

# Vorwort des Vorstands

**Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,  
sehr geehrte Damen und Herren,**

mit Stolz können wir auf ein gelungenes Geschäftsjahr 2010 zurückblicken. Wir haben eine Reihe operativer und strategischer Erfolge erzielen können und unsere Prognose erfüllt: Neben sehr guten Verkaufszahlen haben wir Projektentwicklungen abgeschlossen und unsere Verschuldung vorangetrieben. Mit dem Erwerb der LB Immo Invest GmbH rücken wir ins Spitzenfeld des deutschen Spezialfondsmarkts auf und stellen die Weichen für nachhaltiges Wachstum.

## Was haben wir 2010 operativ konkret erreicht?

Die Vertriebszahlen in der Wohnungsprivatisierung konnten wir um 22% steigern. 801 einzeln verkaufte Wohnungen belegen, dass Wohneigentum wieder wertgeschätzt wird. Ungebrochen ist das Interesse an Immobilien zur Kapitalanlage. Gut zwei Drittel dieser Einheiten wurden als vermietete Wohnungen von Privatpersonen erworben. Auch in den Transaktionsmarkt für größere Objekte kam Bewegung: Die Globalverkäufe haben wir mehr als verdreifacht, von 289 Einheiten im Vorjahr auf nun 1.002, wobei die Käufer noch alle aus dem Inland stammten. In der Projektentwicklung wurden drei Projekte planmäßig fertig gestellt und zum Jahresende veräußert. Neue Projekte sind bereits in Planung: Zwei Grundstücke mit insgesamt 7.500 m<sup>2</sup> wurden auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Oberkassel in Düsseldorf erworben. Die PATRIZIA wird im sogenannten Belsenpark – einem der wichtigsten Entwicklungsvorhaben der Stadt – 140 Wohnungen im gehobenen Segment erstellen. Weitere Investmentmöglichkeiten für Projektentwicklungen werden zurzeit geprüft.

Die Mittelzuflüsse aus den Verkäufen haben wir zum Großteil zur Schuldentilgung eingesetzt: Im Jahresverlauf konnten wir Darlehen in Höhe von rund 230 Mio. Euro abtragen und die Verschuldung um mehr als 20% senken. Als Konsequenz verbesserte sich unsere Eigenkapitalquote und erreichte knapp die von uns gesetzte Zielmarke von 25%.

## Weiterentwicklung zum Immobilien-Investmenthaus

Mit der Akquisition der profitablen LB Immo Invest GmbH – der erste Unternehmenskauf in der nunmehr 27-jährigen Geschichte der PATRIZIA – haben wir einen bedeutenden strategischen Schritt hin zum Investmenthaus für die Anlageklasse Immobilien vollzogen. Unser Fokus lag bisher auf Wohnimmobilien in Deutschland, erste Schritte ins europäische Ausland haben wir bereits mit dem PATRIZIA EuroCity Residential Fund I unternommen. Über die LB Immo Invest bedienen wir zukünftig nicht nur auch den Gewerbesektor, sondern engagieren uns zudem vermehrt international. Unsere neue Tochtergesellschaft gewährt uns Zugang zu neuen Märkten und Kunden und sichert so künftiges Wachstumspotenzial. Wichtig erscheint uns in diesem Zusammenhang, dass wir den Erträgen die Volatilität nehmen – eine Weiterentwicklung, die gerade seitens der Kapitalmarktteilnehmer immer wieder an uns herangetragen wurde. Der Erfolg der PATRIZIA wird derzeit wesentlich vom Immobilienhandel bestimmt. Mit der Integration einer zweiten Kapitalanlagegesellschaft generieren wir höhere regelmäßige Dienstleistungsgebühren, die dazu beitragen, die Schwankungen in den Einnahmen zu verringern.

## Neue Ausrichtung auf Wohnen und Gewerbe

Das Geschäftsjahr 2011 wird im Zeichen der strategischen Neuausrichtung der PATRIZIA stehen. Wir haben die vergangenen Monate intensiv dazu genutzt, das bestehende Geschäftsmodell des Immobilienhändlers und -dienstleisters und die Ausrichtung unserer Investments zu prüfen. Nach den schwierigen Krisenjahren zeigen wir operativ wieder Stärke und möchten Neues in Bewegung setzen, immer mit dem Ziel, langfristige Werte zu schaffen.

**GESCHÄFTSBERICHT 2010**

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

Wir haben bereits 2007 mit der Gründung unserer eigenen Kapitalanlagegesellschaft das Potenzial der indirekten Investments erkannt. Nun wollen wir diese Chancen auch auf dem Gewerbeimmobilienmarkt nutzen. Mit der LB Immo Invest bekommen Gewerbeimmobilien bei uns ein viel stärkeres Gewicht. Im Asset- und Immobilienmanagement sind wir seit jeher fest im Gewerbebereich verwurzelt, zum Großteil als Dienstleister für Dritte. Fortan werden wir diesen Sektor als weitere stabile Säule im Geschäftsmodell ausbauen. Zukünftig möchten wir uns verstärkt nicht nur als Dienstleister, sondern auch als strategischer Partner positionieren: Je mehr es uns gelingt, mit anderen Investoren Co-Investments einzugehen, umso vielfältiger wird sich unser Portfolio gestalten. In einer konsequenten Kundenorientierung und der Zusammenarbeit mit Co-Investoren sehen wir den Schlüssel für weiteres profitables Wachstum.

### Herausfordernde Ziele

Die PATRIZIA steht heute auf einem starken und soliden Fundament. Bei weiterhin gutem Geschäftsverlauf planen wir ab dem kommenden Jahr, unsere Aktionäre wieder direkt am operativen Erfolg zu beteiligen. Wir setzen auch 2011 auf das Können und den Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und erwarten, das 2010er operative Ergebnis von 12,8 Mio. Euro als Untergrenze wieder erreichen zu können – der Ergebnisbeitrag der LB Immo Invest ist hierin noch nicht enthalten. Erreichen wollen wir dies zum einen über verstärkte Abverkäufe. Dabei kommt uns zugute, dass sich das Image von Wohnimmobilien gewandelt hat: Mehr denn je gelten sie als sicheres Investment. Neben einem stabilen Beitrag aus der Wohnungsprivatisierung halten wir durchaus wieder eine steigende Anzahl an Blockverkäufen, auch mit größeren Volumina, für realisierbar. Zum anderen geht der Trend, in Wohnimmobilien zu investieren, mit dem Trend zur indirekten Anlage einher. Gründe, die für die indirekte Anlage über einen Immobilien-Spezialfonds sprechen, sind vor allem das dazu erforderliche professionelle Management der Immobilien. Mit wachsendem zu verwaltendem Vermögen werden wir zunehmend von laufenden Einnahmen aus Dienstleistungen profitieren. Und schließlich werden wir uns vermehrt im Gewerbesektor engagieren: Hier wird erstmals die Integration der LB Immo Invest zum Tragen kommen; allein daraus erwarten wir zusätzlich einen Ergebnisbeitrag nach Abzug der transaktionsbedingten Finanzierungskosten von 3,5 Mio. Euro für das laufende Jahr.

Möglich wird all das nur durch den unermüdlichen Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, bei denen wir uns sehr herzlich bedanken. Unser Dank gilt außerdem unseren Geschäftspartnern und Aktionären, deren Vertrauen wir uns auch künftig verdienen wollen. Wir wissen, dass wir 2011 ehrgeizige Ziele verfolgen, aber die Chancen sind vielversprechend.

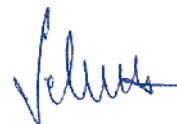
Ihr Vorstand



**Wolfgang Egger**  
Vorstandsvorsitzender



**Arwed Fischer**  
Vorstandsmitglied



**Klaus Schmitt**  
Vorstandsmitglied





# Bericht des Aufsichtsrats

## GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

### Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2010 sämtliche ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben sorgfältig wahrgenommen. Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und seine Geschäftsführung überwacht. In alle für das Unternehmen und den Konzern wesentlichen Entscheidungen und Projekte war der Aufsichtsrat stets frühzeitig und angemessen eingebunden. Der Vorstand ist seinen Berichtspflichten aufgrund Gesetz und Geschäftsordnung vollständig nachgekommen und hat uns regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen und den Konzern wesentlichen Aspekte der Geschäftsentwicklung und die aktuelle Ertragssituation einschließlich der Risikolage und des Risikomanagements informiert. Die Unternehmensplanung, die damit verbundenen Chancen und Risiken sowie Abweichungen von früher aufgestellten Planungen und Zielen wurden ausführlich erläutert und begründet. Auch außerhalb der turnusmäßigen Sitzungen wurden wir über wichtige Geschäftsvorfälle und Projekte frühzeitig in Kenntnis gesetzt.

### Ordentliche Sitzungen und Themen des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr kam der Aufsichtsrat zu vier ordentlichen Sitzungen zusammen, an denen jedes Mitglied persönlich teilgenommen hat. Auch außerhalb dieser Sitzungen fand in persönlichen Gesprächen ein regelmäßiger Austausch zwischen Aufsichtsrat und Vorstand statt. Alle Maßnahmen, die nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung des Vorstands der Mitwirkung des Aufsichtsrats bedürfen, haben wir auf Basis der Berichte und Beschlussvorschläge des Vorstands behandelt. Falls erforderlich, wurden dringliche Beschlüsse des Aufsichtsrats im Umlaufverfahren gefasst. Entgegen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex haben wir aufgrund der Anzahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern keine Ausschüsse gebildet. Wir haben uns bewusst dafür entschieden, die Aufsichtsratsgröße der PATRIZIA an der Mindestzahl auszurichten, um neben einem effizienten Arbeiten auch einen intensiven Gedankenaustausch zu ermöglichen.

In der Sitzung am 24. März 2010 verabschiedete der Aufsichtsrat nach sorgfältiger Prüfung den Jahresabschluss 2009 der PATRIZIA Immobilien AG und des Konzerns sowie den zusammengefassten Lagebericht der PATRIZIA Immobilien AG und des Konzerns. Der Aufsichtsrat billigte nach eigener Prüfung auch den Abhängigkeitsbericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2009. Ferner wurden die Beschlussvorschläge für die Tagesordnung der Hauptversammlung vom 23. Juni 2010 verabschiedet. In der Sitzung vom 24. März 2010 befassten wir uns außerdem mit dem Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands und verabschiedeten in diesem Zusammenhang die Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2010, die eine wesentliche Komponente der variablen Vorstandsvergütung darstellt. Weiterer Gegenstand der Tagesordnung war der Mietvertrag zwischen der PATRIZIA Immobilien AG als Mieter und Herrn Wolfgang Egger als Vermieter über die Anmietung von zusätzlichen Flächen für die Konzernzentrale in Augsburg im angrenzenden Neubau. Nach eingehender Prüfung der Konditionen haben meine Aufsichtsratskollegen und ich dem Mietvertrag einstimmig zugestimmt. Die seitens PATRIZIA zu zahlende Miete je Quadratmeter für die Büroflächen im Neubau liegt nicht über der Miete je Quadratmeter, die von anderen Mietern für Büroflächen im gleichen Gebäude zu zahlen ist. Für die PKW-Stellplätze wurden die Konditionen der zuvor in einem öffentlichen Parkhaus angemieteten Flächen übernommen.



Dr. Theodor Seitz (Aufsichtsratsvorsitzender)

Im Anschluss an die Hauptversammlung am 23. Juni 2010 trat der Aufsichtsrat zu seiner zweiten Sitzung im Geschäftsjahr 2010 zusammen. Themen waren unter anderem die D&O-Versicherungen der Vorstandsmitglieder, für die gemäß den gesetzlichen Anforderungen ein Selbstbehalt vereinbart wurde. Nach ausführlicher Prüfung und Erörterung mit dem Vorstand haben wir einstimmig die Erweiterung des Mietvertrags zwischen Herrn Wolfgang Egger und der PATRIZIA Immobilien AG hinsichtlich der Anmietung weiterer Flächen im Erweiterungsbau der Konzernzentrale beschlossen.

Am 20. September 2010 stand die wirtschaftliche Entwicklung der PATRIZIA im Mittelpunkt der Aufsichtsratssitzung. Wir behandelten Themen aus den operativen Bereichen, beschäftigten uns mit der Finanz- und Ertragslage des Konzerns, dem Status der Finanzierungen sowie der Liquiditätsausstattung im Konzern. Im Anschluss wurde die neue Geschäftsverteilung des Vorstands verabschiedet.

In der Aufsichtsratssitzung am 13. Dezember 2010 galt unser besonderes Augenmerk der Planung für das kommende Geschäftsjahr sowie dem Erwerb der LB Immo Invest GmbH. Darüber hinaus hat sich das Plenum mit den Neuerungen des Deutschen Corporate Governance Kodex auseinandergesetzt. Vorstand und Aufsichtsrat haben die Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben; dabei wird bis auf wenige Ausnahmen den Empfehlungen und Anregungen des Kodex entsprochen. Diese sowie alle früheren Entsprechenserklärungen sind auf der Internetseite der PATRIZIA Immobilien AG veröffentlicht. Auch in diesem Jahr haben meine Aufsichtsratskollegen und ich auf Basis des Corporate Governance Kodex die Effizienz unserer Arbeit einer Prüfung unterzogen und die Ergebnisse diskutiert. Die Effizienz der Zusammenarbeit untereinander sowie mit dem Vorstand wurde für sehr gut befunden.

**GESCHÄFTSBERICHT 2010**

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

**Weitere Beschlüsse des Aufsichtsrats**

Der Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG hat die Vorstandsverträge des CFO Arwed Fischer und des COO Klaus Schmitt im Umlaufbeschluss um jeweils weitere fünf Jahre verlängert. Arwed Fischer ist bis zum 29. Februar 2016 als Vorstandsmitglied bestellt, Klaus Schmitt bis zum 31. Dezember 2015.

Das Vorhaben, die Kapitalanlagegesellschaft LB Immo Invest GmbH zu erwerben, haben wir ausdrücklich unterstützt. Den zugehörigen Beschluss haben wir im Umlaufverfahren gefasst. Wichtig erscheint uns in diesem Zusammenhang, dass die PATRIZIA mit Integration der LB Immo Invest unabhängiger vom Ergebnisbeitrag aus dem Immobilienverkauf und damit unabhängiger von Nachfrageschwankungen wird. Die Ergänzung des Leistungsspektrums um Gewerbeimmobilien geht einher mit der nachhaltigen Stärkung des Dienstleistungsbereichs. Dieser Weg wurde bereits 2007 mit Gründung der PATRIZIA eigenen Kapitalanlagegesellschaft eingeschlagen und setzt sich mit dem Zukauf eines etablierten Spezialfondsanbieters konsequent fort. Über Direktmandate bzw. Co-Investments hat sich die PATRIZIA in den vergangenen Jahren nachweislich Kompetenz im Bereich Gewerbeimmobilien aufgebaut, bereits seit längerem vertrauen ihr hier nationale wie internationale Pensionskassen und Versicherungen. Wir sind davon überzeugt, dass die Akquisition der LB Immo Invest der PATRIZIA langfristige Perspektiven bietet und die Entwicklung des Unternehmens erfolgreich vorantreiben wird.

**Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses 2010 und des Abhängigkeitsberichts**

Der nach HGB aufgestellte Jahresabschluss der PATRIZIA Immobilien AG, der nach IFRS aufgestellte Konzernabschluss und der zusammengefasste Lagebericht für die PATRIZIA Immobilien AG und den Konzern wurden von der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, unter Einbeziehung der Buchführung geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Für die Bilanz feststellende Sitzung am 21. März 2011 lagen die Jahres- und Konzernabschlussunterlagen sowie die Prüfungsberichte der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft den Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig vor. Der Vorstand und die verantwortlichen Abschlussprüfer haben uns die Ergebnisse der Prüfung erläutert und standen für ergänzende Ausführungen zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Jahresabschluss der PATRIZIA Immobilien AG, dem Konzernabschluss sowie dem zusammengefassten Lagebericht für die PATRIZIA Immobilien AG und den Konzern eingehend befasst und keine Einwendungen erhoben. Dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer haben wir uns angeschlossen und sowohl den vom Vorstand aufgestellten Jahres- als auch den Konzernabschluss gebilligt. Gemäß § 172 AktG ist der Jahresabschluss 2010 damit festgestellt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Gewinnverwendungsvorschlag an, für das Geschäftsjahr 2010 auf eine Dividendenausschüttung zu verzichten, um stattdessen das Eigenkapital im Konzern weiter zu stärken.

Zum Risikomanagement der Gesellschaft hat der Abschlussprüfer festgestellt, dass der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG die nach § 91 Abs. 2 AktG erforderlichen Maßnahmen getroffen hat und das Risikofrüherkennungssystem der Gesellschaft geeignet ist, den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen rechtzeitig zu erkennen und ihnen adäquat zu begegnen. Es sind derzeit keine Risiken bekannt, die eigenständig oder im Zusammenhang mit anderen Risiken den Fortbestand der PATRIZIA Gruppe gefährden könnten.

Alle rechtlichen und geschäftlichen Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt und von diesem gründlich anhand entsprechender Unterlagen auf Marktkonformität geprüft. Diese vertraglichen Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen wurden ebenfalls seitens des Abschlussprüfers einer Prüfung unterzogen und entsprechen marktüblichen Konditionen, wie sie auch zwischen der PATRIZIA Gruppe und fremden Dritten abgeschlossen worden wären.

Der vom Vorstand gemäß § 312 AktG aufgestellte Abhängigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2010 über die Beziehungen der PATRIZIA Immobilien AG zu verbundenen Unternehmen wurde vom Abschlussprüfer geprüft. Der Abschlussprüfer hat folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war,
3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.“

Der Bericht des Abschlussprüfers zum Abhängigkeitsbericht lag allen Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig vor der Bilanzsitzung vor und wurde von uns sorgfältig geprüft sowie mit den anwesenden Abschlussprüfern besprochen. Der Aufsichtsrat kam zu dem Ergebnis, dass gegen den Bericht und die darin enthaltene Schlussklärung des Vorstands keine Einwendungen zu erheben sind.

Der Aufsichtsrat dankt allen, die sich zum Wohle der PATRIZIA engagiert haben. Wir danken den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand und den Geschäftsführern der operativen Gesellschaften für ihren Einsatz und ihre Treue zum Unternehmen. Auch 2011 werden die Motivation und der Leistungswille eines jeden einzelnen den Erfolg der PATRIZIA bestimmen. Wir bedanken uns gleichfalls bei unseren Aktionären, die der PATRIZIA ihr Vertrauen ausgesprochen haben.

Augsburg, 21. März 2011

Für den Aufsichtsrat



**Dr. Theodor Seitz**  
Vorsitzender

# Corporate Governance

## GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

Für die PATRIZIA ist eine verantwortungsbewusste und auf nachhaltige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmenspolitik die Basis unseres unternehmerischen Handelns und hat sich als Standard im Umgang miteinander etabliert. Die Corporate Governance Grundsätze der PATRIZIA Immobilien AG sind im Wesentlichen in der Satzung der Gesellschaft sowie in den Geschäftsordnungen von Vorstand und Aufsichtsrat festgeschrieben. Unsere konzernweit gültigen Verhaltensregeln greifen weitere Aspekte auf.

Neben sich ändernden gesetzlichen Bestimmungen sind es die dauerhaften Prinzipien, die unsere Wertvorstellungen zum Ausdruck bringen und die wir als Verpflichtung für unser Handeln verstehen. Unseres Erachtens ist es zuerst Aufgabe des Unternehmens und seiner Vertreter, das Vertrauen in eine nachhaltig wertorientierte Unternehmensführung aufzubauen und zu verbessern. Gute Corporate Governance als Ausdruck unserer unternehmerischen Verantwortung sehen wir als Chance, das Vertrauen von Aktionären und Kapitalgebern, von Geschäftspartnern und Kunden sowie den eigenen Mitarbeitern in die PATRIZIA zu festigen. Wir legen großen Wert darauf, die Geschäftsentwicklung und die damit verbundenen Chancen und Risiken aufrichtig und transparent darzustellen.

### Umsetzung des Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich auch 2010 eingehend mit der Umsetzung der Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex befasst, insbesondere mit den Neuerungen, welche in der am 2. Juli 2010 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlichten Kodex-Fassung vom 26. Mai 2010 verankert wurden. Bei den Anpassungen ging es unter anderem darum, geänderte rechtliche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen – insbesondere die Vorgaben des Gesetzes zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung (VorstAG) und des Gesetzes zur Umsetzung der Aktionärsrechterichtlinie (ARUG). Die PATRIZIA befolgt die Kodexänderungen weitgehend. Die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG wurde seitens Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG am 26. Januar 2011 verabschiedet. Diese sowie alle vorherigen Entsprechenserklärungen sind auf unserer Internetseite [www.patrizia.ag](http://www.patrizia.ag) dauerhaft zugänglich. Den folgenden Empfehlungen des Kodex konnte im Geschäftsjahr 2010 nicht entsprochen werden und soll auch zukünftig nicht entsprochen werden:

- Die Gesellschaft hat die Einberufung zur Hauptversammlung 2010 mitsamt den Einberufungsunterlagen den in- und ausländischen Finanzdienstleistern, Aktionären und Aktionärsvereinigungen aus Kosten- und Praktikabilitätsgründen nicht auf elektronischem Weg übermittelt.
- Der Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG besteht aus drei Mitgliedern. Aufgrund dieser Anzahl an Aufsichtsratsmitgliedern erachtet die Gesellschaft die Bildung von Ausschüssen im Aufsichtsrat weder als erforderlich noch als sinnvoll. Die Empfehlungen, die mit der Bildung von Ausschüssen in Verbindung stehen, sind damit für die PATRIZIA nicht von Bedeutung.
- Die von der Gesellschaft für den Aufsichtsrat abgeschlossene Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung, die sogenannte D&O-Versicherung, sieht entgegen der Empfehlung des Kodex keinen Selbstbehalt vor. Ein Selbstbehalt des Aufsichtsrats hat nach Auffassung des Gremiums keine Auswirkungen auf das Verantwortungsbewusstsein und die Loyalität, mit denen die Aufsichtsratsmitglieder die ihnen übertragenen Aufgaben und Funktionen wahrnehmen. Ein Selbstbehalt ist auch künftig nicht vorgesehen.
- Das Vergütungsmodell für den Aufsichtsrat differenziert entgegen den Empfehlungen des Kodex nicht zwischen Vorsitzendem und stellvertretendem Vorsitzenden des Aufsichtsrats. Aufgrund der Anzahl von drei Mitgliedern wird lediglich zwischen Aufsichtsratsvorsitzendem und sonstigen Mitgliedern unterschieden. Mit dem Verzicht der Ausschussbildung entfällt auch eine Ausschussvergütung.



- Aufsichtsrat und Vorstand begrüßen ausdrücklich alle Bestrebungen, die einer geschlechtlichen wie auch jeder anderen Form von Diskriminierung entgegenwirken und die Vielfalt (Diversity) angemessen fördern. Bei der Besetzung der Positionen von Vorstandsmitgliedern und Vorschlägen für Wahlen zum Aufsichtsrat legt der Aufsichtsrat jedoch allein Wert auf die besondere fachliche Kompetenz und Erfahrung, weitere Eigenschaften wie das Geschlecht oder nationale Zugehörigkeit waren und sind für diese Entscheidungen deshalb ohne Bedeutung. Dementsprechend wird der Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG keine konkreten Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats gemäß Ziffer 5.4.1 Abs. 2 des Kodex benennen und darüber auch nicht im Corporate Governance Bericht berichten.

Zur Erhöhung der Transparenz und um die Bedeutung des Corporate Governance Kodex für die PATRIZIA Immobilien AG umfassend darzustellen, nehmen wir auch in der aktuellen Entsprechenserklärung wieder Stellung zur Einhaltung der Anregungen des Kodex. Mit Ausnahme der folgend genannten Anregungen wurde im Geschäftsjahr 2010 allen Anregungen des Kodex in der Fassung vom 26. Mai 2010 entsprochen bzw. soll im Geschäftsjahr 2011 entsprochen werden:

- Die Hauptversammlung 2010 wurde aus Kostengründen nicht im Internet übertragen. Eine Übertragung der Hauptversammlung 2011 im Internet ist ebenfalls aus Kostengründen nicht vorgesehen.
- Der Kodex regt an, die erfolgsabhängige Vergütung des Aufsichtsrats am langfristigen Unternehmenserfolg auszurichten. Die variable Vergütung des Aufsichtsrats der PATRIZIA ist nur von der Höhe der Dividende für das jeweilige Geschäftsjahr abhängig und enthält keine Komponente, die sich am langfristigen Unternehmenserfolg orientiert.

### Transparenz bei Transaktionen des Vorstands und möglichen Interessenskonflikten

Organmitglieder der PATRIZIA Immobilien AG sowie diesen nahestehende Personen sind verpflichtet, den Erwerb und die Veräußerung von Aktien der PATRIZIA Immobilien AG, sogenannte Directors' Dealings, offenzulegen. Im Berichtsjahr wurden keine meldepflichtigen Geschäfte getätigt. Da der direkte und indirekte Aktienbesitz von Vorstandsmitgliedern der PATRIZIA Immobilien AG 1 % der ausgegebenen Aktien überschreitet, weisen wir nachfolgend den Gesamtbesitz zum 31. Dezember 2010 individualisiert aus:

#### **AKTIENBESITZ DES VORSTANDS**

	Anzahl der Aktien	Anteil am Grundkapital in %
Wolfgang Egger, mittelbar und unmittelbar über die First Capital Partner GmbH	26.047.572	49,97
Arwed Fischer	0	0,00
Klaus Schmitt	80.000	0,15
<b>Gesamt</b>	<b>26.127.572</b>	<b>50,12</b>

Die Mitglieder des Aufsichtsrats hielten zum 31. Dezember 2010 keine Aktien der Gesellschaft.

**GESCHÄFTSBERICHT 2010**

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

**Vergütungsbericht****Vergütung des Vorstands**

Das zum 5. August 2009 in Kraft getretene Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung hat für das Vergütungssystem des Vorstands der PATRIZIA Immobilien AG keinen Anpassungsbedarf hervorgerufen. Das System der Vorstandsvergütung wurde in der Hauptversammlung am 23. Juni 2010 gebilligt und ist seitdem nicht geändert worden.

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 leistungsorientiert und setzt sich aus erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten sowie Bestandteilen mit langfristiger Anreizwirkung zusammen. Die erfolgsunabhängigen Teile bestehen aus einer fixen Grundvergütung, die als monatliches Gehalt ausbezahlt wird, Beiträgen zur Altersversorgung sowie sonstigen vereinbarten Leistungen. Darüber hinaus enthält die Vergütung der Vorstandsmitglieder Sach- und sonstige Bezüge, die sich im Wesentlichen aus nach steuerlichen Richtlinien anzusetzenden Werten für die Dienstwagenutzung und Versicherungsprämien zusammensetzen. Des Weiteren hat die PATRIZIA für alle Vorstandsmitglieder eine Unfallversicherung in üblichem Umfang abgeschlossen.

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. Dieses bereinigte Vorsteuerergebnis wird in den Quartals- und Geschäftsberichten der PATRIZIA als sogenanntes EBT adjusted veröffentlicht und gibt die operative Ertragskraft wieder. Das EBT adjusted gilt als wichtige Steuerungsgröße des Konzerns. Jedes Jahr wird in Abhängigkeit von der Unternehmensplanung ein sogenannter Zielwert festgelegt, der die Höhe des definierten zu erreichenden Konzernergebnisses genau beziffert. Liegt das EBT adjusted unter der Hürde von weniger als 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 Vergütungsbetrag 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 Performance Share Units gewährt, also nicht unmittelbar bar ausbezahlt. Dieses Drittel wird als Komponente mit langfristiger Anreizwirkung bezeichnet. Performance 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 wurde Anfang 2010 bei Neuabschlüssen oder Verlängerungen von Vorstandsverträgen von zwei auf drei Jahre erhöht. Mit den Performance Share Units sind weder Stimm- noch Dividendenrechte verbunden. Die variable Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung wird zunächst in Performance 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, also nach dem Ende der Sperrfrist, ausbezahlt. Die variable Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung wird so an die Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft gekoppelt.

Vereinbarungen für den Fall eines Wechsels in der Unternehmenskontrolle (Change of Control) bestehen nicht. Die Gesamtvergütung für den Vorstand belief sich für das Geschäftsjahr 2010 auf insgesamt 2,1 Mio. Euro.

Im Einzelnen wurden den Mitgliedern des Vorstands folgende Bezüge gewährt:

#### ERFOLGSUNABHÄNGIGE VERGÜTUNG

in EUR	Feste Vergütung (Fixum)		Sach- und sonstige Bezüge <sup>1</sup>		Beitrag zur Altersversorgung		Gesamte erfolgsunabhängige Vergütung	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Wolfgang Egger, Vorsitzender	260.000	260.000	22.704	21.828	12.000	12.000	294.704	293.828
Arwed Fischer	240.000	240.000	40.048	41.586	12.000	12.000	292.048	293.586
Klaus Schmitt	240.000	180.000	31.225	30.554	12.000	12.000	283.225	222.554
<b>Gesamt</b>	<b>740.000</b>	<b>680.000</b>	<b>93.977</b>	<b>93.968</b>	<b>36.000</b>	<b>36.000</b>	<b>869.977</b>	<b>809.968</b>

<sup>1</sup> Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Zurverfügungstellung von Dienstwagen sowie Zuschüssen zu Versicherungen

## GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

## VARIABLE VERGÜTUNG (ERFOLGSBEZOGEN)

in EUR	Kurzfristige variable Vergütung <sup>1</sup>		Variable Vergütung mit langfristiger Anreizwirkung <sup>2</sup>	
	2010	2009	2010	2009
Wolfgang Egger, Vorsitzender	309.000	0	154.500	0
Arwed Fischer <sup>3</sup>	260.000	240.000	130.000	0
Klaus Schmitt	222.000	0	111.000	0
<b>Gesamt</b>	<b>791.000</b>	<b>240.000</b>	<b>395.500</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Auszahlung im Geschäftsjahr

<sup>2</sup> Umwandlung in Performance Share Units mit zwei- bzw. dreijähriger Wartezeit, Auszahlung zum Xetra-Durchschnittskurs jeweils 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember des zweiten bzw. dritten auf das maßgebliche Geschäftsjahr folgenden Jahres. Für das Geschäftsjahr 2009 wurden keine Performance Share Units gewährt, da die definierte Zielhürde nicht erreicht und daher keine variable Vergütung gezahlt wurde.

<sup>3</sup> Herrn Fischer wurde bis 2010 eine variable Mindestvergütung von 240.000 Euro gewährt. Im Rahmen der Vertragsverlängerung wurde mit ihm anstatt der bisher geltenden variablen Mindestvergütung eine Bar-Tantieme vereinbart, die an individuelle Ziele geknüpft ist.

Mitglieder des Vorstands oder ihnen nahestehende Personen und Unternehmen haben auch 2010 Geschäfte mit der PATRIZIA Immobilien AG und deren Tochtergesellschaften getätigt. Eine Auflistung der den branchenüblichen Standards und den Marktpreisen entsprechenden Geschäfte befindet sich im Anhang unter Punkt 9.3. Interessenskonflikte bei Mitgliedern des Vorstands, des Aufsichtsrats oder der Gesellschaft traten nicht auf.

### Vergütung des Aufsichtsrats

Entsprechend den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex besteht die Vergütung des Aufsichtsrats aus einem fixen und einem variablen Bestandteil. Die Festvergütung wird in vier gleichen Raten jeweils zum Ende eines Quartals an die Aufsichtsratsmitglieder gezahlt. Aufgrund der Größe des Aufsichtsrats mit drei Mitgliedern wurde auf die Bildung von Ausschüssen verzichtet, wodurch die empfohlene Ausschussvergütung entfällt.

Die variablen Komponenten orientieren sich an der Dividende, welche an die Aktionäre für das zurückliegende Geschäftsjahr ausgeschüttet wird. Für je 0,01 Euro Dividende je Aktie, die über 0,05 Euro Dividende je Aktie hinausgeht, aber einen Betrag von 0,50 Euro Dividende je Aktie nicht überschreitet, erhält jedes Aufsichtsratsmitglied 675 Euro. Für je 0,01 Euro Dividende je Aktie, die über 0,50 Euro Dividende je Aktie hinausgeht, aber einen Betrag von 0,75 Euro Dividende je Aktie nicht überschreitet, erhält jedes Aufsichtsratsmitglied zusätzlich 375 Euro. Für je 0,01 Euro Dividende je Aktie, die über 0,75 Euro Dividende je Aktie hinausgeht, aber einen Betrag von 1,00 Euro Dividende je Aktie nicht überschreitet, erhält jedes Aufsichtsratsmitglied zusätzlich 225 Euro. Die variable Vergütung ist mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Gewinnverwendung für das jeweils abgelaufene Geschäftsjahr beschließt, zur Zahlung fällig.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält jeweils das 1,33-fache der festen und variablen Vergütung. Gehört ein Aufsichtsratsmitglied nicht während des ganzen Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat an, erhält es die feste und variable Vergütung nur zeitanteilig. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten ferner Ersatz ihrer Auslagen sowie Ersatz der etwa auf ihre Vergütung und Auslagen zu entrichtenden Umsatzsteuer.

Die fixe Vergütung des Aufsichtsrats betrug für das Geschäftsjahr 2010 insgesamt 62.500 Euro, zuzüglich der Erstattung von Auslagen. Die variable Vergütung kann erst nach der Zustimmung der Hauptversammlung 2011 zum Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zur Verwendung des Bilanzgewinns der Gesellschaft ermittelt und ausgezahlt werden. Dieser sieht für das vergangene Geschäftsjahr 2010 vor, den Bilanzgewinn vollständig auf neue Rechnung vorzutragen. Damit entfiel – wie bereits in den Jahren 2007 bis 2009 – die variable Vergütung für den Aufsichtsrat.

Dem Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2010 folgende Bezüge gewährt:

#### VERGÜTUNG

in EUR	Feste Vergütung		Variable Vergütung	
	2010	2009	2010 <sup>1</sup>	2009
Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender	25.000	24.937,50	0	0
Harald Boberg	18.750	18.750,00	0	0
Manfred J. Gottschaller	18.750	18.750,00	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>62.500</b>	<b>62.437,50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung 2011 zur Verwendung des Bilanzgewinns

# Die PATRIZIA Aktie

## GESCHÄFTSBERICHT 2010

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

## KENNZAHLEN DER PATRIZIA AKTIE

		2010	2009	2008
<b>Börsenkurse<sup>1</sup></b>				
Höchst	EUR	3,85	4,02	5,67
Tiefst	EUR	2,59	1,29	0,87
Jahresschlusskurs	EUR	3,84	3,06	1,63
Kursentwicklung	%	25,5	87,7	-68,4
Marktkapitalisierung zum 31. Dezember <sup>1</sup>	Mio. EUR	200,2	159,5	85,0
<b>Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag<sup>2</sup></b>				
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag <sup>2</sup>	EUR	182.000	189.900	739.900
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag <sup>2</sup>	Stück	56.000	75.400	311.700
Jährlicher Aktienumschlag		0,27	0,37	1,52
Ausstehende Aktien zum 31. Dezember	Mio. Stück	52,13	52,13	52,13
<b>Ergebnis je Aktie (IFRS)</b>				
	EUR	0,12	-0,18	-0,65

<sup>1</sup> XETRA-Schlusskurs

<sup>2</sup> Alle deutschen Börsenplätze

Zu Beginn des Jahres 2010 war der Aktienmarkt von hoher Volatilität und anhaltender Unsicherheit geprägt. Insbesondere die Krise der griechischen Staatsfinanzen sorgte für Verunsicherung. Nach einer Korrektur im 1. Quartal und anschließender Seitwärtsbewegung rund um die Marke von 6.000 Punkten war ein Anziehen des deutschen Leitindex DAX erst im Herbst zu beobachten, gestützt von guten fundamentalen Daten von Konjunktur- und Unternehmensseite und einem positiven Ausblick für das Jahr 2011. Unterstützt wurden die Aktienmärkte auch von der hohen Liquiditätsmenge, die von der US-Notenbank und der Europäischen Zentralbank zur Verfügung gestellt wurde, sowie dem Mangel an Anlagealternativen. Am 7. Dezember 2010 übersprang der DAX in der Schlussauktion knapp die psychologisch wichtige Marke von 7.000 Punkten und erreichte damit den höchsten Schlusskurs seit zweieinhalb Jahren. Das Gesamtjahr schloss er leicht darunter bei 6.914 Punkten und verzeichnete einen Zuwachs um 16%. Deutlich stärker profitierten die Nebenwerte von der Erholung der deutschen Industrie: Der MDAX ließ mit einem Plus von 35% den Leitindex hinter sich; der Vergleichsindex der PATRIZIA, der Kleinwerte-Index SDAX, legte im gleichen Zeitraum sogar um 46% zu.

Das Börsenjahr 2010 schloss die PATRIZIA Aktie mit einem Plus von 25,5%. Nach einem volatilen ersten Halbjahr bewegte sich die PATRIZIA Aktie zunächst seitwärts. Im Oktober konnte sie einen erneuten Kurssprung verzeichnen und bewegte sich auf dem höheren Niveau bis zum Jahresende abermals weiter seitwärts.

Die PATRIZIA Aktie startete mit einem Kurs von 3,06 in das Jahr 2010. Nach einem positiven Jahresauftakt fiel sie Mitte Februar bis auf 2,59 Euro zurück und lag bis September kurzzeitig immer wieder unter der 3-Euro-Marke. Ab Ende September legte sie kontinuierlich bis auf 3,77 Euro zu, musste Kursgewinne aber wenig später wieder abgeben. Mit einer Erholung zum Jahresende schloss sie das Börsenjahr 2010 bei 3,84 Euro und gewann so im Jahresverlauf 0,78 Euro (25,5%). Derzeit bewerten acht Analysten die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA. Den aktuellen Konsensus veröffentlichen wir auf unserer Investor Relations Webseite.

Auch die Peergroup börsennotierter, jedoch bestandshaltender Wohnungsunternehmen entwickelte sich 2010 positiv und konnte zum Teil deutliche Kursgewinne verzeichnen. Die Börsenkurse der Peergroup bewegten sich dabei zwischen rund 5% und 57% aufwärts.

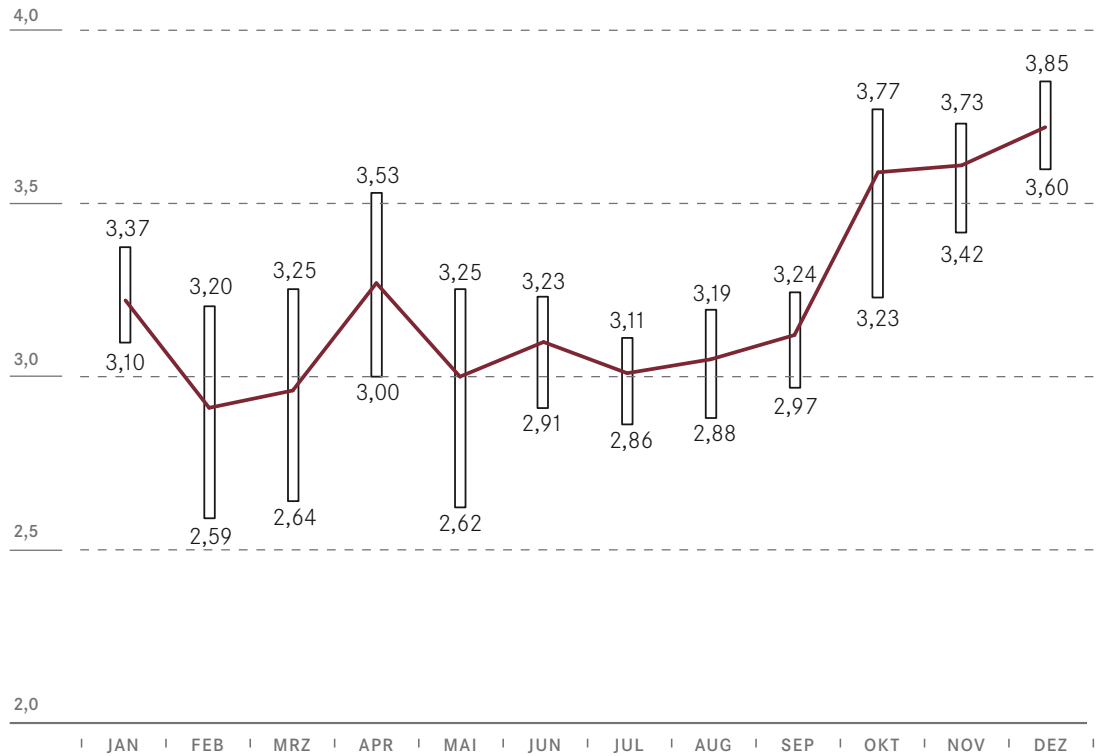
ENTWICKLUNG DER PATRIZIA AKTIE 2010 (IN %)



**GESCHÄFTSBERICHT 2010**

Vorwort und Berichte	9
Konzernlagebericht	32
Konzernabschluss	72
Konzernanhang	78
Weitere Informationen	124

**HÖCHST- UND TIEFSTKURSE DER PATRIZIA AKTIE 2010 (IN EURO)**



□ HÖCHST- UND TIEFSTKURS (XETRA-SCHLUSSKURS)    — MONATSDURCHSCHNITT



Das Handelsvolumen nahm 2010 weiter ab. Durchschnittlich wurden an allen deutschen Börsenplätzen 56.000 Stück pro Tag umgesetzt, im Vorjahr waren es noch täglich 75.400 Stück. Auf Basis der ausstehenden Aktien der PATRIZIA Immobilien AG von 52,13 Millionen entsprechen die insgesamt 14,3 Millionen im Berichtsjahr gehandelten Aktien einem jährlichen Umschlag von 0,27 (Vorjahr 0,37). Damit hat die Aktie erneut an Liquidität verloren.

Die Aktionärsstruktur blieb 2010 stabil. Die unserem Vorstandsvorsitzenden Wolfgang Egger zurechenbare First Capital Partner GmbH ist mit 49,97% der Aktien Hauptaktionär der Gesellschaft. Ferner liegt die Beteiligung von Alfred Hoschek weiterhin oberhalb der Meldeschwelle von 3%. Die übrigen 46,8% der Aktien befinden sich im Streubesitz.

#### AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31. DEZEMBER 2010 (IN %)

