entwicklung deutet auf eine Abnahme der Bevölkerungszahl hin und könnte langfristig das Risiko höherer Leerstände und geringerer Nachfrage nach Wohneigentum zur Folge haben. Die zunehmende Singularisierung der Gesellschaft und die steigende Pro-Kopf-Wohnfläche widersprechen dieser Annahme. Die geringe Bautätigkeit begünstigt die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich und lässt regionale Engpässe mit steigenden Mieten und Preisen erwarten. Die beschriebene Entwicklung werten wir als Chance, für uns und unsere Kunden höhere Erlöse zu erzielen. Die niedrige haushaltsbezogene Wohneigentumsquote in Deutschland bietet nach wie vor großes Potenzial für die von uns angebotenen Wohnungsprivatisierungen aus dem Eigenbestand sowie in der Dienstleistung für Dritte.

Wohnimmobilienmarkt Europa: Aktuell wird der europäische Wohnungsmarkt für Investitionen des Euro City Residential Fund I (ECRF I) bearbeitet. Der Fokus liegt auf Skandinavien, wobei Investments bisher in Dänemark, Schweden und Finnland getätigt wurden.

Finnland

In Finnland sorgt die anhaltend hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen gepaart mit günstigen Finanzierungsbedingungen für Privatleute für ein nachhaltig hohes Kaufpreisniveau. Ebenfalls preisstabilisierend wirkt die nach wie vor hohe Nachfrage institutioneller Investoren nach Investments im Wohnsektor. Das Angebot an Bestandsobjekten ist wegen der andauernden Mietsteigerungen sehr begrenzt. Projektentwicklungen werden entweder dem Eigentumswohnungsmarkt oder lokalen institutionellen Investoren zugeführt, die mit deutlich geringeren Ankaufsrenditen im Vergleich zum deutschen Markt erwerben. Eine spürbare Erhöhung der Angebote ist aktuell nicht zu erwarten.

34	Geschäft und Strategie
36	Wirtschaftliches Umfeld
38	Wesentliche Ereignisse
41	Geschäftsentwicklung
49	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
63	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
68	Weitere Angaben
74	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
82	Prognosebericht

Aktuell führt in Norwegen die Nachfrage nach Wohnraum insbesondere in Oslo vereinzelt zu einer wiederbelebten Neubautätigkeit, überwiegend für den Eigentumswohnungsmarkt. Die Preise zeigen sich dabei stabil auf hohem Niveau bei niedriger Mietrendite. Mangels ausreichender Bautätigkeit in der Vergangenheit ist das Angebot an neuwertigen Objekten knapp. Hohe Mietsteigerungen in den letzten drei Jahren führen dazu, dass kaum Bestandsobjekte angeboten werden.

Norwegen

In Dänemark zeigt sich in den letzten Monaten eine verstärkte Nachfrage von institutionellen Investoren aus dem In- und Ausland nach hochwertigen Wohnimmobilien, insbesondere in Kopenhagen und Aarhus. Damit einhergehend ist auch eine Stabilisierung der Preise festzustellen, vor allem bei Neubauprojekten in guten Lagen. Das Angebot an neuwertigen und gut gelegenen Wohnimmobilien ist aufgrund der verhaltenen Bautätigkeit der vergangenen Jahre gering. Im Rahmen der steigenden Nachfrage – besonders aus dem schwedischen Raum – ist also mit einer weiteren Verknappung des Angebots zu rechnen. Vermehrt fokussieren sich Investoren daher wieder auf Projektentwicklungen.

Dänemark

In Schweden war in den vergangenen Monaten auf dem Wohnimmobilienmarkt – abgesehen von einigen wenigen Portfoliotransaktionen – nur eine sehr geringe Transaktionstätigkeit zu beobachten. Dies war unter anderem einer starken Einschränkung der Kreditvergabe seitens der Finanzierungsinstitute geschuldet. Dementsprechend war auch die Preisentwicklung sehr verhalten, in weniger attraktiven Standorten teilweise sogar rückläufig. Bei hochwertigen Neubauprojekten besteht nach wie vor ein geringes Angebot, da diese Objekte hauptsächlich an Eigentumswohnungskäufer veräußert werden. Ältere Bestandsobjekte werden häufig im Portfolio angeboten, wobei es sich hier vor allem um Objekte an Sekundärstandorten und in mittleren Lagen handelt.

Schweden

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass in den nordischen Märkten ein überschaubares Angebot bei gleichzeitig hoher Nachfrage zu stabilen bis steigenden Preisen führt und den Immobilienerwerb – auch im Hinblick auf das Wechselkursrisiko und die Renditeerwartungen der Investoren – beeinträchtigen könnte. Dies gilt in erster Linie für großvolumige Transaktionen. Nichtsdestotrotz bietet die Marktposition der PATRIZIA, gerade auch durch den Aufbau der PATRIZIA Nordics, hier Chancen, nicht nur das gezeichnete Fondskapital zeitnah zu investieren, sondern auch weitere Asset-Management-Mandate vor Ort zu gewinnen.

Nordics:
Hohe Nachfrage trifft
auf überschaubares
Angebot

Gewerbeimmobilienmarkt Deutschland und Europa: Der Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien belebte sich im Laufe des Jahres und lag in Summe gleichauf mit 2011. Die Investorennachfrage konzentrierte sich in West- und Nordeuropa neben Deutschland auf Frankreich, Großbritannien, Norwegen und Schweden, wobei insbesondere Deutschland und Norwegen noch einmal beachtliche Umsatzzuwächse erzielten. Dies spiegelt auch die Haltung der meisten Investoren wider, die wirtschaftlich sichere Regionen bevorzugen. Aufgrund der hohen Nachfrage gerieten die Preise nochmals unter Druck. Die Nettoankaufsrenditen für Core-Objekte in Bestlagen notieren mittlerweile deutlich unter 5% (für Einzelhandels- und Büroobjekte). Der Nachfrageüberhang in den Top-Standorten verlagert sich zunehmend auf prosperierende B-Städte, in denen ebenfalls die Preise steigen. Risikofreudigere Investoren kehrten in der zweiten Jahreshälfte wieder in Opportunitätsmärkte zurück. Die Nettoanfangsrenditen dürften für sehr gute Objekte und Lagen in diesen Märkten ihren höchsten Stand erreicht haben und liegen immer noch 150 bis 300 Basispunkte über denen der Core-Märkte.

Auf dem europäischen Gewerbeimmobilienmarkt ist die PATRIZIA Gewerbeinvest KAG tätig. Ihr kommt zugute, dass sie breit gefächerte Bausteinfonds und verschiedene Individualfonds bedient und auf ein vielfältiges Angebot geeigneter Objekte zugreifen kann. Völlig unterschiedliche Ankaufprofile kompensieren mögliche Engpässe in einzelnen Objektklassen. Wir gehen davon aus, dass wir das eingeworbene Eigenkapital im vorgegebenen Zeitraum investieren können und weder bei den Objekten noch bei den Preisen Abstriche machen müssen. Hierbei

kommt uns zugute, dass die in den Spezialfonds gehaltenen Objekte zu mindestens 50% mit Eigenkapital unterlegt sein müssen und Fremdfinanzierungen in dieser Konstellation zügig und günstig zu erhalten sind. Grundsätzlich ist für 2013 nicht von einer geringeren Investitionstätigkeit auszugehen. Das Risiko, dass geplante Ausschüttungen an die Anleger reduziert werden müssen, schätzen wir aktuell als sehr gering ein. Vielmehr sehen wir die Chance, durch die Fonds-Performance und das Ansehen der PATRIZIA GewerbeInvest KAG als seriöser Partner Neukunden zu gewinnen und geplante Fondsneuaufgaben bzw. die Ausweitung bestehender Fondsprodukte zeitnah umzusetzen.

Wettbewerbssituation: Aufgrund der erwarteten hohen Nachfrage nach indirekten Investments halten wir es für wahrscheinlich, dass in naher Zukunft weitere Immobilien-Spezialfonds aufgelegt werden. Dies könnte zum einen den Ankauf für unsere Fonds erschweren, zum anderen könnte sich die Investorenakquise schwieriger gestalten. Durch etablierte Strukturen und Prozesse kann PATRIZIA bei der Auflage neuer Fonds Skaleneffekte heben. Mit steigendem Volumen der Assets unter Management wachsen die wiederkehrenden Einnahmen aus Dienstleistungsgebühren und tragen zu einer Verstärkung des operativen Ergebnisses bei.

Im Dienstleistungsbereich rund um die Immobilie erwarten wir einen strengeren Wettbewerb für Leistungen des Asset- und Property Managements. 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 für unwahrscheinlich. 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.

Betrieb und operative Tätigkeit

Projektspezifische Risiken: Dass die Marktattraktivität unserer Objekte sinken könnte, bewerten wir nicht als wahrscheinlich. Zur verbesserten Vermiet- und Veräußerbarkeit investieren wir regelmäßig in Instandhaltung und Modernisierung. Optimierungen, die während der Haltedauer vorgenommen werden, erhöhen die Attraktivität und damit den Verkaufspreis der Immobilie. Auch als Asset- und Property Manager für Dritte sind wir für die Betreuung und Optimierung fremder Objekte verantwortlich. Unzureichend ausgeführte Instandhaltung und Renovierung, Verzögerungen von Baumaßnahmen, Überschreitungen des Zeitplans oder der geplanten Kosten – insbesondere bei Neubau-Projektentwicklungen – könnten zur Unzufriedenheit bei den Kunden bis hin zum Verlust von Aufträgen führen und die Ertragslage des Konzerns belasten. Für 2013 gehen wir von einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit mit geringfügigen finanziellen Auswirkungen aus.

An- und Verkauf von Immobilien: Erfolgreiche Ankäufe sind stark von der Angebotssituation abhängig. Chancen für PATRIZIA ergeben sich insbesondere bei größeren Objekten, bei denen eine hohe Ankaufsgeschwindigkeit sowie eine gute Marktkenntnis gefragt sind. Im Verkauf profitieren wir von der hohen Qualität und den guten Lagen unserer Objekte. Für weitere Informationen verweisen wir auf die Darstellung der einzelnen Immobilienmärkte unter Punkt 8.3 Markt und Branche.

 Weitere Informationen auf Seite 76f.

Kunden und Geschäftspartner: Partnerrisiken ergeben sich aus der Geschäftsverbindung zu Kunden und Lieferanten. Die Nichteinhaltung von Terminen und/oder eine mangelnde Qualität von Leistungen bergen Risiken für die Gesellschaft, die beispielsweise die Vermietbarkeit oder den Verkauf von Immobilien erschweren könnten. Insbesondere in der Projektentwicklung hätte eine Verzögerung der Baumaßnahmen Kosten- und Vertriebsrisiken zur Folge. 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

34	Geschäft und Strategie
36	Wirtschaftliches Umfeld
38	Wesentliche Ereignisse
41	Geschäftsentwicklung
49	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
63	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
68	Weitere Angaben
74	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
82	Prognosebericht

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 dies kurzfristig zu negativen Planabweichungen führen könnte.

Eine Unzufriedenheit seitens der Kunden mit den von uns ausgeführten Dienstleistungen rund um die Immobilie könnte zu einer Minderung des Kundenvertrauens oder zu finanziellen Forderungen bis hin zur Stornierung von Aufträgen führen. Bei Dienstleistungsmandaten und Co-Investments besteht das Risiko, dass sich die Partnerunternehmen aus dem Markt zurückziehen bzw. sich avisierte Investitionsvolumina zeitlich verzögern. Der Ausfall von Geschäftspartnern/Investoren oder Probleme bei der Neuakquise könnten erwartete Gebühreneinnahmen sowie die Finanzierung und Realisierung der gemeinsamen Projekte gefährden. Im Zuge der Ausweitung der Co-Investments und des Fondsgeschäfts steigt die Abhängigkeit der PATRIZIA von institutionellen Kunden wie Versicherungen oder Pensionskassen. Dies könnte Druck auf unsere Margen ausüben. Zur Verringerung dieses Risikos haben wir eine breit angelegte Vertriebsstrategie, die auch die Ansprache ausländischer Investoren umfasst.

Mitarbeiter: Die Fähigkeiten und die Motivation unserer Mitarbeiter sind ein entscheidender Faktor für den Erfolg der PATRIZIA, denn unsere Geschäftstätigkeit wird mehr und mehr zum sogenannten »People Business«: Wir zählen auf Mitarbeiter, die durch ihr Fachwissen das Vertrauen unserer Investoren, Mieter, Geschäftspartner und Aktionäre gewinnen und nachhaltige Geschäftsbeziehungen zum Wohle der PATRIZIA aufbauen. Es besteht das Risiko, durch Fluktuation Wissen zu verlieren sowie für Vakanzen nicht beizeiten ausreichend qualifizierte Fachkräfte zu gewinnen. In beiden Fällen würden wir damit Wettbewerbsvorteile am Markt einbüßen. Wir begrenzen das Fluktuationsrisiko durch die qualifizierte Nachwuchsförderung und setzen gezielt Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung ein, vor allem in Schlüsselpositionen. Wir versuchen, Führungspositionen möglichst intern durch eigene Mitarbeiter zu besetzen.

IT-Sicherheit: Nahezu alle wesentlichen Geschäftsabläufe stützen sich auf IT-Systeme. Jede Störung im Betrieb oder der Sicherheit des IT-Systems könnte zu Verzögerungen bzw. zur Unterbrechung der Geschäftstätigkeit und somit zu außerplanmäßigen Kosten führen. Nennenswerte Datenverluste könnten gravierende finanzielle Schäden zur Folge haben, aber auch die Wahrnehmung des Unternehmens seitens Mieter und Geschäftspartner negativ beeinflussen. Um die Zuverlässigkeit des IT-Betriebes zu gewährleisten, werden regelmäßig Datensicherungen angefertigt; zusätzlich sollen permanentes Monitoring und laufende Optimierungen Ausfälle verhindern. Die eingesetzten Technologien werden permanent weiterentwickelt. Zur Risikobegrenzung investieren wir erhebliche Beträge in Hard- und Software. Diese und andere Vorsorgemaßnahmen dienen dem Zweck, die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Systemausfalls auf niedrigstem Niveau zu halten; das potenzielle Schadensausmaß wäre jedoch erheblich. Zur Gewährleistung der Datensicherheit sind für jeden Nutzer individuell eingeschränkte Zugriffsrechte definiert, verbunden mit einer zyklischen Passwortänderung. Regelmäßige Notfallübungen – auch bei den Outsourcing-Partnern – sollen für einen möglichst reibungslosen Ablauf im Disaster-Recovery-Fall sorgen. Zusätzlich wurde eine Spiegelung für das ERP-System (Enterprise Resource Planning) in Betrieb genommen. Dieses gewährleistet in Verbindung mit der Virtualisierung von Speicher- und Serversystemen eine deutliche Reduktion der Ausfallzeit bei zentralen Geschäftsabläufen.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Finanzierungsrisiken: Das Risiko, dass PATRIZIA Fremdkapital nicht in der erforderlichen Höhe oder zu wirtschaftlich nicht angemessenen Konditionen zur Verfügung steht, betrachten wir als äußerst gering. Zum einen, weil wir nur noch in Ausnahmefällen direkte Immobilien-Eigeninvestments eingehen werden, zum anderen, weil das derzeitige Zinsniveau nach wie vor historisch niedrig ist. Gleichwohl übernimmt PATRIZIA für die Co-Investments und Fonds die Fremdkapitalbeschaffung als Dienstleistung. Der Eigenkapitalbedarf für Neufinanzierungen

Risiken aus der Fremdfinanzierung sehen wir derzeit nicht

von Einzelobjekten liegt bei unseren Co-Investments derzeit bei rund 30%, die Fonds müssen per Gesetz ihre Sondervermögen zu mindestens 50% aus eigenen Mitteln finanzieren. Das Volumen, das von einer Bank bei Neufinanzierungen idealerweise darstellbar ist, liegt zwischen 15 und 30 Mio. Euro. 2013 stehen keine größeren Darlehen zur Prolongation an; die 2014 auslaufenden Kredite werden bis Fälligkeit weitgehend über Verkäufe getilgt sein. Die Finanzierungsverlängerungen sind für uns unkritisch, vielmehr profitieren wir bei zinsungesicherten Darlehen von gesunkenen Zinsen. Mit dem Abschluss von Co-Investments anstelle eigener 100%-Beteiligungen verlieren Finanzierungen für das eigene Buch an Bedeutung.

Eine Bonitätsprüfung im Sinne eines Ratings einer externen Rating-Agentur besteht für PATRIZIA aufgrund der damit verbundenen Kosten nicht. Die uns finanzierenden Banken erstellen jeweils interne Bonitätsgutachten.

Zinssicherungen
laufen im Januar
bzw. Juni 2014 aus

Zinsrisiken: Für unsere Bankverbindlichkeiten bestehen Zinssicherungsgeschäfte in Form von Swaps und Collars, die überwiegend zum 31. Januar 2014 und spätestens zum 30. Juni 2014 auslaufen. Der Großteil wurde Ende 2006/Anfang 2007 parallel zum Abschluss größerer Finanzierungsvolumina eingegangen. Der abgesicherte Einstiegszinssatz lag zum Jahresende 2012 bei durchschnittlich 4,00% p.a. Die aktualisierte Marktwertbewertung der Zinssicherungsinstrumente zum Bilanzstichtag kann bei größeren Zinsbewegungen erheblichen Einfluss auf das Ergebnis nach IFRS haben – auch wenn diese Auswirkungen keine liquiditätswirksamen Erträge oder Aufwendungen darstellen. Ergebnisseitig würde eine Zinssteigerung zu einem positiven Effekt aus der Bewertung der Derivate führen, bilanziell würde sich das Bewertungsergebnis aus Cash Flow Hedges im Eigenkapital verbessern. Derivative Finanzinstrumente werden nicht zu Handels- oder Spekulationszwecken eingesetzt.

Jede Veränderung der Finanzierungskosten wird in der rollierenden Planung berücksichtigt. Das derzeit nicht zinsgesicherte Kreditvolumen von 81 Mio. Euro (16% aller Bankverbindlichkeiten) lässt uns das mögliche finanzielle Schadensmaß auch aufgrund der Zinserwartung unverändert mit gering bewerten. Außerdem werden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Zuge des vollständigen Abverkaufs unseres Immobilienportfolios bis 2015/2016 weitgehend getilgt sein.

Kreditbedingungen: Ein Teil der Bankdarlehen der PATRIZIA enthält Kreditklauseln. Das Risiko, dass PATRIZIA je nach Vereinbarungen die zugrunde liegenden Covenants verletzen könnte, sehen wir derzeit nicht. Darlehen werden stets auf Ebene der Objektgesellschaften abgeschlossen. Die Covenants beziehen sich in der Regel auf die Mietbasis, wobei der Zinsaufwand bei jedem Objekt von den Mieteinnahmen überdeckt wird.

Die Innenfinan-
zierungskraft und
Schuldentilgungs-
fähigkeit ist sicher-
gestellt

Liquiditätssituation: Das Risiko eines Liquiditätsengpasses bewerten wir in Wahrscheinlichkeit und Auswirkung als sehr gering: Zum 31. Dezember 2012 standen der PATRIZIA Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von 38,1 Mio. Euro zur Deckung ihres Refinanzierungs- und operativen Liquiditätsbedarfs zur Verfügung. PATRIZIA optimiert und steuert die Liquidität im Rahmen eines Cash-Pooling-Verfahrens. Frühwarnindikatoren und eine umfassende rollierende Planung dienen gleichfalls der Vorbeugung und stellen sicher, dass auch ein unerwarteter Liquiditätsbedarf bedient werden kann.

Währungsrisiken
können nur mit
zunehmender Expan-
sion außerhalb der
Eurozone eintreten

Schwankungen der Währungskurse: Alle wesentlichen Tochter- und Objektgesellschaften sind innerhalb der Europäischen Währungsunion angesiedelt, wodurch im operativen Bereich sowie in der Finanzierung der direkte Einfluss von Wechselkursveränderungen ausgeschlossen werden kann. Eine Ausnahme bilden die beiden Auslandsniederlassungen in Schweden und Dänemark, welche die skandinavischen Investments unserer Fonds betreuen und Asset-Management-Gebühren generieren. Unsere beiden Kapitalanlagegesellschaften unterhalten Immobilien außerhalb der Eurozone, diese sind jedoch Bestandteil der Fondssondervermögen.

34	Geschäft und Strategie
36	Wirtschaftliches Umfeld
38	Wesentliche Ereignisse
41	Geschäftsentwicklung
49	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
63	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
68	Weitere Angaben
74	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
82	Prognosebericht

Rechtliche und politische Risiken

Rechtliche Risiken: Derzeit gibt es keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten und/oder Schadensersatzansprüche.

Änderungen von Gesetzen und regulatorischen Anforderungen: Auf EU-Ebene hat das Europäische Parlament die Richtlinie für Verwalter alternativer Investmentfonds, die sogenannte AIFM-Richtlinie verabschiedet (Alternative Investment Fund Manager Directive – AIFMD). Bis zum 22. Juli 2013 muss die Richtlinie in nationales Recht umgesetzt sein, wobei bisher noch keine finale politische Entscheidung im Detail vorliegt. Absehbar ist, dass die Regularien auch in Deutschland umfassender sein werden. So soll das bisher geltende Investmentgesetz (InvG) durch das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) ersetzt werden. Das Ziel der AIFM-Richtlinie besteht darin, Verwalter alternativer Investments aufsichtsrechtlichen Anforderungen zu unterwerfen, die bisher keiner Regulierung auf EU-Ebene unterlagen. Auch Kapitalanlagegesellschaften werden Anforderungen zu erfüllen haben, die über die Anforderungen aus dem InvG hinausgehen. In Vorbereitung auf das Inkrafttreten des AIFMD-UmsG hat PATRIZIA ein Projektteam gegründet und nimmt die Beratung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Anspruch, die sie über die gesamte Projektdauer begleitet. Angestrebt wird die fristgerechte und vollständige AIFMD-Konformität für den PATRIZIA Konzern unter Berücksichtigung der Europa-Wachstumsstrategie. Denn alle Gesellschaften oder Einheiten, die Fondsprodukte auflegen, verwalten bzw. vertreiben, müssen den neuen gesetzlichen Anforderungen genügen. Im PATRIZIA Konzern sind u. a. neben den beiden Kapitalanlagegesellschaften die PATRIZIA Alternative Investments, die PATRIZIA Investmentmanagement sowie die PATRIZIA Auslandsgesellschaften betroffen. Die höheren aufsichtsrechtlichen und administrativen Anforderungen werden mit höheren Aufwendungen für PATRIZIA verbunden sein, die die Ertrags- und Finanzlage einmalig und wiederkehrend belasten und sich negativ auf bisher erzielte Margen auswirken können. Das Risiko, dass der PATRIZIA eine AIFM-Lizenz vorenthalten werden könnte, sehen wir nicht.

Zukünftig wird die europäische Investmentbranche durch die EU-weite AIFM-Richtlinie stärker reguliert werden

8.4 GESAMTBETRACHTUNG DER CHANCEN UND RISIKEN

Das Risikomanagement ist bei PATRIZIA ein kontinuierlicher Prozess, der Risikoänderungen identifiziert und geeignete Gegenmaßnahmen definiert: Auch 2012 hat PATRIZIA die Bewertungsklassen für das potenzielle Schadensausmaß aller bekannten Risiken geprüft und – sofern erforderlich – angehoben oder gesenkt. Das hier erläuterte Risikomanagementsystem ermöglicht 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 gegenwärtige 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. Insgesamt haben die Unwägbarkeiten in unserem Geschäft abgenommen.

Das operative Ergebnis hat sich 2012 erneut verbessert. Inzwischen resultiert der Großteil der Erträge aus dem gut kalkulierbaren Dienstleistungsgeschäft. Darlehen wurden weiter zurückgeführt und mit 35,4% hat die Eigenkapitalquote eine komfortable Größe erreicht, die in den nächsten Jahren kontinuierlich zulegen wird. Indem unser geändertes Geschäftsmodell in der Praxis konkrete Formen angenommen hat, sind wir der Überzeugung, dass unser Risikoprofil im Vergleich zum Vorjahr abermals deutlich gesunken ist und in den Folgejahren weiter abnehmen wird.

9 NACHTRAGSBERICHT

Eigeninvestments

Ende 2012 und Anfang 2013 wurden in Summe 134 Einheiten en bloc in München und Berlin beurkundet. Der Verkaufspreis von 35,9 Mio. Euro wird voraussichtlich im 1. Quartal 2013 ergebniswirksam. Für das 2. Quartal 2013 erwarten wir Verkaufserlöse über 2,4 Mio. Euro aus dem Verkauf eines Wohnhauses mit 10 Einheiten, gleichfalls in München. Zum Jahresende 2013 erwarten wir den Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten eines weiteren Blockverkaufs in München über 2,6 Mio. Euro.

Fonds

Erstmals konnte die PATRIZIA GewerbeInvest KAG ein Value-Add-Mandat einwerben, bei dem sie für die Auswahl der Immobilien, das Asset- und das Fondsmanagement verantwortlich ist. Erste Objekterwerbe werden 2013 erfolgen.

Asset Management

Mit Wirkung zum 1. Januar 2013 hat die PATRIZIA Nordics den Zuschlag für ein Asset-Management-Mandat im Volumen von 175 Mio. Euro erhalten. Das Mandat umfasst zehn Gewerbeobjekte in Schweden, Finnland und Dänemark. Auftraggeber ist der an der Kopenhagener Börse notierte Gewebefonds »Ei Invest European Retail«. Dieser Fonds wurde von der Ei-Gruppe aufgelegt, die als Mehrheitsgesellschafter der dänischen Pensionskassen und Lebensversicherungen fungiert.

10 PROGNOSEBERICHT

10.1 KÜNFTIGE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN


Gesamtwirtschaftliche Entwicklung: Mit der Ankündigung der EZB, im Notfall unbegrenzt Staatsanleihen der Peripherieländer zu kaufen, hat die Staatsschuldenkrise für die Finanzmärkte an Schrecken verloren, da hierdurch die Gefahr eines Auseinanderbrechens der Währungsunion deutlich gesunken ist. Die Staatsschuldenkrise ist aber noch nicht vorbei; die von ihr ausgehende Unsicherheit belastet weiterhin die wirtschaftlichen Perspektiven. Aktuell ist für Deutschland im laufenden Jahr mit einem Wachstum von rund 0,5% zu rechnen, was Deutschlands Stellung als Wachstumstreiber in Europa bekräftigt, denn in der Eurozone wird gerade einmal mit einer weitgehend stagnierenden Wirtschaftsentwicklung gerechnet. Folglich dürften auch der deutsche Arbeitsmarkt und der inländische Konsum ihre positive Dynamik – wenn auch in abgeschwächter Form – 2013 beibehalten.

Die immer noch bestehenden Liquiditätsprobleme des Bankensystems und die anhaltende Staatsschuldenkrise in der Eurozone veranlassten die EZB im Sommer letzten Jahres zu einer weiteren Zinssenkung um 25 Basispunkte. Aus heutiger Sicht erscheint ein weiterer Zinsschritt im Jahresverlauf zwar wenig wahrscheinlich, bei einer sich wieder verstärkenden Unsicherheit an den Kapitalmärkten ist es jedoch nicht auszuschließen, dass der Refinanzierungssatz durch die EZB noch weiter gesenkt wird. Insbesondere den Bereich der privaten Immobilienfinanzierung in Deutschland dürfte dies weiter begünstigen.

Allgemeine Geschäftsentwicklung: Zukünftig wird die europäische Investmentbranche durch die EU-weite AIFM-Richtlinie stärker reguliert werden. Die Umsetzung in deutsches Recht wird mit Inkrafttreten des Kapitalanlagegesetzbuches voraussichtlich im Juli 2013 auch auf PATRIZIA Auswirkungen haben, unter anderem in der organisatorischen Aufstellung. Die erforderlichen Anpassungen der Konzernstruktur werden in der neuen Segmentierung für 2013 umfassend berücksichtigt. Die neuen, höheren Anforderungen betreffen auch Prozesse

34	Geschäft und Strategie
36	Wirtschaftliches Umfeld
38	Wesentliche Ereignisse
41	Geschäftsentwicklung
49	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
63	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
68	Weitere Angaben
74	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
82	Prognosebericht

wie das Reporting, das Risikomanagement oder den Vertrieb. Das PATRIZIA Geschäftsmodell bleibt von der AIFM-Richtlinie unberührt. Für weitergehende Informationen verweisen wir auf Punkt 8.3 des Chancen- und Risikoberichts (hier: rechtliche und politische Risiken).

 Weitere Informationen auf Seite 81


Künftige Situation am deutschen Immobilienmarkt: Infolge der föderalen Struktur Deutschlands und der fortschreitenden Binnenmigration in die wirtschaftsstarken Agglomerationsräume weist der Wohnungsmarkt stark divergierende Entwicklungen auf: In den wirtschaftsstarken Agglomerationsräumen besteht angesichts einer weiterhin hinter dem Bedarf zurückbleibenden Bautätigkeit eine zunehmende Wohnungsknappheit, während in den ländlicheren Regionen von einem Überangebot gesprochen werden kann. Folglich ist in diesen Stadträumen über 2013 hinaus mit einem kontinuierlichen Miet- und Preisanstieg zu rechnen. Verstärkt wird dieser Effekt durch einen sogenannten qualitativen Neubaubedarf, welcher sich vor allem wegen des teilweise nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsbestands in vielen Städten ergibt. In Summe ist zu erwarten, dass es in diesen Regionen zu weiteren, mitunter deutlichen Miet- und Preissteigerungen kommen wird – sowohl im Neubau als auch im Bestand. Sie können auf Höhe oder über der erwarteten Inflationsrate von rund 2% liegen.

In den wirtschaftsstarken Agglomerationsräumen ist über 2013 hinaus mit einem kontinuierlichen Miet- und Preisanstieg zu rechnen

Infolge des nur geringen realwirtschaftlichen Wachstums ist auch auf den deutschen Gewerbeimmobilienmärkten 2013 mit einer nachlassenden Dynamik zu rechnen. Bei den Spitzenmieten ist, wenn überhaupt, nur ein geringes Plus zu erwarten, welches aus aktueller Perspektive in den meisten Fällen hinter der Inflationsrate zurückbleiben dürfte. Auf der anderen Seite sind fallende Spitzenmieten vor dem Hintergrund weitgehend solider Fundamentaldaten aktuell jedoch auch nicht absehbar.

Nachlassende Dynamik auf den deutschen Gewerbeimmobilienmärkten

Künftige Situation am europäischen Immobilienmarkt: Die Angebots- und Preissituation in den für PATRIZIA relevanten europäischen Immobilienmärkten haben wir im Chancen- und Risikobericht unter Punkt 8.3 dargestellt. Wir gehen davon aus, dass die dort getätigten Angaben für 2013 weiterhin gültig sind und sich der Markt nicht wesentlich ändern wird.

 Weitere Informationen auf Seite 76 f.

10.2 STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Führend – vollstufig – in allen Immobilien-Assetklassen – in Deutschland und Europa. Das ist unsere Vision. Bereits seit einigen Jahren legen wir unseren Fokus auf die Erweiterung des Fonds- und Asset Managements und ernten zunehmend die Früchte früherer Investitionen. Heute erwirtschaften wir vermehrt jährlich wiederkehrende, kalkulierbare Erträge. Von Nachfrageschwankungen im Immobilienhandel, ob unterjährig oder in Zyklen, werden wir unabhängiger. Über Co-Investments können wir mit dem vorhandenen Eigenkapital ein deutlich größeres Investitionsvolumen bewegen als dies bisher mit Eigeninvestments möglich war. Den noch vorhandenen Immobilienbestand von rund 6.000 PATRIZIA eigenen Wohnungen wollen wir innerhalb von drei bis vier Jahren vollständig veräußert haben, um fortan als Investment Manager und als Co-Investor zu fungieren. In Ausnahmefällen bleiben Eigeninvestments weiterhin eine Option.

Das Ziel der nächsten Jahre bleibt das Wachstum der Assets under Management auf mindestens 10 Mrd. Euro bis 2015. Für 2013 und die Folgejahre erwarten wir eine Zunahme um mindestens 1 Mrd. Euro pro Jahr. Der Kaufabschluss über die Übernahme der Tamar Capital Group mit Assets under Management von 700 Mio. Euro wird darin nicht berücksichtigt.

Bis Ende 2015 wollen wir »das« vollstufige Immobilien-Investmenthaus in Europa sein und ein Immobilienvermögen von mindestens 10 Mrd. Euro verantworten

Das geänderte Geschäftsmodell wird von der Mehrheit der Marktteilnehmer positiv aufgenommen. Nur noch vereinzelt werden wir ausschließlich als Anbieter von Immobilien und Dienstleistungen im Bereich Wohnen wahrgenommen. Der Gewerbeimmobiliensektor hat sich als zweites Standbein bewährt und ist fest bei PATRIZIA

verankert. Neben unterschiedlichen Sektoren sind wir nun auch geografisch diversifiziert. Die Tamar Capital Group wird uns durch ihre bestehenden Plattformen im Ausland eine zügige Umsetzung unserer Europastrategie ermöglichen.

Institutionelle Investoren schätzen Serviceleistungen rund um die Immobilie aus einer Hand

Institutionelle Investoren schätzen das Leistungsspektrum der PATRIZIA: An- und Verkauf, Property-, Fonds- und Asset Management aus einer Hand sowie ein klares Bekenntnis als Co-Investor sprechen für PATRIZIA als Investitionsplattform. Unser breites Angebot unterschiedlicher Investmentprodukte bedient nahezu alle Anforderungen und liefert individuell angepasste Lösungen.

Finanzberichterstattung 2013

Die europäische Expansion der PATRIZIA verbunden mit den zu erwartenden Anforderungen aus der Umsetzung der AIFM-Richtlinie in deutsches Recht hat den Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG dazu bewogen, die derzeitige Konzernstruktur zu prüfen. PATRIZIA ist zum einen als Investor oder Co-Investor mit eigenem Kapital in Immobilien investiert, zum anderen erbringen wir sämtliche Dienstleistungen im Zusammenhang mit Immobilien und bilden die gesamte Wertschöpfungskette ab – sowohl für Wohnen als auch Gewerbe in Deutschland und Europa. Fortan sollen sich die Berichtseinheiten primär danach richten, ob PATRIZIA als Investor oder als Dienstleister agiert, woraus sich namentlich die beiden neuen Segmente »Investments« und »Services« ergeben werden. Im zweiten Schritt werden sich die Segmente nach der Beteiligungsquote der PATRIZIA unterteilen, sprich nach dem Anteil des investierten PATRIZIA eigenen Kapitals zwischen 0 und 100%. Darin unterscheiden sich Eigeninvestments von Co-Investments und dem Geschäft mit externen Dritten. Eine Differenzierung auf Länderebene sowie eine Klassifizierung in die Asset-Klassen Wohnen und Gewerbe kann des Weiteren für jeden dieser Geschäftsbereiche vorgenommen werden. Bestehen bleiben wird das Segment Corporate/Konsolidierung, in dem Konsolidierungseffekte und die PATRIZIA Immobilien AG erfasst werden.

Neue Segmentberichterstattung ab dem 2. Quartal 2013: Zukünftig gliedert sich der Konzern funktional in die Segmente Investments und Services

Die in Deutschland ansässigen operativen Tochtergesellschaften werden mit Ausnahme der Kapitalanlagegesellschaften bzw. künftig Kapitalverwaltungsgesellschaften auf die PATRIZIA Deutschland GmbH verschmolzen. Daneben werden die PATRIZIA Auslandsgesellschaften unverändert eigenständig weitergeführt. Die neue Segmentierung der Unternehmensbereiche wird die sich ändernde interne Berichterstattung aufgreifen. Auch die Finanzberichterstattung wird den Veränderungen folgen. Nach Umsetzung der neuen Konzernstruktur, die bis Mitte 2013 abgeschlossen sein sollte, werden wir die Finanzberichterstattung voraussichtlich zum 2. Quartal entsprechend umstellen.

10.3 ERWARTETE ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE UND PRÄMISSEN ZUR ZIELERREICHUNG 2013

Ausgangsbasis und damit Untergrenze für das realisierte operative Ergebnis des Jahres 2013 stellt das Ergebnis des vergangenen Geschäftsjahres in Höhe von 43,9 Mio. Euro dar. In welcher Größenordnung wir diese Basis übertreffen können entscheidet sich aller Voraussicht nach im Frühjahr 2013, sodass wir mit der Berichterstattung zum 1. Quartal die Prognose quantitativ präzisieren werden. Unabhängig von der Höhe des Ergebnisses sollen mindestens zwei Drittel aus dem Dienstleistungsbereich resultieren.

34	Geschäft und Strategie
36	Wirtschaftliches Umfeld
38	Wesentliche Ereignisse
41	Geschäftsentwicklung
49	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
63	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
68	Weitere Angaben
74	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
82	Prognosebericht

Mittelfristig ist es unser Ziel, die Eigenkapitalrendite (bezogen auf das realisierte operative Ergebnis) von aktuell 13% auf 15% zu steigern.

Konzern allgemein

- I Der Personalaufwand im Konzern wird 2013 zunehmen, da sich die im Laufe des vergangenen Geschäftsjahres erfolgten Neueinstellungen erstmals ganzjährig auswirken. Für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir bedingt durch steigende Assets under Management eine Zunahme des Personalbestands: Mit Auflage neuer Fonds und Co-Investments bzw. mit der Ausweitung des bestehenden Geschäfts werden wir im Servicebereich neue Stellen schaffen. Insgesamt rechnen wir für 2013 mit Personalaufwendungen von 58 Mio. Euro.
- I Dem Materialaufwand sind in erster Linie Neubaukosten für die PATRIZIA eigenen Projektentwicklungen in Frankfurt, Köln und Hamburg zuzurechnen sowie Aufwendungen für Renovierung und Instandhaltung des Eigenbestands. Wir rechnen mit einem Aufwand von über 75 Mio. Euro, der Großteil ist aktivierungsfähig.
- I Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden 2013 voraussichtlich etwa so hoch sein wie im Vorjahr. Ein wesentlicher Posten sind die durchlaufenden Vergütungen der PATRIZIA Gewerbeinvest KAG für die sogenannten Labelfonds. Die mit dem Ausbau der Organisation in Verbindung stehenden höheren Aufwendungen schlagen sich erstmals ganzjährig im Ergebnis nieder, die Integrationskosten der Tamar Capital Group bringen zusätzlich einen negativen Ergebniseffekt.

Eigeninvestments

- I Unsere Richtgröße bei den Verkäufen bleiben etwa 1.800 Einheiten pro Jahr, das heißt bis 2015/2016 werden wir den PATRIZIA Eigenbestand von derzeit 6.000 Wohnungen vollständig veräußert haben.
- I Bei den Abverkäufen aus dem PATRIZIA Portfolio ist zu berücksichtigen, dass Verkäufe aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aufgrund ihrer Bewertung zum Marktpreis in der Regel mit deutlich niedrigeren Margen zu Buche schlagen als Immobilienverkäufe aus dem Vorratsvermögen. 2013 soll die Mehrheit der Verkäufe dem Anlagevermögen entstammen.
- I Die Mieteinnahmen gehen mit zunehmendem Abverkauf der Objekte kontinuierlich zurück.
- I Bis Jahresende 2013 wird ein Teil der PATRIZIA eigenen Projektentwicklung in Frankfurt, die sechs Stadtvillen »VERO« mit einem Volumen von 75 Mio. Euro, fertiggestellt und veräußert sein. Ertragsseitig ist zu beachten, dass wir aus dieser Projektentwicklung bereits 2009 einen sonstigen betrieblichen Ertrag von 8,0 Mio. Euro vereinnahmt haben. Zum Hintergrund: Die Projektentwicklung F40 GmbH wurde bis 2009 als Joint Venture geführt. Nach Auflösung des Gemeinschaftsprojekts hat PATRIZIA weitere 44,9% der Anteile für den symbolischen Preis von 0,90 Euro erworben. Die Aufgabe der Equity-Methode sowie der Überschuss des Marktwerts der Anteile über die Anschaffungskosten haben unter Abzug latenter Steuerverbindlichkeiten im Konzernabschluss 2009 zu einem Ertrag aus der Erstkonsolidierung der F40 GmbH geführt.

Co-Investments

- I Die Erlöse aus dem Asset Management des SÜDEWO-Portfolios belaufen sich auf 7,2 Mio. Euro jährlich. Für 2013 erwarten wir neben der Ausschüttung auf das investierte Eigenkapital auch eine erste Erfolgspremie.
- I Für unser Co-Investment WohnModul I sind wir weiterhin auf der Suche nach Privatisierungs- und Bestandsobjekten. Im Bereich Projektentwicklung werden nur noch Opportunitäten für eine Akquise berücksichtigt.

Fonds

- I Das Interesse institutioneller Investoren an Immobilien-Spezialfonds ist nach wie vor groß und wird weiter zunehmen. Die PATRIZIA Gewerbeinvest KAG hat bspw. den Kundenstamm seit der Übernahme 2011 um 30% vergrößert. Mittlerweile ist jede zehnte deutsche Sparkasse bei ihr investiert. Unsere Planung sieht vor, dass wir über unsere Fonds dieses Jahr annähernd 1 Mrd. Euro für unsere Anleger investieren werden. Wir

sind zuversichtlich, über die bestehenden Eigenkapitalzusagen von derzeit 1 Mrd. Euro hinaus frisches Kapital einzuwerben. Neben der Ankaufsvergütung und der üblichen Fondsverwaltungsgebühr erwirtschaften die Kapitalanlagegesellschaften inzwischen auch Verkaufsvergütungen durch erste Portfoliobereinigungen.

10.4 ERWARTETE ENTWICKLUNG DER FINANZLAGE

2013 stehen mehrere Prolongationen von Darlehen über insgesamt 53 Mio. Euro an, die ohne Schwierigkeiten im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit erfolgen werden. Im Zuge der Abverkäufe geht ein wesentlicher Teil der Verkaufserlöse in die Tilgung, sodass bis zum Jahresende 2013 unsere Bankverbindlichkeiten von aktuell 521 Mio. Euro auf 350 Mio. Euro abgebaut sein werden. Bis Ende 2015, wenn das PATRIZIA Portfolio nahezu abverkauft sein wird, sollten wir beinahe schuldenfrei sein. Infolge liegt der neue Zielkorridor unsere Eigenkapitalquote bei 80% und mehr bis Ende 2015. Zum 31. Dezember 2012 betrug sie 35,4% und übertraf die alte Zielgröße von 30%.

10.5 DIVIDENDENPOLITIK

»Gratisaktien« im Verhältnis 10:1 anstelle einer Bardividende für das Geschäftsjahr 2012

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2012 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 64,4 Mio. Euro vollständig auf neue Rechnung vorzutragen und anstelle einer Bardividende über eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln neue Aktien im Verhältnis 10:1 an die Aktionäre auszugeben. Eine Einlage seitens der Aktionäre ist dabei wiederum nicht zu leisten. Bereits im Vorjahr erfuhr PATRIZIA bei der Ausgabe sogenannter Gratisaktien großen Zuspruch: Ein möglicher Verwässerungseffekt wurde durch die positive Kursentwicklung mehr als wettgemacht. Auch für 2013 gehen wir davon aus, dass die resultierende Verwässerung wegen der zu erwartenden positiven wirtschaftlichen Entwicklung der PATRIZIA nur von kurzer Dauer sein wird. Eine Verbesserung der Liquidität der Aktie mit deutlich höherem Handelsvolumen ist seit Oktober 2012 zu verzeichnen. Nun sollen die einbehaltenen liquiden Mittel erneut zur Beteiligung an Co-Investments eingesetzt und das nachhaltige Wachstum der PATRIZIA forciert werden. Eine Aktiendividende ist auch für das laufende Jahr denkbar. Gleichzeitig schließen wir eine Barkapitalerhöhung zur Finanzierung neuer Investments für die nächsten zwei Jahre kategorisch aus.

Im Falle der Zustimmung durch die Hauptversammlung der PATRIZIA Immobilien AG am 12. Juni 2013 wird die Kapitalerhöhung durch Ausgabe von 5.734.300 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien durchgeführt. Diese Maßnahme hat keinen Einfluss auf die Höhe des Gesamteigenkapitals der Gesellschaft, da lediglich eine Umschichtung aus den Kapitalrücklagen in gezeichnetes Kapital stattfindet. Insgesamt wird sich das Grundkapital von derzeit 57.343.000 Euro auf dann 63.077.300 Euro, eingeteilt in 63.077.300 Stückaktien, erhöhen. Die neuen Aktien sind vom Beginn des Geschäftsjahres 2013 an gewinnbezugsberechtigt.

34	Geschäft und Strategie
36	Wirtschaftliches Umfeld
38	Wesentliche Ereignisse
41	Geschäftsentwicklung
49	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
63	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
68	Weitere Angaben
74	Chancen- und Risikobericht
82	Nachtragsbericht
82	Prognosebericht

10.6 GESAMTAUSSAGE DER UNTERNEHMENSLEITUNG ZUM AUSBLICK 2013 UND 2014

Wachstum steht weiterhin ganz oben auf unserer Agenda. Im Zentrum der Wachstumsstrategie stehen der Ausbau unseres Europageschäfts und die Etablierung der PATRIZIA als Investitionsplattform, einhergehend mit der Verbesserung von operativen Prozessen und einer gesteigerten Effizienz der Organisation, die sich in einer höheren Eigenkapitalrendite widerspiegeln soll. Positive Impulse erwarten wir insbesondere aus weiteren, mitunter auch großvolumigen Co-Investments. Wir werden 2013 an das gute Vorjahresergebnis von 43,9 Mio. Euro anknüpfen und mit Veröffentlichung des Konzernabschlusses für das erste Quartal am 7. Mai die Zielgröße konkretisieren. Bis dahin sollten zu mehreren im Moment laufenden Projekten die Entscheidungen gefallen und deren Einfluss auf das operative Ergebnis abschließend bewertet sein. Auch für 2014 rechnen wir mit einer weiteren stabilen Ergebnisentwicklung.

Die Prognose für 2013 wird im Zuge des Konzernabschlusses für das 1. Quartal 2013 konkretisiert

Der Ausblick für 2013 und die Folgejahre berücksichtigt alle zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses bekannten Ereignisse, die die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA beeinflussen könnten.

Augsburg, den 11. März 2013

Wolfgang Egger
CEO

Arwed Fischer
CFO

Klaus Schmitt
COO

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