

# **PATRIZIA Immobilien AG Augsburg**

Bericht über die Lage der Gesellschaft  
und des Konzerns und Jahresabschluss  
zum 31. Dezember 2011

## 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 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, STRUKTUR UND UMFELD

### 1.1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER PATRIZIA

#### **Unternehmensprofil**

Die PATRIZIA Immobilien AG ist seit fast 30 Jahren als Investor und Dienstleister auf dem Immobilienmarkt tätig und mit dem Fokus auf Wohnimmobilien kontinuierlich gewachsen. Seit 2006 ist sie im Prime Standard der Deutschen Börse gelistet und Mitglied im SDAX. Die Geschäftstätigkeit umfasst den Ankauf, die Wertoptimierung und Platzierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Als anerkannter Geschäftspartner großer institutioneller Anleger sowie der öffentlichen Hand agiert das Unternehmen national wie international und deckt die gesamte Wertschöpfungskette rund um die Immobilie ab. Derzeit hat PATRIZIA 30.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten in der Immobilienverwaltung. Über ihre Kapitalanlagegesellschaften, die PATRIZIA WohnInvest KAG mbH und die PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH, legt das Unternehmen zudem Immobilien-Spezialfonds nach dem Investmentgesetz auf und zählt heute zu den TOP-Adressen im deutschen Spezialfondsmarkt. Insgesamt betreut PATRIZIA derzeit ein Immobilienvermögen von über 5 Mrd. Euro.

#### **Strategie und Umsetzung**

Während in den Anfangsjahren der PATRIZIA zunächst Wohnimmobilien und die Wohnungsprivatisierung im Vordergrund standen, kamen später auch Büro- und Handelsimmobilien sowie das Fondsgeschäft hinzu. Heute decken wir das komplette Leistungsspektrum rund um die Wohn- oder Gewerbeimmobilie mit eigenen Mitarbeitern ab. Wir können sowohl privaten als auch institutionellen Investoren sowohl direkte als auch indirekte Immobilienanlagen anbieten – und das sowohl in Deutschland als auch in Europa. Dass sich fast jede Form des Immobilieninvestments mit uns als Partner umsetzen lässt, macht uns zum führenden vollstufigen Immobilien-Investmenthaus Deutschlands. Mittelfristig möchten wir diesen Anspruch auch im europäischen Ausland umsetzen.

In der Strategieumsetzung war der Erwerb der LB Immo Invest GmbH – der heutigen PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH – Anfang 2011 ein wesentlicher Schritt. Mit dem Spezialfonds-Anbieter haben wir unser Leistungsspektrum im Bereich Gewerbeimmobilie und indirekte Investments deutlich ausgebaut und unsere Internationalisierung vorangetrieben. Zudem hat uns die Akquisition den Zugang zu neuen Investorengruppen wie etwa den Sparkassen eröffnet. Mit dem Ausbau des Fondsgeschäfts werden wir vermehrt laufende Erträge erwirtschaften und den Einfluss von Nachfrageschwankungen im Immobilienhandel auf das Konzernergebnis vermindern. Neben den Fonds, an denen die PATRIZIA selbst nicht mit Eigenkapital beteiligt ist, werden wir zukünftig vermehrt Co-Investments anbieten, die eigene 100%-Investitionen mehr und mehr ersetzen. Je nach Investment und Partner strebt PATRIZIA eine Beteiligung von bis zu 10% an.

PATRIZIA steuert ein Immobilienvermögen von über 5 Mrd. Euro

PATRIZIA deckt als das führende vollstufige Immobilien-Investmenthaus Deutschlands das gesamte Leistungsspektrum rund um die Immobilie ab

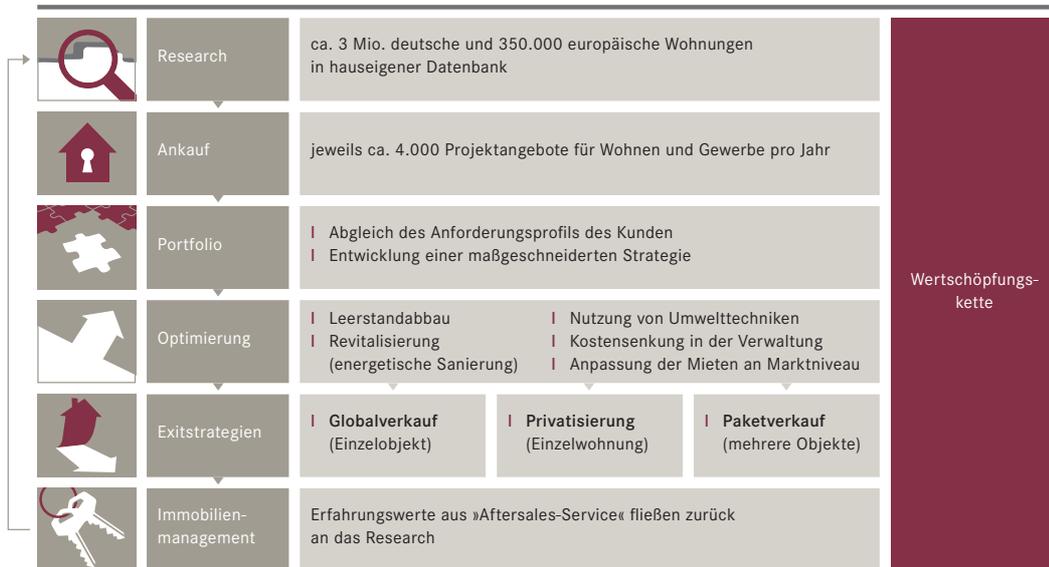
Führend – vollstufig – in allen Asset-Klassen – in Deutschland und Europa. Das ist unsere Vision. Wir möchten unseren Kunden eine noch bessere Wertschöpfung in allen Segmenten des Immobilienmarkts bieten. Bis 2015 wollen wir »das« vollstufige Immobilien-Investmenthaus in Europa sein.

### Wertschöpfungskette

Unser Ziel ist es, als Investor und Dienstleister ganzheitliche Lösungen zur renditeorientierten Optimierung von Immobilienportfolios zu schaffen, wobei je nach Portfolio unterschiedliche Maßnahmen gefragt sind. Nur das abgestimmte Zusammenspiel von Ankauf, Asset Management und Vertrieb ermöglicht die optimale Entwicklung einer Immobilie und deren erfolgreiche Platzierung am Markt.

Wir sind auf allen Stufen der Wertschöpfungskette aktiv

### PARTNER FÜR DEN GESAMTEN LEBENSZYKLUS DER IMMOBILIE



## 1.2 ORGANISATIONSSTRUKTUR

### Rechtliche Konzernstruktur

Die PATRIZIA Immobilien AG ist die Management-Holding des PATRIZIA Konzerns und nimmt zentrale Leitungs- und Dienstleistungsfunktionen wahr. Unter dem Dach der Holding sind neun Tochtergesellschaften am Markt aktiv und verantworten das operative Geschäft der PATRIZIA. Ihre Anteile werden in der Regel zu 100% von der PATRIZIA Immobilien AG gehalten und sind an diese mit Ergebnisabführungsverträgen gebunden. Die PATRIZIA Gewerbelinvest Kapitalanlagegesellschaft mbH (vormals LB Immo Invest GmbH) wurde als 94,9%ige Tochtergesellschaft des PATRIZIA Konzerns mit Wirkung zum 3. Januar 2011 erworben. Die Immobilienbestände werden über Objektgesellschaften geführt und vervollständigen den Konzern. Eine detaillierte Aufstellung des Anteilsbesitzes kann dem Konzernanhang entnommen werden.

## PATRIZIA Geschäftsfelder

Der Konzern gliedert sich in die drei Geschäftsfelder Wohnen, Gewerbe und Immobilien-Spezialgeschäfte. Sie setzen sich aus wirtschaftlich und strategisch eng verzahnten Geschäftsbereichen zusammen, die alle auf das PATRIZIA eigene Research und die eigene Akquisitionsberatung zugreifen können. Die Segmentberichterstattung spiegelt die Struktur der Geschäftsfelder wider.

Wir konzentrieren uns auf unsere gewachsenen Stärken: Wohn- und Gewerbeimmobilien

Wohnen	Gewerbe	Immobilien-Spezialgeschäfte
Ankauf	Ankauf	Verkauf
Asset Management (Investment Management)	Asset Management (Investment Management)	Immobilienmanagement
Eigeninvestments   Wohnungsprivatisierung   Revitalisierung	Eigeninvestments	Projektentwicklung   Eigeninvestments   Co-Investments
Co-Investments   Wohnungsprivatisierung   Revitalisierung	Co-Investments	Forderungsmanagement
Fonds   Spezialfonds (InVG)   Alternative Fonds	Fonds   Spezialfonds (InVG)   Alternative Fonds	Alternative Investments

## Geschäftsfeld Wohnen

Das Geschäftsfeld Wohnen bündelt alle Aktivitäten aus Eigen- und Co-Investments, Dienstleistungen und Fonds im Bereich Wohnimmobilien. Kunden sind sowohl private als auch institutionelle Investoren, die direkt oder indirekt in einzelne Wohnungen oder in Immobilienportfolios investieren. Der Anlagehorizont der Eigeninvestments ist in der Regel kurz- bis mittelfristig, meist zwei bis fünf Jahre. Innerhalb dieses Zeitraums erhöht die PATRIZIA die Rentabilität der Immobilie und stellt den Weiterverkauf sicher. 75% der insgesamt rund 7.500 eigenen Wohnungen liegen an den deutschen Top-5-Standorten: in Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln/Düsseldorf und München. Die ausschließlich für institutionelle Anleger konzipierten Fonds hingegen sind für eine Haltedauer von sieben bis zehn Jahren aufgelegt und agieren als Bestandshalter. Das Geschäftsmodell der Co-Investments wird jeweils an die Bedürfnisse und Anforderungen des Investors angepasst. Die operativen Tochtergesellschaften des Geschäftsfelds Wohnen im Überblick:

Die **PATRIZIA Acquisition & Consulting GmbH** verantwortet den Erwerb von Wohnimmobilien sowie Bestandsgesellschaften inklusive des dazu erforderlichen Researchs. Der Fachbereich führt sowohl den Ankauf für die Eigen- und Co-Investments durch als auch für die PATRIZIA Wohnimmobilienfonds in Deutschland und Europa.

Die **PATRIZIA Wohnen GmbH** verantwortet die Aufgabengebiete Asset Management für den Wohnimmobilienbestand, Bautechnik und Wohnungsprivatisierung. Das Asset Management erzielt für unsere eigenen Wohnimmobilien in allen Nutzungsphasen die bestmögliche Wertschöpfung. Der Bereich Bautechnik erarbeitet Lösungen im Hinblick auf die bautechnische Substanz von Gebäuden. Die Wohnungsprivatisierung umfasst den Vertrieb einzelner Wohnungen an Mieter, Selbstnutzer und private Kapitalanleger. Die aufgeteilten Objekte werden in der Regel innerhalb von zwei bis fünf Jahren vollständig abverkauft. Auch Bestände Dritter werden in Dienstleistung privatisiert.

Die **PATRIZIA WohnInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH** bietet nationalen institutionellen Investoren Immobilien-Spezialfonds an und verantwortet das gesamte Fondsmanagement. Sie legt spezielle Themenfonds auf, die in deutsche und europäische Wohnimmobilien investieren. Das von Investoren eingeworbene Eigenkapital wird ohne eine Kapitalbeteiligung der PATRIZIA investiert und nach dem Investmentgesetz verantwortet. Dabei greift die KAG auf Dienstleistungen der PATRIZIA zurück, wie das Immobilien-Research, die Akquisition geeigneter Objekte, die Finanzierung auf Fondsebene, das Asset Management und das Immobilienmanagement. Neben den Themenfonds werden institutionellen Anlegern auch individuell optimierte Investmentmöglichkeiten über Luxemburger Gesellschaften angeboten.

Namhafte institutionelle Investoren vertrauen PATRIZIA und setzen auf unser Know-how, denn wir bieten flexible, individuelle Fondslösungen

### **Geschäftsfeld Gewerbe**

Das Geschäftsfeld Gewerbe vereint ein ähnliches Leistungsspektrum wie das Geschäftsfeld Wohnen, jedoch ausgerichtet auf Gewerbeimmobilien:

Die **PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH** wurde als LB Immo Invest GmbH mit Wirkung zum 3. Januar 2011 von der HSH Real Estate AG, einer Tochtergesellschaft der HSH Nordbank AG, erworben. Die KAG legt Fonds auf, die vorwiegend in Büro- und Handelsimmobilien, aber auch Pflegeeinrichtungen und Hotels investieren. Neben dem Hauptstandort Deutschland ist sie in Frankreich, Großbritannien, den USA, in Skandinavien sowie Benelux investiert. Die Kundengruppe der institutionellen Investoren setzt sich im Wesentlichen aus Sparkassen, Versicherungen und Pensionsfonds zusammen. Die PATRIZIA GewerbeInvest KAG verwaltet derzeit 13 Sondervermögen und zwar vier Individual- und zwei Labelfonds sowie sieben Bausteinfonds.

Unser Fondsbausystem ermöglicht Investoren, über gezielte Investments in verschiedene Nutzungsarten ihr individuelles Rendite-Risiko-Profil abzubilden

Die **PATRIZIA Investmentmanagement GmbH** verwaltet vorwiegend das gewerbliche Immobilienvermögen institutioneller und privater Anleger. Dabei übernimmt sie das wertorientierte Asset Management der Immobilien und steuert alle in den Optimierungsprozess einbezogenen Bereiche. Sie begleitet die Mandanten beim Erwerb der Gewerbeimmobilie und bietet ihnen eine große Bandbreite möglicher Investmentvehikel.

### **Geschäftsfeld Immobilien-Spezialgeschäfte**

Vier Tochtergesellschaften, die sowohl den Wohn- als auch den Gewerbesektor bedienen, bilden zusammen das Geschäftsfeld Immobilien-Spezialgeschäfte:

Im Fokus der **PATRIZIA Alternative Investments GmbH** stehen komplexe, nicht standardisierte Immobilien-transaktionen. Dabei kann es sich um den Kauf von Immobiliengesellschaften bzw. Portfolien handeln, die u. a. auch finanziell oder operativ angeschlagen sind. Ziel ist es, die übernommenen Objekte mithilfe der immobilienwirtschaftlichen Kompetenz der PATRIZIA nachhaltig zu restrukturieren und wieder erfolgreich am Markt zu positionieren.

Die **PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH** ist auf das Property Management von Wohn- und Gewerbeimmobilien aller Größenordnungen in Eigen- oder Fremdbesitz spezialisiert. Zurzeit betreut sie insgesamt rund 19.500 Einheiten, davon neben dem Eigenbestand rund 12.000 Einheiten in Verwaltung für Dritte.

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

Die **PATRIZIA Sales GmbH** verantwortet die Globalverkäufe aus dem PATRIZIA Eigenbestand und vermarktet Immobilien für Dritte, etwa aus unseren Fonds oder den Asset-Management-Mandaten.

Bundesweite Niederlassungen sowie Auslandsbüros in Luxemburg und Stockholm sorgen für regionale Präsenz und europaweite Vernetzung

### **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 am Main 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. Im Juli 2011 wurde in Schweden ein neues Büro der PATRIZIA eröffnet. Die Stockholmer Gesellschaft betreut sowohl die Investments für unsere Wohn- als auch Gewerbeimmobilienfonds in Skandinavien.

### **Steuerung**

Das operative Ergebnis ist um wesentliche Effekte bereinigt

Die wesentliche Steuerungsgröße im Konzern ist das operative Ergebnis vor Steuern, das sogenannte EBT adjusted. Damit verankern wir unser Ziel der nachhaltigen Wertsteigerung im Geschäftsablauf der Unternehmensbereiche. 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 im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbeinvest KAG entstanden 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 auf Seite 59.

## **1.3 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD**

### **Gesamtwirtschaftliche Entwicklung**

Das positive wirtschaftliche Momentum des Jahres 2010 setzte sich 2011 fort, wenngleich gegen Jahresende eine zunehmende Eintrübung der Wachstumsperspektiven und auch des tatsächlichen Wachstums zu beobachten war. Trotz dieser Eintrübung ist das Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt im Jahr 2011 um 3% gegenüber dem Vorjahr angestiegen und das Wachstum wurde u. a. durch eine deutlich positive Entwicklung des privaten Konsums getragen. Infolge dieser positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ging die Arbeitslosigkeit im Jahresverlauf nochmals zurück und in einzelnen Wirtschaftsbereichen zeichnet sich durchaus ein Arbeitskräftemangel ab.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) lag zum Jahresende wieder bei 1,0%, nachdem sich im Sommer vergangenen Jahres durch zwei Zinsschritte der EZB ein Ende der Niedrigzinsphase angedeutet hatte. Gegen Ende des Jahres musste die EZB aber im Zuge der an den Finanzmärkten stark gestiegenen Unsicherheit wegen der Staatsschuldenkrise in der Eurozone die Zinsen wieder auf diesen historischen Tiefstand zurücknehmen, um die Stabilität der Finanzmärkte der Eurozone nicht zu gefährden.

### **Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes**

Seit 2010 scheinen auch die Fertigstellungs- und Genehmigungszahlen im Wohnungsbau ihren negativen Trend der Vorjahre gebrochen zu haben, auch wenn das Niveau der Genehmigungen und Fertigstellungen im Neubau weiterhin deutlich hinter dem Bedarf zurück bleibt. Dies zeigt sich unter anderem in den Miet- und Kaufpreisen, die eine deutlich positive Dynamik entwickelten. Allerdings haben die Preissteigerungen unterschiedliche Dynamiken. Unter den Top-Märkten Deutschlands (München, Stuttgart, Köln, Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Leipzig, Dresden) ist München gefolgt von Hamburg nach wie vor der mit Abstand teuerste Markt.

Der Berliner Wohnimmobilienmarkt konnte weitgehend an den Trend des Vorjahres anschließen, wenngleich Berlin immer noch ein relativ moderates Preisniveau zeigt. Auch an den ostdeutschen Standorten zeigt sich im Neubausegment infolge der sich verbessernden Rahmenbedingungen zunehmend wieder eine positive Miet- und Preisentwicklung.

Das große Interesse inländischer und ausländischer Investoren an deutschen Wohnimmobilien zeigte sich 2011 an dem hohen Investitionsvolumen von rund 6 Mrd. Euro, womit ein 3-Jahres-Hoch erreicht wurde: Fast 200 Transaktionen ab einem Volumen von 50 Wohneinheiten wurden getätigt. Aktivste Käufergruppe waren institutionelle Investoren wie Immobilien-AGs, Banken und Fondsverwalter – sie waren auf der Käuferseite für etwa vier fünftel des Transaktionsvolumens verantwortlich. Etwa 60% der Käufer stammten aus Deutschland. Von den im Jahr 2011 getätigten Transaktionen wurden die meisten Portfolioverkäufe in Berlin getätigt. Weitere regionale Schwerpunkte waren Nordrhein-Westfalen, Bayern und Hamburg. Mit rund 150.000 gehandelten Wohneinheiten wurden 2011 fast dreimal so viele Wohnungen verkauft wie 2010.

Der deutsche Markt gilt unter internationalen Anlegern als hoch attraktiv

Auf den deutschen Büromärkten hat 2011 ebenfalls eine ordentliche Belebung stattgefunden. Besonders die Bürohochburgen des Landes profitierten von einer stark gestiegenen Flächennachfrage und niedrigen Fertigstellungszahlen. Dadurch sank die durchschnittliche Leerstandquote, bezogen auf die sieben größten Bürostandorte, und die Spitzenmieten stiegen in fünf der sieben größten Büromärkte. Die positive Entwicklung des deutschen Einzelhandels sorgte auch für eine rege Nachfrage nach neuen Einzelhandelsflächen und es kam zu einer deutlichen Steigerung des Flächenumsatzes gegenüber 2010. Anders als es die wirtschaftliche Entwicklung nahe legt, konnte die Nachfrage in der zweiten Jahreshälfte 2011 noch einmal deutlich zulegen, so dass kein Nachfrageeinbruch aufgrund konjunktureller Entwicklungen zu erkennen war. Der Großteil der Nachfrage auf dem deutschen Einzelhandelsmarkt stammte von internationalen Retailern, auf sie entfielen mehr als 50%. Folglich sind die Spitzenmieten in den großen Metropolen 2011 weiter angestiegen oder mindestens stabil geblieben.

## **1.4 GESCHÄFTSENTWICKLUNG**

### **Geschäftsentwicklung im Segment Wohnen**

#### **Eigeninvestments**

#### **Wohnungsprivatisierungen**

In der Wohnungsprivatisierung verkaufen wir einzelne Eigentumswohnungen an Mieter, Selbstnutzer oder private Kapitalanleger.

Die Nachfrage nach Wohneigentum blieb 2011 auf hohem Niveau, mündete jedoch in einer Abschwächung der Verkaufszahlen um 7,0% auf 745 Wohnungen (Vorjahr: 801 Wohnungen). Hintergrund ist, dass trotz gestiegener Beurkundungen im abgelaufenen Geschäftsjahr die entsprechenden Kaufpreise aufgrund der zeitlichen Verzögerung zwischen Notartermin und Zahlungsfälligkeit bzw. Übergang von Besitz/Nutzen/Lasten nicht im gleichen Umfang ins Jahr 2011 fielen. Der Überhang an Beurkundungen zum Jahresende wird zu einem starken 1. Quartal 2012 führen. Da 2011 weitere Wohnanlagen neu in den Vertrieb gestartet sind, hat sich der Anteil der Mieter unter den Käufern erhöht: 14,1% der Wohnungen gingen an Mieter (Vorjahr: 8,4%), 24,9% an Selbstnutzer (Vorjahr: 24,5%) und 61,0% an private Kapitalanleger (Vorjahr: 67,2%).

40% aller im Geschäftsjahr 2011 veräußerten Wohnungen wurden im Einzelverkauf abgesetzt

#### WOHNUNGSPRIVATISIERUNGEN 2011 NACH QUARTALEN

	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	2011	2010	Veränderung in %
Privatisierte Einheiten aus Eigenbestand	132	161	230	222	745	801	-7,0
Durchschnittl. Verkaufspreis Euro/m <sup>2</sup>	2.260	2.324	2.502	2.399	2.360	2.370	0,0
Privatisierte Einheiten für fremde Dritte	28	17	10	29	84	91	-7,7

Die Einzelverkäufe 2011 teilen sich regional wie folgt auf:

#### EINZELVERKÄUFE 2011

Region/Stadt	Anzahl der privatisierten Einheiten	in % der Abverkäufe	Veräußerte Fläche in m <sup>2</sup>	Durchschnittliche Größe einer Einheit in m <sup>2</sup>
München	462	62,0	32.720	71
Köln/Düsseldorf	109	14,6	7.938	73
Hamburg	82	11,0	7.074	86
Berlin	53	7,1	4.498	85
Regensburg	26	3,5	1.926	74
Friedrichshafen	7	0,9	416	59
Frankfurt am Main	3	0,4	217	72
Hannover	3	0,4	210	70
<b>GESAMT</b>	<b>745</b>	<b>100</b>	<b>55.000</b>	<b>74</b>

#### Blockverkäufe

Blockverkäufe  
profitierten von  
einem starken  
4. Quartal

2011 wurden in 16 Transaktionen insgesamt 1.097 Wohn- und Gewerbeeinheiten en bloc veräußert. Der Großteil umfasste 10 bis 40 Einheiten je Verkauf. Die Ausnahme bildete ein Blockverkauf mit rund 680 Einheiten im Großraum München, der im 4. Quartal 2011 realisiert wurde. Die übrigen Verkäufe im letzten Quartal 2011 erfolgten in Friedrichshafen, im Umland von Regensburg und Berlin, was den durchschnittlich erzielten Quadratmeterpreis drückte.

#### GLOBALVERKÄUFE 2011 NACH QUARTALEN

	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	2011	2010	Veränderung in %
Einheiten via Blockverkäufe	63	69	129	836	1.097	1.002	9,5
Anzahl der Transaktionen	2	4	4	6	16	11	45,5
Durchschnittl. Verkaufspreis Euro/m <sup>2</sup>	1.597	1.587	2.606	1.466	1.679	1.625	3,3

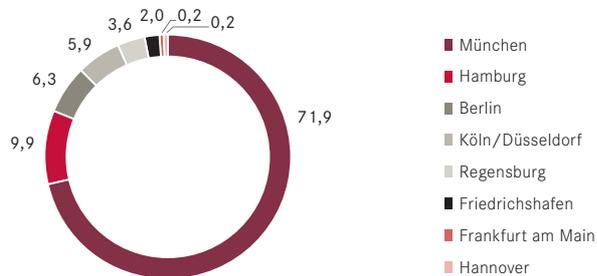
Die Globalverkäufe 2011 teilen sich regional wie folgt auf:

#### GLOBALVERKÄUFE 2011

Region/Stadt	Anzahl der en bloc veräußerten Einheiten	in % der Abverkäufe	Veräußerte Fläche in m <sup>2</sup>	Durchschnittliche Größe pro Einheit in m <sup>2</sup>
München	863	78,7	45.558	53
Hamburg	100	9,1	6.909	69
Berlin	64	5,8	6.294	98
Regensburg	40	3,6	2.681	67
Friedrichshafen	30	2,7	2.171	72
<b>GESAMT</b>	<b>1.097</b>	<b>100</b>	<b>63.613</b>	<b>58</b>

Im Berichtsjahr 2011 konnten im Wege der Wohnungsprivatisierung und des Blockverkaufs in Summe 1.842 Einheiten (Vorjahr 1.803) platziert werden. Der Umschlag entspricht 19,8% unseres gesamten Immobilienbestands zum 1. Januar 2011 (Vorjahr: 16,2%).

#### VERKÄUFE 2011 NACH REGIONEN<sup>1</sup> (IN %)



<sup>1</sup> n = 1.842 Einheiten. Die regionale Aufteilung innerhalb der Vertriebswege Wohnungsprivatisierung und Blockverkäufe kann den vorstehenden Tabellen entnommen werden.

Unter Berücksichtigung der getätigten Abverkäufe des Jahres 2011 sowie erfolgter Nachverdichtungsmaßnahmen umfasst unser Portfolio zum Jahresende 7.548 Einheiten mit einer Fläche von rund 539.000 m<sup>2</sup> (31. Dezember 2010: 9.305 Einheiten, 649.000 m<sup>2</sup>). Wir erwarten, dass etwa 27% der Einheiten im Wege der Privatisierung, die anderen 73% über Blockverkäufe realisiert werden.

## DAS PATRIZIA PORTFOLIO ZUM 31. DEZEMBER 2011 – VERTEILUNG NACH REGIONEN

Region/Stadt	Anzahl der Einheiten				Fläche in m <sup>2</sup>			
	Privatisierung	Revitalisierung	Gesamt	Anteil in %	Privatisierung	Revitalisierung	Gesamt	Anteil in %
München	1.028	1.161	2.189	29,0	79.597	87.460	167.058	31,0
Köln/Düsseldorf	678	683	1.361	18,0	56.810	62.773	119.583	22,2
Leipzig	0	991	991	13,1	0	59.288	59.288	11,0
Frankfurt am Main	11	776	787	10,4	795	49.309	50.104	9,3
Berlin	186	506	692	9,2	13.589	26.579	40.168	7,5
Hamburg	140	518	658	8,7	9.861	32.635	42.496	7,9
Hannover	7	386	393	5,2	473	27.047	27.520	5,1
Regensburg	2	312	314	4,2	182	21.708	21.891	4,1
Dresden	0	152	152	2,0	0	10.284	10.284	1,9
Friedrichshafen	11	0	11	0,1	649	0	649	0,1
<b>GESAMT</b>	<b>2.063</b>	<b>5.485</b>	<b>7.548</b>	<b>100</b>	<b>161.957</b>	<b>377.082</b>	<b>539.040</b>	<b>100</b>

75% der insgesamt rund 7.500 PATRIZIA eigenen Wohnungen liegen an den deutschen Top-5-Standorten

## Co-Investments

### Erstes Co-Investment im Bereich Wohnen

Mit dem Co-Investment PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS öffnet die PATRIZIA ihr Kerngeschäft für institutionelle Investoren. Die Gesellschaft bedient sich der gesamten Wertschöpfungskompetenz der PATRIZIA: Neben dem Ankauf, dem Asset- und Property Management ist als Exit-Strategie der Blockverkauf genauso vorgesehen wie der Einzelverkauf. Partner für dieses Co-Investment ist eine namhafte deutsche Pensionskasse, die 100 Mio. Euro Eigenkapital investiert. PATRIZIA selbst ist ebenfalls mit rund 10% am WohnModul I beteiligt. Die ersten Investments wurden bereits getätigt. Dazu gehören Wohnanlagen mit rund 480 Einheiten in München, rund 990 Einheiten in Germering sowie 140 Einheiten in Hamburg. Diese Wohnungen werden gemäß des bewährten Geschäftsmodells der PATRIZIA in den kommenden Jahren an Mieter, Selbstnutzer und private Kapitalanleger im Einzelverkauf weitergereicht. Des Weiteren gehören zwei Projektentwicklungen in Düsseldorf und Augsburg zum Co-Investment, die gleichfalls wohnungsweise verkauft werden. In Summe wurden für das erst im September 2011 aufgelegte Co-Investment schon über 300 Mio. Euro investiert. Ein Interessenskonflikt zu den Eigeninvestments entsteht nicht, da die PATRIZIA zukünftige Akquisitionen primär in Form von Co-Investments eingehen wird. Als Fondsmanager fungiert die PATRIZIA WohnInvest KAG.

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

## Wohnen-Fonds

### Assets under Management wachsen stetig

Die 2007 gegründete PATRIZIA WohnInvest KAG mbH (vormals PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH) investiert in Wohnimmobilien in Deutschland und Europa. Zum Jahresende 2011 verwaltete sie fünf Fonds mit einem Zielvolumen von rund 1,4 Mrd. Euro, von denen 792 Mio. Euro bereits investiert sind. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die KAG Immobilien über 227 Mio. Euro angekauft und über 22 Mio. Euro verkauft. Des Weiteren wurde Eigenkapital über 327 Mio. Euro für zwei weitere Fonds eingeworben, die 2012 mit den ersten Objekten bedient werden: zum einen der German Residential Fund II mit einem Zielvolumen von rund 450 Mio. Euro, für den bereits Objekte über 20 Mio. Euro beurkundet wurden, sowie der SN Regio mit einem Zielvolumen von 200 Mio. Euro.

PATRIZIA WohnInvest KAG wirbt für neue Fonds weiteres Eigenkapital ein

**FONDS DER PATRIZIA WOHNINVEST KAG MBH ZUM 31. DEZEMBER 2011**

in Mio. Euro	aufgelegt in	Zielvolumen	Eigenkapital- zusagen	Investitions- volumen <sup>1</sup>
PATRIZIA German Residential Fund I	2007	400	130	200
PATRIZIA EuroCity Residential Fund I	2008	250	125	169
VPV Immo PATRIZIA I <sup>2</sup>	2009	172	172	172
PATRIZIA Urbanitas	2010	300	150	137
PATRIZIA Domizil I	2010	300	150	114
<b>GESAMT</b>		<b>1.422</b>	<b>727</b>	<b>792</b>

<sup>1</sup> Inkl. kaufvertraglich gesicherter Projektentwicklungen

<sup>2</sup> Einbringungsfonds; Volumen nimmt aufgrund von Abverkäufen kontinuierlich ab

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

**Geschäftsentwicklung im Segment Gewerbe****Eigeninvestments der PATRIZIA**

Nachdem nun in dem verbleibenden Gewerbeobjekt Köln, Venloer Straße, Vollvermietung erreicht wurde, wird der Verkauf des Objekts angestrebt.

**Erstkonsolidierung der PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH**

Zum 3. Januar 2011 wurde der Erwerb der LB Immo Invest GmbH – heute PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH – vollständig vollzogen. Verkäuferin war die HSH Real Estate AG, eine Tochtergesellschaft der HSH Nordbank AG. Als 94,9%ige Tochtergesellschaft des PATRIZIA Konzerns wird sie ab Januar 2011 im Konzernabschluss vollkonsolidiert. Zum Jahresende verwaltete der Spezialfondsanbieter 13 Fonds mit einem Bruttofondsvermögen von 2,5 Mrd. Euro. Seit der Akquisition ist das Investitionsvolumen um 500 Mio. Euro gewachsen.

FONDS DER PATRIZIA GEWERBEINVEST KAG MBH ZUM 31. DEZEMBER 2011

in Mio. Euro	aufgelegt in	Zielvolumen	Eigenkapital- zusagen	Investitions- volumen <sup>1</sup>
<b>Bausteinfonds</b>		<b>2.710,0</b>	<b>869,5</b>	<b>1.194,6</b>
LB Handels-Invest Deutschland I	2002	360,0	178,0	256,2
LB Büro-Invest Europa I	2004	600,0	185,0	232,1
LB Wohn-Invest Deutschland I	2005	350,0	175,5	261,8
LB Handels-Invest Europa I	2005	600,0	140,0	169,6
LB Hotel-Invest Deutschland I	2007	300,0	68,0	100,5
LB Pflege-Invest Deutschland I	2007	500,0	123,0	174,4
LB Immo Invest Projekt I <sup>1</sup>	2006	0,0	0,0	0,0
<b>Individualfonds</b>		<b>892,3</b>	<b>577,3</b>	<b>444,2</b>
SV Europa Direkt	2003	300,0	150,0	98,7
LB-VA ImmoInvest	2004	300,0	150,0	164,7
LB HanseMercur Invest	2005	187,3	187,3	134,6
LB Immo Invest Saar	2005	105,0	90,0	46,2
<b>Labelfonds</b>		<b>1.300,0</b>	<b>694,1</b>	<b>893,2</b>
GLL BVK Internationaler Immobilien-Spezialfonds	2004	1.000,0	544,1	736,0
LB Immo HBL	2010	300,0	150,0	157,2
<b>GESAMT</b>		<b>4.902,3</b>	<b>2.140,9</b>	<b>2.532,1</b>

<sup>1</sup> Fonds hat keine Immobilien mehr, nachdem alle Liegenschaften bereits in 2010 erfolgreich veräußert wurden.

**PATRooffice Real Estate GmbH & Co. KG**

Unser Co-Investment mit den beiden Pensionsfonds APG aus den Niederlanden und ATP Real Estate aus Dänemark, die PATRooffice Real Estate GmbH & Co. KG, ist mit einem Volumen in Höhe von 355 Mio. Euro vollständig investiert. 2011 wurden verschiedene Immobilien des aktiv gemanagten Co-Investments wieder erfolgreich veräußert. Die PATRIZIA Immobilien AG ist mit 6,25% am Eigenkapital der PATRooffice beteiligt.

**Geschäftsentwicklung im Segment Immobilien-Spezialgeschäfte**

**Auszeichnung für das PATRIZIA Immobilienmanagement**

Im Property Management Report 2011 von Bell Management Consulting belegte die PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH Platz zwei der Property Manager Deutschland in der Asset-Klasse »Wohnen«. Als Datenbasis bewerteten etwa 100 Asset Manager rund 40 verschiedene deutsche Property Manager.

### **PATRIZIA Projektentwicklung konzentriert sich auf hochwertige Wohnungsneubauten**

Als PATRIZIA Eigeninvestment befindet sich gegenwärtig ein Neubauprojekt im Frankfurter Westend in der Umsetzung: Das Grundstück mit rund 8.000 m<sup>2</sup> wurde bereits 2007 für 40 Mio. Euro erworben. Die Rückbauarbeiten wurden 2011 planmäßig und im kalkulierten Kostenrahmen abgeschlossen. Die Rohbauarbeiten für sechs exklusive Stadtvillen mit 54 Wohnungen (Vertrieb unter dem Produktnamen VERO) und einen Wohnriegel mit 64 Wohnungen (Vertrieb unter dem Produktnamen F40) sollen im 1. Quartal 2012 begonnen werden. Die Gesamtfertigstellung ist für 2013 vorgesehen. Sowohl der Neubau der Stadtvillen als auch des Wohnriegels wurden von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit dem Vorzertifikat für Wohnbauten in Gold – der höchsten Auszeichnungsstufe der DGNB – ausgezeichnet.

PATRIZIA eigene Projektentwicklung in Frankfurt am Main verläuft fristgerecht und nach Plan

### **EIGENE PROJEKTENTWICKLUNGEN DER PATRIZIA**

<b>Stadt, Projekt</b>	<b>Grundstücksgröße</b>	<b>Geplante Bruttogeschossfläche</b>	<b>Angestrebter Verkaufspreis</b>	<b>Baubeginn</b>	<b>Geplante Fertigstellung</b>
Frankfurt/Main, Feuerbachstraße	8.000 m <sup>2</sup>	29.500 m <sup>2</sup>	140 Mio. Euro	Q4 2010	2013

Die PATRIZIA Projektentwicklung GmbH betreut zwei Projektentwicklungen des Co-Investments PATRIZIA Wohn-Modul I SICAV-FIS als Dienstleister: zum einen ist sie mit einer Grundstücksfläche von 7.500 m<sup>2</sup> im begehrten Düsseldorfer Stadtteil Oberkassel am Entwicklungsvorhaben Belsenpark beteiligt. Für die beiden angekauften Baufelder hat PATRIZIA 2011 positive Bauvorbescheide für zwei hochwertige Wohnensembles mit im Süden liegenden Solitärhäusern erhalten. Die geplanten 83 Wohnungen des PATRIZIA »Belsenpark 1« gegenüber der neu entstehenden Parkanlage und benachbart zur neuen Fußgängerzone Oberkassel weisen großzügig dimensionierte Wohnungen mit gehobener Ausstattung auf. Unter Berücksichtigung der Wohnqualität und Ökologie wird ein Vorzertifikat für Nachhaltiges Bauen bei der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) beantragt. Das Projektvolumen beläuft sich auf rund 60 Mio. Euro. Zum anderen wurde ein Grundstück in Augsburg mit ca. 28.000 m<sup>2</sup> nahe der Innenstadt erworben. Hier werden in drei Bauabschnitten rund 210 Wohnungen errichtet und im Einzelvertrieb veräußert. Die Fertigstellung des letzten Bauabschnitts ist für 2015 geplant, das Projektvolumen beträgt rund 57 Mio. Euro. PATRIZIA ist am WohnModul I mit rund 10% am Eigenkapital beteiligt.

Neue Projektentwicklungen in Düsseldorf und Augsburg realisieren Wohnraum im gehobenen Segment

## 2 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

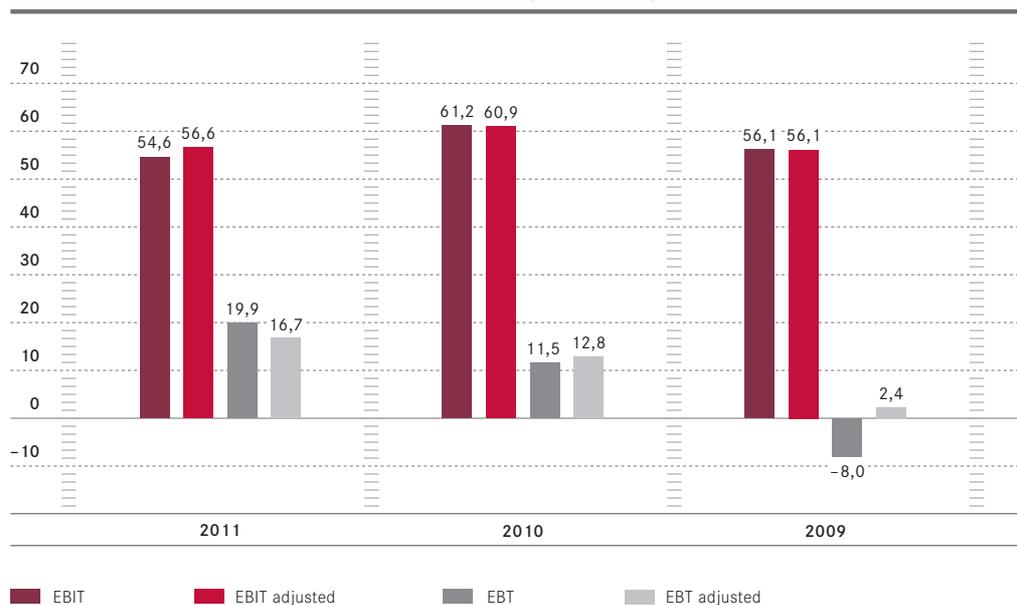
Eine Fünfjahresübersicht der Gewinn-und-Verlust-Rechnung sowie der Bilanz des Konzerns befindet sich auf den Seiten 156 ff. des Geschäftsberichts 2011.

### 2.1 GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS

Die Eigenkapitalquote legte im zurückliegenden Geschäftsjahr von 24,3% auf 28,1% zu, womit unser Ziel von mindestens 25 – 30% erreicht wurde. Der PATRIZIA Konzern verfügt mit 31,8 Mio. Euro liquiden Mitteln über eine stabile Basis. Im abgelaufenen Jahr wurden rund 38,7 Mio. Euro insbesondere in den Kauf der PATRIZIA Gewerbelinvest KAG mbH sowie in neue Co-Investments investiert. Das EBT adjusted verbesserte sich von 12,8 Mio. Euro im Vorjahr auf 16,7 Mio. Euro im laufenden Jahr.

### 2.2 ERTRAGSLAGE DES KONZERNS

#### ENTWICKLUNG WESENTLICHER ERTRAGSKENNZAHLEN (IN MIO. EUR)



#### Umsatzgröße verliert weiter an Aussagekraft für den Geschäftserfolg

Der Konzernumsatz sank 2011 um 20,8% auf 269,0 Mio. Euro (2010: 339,6 Mio. Euro). Dies liegt im Wesentlichen daran, dass 22,7% der veräußerten Einheiten dem langfristigen Vermögen entstammen und deren Verkaufspreise über 90,1 Mio. Euro gemäß IFRS nicht im Umsatz ausgewiesen werden (Vorjahr: 43,9 Mio. Euro).

Die Umsatzkennzahl ermöglicht keinen präzisen Vergleich, da Verkaufserlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht im Umsatz ausgewiesen werden

Der in der Wohnungsprivatisierung erzielte Umsatz aus Vorräten ging daher auf 95,9 Mio. Euro zurück (2010: 142,2 Mio. Euro), die Verkaufserlöse aus Blockverkäufen auf 63,0 Mio. Euro. Durch den Verkauf von rund 20% unseres Immobilienbestands (rund 119.000 m<sup>2</sup>) verzeichneten wir plangemäß bei den damit verbundenen Mieteinnahmen einen deutlichen Rückgang um 13,3% auf 55,3 Mio. Euro, gleichwohl Mieterhöhungen im verbleibenden Portfolio einen Teil kompensieren konnten. Den Mieteinnahmen stehen jährliche Verwaltungskosten von 240 – 270 Euro pro Wohnung gegenüber. Die monatliche Durchschnittsmiete pro Quadratmeter über das gesamte Portfolio hinweg verminderte sich zum Jahresende regional bedingt auf 7,69 Euro

(30. September 2011: 7,83 Euro/m<sup>2</sup>, 31. Dezember 2010: 7,67 Euro/m<sup>2</sup>). Die Dienstleistungen für Dritte trugen durch die Erstkonsolidierung der PATRIZIA GewerbeInvest KAG einen steigenden Anteil zum Konzernumsatz bei (2011: 13,6%, 2010: 3,3%). Die beiden Kapitalanlagegesellschaften erwirtschafteten mit 26,1 Mio. Euro den Großteil des Umsatzes aus Dienstleistungen.

Die Umsatzerlöse des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

#### KONZERNUMSATZ

	2011 in TEUR	Anteil am Konzernumsatz 2011 in %	2010 in TEUR	Veränderung in %
Kaufpreiserlöse aus der Privatisierung <sup>1</sup>	95.895	35,6	142.235	-32,6
Kaufpreiserlöse aus der Revitalisierung <sup>2</sup>	63.033	23,4	100.519	-37,3
Mieterlöse	55.323	20,6	63.805	-13,3
Erlöse aus dem Fondsgeschäft <sup>3</sup>	26.144	9,7	5.048	417,9
Erlöse weitere Dienstleistungen	10.485	3,9	5.992	75,0
Sonstiges <sup>4</sup>	18.127	6,7	21.995	-17,6
<b>GESAMT</b>	<b>269.007</b>	<b>100</b>	<b>339.593</b>	<b>-20,8</b>

<sup>1</sup> Im Vorjahr stammten davon 13,3 Mio. Euro aus der Projektentwicklung.

<sup>2</sup> Im Vorjahr stammten davon 29,1 Mio. Euro aus der Projektentwicklung; Kaufpreiseingänge von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden nicht im Umsatz ausgewiesen.

<sup>3</sup> 2010 ohne PATRIZIA GewerbeInvest KAG; konzernzugehörig seit Januar 2011

<sup>4</sup> 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 90,1 Mio. Euro hinterließen nach Abzug der Buchwerte über 83,9 Mio. Euro im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Ertrag in Höhe von 6,2 Mio. Euro. Veräußert wurden hierbei 230 Einheiten en bloc und 189 Einheiten im Einzelverkauf. Auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entfiel anteilig 2007 eine Wertänderung in Höhe von 66,3 Mio. Euro, 2010 erfolgten mehrere Anpassungen mit in Summe 325 TEUR. 2011 betrug die Wertänderung in Summe 3 TEUR.

#### KAUFPREISERLÖSE

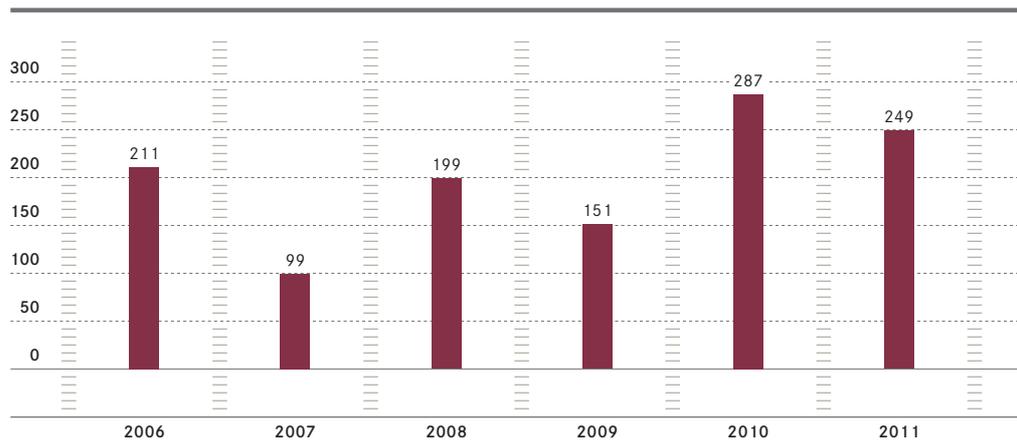
	2011 in TEUR	2010 in TEUR	Veränderung in %
<b>Verkaufserlöse aus Vorräten</b>	<b>158.928</b>	<b>242.754</b>	<b>-34,5</b>
Privatisierung <sup>1</sup>	95.895	142.235	-32,6
Blockverkäufe <sup>2</sup>	63.033	100.519	-37,3
<b>Verkaufserlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien<sup>3</sup></b>	<b>90.068</b>	<b>43.937</b>	<b>105,0</b>
Privatisierung	42.913	0	-
Blockverkäufe	47.155	43.937	7,3
<b>GESAMT</b>	<b>248.996</b>	<b>286.691</b>	<b>-13,1</b>

<sup>1</sup> Im Vorjahr stammten davon 13,3 Mio. Euro aus der Projektentwicklung.

<sup>2</sup> Im Vorjahr stammten davon 29,1 Mio. Euro aus der Projektentwicklung.

<sup>3</sup> Kaufpreiseingänge von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden nicht im Umsatz ausgewiesen.

#### VERKAUFSVOLUMEN 2006 – 2011 (IN MIO. EUR)



Die Bestandsveränderungen beliefen sich im Berichtsjahr auf –102,9 Mio. Euro und reduzierten sich durch die gesunkenen Abverkäufe deutlich (2010: –165,6 Mio. Euro). Kaufpreiseingängen aus den Vorräten von 158,9 Mio. Euro (2010: 242,8 Mio. Euro) stehen Buchwertabgänge in Höhe von –120,9 Mio. Euro (2010: –199,2 Mio. Euro) gegenüber. Bestandserhöhend wirkten Aktivierungen in Höhe von 18,0 Mio. Euro (2010: 33,6 Mio. Euro). Bestandszugänge aufgrund von Ankäufen sind nicht angefallen.

#### Weiterhin hohe Investitionen in unser Portfolio

Sachverhalte wie gesunkene Baukosten (i. W. Projektentwicklung), geringere Renovierungs- und Instandhaltungskosten sowie gesunkene Nebenkosten bewirkten, dass sich der Materialaufwand im Vergleich zum Vorjahr um 32,8% auf 45,7 Mio. Euro reduzierte (2010: 68,1 Mio. Euro). In Renovierungs- und Umbaumaßnahmen im Bestand wurden 15,1 Mio. Euro investiert (2010: 20,2 Mio. Euro), von denen 11,5 Mio. Euro (2010: 16,1 Mio. Euro) aktiviert wurden. Renovierungsaufwendungen für in den Vorräten bilanzierte Immobilien können in der Regel in der Bilanz aktiviert werden, während Aufwendungen für Objekte des langfristigen Vermögens direkt ergebniswirksam werden (Ausnahme: bei den zur Privatisierung vorgesehenen Objekten erfolgt ebenfalls eine Aktivierung). Auf laufende Instandhaltungen (generell nicht aktivierungsfähig) entfielen 3,6 Mio. Euro (2010: 6,9 Mio. Euro). Rechnet man mit einer durchschnittlichen Portfoliogröße für 2011 von rund 628.000 m<sup>2</sup> so ergeben sich jährliche Kosten für laufende Instandhaltung von 5,66 Euro/m<sup>2</sup> (2010: 9,26 Euro/m<sup>2</sup>) und Renovierungs- und Umbaukosten von 23,99 Euro/m<sup>2</sup> (2010: 27,21 Euro/m<sup>2</sup>). Die Bewirtschaftungskosten sind ebenfalls im Materialaufwand enthalten.

#### Personalaufwand legt akquisitionsbedingt zu

Die Einstellung neuer Mitarbeiter war 2011 mit zusätzlichen Personalaufwendungen verbunden: Diese schlugen mit 35,7 Mio. Euro zu Buche (2010: 28,6 Mio. Euro), ein Plus von 24,8%. Der Personalstand erhöhte sich im Jahresdurchschnitt von 364 auf 455 Mitarbeiter, im Wesentlichen durch den Zukauf der PATRIZIA Gewerbeinvest KAG, auf die allein über 50 Mitarbeiter entfallen. Die Provisionszahlungen für unsere Vertriebsmitarbeiter lagen aufgrund höherer Beurkundungen leicht über Vorjahr. Auch die Rückstellungen der für das Geschäftsjahr 2011 festzustellenden variablen Gehaltsansprüche der Geschäftsführer sind höher als im Vorjahr ausgefallen.

Die Personalaufwendungen enthalten des Weiteren die Vergütung des Vorstands, welche sich aus erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten zusammensetzt. Die erfolgsunabhängigen Teile bestehen aus einer als monatliches Gehalt ausbezahlten fixen Grundvergütung, Beiträgen zur Altersvorsorge sowie sonstigen vereinbarten Leistungen. Die erfolgsbezogenen Vergütungsteile enthalten einmalige sowie jährlich wiederkehrende, an den Erfolg der Gesellschaft und der Aktie gebundene Komponenten. Die im Berichtsjahr ausgezahlte Gesamtvergütung des Vorstands betrug 1,6 Mio. Euro (2010: 1,1 Mio. Euro). Grund für die Steigerung ist der variable Vergütungsanteil, der im Gegensatz zu 2010 im Berichtsjahr allen Vorstandsmitgliedern gewährt wurde. Für die variable Vergütung, die für 2011 gewährt und 2012 ausgezahlt wird, wurden gleichfalls höhere Rückstellungen gebucht als im Vorjahr. Die Vergütung des Aufsichtsrats wird in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen und setzt sich ebenfalls aus fixen und variablen Bestandteilen zusammen. Detaillierte Angaben zur Vergütungsstruktur von Vorstand und Aufsichtsrat können dem Corporate-Governance-Bericht des Geschäftsberichts 2011 auf Seite 30 f. sowie dem Konzernanhang unter Punkt 9.4 entnommen werden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen summierten sich auf 41,0 Mio. Euro. Der Anstieg resultiert aus der erstmaligen Vollkonsolidierung der PATRIZIA Gewerbelinvest KAG sowie aus gestiegenen Vertriebs- und übrigen Aufwendungen. Hierunter fallen z. B. Marketingaufwendungen, die Übernahme von Kaufpreisen sowie Kosten für die Mieter sowie Kosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerbsprozess der LB Immo Invest GmbH und der LBBW Immobilien GmbH angefallen sind. Wesentlich sind außerdem die durchlaufenden Vergütungen der PATRIZIA Gewerbelinvest KAG für die sogenannten Labelfonds. Personalaufwendungen für Zeitarbeitskräfte, auf die im Zuge der EDV-Systemumstellung temporär zurückgegriffen wurde, werden im Verwaltungsaufwand ausgewiesen.

#### SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

	2011 in TEUR	2010 in TEUR	Veränderung in %
Verwaltungsaufwendungen	10.506	9.716	8,1
Vertriebsaufwendungen	14.926	5.271	183,2
Übrige Aufwendungen	9.022	6.390	41,2
<b>GESAMT</b>	<b>40.990</b>	<b>21.376</b>	<b>91,8</b>

#### Positive Marktwertveränderung verbessert Finanzergebnis

Das Finanzergebnis verbesserte sich von -49,8 Mio. Euro auf -34,7 Mio. Euro. Zu den Ursachen zählten die stichtagsbezogene Marktwertbewertung der Zinssicherungsinstrumente, die aufgrund des gesunkenen Zinsniveaus mit 5,1 Mio. Euro positiv zu Buche schlug (weiterhin sanken die Bearbeitungsgebühren und der Aufwand aus Zinssicherung). Im Vorjahr war hingegen ein Aufwand von -1,6 Mio. Euro angefallen. Die Bewertung wird 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. Die Bewertung hat keinen Einfluss auf die Liquidität der PATRIZIA, jedoch entsprechend positive Auswirkungen auf das IFRS-Ergebnis. Dabei wurden die Finanzerträge (9,0 Mio. Euro) durch die Marktwertbewertung der Zinssicherungsgeschäfte um 6,0 Mio. Euro erhöht (2010: 10,5 Mio. Euro), bei den Finanzaufwendungen in Höhe von 43,7 Mio. Euro sind 0,9 Mio. Euro auf den Bewertungseffekt zurückzuführen (2010: 12,2 Mio. Euro). Ohne Berücksichtigung dieser Bewertungen ergibt sich das zahlungswirksame Finanzergebnis, das sich um 8,3 Mio. Euro verbessert hat, von -48,1 Mio. Euro 2010 auf nun -39,9 Mio. Euro. Die reinen Finanzierungsaufwendungen/-erträge die Bankdarlehen betreffend reduzierten sich um 9,5 Mio. Euro auf 38,9 Mio. Euro. Die Finanzierungskosten (Zins plus Marge) beliefen sich 2011 auf 4,92% der jahresdurchschnittlichen Bankverbindlichkeiten (2010: 4,99%). Der abgesicherte Zinssatz zum 31. Dezember 2011 lag bei 4,00% (Vorjahr: 4,08%).

#### MARKTWERTBEWERTUNG DER ZINSSICHERUNGSMITTEL 2011

	1. Quartal in TEUR	2. Quartal in TEUR	3. Quartal in TEUR	4. Quartal in TEUR	2011 in TEUR	2010 in TEUR
Wertänderung Derivate	12.052	-1.430	-7.598	2.114	5.138	-1.626

Um die Leistungsfähigkeit des Portfolios bzw. den Mittelzufluss aus den Immobilien während unserer Haltedauer zu beurteilen, ist wichtig, in welchem Umfang die Mieteinnahmen die Finanzierungskosten überdecken. Dazu werden die Netto-Mieteinnahmen, also abzüglich der Aufwendungen für laufende Instandhaltung, dem bereinigten, zahlungswirksamen Finanzergebnis gegenübergestellt. Daraus ergibt sich eine Überdeckung von 29,9% (2010: 18,2%). Diese Kennzahl ist für uns von Bedeutung, da definierte Zins- und Kapitaldienstdeckungsgrade (ISCR, DSCR) als Verpflichtungen aus unseren Kreditverträgen einzuhalten sind.

#### Ertragslage weiter gefestigt

Die Ertragslage der PATRIZIA hat sich 2011 nochmals deutlich verbessert. Das auf Basis der IFRS-Zahlen ermittelte Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 54,6 Mio. Euro 10,8% unter dem Vorjahreswert von 61,2 Mio. Euro. Maßgeblich für den Rückgang waren die gestiegenen Personal- und Sachkosten. Zur Ermittlung des EBIT adjusted wird der nicht liquiditätswirksame Effekt aus der Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge) bereinigt. Die Fondsverwaltungsverträge sind im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbeinvest KAG mbH (vormals LB Immo Invest GmbH) übergegangen. Die Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden aufgrund ihres nicht-liquiden Charakters ebenfalls im EBIT adjusted nicht berücksichtigt. Das EBIT adjusted verschlechterte sich von 60,9 Mio. Euro auf 56,6 Mio. Euro.

Nach Abzug des Finanzergebnisses errechnet sich ein Vorsteuerergebnis gemäß IFRS (EBT) von 19,9 Mio. Euro, nach 11,5 Mio. Euro im Vorjahr.

#### EBT adjusted spiegelt das operative Ergebnis der PATRIZIA wider

Die Überleitung vom EBT gemäß IFRS zum EBT adjusted erfolgt 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 analog die Wertänderung der Fondsanteile. Des Weiteren werden – wie bereits im Rahmen des EBIT adjusted erläutert – Abschreibungen auf Fondsverwaltungsverträge und Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien eliminiert. Nach diesem Vorgehen ergibt sich ein EBT adjusted von 16,7 Mio. Euro (2010: 12,8 Mio. Euro), womit unsere im März 2011 erstellte und unterjährig bestätigte Prognose von 16 bis 17 Mio. Euro erfüllt wurde. Die IFRS-Quartalsergebnisse zeigten sich volatil, da bedingt durch die unterjährige Veränderung des Zinsniveaus die Marktwertbewertung quartalsweise sehr unterschiedlich zu Buche schlug. Im Gegensatz wies das operative Ergebnis durchgängig positive Zahlen aus. Das operative Ergebnis der zweiten Jahreshälfte war wie im Vorjahr deutlich stärker als das der ersten sechs Monate. Die Herkunft der Erträge über alle Segmente betrachtet, kamen 8,2 Mio. Euro aus Serviceleistungen, was 33,5% entspricht (2010: 1,0 Mio. Euro). Unser Ziel war ein Anteil des Servicegeschäfts von rund 30%.

**ERMITTLUNG DES EBT ADJUSTED 2011**

	1. Quartal in TEUR	2. Quartal in TEUR	3. Quartal in TEUR	4. Quartal in TEUR	2011 in TEUR
<b>Ausgewiesenes EBIT gem. IFRS</b>	<b>11.722</b>	<b>10.037</b>	<b>14.138</b>	<b>18.734</b>	<b>54.631</b>
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte, die im Zuge des Erwerbs der PATRIZIA Gewerbelinvest KAG entstanden sind	492	492	492	492	1.968
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	-3	-3
<b>EBIT adjusted<sup>1</sup></b>	<b>12.214</b>	<b>10.530</b>	<b>14.630</b>	<b>19.222</b>	<b>56.596</b>
Finanzergebnis	428	-11.497	-17.768	-5.888	-34.725
Wertänderung Derivate	12.052	-1.430	-7.598	-8.162	-5.138
Wertänderung Fondanteile	0	0	0	-21	-21
<b>EBT ADJUSTED<sup>1,2</sup></b>	<b>590</b>	<b>463</b>	<b>4.459</b>	<b>11.200</b>	<b>16.712</b>

<sup>1</sup> Bereinigt um die Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge) und Wertänderung als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

<sup>2</sup> Zusätzlich bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften und Wertänderung Fondanteile

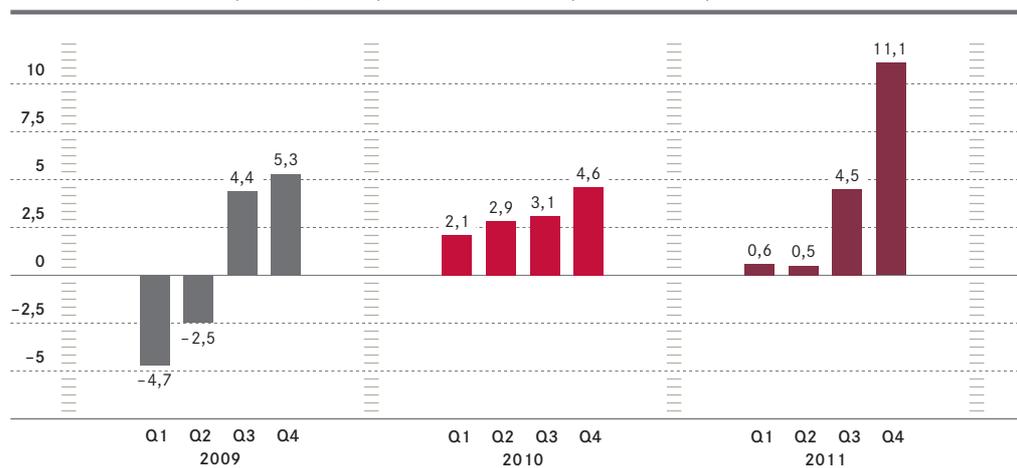
**ERMITTLUNG DES EBT ADJUSTED 2010**

	1. Quartal in TEUR	2. Quartal in TEUR	3. Quartal in TEUR	4. Quartal in TEUR	2010 in TEUR
<b>Ausgewiesenes EBIT gem. IFRS</b>	<b>13.855</b>	<b>15.465</b>	<b>15.384</b>	<b>16.545</b>	<b>61.249</b>
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	-325	-325
<b>EBIT adjusted<sup>1</sup></b>	<b>13.855</b>	<b>15.465</b>	<b>15.384</b>	<b>16.220</b>	<b>60.924</b>
Finanzergebnis	-18.915	-15.957	-8.693	-6.196	-49.761
Wertänderung Derivate	7.196	3.402	-3.569	-5.404	1.626
<b>EBT ADJUSTED<sup>1,2</sup></b>	<b>2.136</b>	<b>2.910</b>	<b>3.122</b>	<b>4.621</b>	<b>12.789</b>

<sup>1</sup> Bereinigt um die Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

<sup>2</sup> Zusätzlich bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften

#### OPERATIVES ERGEBNIS (EBT ADJUSTED) NACH QUARTALEN (IN MIO. EURO)



#### Zusätzliche Steuerbelastung aufgrund Zinsschranke

Bei den Ertragsteuern ist zu berücksichtigen, dass unsere in Luxemburg ansässigen Gesellschaften von der sogenannten Zinsschranke betroffen sind. Der auf diese Gesellschaften entfallende Steueraufwand von 3,2 Mio. Euro (Vorjahr: 1,9 Mio. Euro) enthält Zinsschrankeneffekte in Höhe von 0,7 Mio. Euro.

#### Auch nach IFRS positives Ergebnis für 2011

In den vergangenen zwölf Monaten erzielte die PATRIZIA gemäß IFRS einen Konzernjahresüberschuss in Höhe von 13,5 Mio. Euro (2010: 6,2 Mio. Euro). Das Ergebnis je Aktie verbesserte sich im Berichtsjahr von 0,12 Euro auf 0,26 Euro.

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

	2011 in TEUR	2010 in TEUR	Veränderung in %
Umsatz	269.007	339.593	-20,8
Gesamtleistung	180.527	179.856	0,4
EBITDA	58.125	62.153	-6,5
EBIT	54.631	61.249	-10,8
EBIT adjusted <sup>1</sup>	56.596	60.924	-7,1
EBT	19.906	11.488	73,3
EBT adjusted <sup>1,2</sup>	16.712	12.789	30,7
Konzernjahresüberschuss	13.493	6.201	117,6

<sup>1</sup> Bereinigt um die Abschreibung auf sonstige immaterielle Vermögenswerte (Fondsverwaltungsverträge, betrifft 2011) bzw. die Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (betrifft 2010 und 2011)

<sup>2</sup> Zusätzlich bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften (betrifft 2010 und 2011) und die Wertänderung der Fondsanteile (betrifft 2011)

### **2.3 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DES KONZERNES**

Die PATRIZIA wies zum 31. Dezember 2011 eine Bilanzsumme von 1.102,3 Mio. Euro aus (31. Dezember 2010: 1.214,5 Mio. Euro). Die Struktur der Konzern-Bilanz hat sich im Jahresverlauf abermals verbessert. Bedingt durch das veränderte Geschäftsmodell, das neben kontinuierlichen Abverkäufen keinen ausgleichenden Aufbau an Eigeninvestments mehr vorsieht, wird sich die Bilanz in den kommenden Quartalen weiter verkürzen. Anstelle des zu einem wesentlichen Teil fremdfinanzierten Immobilienvermögens werden nach und nach Co-Investments treten, die mit ihrem Beteiligungswert im langfristigen Vermögen bilanziert werden. Bei stabilem Eigenkapital wird damit die Eigenkapitalquote weiter ansteigen.

#### **Bilanzstruktur deutlich verbessert**

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die Vorräte bilden gemeinsam das Immobilienvermögen der PATRIZIA. Zum 31. Dezember 2011 betrug dessen Buchwert 939,9 Mio. Euro (31. Dezember 2010: 1.125,4 Mio. Euro, -16,5%). Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden gemäß IAS 40 erfolgswirksam zu Marktwerten bewertet. Wie sich gezeigt hat, wurden die im Berichtsjahr veräußerten Objekte, die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bilanziert waren, mit einem Ertrag veräußert und die Werthaltigkeit der Objekte damit bestätigt. Die Verkäufe, denen keine Ankäufe gegenüber standen, sorgten für einen Rückgang auf 532,3 Mio. Euro zum Jahresende (31. Dezember 2010: 614,9 Mio. Euro). Die Immobilien, die im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit zur Veräußerung vorgesehen sind, werden in den Vorräten bilanziert und zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (31. Dezember 2011: 407,5 Mio. Euro, 31. Dezember 2010: 510,4 Mio. Euro). In dieser Position wird auch unsere eigene Projektentwicklung in Frankfurt mit den beiden Teilprojekten VERO und F40 abgebildet. Auf sie entfiel ein Buchwert von 61,0 Mio. Euro.

#### **Bankdarlehen zurückgeführt**

Der Verkauf von Immobilien ist stets mit der Tilgung von Bankdarlehen verbunden. Im Jahresverlauf nahmen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 148,0 Mio. Euro auf 693,4 Mio. Euro ab. Seit Jahresbeginn hat sich die Struktur unserer Darlehen dahingehend geändert, dass wir nicht mehr ausschließlich kurzfristige Darlehen ausweisen: Das Darlehen zur Finanzierung des Ankaufs der PATRIZIA GewerbeInvest KAG mit einer Laufzeit bis zum 31. März 2015 sowie die Prolongation der Darlehen zur Finanzierung der Investment Properties mit Fälligkeit 30. Juni 2014 werden als langfristige Darlehen in der Bilanz abgebildet. Ein detailliertes Fälligkeitsprofil nach Geschäftsjahren ist im Konzernanhang unter Punkt 5.2 aufgeführt. Für 84% unserer Bankverbindlichkeiten haben wir Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen, die spätestens zum 30. Juni 2014 auslaufen. Die übrigen 16% laufen auf Basis des 1- oder 3-Monats-Euribors, hier profitieren wir stark vom niedrigen Zinsniveau.

Die Eigenkapitalquote legte im zurückliegenden Geschäftsjahr von 24,3% auf 28,1% zu, womit unser Ziel von mindestens 25 - 30% erreicht ist.

## PATRIZIA VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN

	31.12.2011 in TEUR	31.12.2010 in TEUR	Veränderung in %
Bilanzsumme	1.102.284	1.214.548	-9,2
Eigenkapital (inkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter)	310.075	294.732	5,2
Eigenkapitalquote	28,1%	24,3%	3,8%-Punkte
Bankdarlehen	693.352	841.380	-17,6
Liquide Mittel	31.828	70.537	-54,9
Nettoverschuldung	661.524	770.843	-14,2
Immobilienvermögen <sup>1</sup>	939.850	1.125.383	-16,5
Loan to Value <sup>2</sup>	71,7%	74,8%	-3,1%-Punkte
Net Gearing <sup>3</sup>	214,4%	262,3%	-47,9%-Punkte

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Verhältnis Kreditvolumen zu Immobilienvermögen. Zum Verkehrswert liegen der Berechnung nur die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugrunde. Die Vorräte wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Die Darlehen wurden um die Finanzierung der PATRIZIA Gewerbelinvest KAG bereinigt.

<sup>3</sup> Der Net Gearing entspricht dem Verhältnis aus Nettoverschuldung und um Minderheitenanteile bereinigtem Eigenkapital.

### 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), teilweise zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden und zum anderen unser gesamtes Dienstleistungsspektrum, welches in 2011 segmentübergreifend mit 33,5% zum operativen Ergebnis beitrug, nicht in die Bewertung miteinfließt. Immobilien mit einem Buchwert von 204,9 Mio. Euro wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr für 249,0 Mio. Euro veräußert und Bankdarlehen über 148,0 Mio. Euro zurückgeführt bzw. entkonsolidiert. Da der NAV im Immobiliensektor jedoch von vielen Teilnehmern gefordert 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

	31.12.2010 in TEUR	31.03.2011 in TEUR	30.06.2011 in TEUR	30.09.2011 in TEUR	31.12.2011 in TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien <sup>1</sup>	614.945	613.471	611.269	566.396	532.321
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	8	27	27	27	18
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0	0	0	1.636	6.809
Beteiligungen	3.090	3.090	3.090	3.090	3.134
Vorräte <sup>2</sup>	510.438	498.333	527.931	460.031	407.529
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte <sup>3</sup>	10.282	13.769	16.984	26.345	48.735
Bankguthaben und Kassenbestand <sup>3</sup>	70.537	49.656	33.923	76.476	43.690
Abzgl. Bankdarlehen <sup>3</sup>	-841.380	-815.231	-830.147	-764.836	-673.752
<b>NAV</b>	<b>367.912</b>	<b>357.499</b>	<b>338.651</b>	<b>357.875</b>	<b>368.484</b>
Aktien (Stück)	52.130.000	52.130.000	52.130.000	52.130.000	52.130.000
<b>NAV/AKTIE (EURO)</b>	<b>7,06</b>	<b>6,86</b>	<b>6,50</b>	<b>6,87</b>	<b>7,07</b>

<sup>1</sup> Bewertung zum Marktwert

<sup>2</sup> Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten

<sup>3</sup> Werte für 2011 ohne PATRIZIA Gewerbelinvest KAG mbH, Ankauflendarlehen eliminiert und flüssige Mittel um Eigenkapitalabfluss erhöht

### Liquiditätsanalyse

Die Finanzierung des PATRIZIA Konzerns wird zentral von der PATRIZIA Immobilien AG verantwortet. Zum 31. Dezember 2011 bestanden Kreditvereinbarungen mit sieben 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. Zinsänderungsrisiken werden zum Großteil durch Zinsswaps und Collars abgesichert. Detaillierte Erläuterungen hierzu können Punkt 4.4 und 5.8 des Konzernanhangs entnommen werden. Die wesentlichen Kreditbedingungen sind im Risikobericht dargestellt.

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

### Kapitalflussrechnung: Mittelabfluss bedingt durch Unternehmenserwerb und Einlagen in Co-Investments

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit sind im Berichtsjahr 44,7 Mio. Euro zugeflossen (2010: 205,8 Mio. Euro). Der Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit lag wegen der umfangreicheren Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit 49,5 Mio. Euro deutlich über Vorjahr (2010: Mittelzufluss von 40,5 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 -38,7 Mio. Euro (2010: 14,4 Mio. Euro) und reduzierte die flüssigen Mittel von 70,5 Mio. Euro Ende 2010 auf 31,8 Mio. Euro zum 31. Dezember 2011.

#### KURZFASSUNG DER KAPITALFLUSSRECHNUNG 2011

	2011 in TEUR	2010 in TEUR	Veränderung in %
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	44.718	205.795	-78,3
Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit	49.494	40.523	22,1
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-132.921	-231.964	-42,7
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-38.709	14.354	< -100,0
Liquide Mittel 01.01.	70.537	56.183	25,5
Liquide Mittel 31.12.	31.828	70.537	-54,9

#### **2.4 NICHT RELEVANTE TEILBEREICHE**

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

#### **2.5 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 reine Holding- und Dienstleistungsgesellschaft für diese Gesellschaften erwirtschaftete die PATRIZIA Immobilien AG einen Umsatz in Höhe von 8,0 Mio. Euro (2010: 5,6 Mio. Euro). Dieser generiert sich im Wesentlichen aus Managementumlagen an die Tochtergesellschaften. Im Geschäftsjahr 2011 wurde diese Umlage erhöht. Zur Umsatzsteigerung beigetragen haben auch Provisionserlöse für seitens der Tochtergesellschaften erbrachte Dienstleistungen. Provisionserlöse werden über die AG in Rechnung gestellt und begründen bei ihr entsprechend Verwaltungsaufwendungen. Im Berichtsjahr verzeichnete die AG deutlich höhere Ankaufs- und Umsatzprovisionen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Auflage der Sondervermögen der PATRIZIA Kapitalanlagegesellschaften sowie der Co-Investments generiert wurden. Die Personalkosten erhöhten sich um 26,6% auf 11,9 Mio. Euro (2010: 9,4 Mio. Euro), da im Jahresverlauf die Mitarbeiterzahl von 117 auf 143 Personen bzw. inkl. Auszubildende von 132 auf 165 Personen zunahm. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich von 6,9 Mio. Euro auf nunmehr 13,7 Mio. Euro (+98,6%). Die Verwaltungsaufwendungen wurden insbesondere durch die zum 1. Juli eingeführte EDV-Systemumstellung belastet sowie durch höhere Mietaufwendungen für Büroräume infolge des personellen Wachstums und neuer Niederlassungen. Das Zinsergebnis blieb mit 6,9 Mio. Euro auf Vorjahresniveau. Das Ergebnis der Muttergesellschaft setzt sich zusammen aus dem operativen Ergebnis der Gesellschaft selbst sowie Gewinnen und Verlusten der Tochtergesellschaften, mit denen Ergebnisabführungsverträge bestehen. Durch die insgesamt sehr gute operative Entwicklung hat sich das Ergebnis aus Gewinnabführungen und Verlustübernahmen vervielfacht und belief sich auf 27,4 Mio. Euro (2010: 13,7 Mio. Euro). Der Jahresüberschuss nach HGB der PATRIZIA Immobilien AG im Geschäftsjahr 2011 von 13,7 Mio. Euro (2010: 9,0 Mio. Euro) bildet zusammen mit dem Gewinnvortrag von 37,3 Mio. Euro den ausschüttungsfähigen Gewinn der Gesellschaft. Dieser Bilanzgewinn betrug 51,0 Mio. Euro, eine Steigerung um 37% im Vergleich zum Vorjahr (37,3 Mio. Euro).

#### KURZFASSUNG DER BILANZ DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG

	31.12.2011 in TEUR	31.12.2010 in TEUR
Anlagevermögen	163.855	154.337
Umlaufvermögen	185.098	177.206
Rechnungsabgrenzungsposten	554	149
<b>BILANZSUMME AKTIVA</b>	<b>349.507</b>	<b>331.693</b>
Eigenkapital	326.022	312.365
Rückstellungen	8.677	3.327
Verbindlichkeiten	14.808	16.001
<b>BILANZSUMME PASSIVA</b>	<b>349.507</b>	<b>331.693</b>

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

	2011 in TEUR	2010 in TEUR
Umsatzerlöse	8.017	5.610
Andere aktivierte Eigenleistungen und sonstige betriebliche Erträge	1.351	672
Materialaufwand	-2.148	-855
Personalaufwand	-11.939	-9.446
Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.079	-7.699
Ergebnis aus Beteiligungen, Gewinnabführungen und Verlustübernahmen	28.022	13.658
Zinsergebnis	6.939	6.950
<b>Ergebnis aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>15.163</b>	<b>8.890</b>
Steuern	-1.506	145
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>13.657</b>	<b>9.035</b>
Gewinnvortrag	37.327	28.292
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>50.984</b>	<b>37.327</b>

#### 2.6 ANGABEN NACH § 289 ABS. 4, § 315 ABS. 4 HGB

##### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft von 52.130.000 Euro ist eingeteilt in 52.130.000 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 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 2011 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 51,55% mittelbar und unmittelbar an der Gesellschaft.

#### **Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen**

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, existieren nicht.

#### **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.

#### **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 der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots, durch Einsatz von Derivaten oder durch individuell ausgehandelten Rückerwerb. 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 13. Juni 2007 wurde der Vorstand der Gesellschaft ferner ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 12. Juni 2012 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 26.065.000 Euro gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital). Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszuschließen. Die vollständige Ermächtigung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 der Satzung. Des Weiteren ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 12. Juni 2012 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte mit oder ohne Wandlungs- oder Optionsrecht oder Wandlungspflicht (im Folgenden gemeinsam die »Schuldverschreibungen«) im Gesamtnennbetrag von bis zu 750.000.000 Euro mit einer Laufzeit von bis zu 20 Jahren und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- oder Optionsrechte auf neue, auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu 26.065.000 Euro nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren. Gleichzeitig wurde mit Beschluss der Hauptversammlung das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 26.065.000,00 Euro durch Ausgabe von 26.065.000 neuen auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht. 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.

**2.7 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG – ANGABEN NACH § 289A HGB**

Der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG hat mit Datum vom 17. Januar 2012 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](http://www.patrizia.ag/investor_relations/corporate_governance/erklaerung_zur_unternehmensfuehrung.html) allgemein zugänglich gemacht.

**2.8 GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN**

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

»Als Vorstand der Gesellschaft erklären wir hiermit, dass nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäfte durchgeführt wurden, die Gesellschaft bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr nicht vorgelegen.«

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

## **3 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN**

### **3.1 UNTERNEHMERISCHE VERANTWORTUNG**

PATRIZIA ist u. a. aktives Mitglied der DGNB

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 hier in einer Arbeitsgruppe, die ein Zertifikat für Wohnungsneubauten entwickelte. Als zugelassener Auditor der DGNB begleitet ein Projektleiter der PATRIZIA Projektentwicklung die Konzeption der von PATRIZIA betreuten Neubauten – sowohl für Eigeninvestments als auch für externe Auftraggeber. 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.

PATRIZIA Projektentwicklung in Frankfurt am Main wurde mit dem DGNB Vorzertifikat für Wohnbauten in Gold ausgezeichnet

Die Umweltkompetenz der deutschen Bauwirtschaft stufen wir im internationalen Vergleich als hoch ein. Die umgesetzten Standards liegen oft über den gesetzlichen Anforderungen, bspw. hinsichtlich der gültigen Energieeinsparverordnungen (EnEV). Bei PATRIZIA steht der schonende Umgang mit Ressourcen insbesondere bei neuen Projektentwicklungen im Vordergrund der Baumaßnahmen: Das Neubauprojekt in der Feuerbachstraße in Frankfurt am Main – nämlich der Neubau der sechs Stadtvillen »VERO« und des Wohnriegels »F40« – ist mit dem DGNB Vorzertifikat für Wohnbauten in Gold ausgezeichnet, der höchsten Auszeichnungsstufe der DGNB. Für das Düsseldorfer Projekt »Belsenpark 1«, das die PATRIZIA Projektentwicklung in Vertretung des Bauherrn betreut, wird unter Berücksichtigung der Wohnqualität und Ökologie ein Vorzertifikat für Nachhaltiges Bauen bei der DGNB beantragt. Die Gebäude werden im KfW 70 Standard gemäß EnEV 2009 errichtet. Hier entstehen barrierefreie Eigentumswohnungen mit einer zukunftsweisenden Ausstattung wie etwa der EIB-Bus-Technik, welche es ermöglicht, 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 Elektroanschlüsse für die 126 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage Rechnung. Alle Dachflächen werden extensiv begrünt. Auch für das Bauvorhaben in Augsburg – »Provinopark« – wird das Vorzertifikat bei der DGNB beantragt.

Das Soft House ist ein innovativer Beitrag der PATRIZIA zur Internationalen Bauausstellung (IBA) 2013 in Hamburg

Beim PATRIZIA Projekt »Soft House« handelt es sich um einen Neubau, der im Zuge der IBA, der Internationalen Bauausstellung in Hamburg, 2013 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 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 CO<sub>2</sub> bindet. Durch die Verwendung heimischer Hölzer werden lange Transportwege vermieden; diese Bauweise ist auch von lokalen Lieferanten anwendbar. Im Hinblick auf die Auswahl des Standortes ist die Nachverdichtung der Elbinseln ein wertvoller Beitrag zur Ressourcenschonung, da die vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann. Zudem wird durch die Nachverdichtung eines gewachsenen Stadtteils freies Gelände geschont.

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.

Nachhaltigkeit betrifft den gesamten Lebenszyklus der Immobilie

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.

Um auch unsere Mieter in Optimierungsprozesse miteinzubeziehen, führt die PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH regelmäßig Mieterbefragungen durch. Die so 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 innerhalb der PATRIZIA Webseite. Hier finden Mieter Informationen, Tipps und wichtige Online-Services. Hat sich bspw. die Bankverbindung geändert oder hat der Mieter einen Mangel in der Wohnung festgestellt, kann er über das entsprechende Online-Formular jederzeit bequem von zu Hause aus seine Nachricht übermitteln. 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, 2011 etwa für Gebäudeversicherungen. Das Bewusstsein unserer Mieter für Nachhaltigkeit stärken wir mit einem Informationsprogramm mit praktischen Tipps zum Energiesparen im eigenen Hause und Anregungen, wie man auch in anderen Lebensbereichen, wie z. B. im Büro, bewusst sparen kann.

PATRIZIA Immobilienmanagement führt regelmäßig Mieterbefragungen durch

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 vorgelegerten Wintergarten an der Westfassade strömt bei Fensterlüftung schallgedämmte und natürlich konditionierte 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.

Nachhaltige Aspekte begegnen uns nicht nur in der Immobilienwirtschaft, sondern bspw. 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.

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

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 und Afrika realisiert, zuletzt in Form einer Grundschule im nepalesischen Kattike. Im Jahr 2012 wird sich die Stiftung drei Neuprojekten widmen: einer internationalen Kindertagesstätte in Deutschland, einem Kindergarten in Nepal und einem Waisenhaus-Komplex in Tansania.

Die PATRIZIA Immobilien AG ist der Hauptsponsor der PATRIZIA KinderHaus-Stiftung

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

### 3.2 MITARBEITER

PATRIZIA Nachwuchsförderung: Ausbildungsplätze wurden 2011 verdoppelt

Konzernweit beschäftigte die PATRIZIA zum 31. Dezember 2011 498 festangestellte Mitarbeiter (Vorjahr: 370 Mitarbeiter). Davon waren 24 als Auszubildende und Studenten der Dualen Hochschule Stuttgart, Fachrichtung Immobilienwirtschaft, angestellt, 57 Mitarbeiter in Teilzeit sowie 16 Mitarbeiter in Elternzeit. Der Personalstand hat im Jahresverlauf 2011 erneut um 34,6% bzw. 128 Personen zugenommen, wobei 58 Mitarbeiter auf die PATRIZIA Gewerbelinvest KAG entfallen. Im Jahresdurchschnitt waren 455 Mitarbeiter bei der PATRIZIA angestellt (2010: 364 Mitarbeiter), darunter 17 Auszubildende und 53 Teilzeitkräfte. 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 acht im Jahr 2010 auf 16 im Berichtsjahr verdoppelt. Mittelfristig streben wir eine Ausbildungsquote von über 6% an.

Zum 3. Januar 2011 wurde die PATRIZIA Gewerbelinvest mit 55 Mitarbeitern als weitere Tochtergesellschaft in den Konzern aufgenommen (31. Dezember 2011: 58 Mitarbeiter). Des Weiteren wurde bspw. der Bereich »Alternative Investments« als neuer Geschäftsbereich mit vier Mitarbeitern implementiert. Bedingt durch das Wachstum der Assets und Management wurden in fast allen Bereichen im Jahresverlauf neue Stellen geschaffen. Umgerechnet in Vollzeitäquivalente betrug der Personalstand zum Jahresende 464 aktive Mitarbeiter.

Das Verhältnis zwischen in Vollzeit beschäftigten Männern und Frauen beträgt 45% zu 55%, der in Teilzeit beschäftigten 14% zu 86%. Insgesamt ist mit 58% der Mitarbeiter die Mehrheit der Angestellten im PATRIZIA Konzern weiblich. Waren 2010 innerhalb der Geschäftsleitung (Vorstand und erste Managementebene) noch keine Frauen vertreten, so stieg ihr Anteil im Berichtsjahr auf 17%. Innerhalb der Führungskräfte sind 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.

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. 2011 wurden trotz Wachstums und acht Standorten im Bundesgebiet zwei Drittel der vakanten Führungspositionen mit eigenen Mitarbeitern besetzt. Um die Mitarbeiter in Zukunft noch zielgerichteter weiterzubilden und für zukünftige Aufgaben vorzubereiten haben wir im Berichtsjahr die PATRIZIA Akademie gegründet. Neben dem Bereich »Immobilien-Know-How« werden in den Sparten »Führungsausbildung«, »Persönlichkeitsentwicklung« und »International Skills« unternehmensspezifische Weiterbildungsangebote für die Mitarbeiter angeboten. 2011 wurden für Weiterbildungsmaßnahmen 270.000 Euro aufgewendet, für 2012 sind aufgrund der Vielzahl an geplanten Maßnahmen über 300.000 Euro vorgesehen.

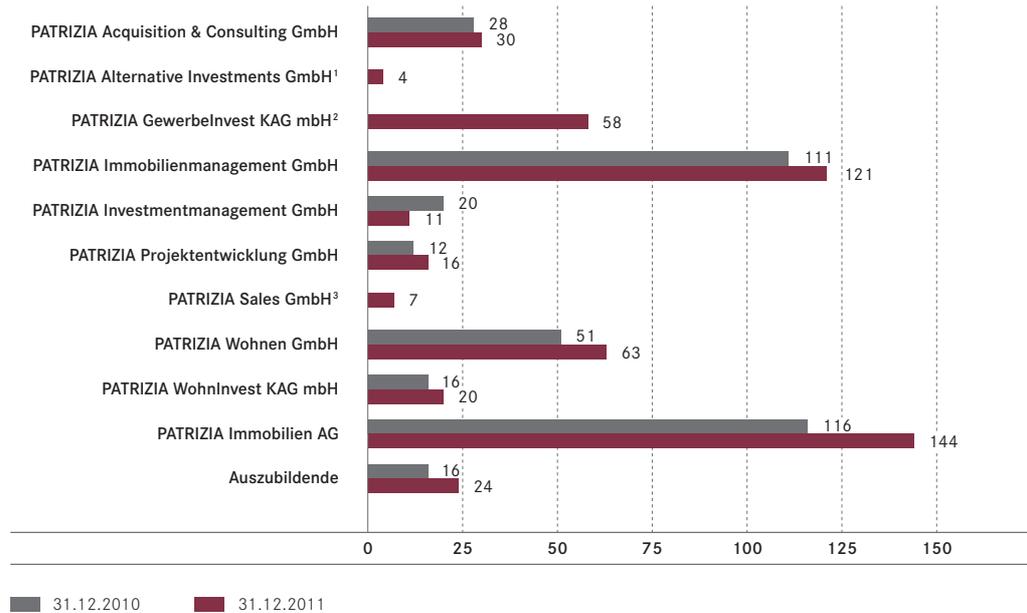
Wo immer dies möglich und sinnvoll ist, besetzen wir Führungspositionen aus den eigenen Reihen

Nachdem im Jahr 2010 erstmalig eine Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage durchgeführt wurde, konnte im Berichtsjahr die Zufriedenheit der Mitarbeiter durch konsequente Bearbeitung der durch den Vorstand festgelegten Handlungsfelder um gut 20% gesteigert werden. Eine Beteiligung von abermals etwa 90% der Mitarbeiter unterstreicht das nachhaltige Interesse und die Glaubwürdigkeit des Managements an der Wirksamkeit dieses Instruments. So wurden im Jahr 2011 beispielsweise ein Kindergartenzuschuss, ein betriebliches Gesundheitsmanagement sowie eine Gruppenunfallversicherung für alle Mitarbeiter eingeführt und die Feedbackkultur gefördert. Das Instrument Mitarbeiterbefragung ist inzwischen fester Bestandteil der PATRIZIA Unternehmenskultur und wird auch in den nächsten Jahren zur weiteren Entwicklung des Unternehmens fortgeführt werden.

Mit Hilfe der Mitarbeiterbefragung wurden zahlreiche Maßnahmen initiiert und mit Erfolg umgesetzt

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

## MITARBEITERENTWICKLUNG DER OPERATIVEN GESELLSCHAFTEN

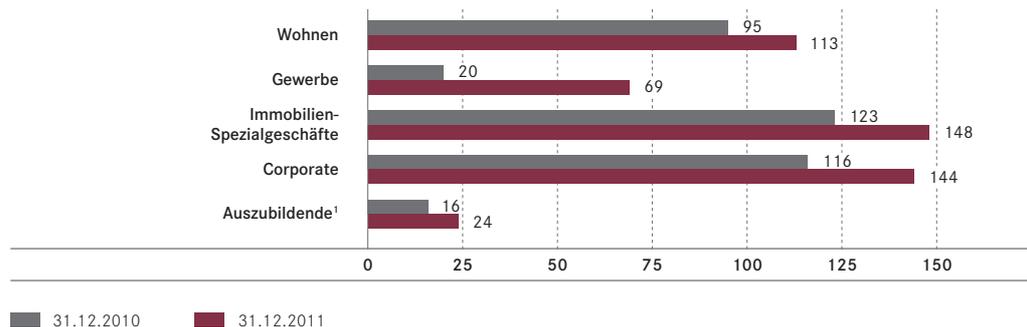


<sup>1</sup> Die PATRIZIA Alternative Investments GmbH wurde im November 2011 neu gegründet. Ihre Mitarbeiter wurden 2011 neu eingestellt.

<sup>2</sup> Die PATRIZIA GewerbeInvest KAG ist seit 3. Januar 2011 Teil des Konzerns.

<sup>3</sup> Die PATRIZIA Sales GmbH wurde im Juni 2011 neu gegründet. Im Vorjahr waren diese Mitarbeiter bei der PATRIZIA Investmentmanagement GmbH angesiedelt (4 Personen).

## MITARBEITERENTWICKLUNG NACH GESCHÄFTSFELDERN/SEGMENTEN



<sup>1</sup> Die Auszubildenden sind im Wesentlichen dem Bereich Corporate zuzurechnen.

## **4 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT**

### **4.1 CHANCEN- UND RISIKOMANAGEMENT**

#### **Risikopolitische Grundsätze**

Die risikopolitischen Grundsätze der PATRIZIA sind darauf ausgerichtet, den Fortbestand und das nachhaltige Wachstum des Konzerns zu sichern. Um diese Ziele zu gewährleisten, haben wir konzernweit ein einheitliches Risikomanagementsystem eingeführt, welches vom Vorstand vorgegeben und überwacht wird. Ein systematischer Risikomanagementprozess sorgt dafür, dass Risiken frühzeitig erkannt und erfasst, bewertet, gesteuert und überwacht werden. Gleichzeitig werden auch die Chancen analysiert, um das damit verbundene Erfolgspotenzial zu identifizieren und zu nutzen. Das Geschäftsmodell und die Strategie der PATRIZIA sowie die leistungswirtschaftlichen, finanziellen und sozialen Zielsetzungen des Konzerns bestimmen, wie Chancen und Risiken begegnet wird.

Mit unserem konzernweiten Risikomanagement erfassen, bewerten, steuern und überwachen wir Risiken

Ohne die Bereitschaft, Risiken einzugehen, ließen wir auch die damit verbundenen Chancen ungenutzt. Ein ausgewogenes Verhältnis von Chancen und Risiken ist dabei unerlässlich. Wir gehen Risiken dann ein, wenn die damit verbundenen Möglichkeiten zur nachhaltigen Wertsteigerung der PATRIZIA mit hoher Wahrscheinlichkeit realisiert werden können. Risiken, bei denen wir keine nachhaltige Wertsteigerung erwarten oder bei denen der Eintritt einer Wertsteigerung als nicht wahrscheinlich einzustufen ist, werden von uns nicht eingegangen. Geschäfte mit spekulativem Charakter sind grundsätzlich untersagt. Sind Risiken nicht vermeidbar oder treten unvorhergesehen ein, werden sie über risikopolitische Instrumente gesteuert und durch entsprechende Gegenmaßnahmen abgesichert.

#### **Organisation des Risikomanagements**

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

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

#### **Prozess des Risikomanagements**

Neben regelmäßigen Kontrollen zur Einhaltung der Risikomanagementprozesse werden Effizienz und Wirksamkeit des Risikomanagementsystems einmal jährlich in einem internen Risikoaudit geprüft. Dabei werden die Verantwortlichen aus den verschiedenen operativen Geschäftsbereichen zu möglichen Einzelrisiken befragt. Auf diese Weise werden neue Risiken aufgenommen, bestehende überwacht, quantifiziert und die Eintrittswahrscheinlichkeit bemessen. Zu jedem Risiko werden Maßnahmen zur Reduzierung festgelegt und Verantwortliche für deren Umsetzung bestimmt. Als Ergebnis wird ein Risikoreport erstellt, der die organisatorischen Maßnahmen und

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

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

Regelungen zur Risikoerkennung, -quantifizierung, -kommunikation, -steuerung und -kontrolle aufzeigt. Die Risiko-berichterstattung ist in den Planungs- und Controlling-Prozess integriert. 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.

Die Risiken quantifizieren wir anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit zwischen 0 und 100% und ihres möglichen finanziellen Schadensausmaßes. Durch Verknüpfung der einzelnen Parameter wird das Gesamtrisiko berechnet und im Zeitablauf fortgeschrieben. Indem wir uns kontinuierlich mit Risiken auseinandersetzen und die Funktionsfähigkeit unseres Risikomanagementsystems regelmäßig kontrollieren, können wir interne Strukturen und Prozesse verbessern.

## 4.2 ENTWICKLUNG DER RISIKEN

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

### **Markt- und Branchenrisiken**

#### **GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG**

Bei Eigeninvestments agiert PATRIZIA nur auf dem deutschen Immobilienmarkt, die Sondervermögen der Fonds investieren auch in ausgewählten europäischen Ländern. Gesamteuropäische und/oder weltweite konjunkturelle Entwicklungen könnten den Unternehmenserfolg der PATRIZIA beeinflussen. Insbesondere die Auswirkungen der Schuldenkrise in den peripheren EU-Ländern dürften 2012 weiterhin ein potenzielles Risiko für die deutsche Realwirtschaft darstellen. Eine Ausweitung der Krise auf die Kernstaaten der Eurozone dürfte das Wirtschaftswachstum negativ beeinflussen. Andererseits kann die anhaltend expansive Geldpolitik mit ihren niedrigen Zinsen wieder zu einer stärker anspringenden globalen Nachfrage führen, mit entsprechend positiven Auswirkungen auf stark exportorientierte Länder wie Deutschland. Gleichzeitig dürften bei einer derartigen Entwicklung die längerfristigen Hypothekenzinsen nach wie vor auf einem im historischen Vergleich niedrigen Niveau bleiben. PATRIZIA bietet sich dadurch die Chance, den Verkauf von Wohnungen zu verstärken. Von einer Ausweitung der Kreditvergabe seitens der Banken wären gleichfalls positive Impulse zu erwarten. Außerdem könnten aufkommende Inflationstendenzen die Nachfrage nach wertstabilen Sachwerten wie Wohnimmobilien noch weiter erhöhen.

#### **PREISÄNDERUNGEN AM DEUTSCHEN WOHNIMMOBILIENMARKT**

Die Top-Standorte wie auch attraktive Nebenstandorte sind nach wie vor von einer sehr hohen Nachfrage bei gleichzeitig relativ geringem Angebot gekennzeichnet. Dadurch haben sich in den letzten Monaten die Preise auf unverändert hohem Niveau stabilisiert. Auch in den kommenden Monaten ist nicht von rückläufigen Preisen auszugehen. Teilweise können wir feststellen, dass die aufgerufenen Mieten und Kaufpreise bei Projektentwicklungen an den Top-Standorten noch weiter steigen und teilweise an ein Niveau heranreichen, welches man bis dato nur vom Münchner Markt kannte. Sowohl an den Hauptstandorten wie auch an den Nebenstandorten stellen wir gerade beim Ankauf von Projektentwicklungen für unsere Fonds vermehrt fest, dass wir hier in direkter Konkurrenz zum Einzelvertrieb stehen (hohe Nachfrage durch Kapitalanleger aufgrund der günstigen Zinssituation)

und die Kaufpreisvorstellung vieler Verkäufer sich nach wie vor an diesen Größen orientiert. Aufgrund fehlender Anlagealternativen ist anhaltend eine mangelnde Verkaufsbereitschaft im Bestand bei vielen Immobilienbesitzern festzustellen, was neben der hohen Nachfrage auch auf der Angebotsseite zu dem aktuell hohen Preisniveau am Markt führt.

Im Vertrieb profitiert PATRIZIA von Preissteigerungen, im Ankauf sind wir dem Risiko ausgesetzt, unter Renditegesichtspunkten weniger geeignete Objekte zu finden. Das Preisniveau wird laufend von uns analysiert und in die Planungen einbezogen. Das Risiko sinkender Preise und Mieten können wir an unseren Investitionsstandorten wie erläutert ausschließen.

#### **ANGEBOTSSITUATION FÜR IMMOBILIENKÄUFE**

Bereits seit Ende 2010 haben sowohl Umfang, als auch Qualität der eingehenden Objektangebote wieder zugenommen. Allerdings ist die Verfügbarkeit an Bestandsobjekten mit guter Qualität an guten Standort nach wie vor als eher gering einzustufen. Aufgrund der unverändert sehr hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien an den Top-Standorten ist das Marktumfeld insgesamt weiterhin sehr angespannt, was auch in einem gleich bleibend hohen Preisniveau zum Ausdruck kommt. Dies rührt auch daher, dass die Anzahl der Marktteilnehmer, welche in die Asset-Klasse Wohnen investieren wollen, weiter zunimmt, wodurch sich die Konkurrenzsituation weiter verschärft. In den Fokus der Investoren geraten zunehmend auch Nebenstandorte (B-Standorte) wie beispielsweise Hannover, Bremen sowie Universitätsstädte generell. Gute bis sehr gute Mikrolagen werden zwischenzeitlich auch dort vermehrt nachgefragt. Aufgrund des bereits bestehenden hohen Preisniveaus an den Top-Standorten wird die Konkurrenzsituation auch an den B-Standorten für das Segment Wohnen zunehmen.

Wir konnten in den vergangenen Monaten für unsere Fonds und Co-Investments bundesweit mehrere erfolgreiche Objektankäufe realisieren. Für beide Bereiche – Fonds Bestandshaltung sowie Fonds Privatisierung – sind wir weiterhin auf der Suche nach geeigneten Ankaufsobjekten.

#### **WETTBEWERBSSITUATION**

Aufgrund der erwarteten hohen Nachfrage nach indirekten Wohninvestments halten wir es für wahrscheinlich, dass in naher Zukunft weitere neue Fonds mit Fokus auf Wohnimmobilien aufgelegt werden. Dies könnte zum einen den Ankauf für unsere Fonds erschweren, zum anderen könnte sich die Investorenakquise schwieriger gestalten. 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 nicht für wahrscheinlich. Zur Stärkung der eigenen Wettbewerbsposition ist die PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH seit 2007 nach ISO 9001:2000 zertifiziert. Im Bereich der Wohnungsprivatisierung erwarten wir keine neuen Wettbewerber. Die Komplexität und Regulierungen, die bei der Privatisierung zu beachten sind, betrachten wir als Eintrittshürde in den Markt.

#### **REGULATORISCHE UND RECHTLICHE VERFAHREN**

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit könnte die PATRIZIA in Rechtsstreitigkeiten involviert werden, insbesondere mit Mietern oder bei Projektentwicklungen. Derzeit gibt es keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten und/oder Schadensersatzansprüche. Mögliche Auswirkungen eines Rechtsstreits auf die finanzielle Lage der PATRIZIA stufen wir sowohl im Einzelfall als auch kumuliert als gering ein. Änderungen von Gesetzen und regulatorischen Anforderungen, wie z. B. des Miet- oder Steuerrechts, der Baugenehmigungsverfahren u. ä., könnten die Konzerngesellschaften mit negativen Folgen treffen. Auch das Investmentgesetz (InVG) gewinnt mit dem Ausbau unserer Kapitalanlagegesellschaften an Bedeutung.

## **Betriebliche Risiken**

### **OBJEKTRISIKEN**

Obwohl PATRIZIA als Immobilienhändler eigene Objekte typischerweise nur kurz im Bestand hält, ist uns an der baulichen Optimierung unserer Bestände gelegen. Zur verbesserten Vermiet- und Veräußerbarkeit investieren wir regelmäßig in Instandhaltung und Modernisierung. Optimierungen, die während unserer Haltedauer vorgenommen werden, erhöhen die Attraktivität und damit den Kaufpreis der Immobilie. Unzureichend ausgeführte Instandhaltung und Renovierung, Verzögerungen von Baumaßnahmen, Überschreitungen des Zeitplans oder der geplanten Kosten könnten die Ertragslage des Konzerns belasten. Auch als Asset und Property Manager für Dritte sind wir für die Betreuung und Optimierung fremder Objekte verantwortlich. Unzureichende Dienstleistungen könnten zu Unzufriedenheit bei den Kunden bis hin zum Verlust von Aufträgen führen. Des Weiteren bestehen Risiken durch Umstände, auf welche PATRIZIA keinen Einfluss hat, wie etwa Gebäudeschäden aufgrund von Wetterereignissen oder technischem Versagen. Für 2012 und darüber hinaus gehen wir von einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit mit geringfügigen finanziellen Auswirkungen aus.

### **IMMOBILIENVERÄUSSERUNG**

Derzeit generiert PATRIZIA noch den Großteil ihrer Erträge aus dem Weiterverkauf von Immobilien, so dass wir Vertriebsrisiken ausgesetzt sind. Dass die Marktattraktivität unserer Objekte sinken könnte, halten wir für unwahrscheinlich. Dennoch könnten – unabhängig vom Produkt – Ereignisse und Konditionen eintreten, die den Erwerb einer Immobilie unattraktiv erscheinen lassen. Ein Rückgang des Kaufinteresses sowohl bei den Einzel- als auch Blockverkäufen könnte dazu führen, dass kalkulierte Verkaufspreise nicht erzielt und Planungsziele verfehlt werden. Weitere Risiken könnten aus in Kaufverträgen zugesicherten Gewährleistungen entstehen.

### **BESONDERHEITEN DER GROSSPROJEKTE**

Eine im Geschäftsmodell der PATRIZIA vorgesehene Vertriebsstrategie ist der Globalverkauf von Wohnanlagen unterschiedlicher Größenklassen. Gelingt ein Globalverkauf nicht oder mit zeitlicher Verzögerung, kann dies Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben. Da die Immobilien für zukünftige Transaktionen erhalten bleiben, ist das potenzielle Schadensausmaß langfristig als gering einzustufen, kurzfristig können jedoch negative Planabweichungen eintreten. Zu den Großprojekten zählen wir auch unsere Projektentwicklung in Frankfurt am Main. Verzögerungen im Bauablauf könnten sich auf die Finanz- und Ertragslage auswirken.

### **KUNDEN UND GESCHÄFTSPARTNER**

Partnerrisiken ergeben sich aus der Geschäftsbeziehung zu Kunden und Lieferanten. Die Nichteinhaltung von Lieferantenterminen und/oder eine mangelnde Qualität von Lieferantenleistungen 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 Regel im üblichen Umfang durch hinterlegte Kauttionen abgesichert sind. Beim Verkauf von Immobilien ist das Risiko eines Forderungsausfalls sehr gering, da das Eigentum erst mit Eingang des Kaufpreises auf den Erwerber übergeht. Ein Rücktritt vom Kaufvertrag hätte jedoch zur Folge, dass geplante Erträge erst später realisiert werden könnten und es kurzfristig zu negativen Planabweichungen kommen könnte.

Eine Unzufriedenheit seitens der Kunden mit den von uns ausgeführten Dienstleistungen könnte zu finanziellen Forderungen bis hin zum Verlust des Auftrags führen. Hinsichtlich Co-Investments und Joint Ventures besteht das Risiko, dass sich die Partnerunternehmen aus dem Markt zurückziehen bzw. sich avisierte Investitionsvolumina zeitlich verzögern. Der Ausfall von Geschäftspartnern oder Probleme bei der Neugewinnung von selbigen könnte die Finanzierung und Realisierung der entsprechenden Gemeinschaftsprojekte gefährden. Im Zuge der Ausweitung der Co-Investments und des Fondsgeschäfts steigt die Abhängigkeit der PATRIZIA von Großkunden wie Versicherungen oder Pensionskassen.

#### **MITARBEITER**

Die Fähigkeiten und die Motivation unserer Mitarbeiter sind ein entscheidender Faktor für den Erfolg der PATRIZIA. Es besteht das Risiko, durch Fluktuation Wissen zu verlieren sowie für Vakanzen nicht beizeiten ausreichend qualifizierte Fachkräfte zu gewinnen. In beiden Fällen würden wir damit Wettbewerbsvorteile am Markt einbüßen. Angesichts der durchschnittlichen Konzernzugehörigkeit unserer Mitarbeiter sowie aus Erfahrungen der vergangenen Jahre stufen wir die Wahrscheinlichkeit vermehrter Fluktuation als hoch ein. Wir begrenzen das Risiko durch die qualifizierte Nachwuchsförderung und setzen gezielt Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung ein, vor allem in Schlüsselpositionen. Unser Ziel ist, Führungspositionen möglichst intern durch eigene Mitarbeiter zu besetzen.

#### **IT-SICHERHEIT**

Nahezu alle Geschäftsabläufe werden mittels effizienter IT-Systeme durchgeführt. Jede Störung der Zuverlässigkeit oder Sicherheit des IT-Systems könnte zu Verzögerungen bzw. zur Unterbrechung der Geschäftstätigkeit und somit zu außerplanmäßigen Kosten führen. Ein wesentlicher Datenverlust könnte zu gravierenden finanziellen Schäden führen, aber auch die Wahrnehmung des Unternehmens seitens Mietern und Geschäftspartnern negativ beeinflussen. Zur Sicherung unserer IT-gestützten Geschäftsprozesse findet eine laufende Überprüfung und Weiterentwicklung der eingesetzten Technologien statt. Zur Risikobegrenzung investieren wir erhebliche Beträge in Hard- und Software. Diese Vorsorgemaßnahmen dienen dem Zweck, dass die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Systemausfalls als äußerst gering zu bewerten ist. Das Schadensausmaß wäre jedoch erheblich. Zur Gewährleistung der Datensicherheit sind für jeden Nutzer individuell eingeschränkte Zugriffsrechte definiert, verbunden mit einer Passwortänderung alle 40 Tage sowie einer erneuten Verwendung erst in der 25. Generation. Außerdem führen wir regelmäßig Notfallübungen für den Disaster-Recovery-Fall durch. Zusätzlich haben wir mit der Umstellung unseres ERP-Systems zum 1. Juli 2011 eine Spiegelung für das ERP-System in Betrieb genommen, wodurch die mögliche Ausfallzeit bei zentralen Geschäftsabläufen deutlich reduziert wird.

#### **Finanzwirtschaftliche Risiken**

##### **FINANZIERUNG**

Die Einschätzung der Kreditwürdigkeit der PATRIZIA beeinflusst die Finanzierungsmöglichkeiten. Das Risiko, dass PATRIZIA Fremdkapital nicht in der erforderlichen Höhe oder zu wirtschaftlich nicht angemessenen Konditionen zur Verfügung steht, betrachten wir als gering. Der Eigenkapitalbedarf für Neufinanzierungen liegt bei unseren Co-Investments derzeit bei rund 30%. Neu zu finanzierende 100%ige Eigeninvestments wurden 2011 nicht eingegangen und werden zukünftig die Ausnahme bleiben. Das Volumen, das von einer Bank bei Neufinanzierungen idealerweise darstellbar ist, liegt zwischen 20 und 50 Mio. Euro. 2012 und 2013 stehen keine größeren Darlehen zur Prolongation an. Wir erachten die vorzunehmenden Finanzierungsverlängerungen als unkritisch und sehen in den gesunkenen Bankmargen vielmehr eine Chance, die Finanzaufwendungen für das zugrundeliegende Portfolio zu reduzieren. Das Darlehen über derzeit rund 404 Mio. Euro, das Ende des 2. Quartals 2014 fällig wird, sollte bis dorthin über Abverkäufe weitgehend getilgt sein. Da PATRIZIA künftig vermehrt Co-Investments anstelle von eigenen 100% Beteiligungen eingehen wird, werden großvolumige Finanzierungen wesentlich an Bedeutung verlieren.

## **ZINSRISIKEN**

Durch den Einsatz von Fremdkapital im Rahmen unserer Immobilienakquisitionen sind wir Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Zur Absicherung setzen wir Zinsderivate ein. Für 84% unserer Bankverbindlichkeiten bestehen Zinssicherungsgeschäfte, die 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 2011 bei durchschnittlich 4,00%. 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. Derivative Finanzinstrumente werden nicht zu Handels- oder Spekulationszwecken eingesetzt.

Jede Veränderung der Finanzierungskosten wird in der rollierenden Planung berücksichtigt. Bei einem Anstieg des Zinsniveaus in Deutschland wäre mit höheren Aufwendungen für bereits bestehende variabel verzinst und nicht zinsgesicherte Darlehen sowie für zukünftige Finanzierungen zu rechnen. Das derzeit nicht zinsgesicherte Kreditvolumen von 109 Mio. Euro (16% aller Bankverbindlichkeiten) lässt uns das mögliche finanzielle Schadensausmaß unverändert mit gering bewerten. Bei einem Anstieg des Zinsniveaus würden wir für diesen Anteil Zinssicherungen abschließen.

Unserer Planung für 2012 lag die Annahme moderat steigender Zinsen zugrunde, wobei im aktuellen Umfeld eher von Zinssenkungen auszugehen ist. Aufgrund der getroffenen Zinssicherungen würden sich Zinssteigerungen nur geringfügig auf die Liquiditätssituation auswirken. Ergebnisseitig würde die Zinssteigerung zu einem positiven Effekt aus der Bewertung der Derivate führen, bilanziell würde sich das Bewertungsergebnis aus Cash Flow Hedges im Eigenkapital verbessern.

## **KREDITBEDINGUNGEN**

Je nach Darlehensvereinbarung kann das Risiko bestehen, dass PATRIZIA die zugrunde liegenden Kreditklauseln (Covenants) verletzt. Als Folge könnten die Banken die Konditionen für diese Kredite ändern oder diese Kredite teilweise zurückrufen. Die Covenants beziehen sich in der Regel auf die Mietbasis, d. h. ein Portfolio muss über die Nettomieteinnahmen einen bestimmten Prozentsatz der Zinsaufwendungen erwirtschaften. Kreditbedingungen sind ISCR (Interest Service Cover Ratio/Zinsdeckungsgrad) sowie DSCR (Debt Service Cover Ratio/Kapitaldienstdeckungsgrad). ISCR gibt an, wie viel Prozent des Zinsaufwands durch die Jahresnettokaltmiete gedeckt sind, DSCR zu wie viel Prozent der zu erwartende Zinsaufwand plus Tilgung (Kapitaldienst) durch die Mieteinnahmen gedeckt ist. Ebenfalls bestehen Kreditvereinbarungen, die an den Loan to Value (LTV) gebunden sind, d. h. an das Verhältnis von Darlehensvaluta zum Marktwert des finanzierten Objekts. Die Einhaltung der Kreditklauseln wird im Rahmen des Risikomanagements seitens Corporate Finance kontinuierlich überwacht. Bei keinem unserer Kreditverträge dienen Aktien der PATRIZIA Immobilien AG als Sicherheit oder Kenngröße, so dass der Börsenkurs der PATRIZIA Aktie weder kündigungs- noch margenrelevant ist. Darlehen werden stets auf Ebene der Objektgesellschaften abgeschlossen, die darin gehaltenen Immobilien dienen als Sicherheit. Der Zinsaufwand wird von den Mieteinnahmen überdeckt; zur Tilgung werden im Wesentlichen Verkaufserlöse verwendet. Erhebliche Leerstände oder Mietausfälle sowie verzögerte Abverkäufe könnten die Bedienung unserer Darlehen negativ beeinflussen. Dieses Risiko sehen wir derzeit nicht.

## **RATING**

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. Unzureichende Geschäftsergebnisse könnten das bankenspezifische Rating negativ beeinflussen. Das Erreichen der Prognose 2011 sowie der bessere Ausblick für 2012 kommen unserer Bewertung zugute.

## **LIQUIDITÄT**

Zum 31. Dezember 2011 standen der PATRIZIA Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von 31,8 Mio. Euro zur Deckung ihres Refinanzierungs- und operativen Liquiditätsbedarfs zur Verfügung. Unerwartete Kostensteigerungen, Verzögerungen im Verkaufsprozess oder rückläufige Erträge könnten sich negativ auf die freie Liquidität im Konzern auswirken. Zur Minimierung von Liquiditätsrisiken optimiert und steuert PATRIZIA die Liquidität im Rahmen eines Cash-Pooling-Verfahrens. Frühwarnindikatoren und eine umfassende rollierende Planung dienen gleichfalls der Vorbeugung. Das Risiko der unzureichenden Innenfinanzierungskraft und Schuldentilgungsfähigkeit bewerten wir in Wahrscheinlichkeit und Auswirkung als sehr gering.

## **SCHWANKUNGEN DER WÄHRUNGSKURSE**

Im Bereich der Eigeninvestments und Dienstleistungen verfolgt PATRIZIA eine vorwiegend nationale Ausrichtung, wodurch im operativen Bereich sowie in der Finanzierung der direkte Einfluss von Wechselkursveränderungen ausgeschlossen werden kann. Alle wesentlichen Tochter- und Objektgesellschaften sind innerhalb der Europäischen Währungsunion (Deutschland oder Luxemburg) angesiedelt, so dass hier keine Wechselkursrisiken bestehen – mit Ausnahme der Auslandsniederlassung PATRIZIA Scandinavia in Schweden, welche die skandinavischen Investments unserer Fonds betreut. Unsere beiden Kapitalanlagegesellschaften unterhalten Immobilien außerhalb der Eurozone, diese sind jedoch Bestandteil der Fondssondervermögen.

## **4.3 ENTWICKLUNG DER CHANCEN**

### **Gesamtwirtschaftliche Entwicklung, Hypothekenzinsen**

Die anhaltend expansive Geldpolitik mit ihren niedrigen Zinsen kann wieder zu einer deutlich stärker anspringenden globalen Nachfrage führen, mit den entsprechenden positiven Auswirkungen auf stark exportorientierte Länder wie Deutschland. Gleichzeitig dürften bei einer derartigen Entwicklung die längerfristigen Hypothekenzinsen weiterhin auf einem im historischen Vergleich niedrigen Niveau bleiben. Der PATRIZIA bietet sich dadurch 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 zu erwarten. Des Weiteren könnten die aufkommenden Inflationstendenzen die Nachfrage nach wertstabilen Sachwerten wie Wohnimmobilien erhöhen und die Verkaufstätigkeiten der PATRIZIA ebenfalls positiv beeinflussen.

### **Demografische Entwicklungen, Wohnflächennachfrage**

Nach Prognosen des Statistischen Bundesamts wird die Einwohnerzahl Deutschlands bis zum Jahr 2020 von derzeit 82 Millionen auf 80 Millionen sinken. Die Abnahme der Bevölkerungszahl könnte langfristig das Risiko höherer Leerstände und geringerer Nachfrage nach Wohneigentum zur Folge haben. Forschungsdaten relativieren diese Annahme jedoch: Trotz Bevölkerungsrückgang wird die Wohnungsnachfrage bis 2020 steigen, denn die Zahl der Haushalte wird um 650.000 auf 40,5 Millionen zunehmen. Gründe sind zum einen der durch zunehmende Singularisierung begünstigte Trend zu kleineren, mehr älteren Haushalten sowie zum anderen die steigenden Wohnansprüche der Menschen mit einer steten Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche. Die anhaltende Nachfrage sehen wir als Chance, unser Geschäftsmodell langfristig erfolgreich umsetzen zu können.

### **Wohnraumbedarf**

Trotz anziehender Genehmigungszahlen und Fertigstellungen bleibt die Bautätigkeit auch weiterhin hinter der Nachfrage zurück. Regionale Engpässe mit steigenden Mieten und Preisen sind zu erwarten, vor allem in den wachstumsstarken Agglomerationsräumen, vorwiegend in Westdeutschland. Das PATRIZIA Portfolio befindet sich in diesen wirtschaftlich attraktiven Ballungszentren. Die beschriebene Entwicklung werten wir als Chance, stabile bis steigende Preise sowie ein höheres Mietpreisniveau als in den vergangenen Jahren zu erzielen. Die niedrige

haushaltsbezogene Wohneigentumsquote in Deutschland von 43% – davon 19% Haushalte mit einer Eigentumswohnung – bietet großes Potenzial für die von uns angebotenen Wohnungsprivatisierungen, sowohl im Eigenbestand als auch als Dienstleistung für Dritte.

#### **Immobilien-Spezialfonds**

Wir gehen von einer Zunahme der indirekten Immobilieninvestments aus. Daher haben wir ergänzend zu der von uns gegründeten Kapitalanlagegesellschaft, die in Wohnimmobilien investiert, mit Wirkung zum Jahresbeginn 2011 die LB Immo Invest GmbH – heute PATRIZIA GewerbeInvest KAG mbH – erworben. Der Immobilien-Spezialfondsanbieter kann eine langjährige Erfolgsbilanz im Bereich internationaler Gewerbeimmobilien vorweisen. Mit der Akquisition haben wir unser Leistungsspektrum erweitert und neue Märkte und Investorengruppen erschlossen. Zudem eröffnet uns die PATRIZIA GewerbeInvest durch ihre bestehenden Plattformen im Ausland eine zügigere Umsetzung unserer Internationalisierungsstrategie. Durch etablierte Strukturen und Prozesse kann PATRIZIA bei der Auflage neuer Fonds Skaleneffekte heben. Mit steigendem Volumen der Assets und Management wachsen die wiederkehrenden Einnahmen aus Managementgebühren und tragen zu einer Verstärkung des operativen Ergebnisses bei.

#### **Immobilien-Investmenthaus**

Der Zuschlag der LBBW Immobilien GmbH an ein von PATRIZIA geführtes Investorenkonsortium im Februar 2012 trägt wesentlich zum Anstieg unserer Assets und Management bei. Die damit verbundenen Erträge aus der Akquisition und dem Asset Management lassen ergebnisseitig für 2012 einen erneuten Anstieg erwarten. Gleichzeitig positioniert uns diese Transaktion bestens für zukünftige Projekte – auch in ähnlicher Größenordnung – und zeigt, dass wir als Kapitalsammelstelle einen guten Zugang zu namhaften internationalen Investoren haben. Mit rund 80% der Investoren aus dem LBBW-Konsortium arbeiten wir das erste Mal zusammen, wodurch die Liste von potenziellen Partnern bei kommenden Transaktionen steigt.

#### **4.4 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. 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 für das bevorstehende Geschäftsjahr Budgetwerte und das Folgejahr Planzahlen für jede Gesellschaft und für jede Kostenstelle vorgibt. 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.

Das IKS umfasst alle Maßnahmen und Prozesse zur Gewährleistung der einheitlichen, zutreffenden und zeitnahen Erfassung aller Geschäftsvorfälle in Buchhaltung und Abschlüssen. Es stellt die Einhaltung von gesetzlichen Vorschriften und Standards sicher und untersucht Gesetzes- und Standardänderungen sowie sonstige Verlautbarungen auf deren Auswirkung auf Rechnungslegung und Abschlüsse. Wesentliche Basis unseres IKS bilden Funktionstrennungen und Freigaberegungen, die durch fortlaufende standardisierte Kontroll- und Abstimmprozesse unterstützt werden.

Die Kreditorenbuchhaltung ist zentral in der Holding angesiedelt, die Debitorenbuchhaltung ist zentral organisiert und wird derzeit an vier Standorten technisch bearbeitet. Basis sind konzerneinheitliche Vorgaben innerhalb einer zentralen EDV-Umgebung, für die definierte Zugriffsregelungen bestehen. Die Abschlusserstellung wird für alle Konzerngesellschaften nahezu ausschließlich zentral innerhalb der PATRIZIA Immobilien AG vorgenommen. Die in die Abschlusserstellung eingebundenen Mitarbeiter sind entsprechend geschult, wobei Verantwortlichkeiten und Kontrollen im Rahmen der Abschlusserstellungen klar definiert sind.

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

#### **4.5 GESAMTBETRACHTUNG DER CHANCEN UND RISIKEN**

Das Risikomanagement ist bei PATRIZIA ein kontinuierlicher Prozess, der Risikoänderungen identifiziert und geeignete Gegenmaßnahmen definiert: Auch 2011 hat die 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.

2011 haben wir weiter Darlehen zurückgeführt und mit 28,1 % die obere Spanne der von uns angestrebten Eigenkapitalquote von 25 – 30 % erreicht. Indem unser geändertes Geschäftsmodell in seiner praktischen Umsetzung weiter konkrete Formen annimmt, sind wir der Überzeugung, dass unser Risikoprofil im Vergleich zum Vorjahr abermals gesunken ist.

## **5 NACHTRAGSBERICHT**

### **Segment Wohnen**

#### **Wohnungsprivatisierung**

Im Januar 2012 wurden die letzten Wohnungen in Hannover im Einzelverkauf beurkundet, so dass dieser Standort für die Wohnungsprivatisierung geschlossen werden konnte. Es verbleiben dort noch rund 390 Einheiten, die im Wege eines Blockverkaufs veräußert werden sollen.

#### **Blockverkäufe**

Im 4. Quartal 2011 wurde ein Blockverkauf beurkundet, der erst im 1. Quartal 2012 ergebniswirksam wird. Er umfasst 17 Einheiten mit einem Umsatzvolumen von 1,3 Mio. Euro.

#### **Neue Fonds der PATRIZIA WohnInvest KAG**

Die PATRIZIA hat seit Jahresbeginn über ihre Kapitalanlagegesellschaft weitere Immobilien-Spezialfonds aufgelegt: Zum einen wurden die ersten beiden Objekte für den PATRIZIA German Residential Fund II beurkundet. Zum anderen wurde von einer süddeutschen Sparkasse Eigenkapital für einen in Wohn- und Gewerbeimmobilien investierenden Fonds mit einem Zielvolumen von etwa 200 Mio. Euro eingeworben. Schwerpunkt des Fonds bilden Wohnimmobilien, rund ein Drittel des Investments sollen Gewerbeobjekte ausmachen. Aufgebaut werden soll das Portfolio im süddeutschen Raum. Der neue Fonds ist der erste der PATRIZIA, der sowohl in Wohn- als auch Gewerbeimmobilien investiert.

### **Segment Gewerbe**

#### **PATRIZIA GewerbeInvest KAG**

Die in den Fonds der PATRIZIA GewerbeInvest KAG investierten Sparkassen haben sich von der Immobilienkompetenz der PATRIZIA überzeugt und die bereits bestehenden Spezialfonds LB Handels-Invest Deutschland I und LB Wohn-Invest Deutschland I für weiteres Eigenkapital geöffnet. In Summe sollen beiden Fonds 150 Mio. Euro Eigenkapital zufließen, so dass sich das Investitionsvolumen um 300 Mio. Euro erhöht.

### **Segment Immobilien-Spezialgeschäfte**

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

Das von der PATRIZIA Immobilien AG geführte Investorenkonsortium hat am 13. Februar 2012 im Bieterverfahren den Zuschlag für den Erwerb der LBBW Immobilien GmbH erhalten. Der Kaufpreis beträgt 1,435 Mrd. Euro. Der endgültige Abschluss der Transaktion wird im 2. Quartal 2012 erfolgen. PATRIZIA ist mit dem Erwerb der LBBW Immobilien GmbH der seit Jahren größte Immobiliendeal in Deutschland geglückt. Für das Konsortium agiert PATRIZIA als Investment- und Asset Manager und ist selbst mit einem Eigenkapitalanteil von 17,2 Mio. Euro beteiligt. Das von PATRIZIA geführte Konsortium setzt sich zusammen aus fünf deutschen Versicherungen, die etwa 40% des Eigenkapitals verantworten (darunter die LVM Versicherung), zwei ausländische Pensionsfonds mit einem Anteil von ca. 30% (darunter der Staatspensionsfonds Schwedens AP3 mit mehr als 25% und ein schweizerischer Pensionsfonds), drei deutsche Versorgungswerke bzw. Pensionskassen (ca. 25%), eine Sparkasse aus Baden-Württemberg (ca. 3%) und die PATRIZIA Immobilien AG selbst (ca. 2%). Die Transaktion wird zu 40% mit Eigenkapital finanziert.

PATRIZIA erhält eine für Transaktionen in dieser Größenordnung und Komplexität übliche einmalige Ankaufgebühren. Aus dem Asset Management werden jährlich über 6 Mio. Euro Umsatz generiert. Werden definierte Performance-Hürden überschritten, erhält PATRIZIA zusätzlich eine Prämienzahlung. Darüber hinaus erwarten wir eine Rendite auf das investierte Eigenkapital von 4 – 4,5%, was rund 0,6 Mio. Euro p.a. ab 2013 entspricht.

Die LBBW Immobilien GmbH verfügt über 21.000 Wohnungen, weitere 17.200 Wohnungen befinden sich in der Wohneigentumsverwaltung. Dieser Wohnungsbestand gehört zu den besten Portfolios in Süddeutschland. Die Mieterstruktur ist ausgewogen, Leerstand und Fluktuation sind gering. Die Region wird auch in Zukunft durch Zuzug und Wohnungsnachfrage gekennzeichnet sein – mit entsprechend wertstabilen Mieten. Damit kann PATRIZIA ihren im Konsortium beteiligten Co-Investoren langfristige Investmentsicherheit bieten. Die zentrale Geschäftstätigkeit der LBBW Immobilien besteht aus der langfristigen und wertsteigernden Bewirtschaftung des Wohnungsbestands, der Privatisierung und dem Immobilienhandel. Zum 31. Dezember 2011 beschäftigte das Unternehmen 297 Mitarbeiter (Vollzeitäquivalente).

#### **Projektentwicklung**

Die PATRIZIA Projektentwicklung GmbH hat im Düsseldorfer Stadtteil Gerresheim ein ca. 193.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück der Gerresheimer Glashütte zur Baulandentwicklung erworben. Vorgesehen sind die Schaffung eines Stadtquartiers mit Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Flächen zur Nahversorgung und eine Parkanlage. Die Rückbauten der bestehenden Gebäude sowie die Erschließungsmaßnahmen sollen bis Ende 2014 abgeschlossen sein, so dass 2015 mit der Realisierung der Bauvorhaben begonnen werden kann.

Der Wohnriegel F40, Bestandteil der Projektentwicklung Frankfurt am Main/Feuerbachstraße (siehe Punkt 1.4), wurde im Februar 2012 seitens eines institutionellen Investors beurkundet. Damit wurde für das Objekt vor Baubeginn ein Käufer gefunden.

## 6 PROGNOSEBERICHT

### 6.1 KÜNFTIGE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### **Künftige gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland**

Aufgrund der eingetrübten Aussichten musste die Prognose für das Bruttoinlandsprodukt 2012 in den letzten Monaten nach unten korrigiert werden. Aktuell ist für Deutschland im laufenden Jahr mit einem Wachstum von bis zu 0,5% zu rechnen, was Deutschlands Stellung als Wachstumstreiber in Europa bekräftigt – kann aktuell doch für die EU 27 gerade einmal mit einem Wachstum von 0,2% gerechnet werden. Folglich dürften sich auch der deutsche Arbeitsmarkt und der inländische Konsum positiv entwickeln. Um der Gefahr einer Kreditklemme entgegenzuwirken, hat die Europäische Zentralbank Ende 2011 den Leitzins wieder auf das historische Tief von 1,00% gesenkt. Die anhaltenden Turbulenzen an den Finanzmärkten und die Schwierigkeiten im Bankensektor lassen im Jahresverlauf eine weitere Zinssenkung nicht ausschließen, was insbesondere den Bereich der privaten Immobilienfinanzierung in Deutschland weiter begünstigen dürfte.

#### **Künftige Situation am deutschen Wohnimmobilienmarkt**

Infolge der föderalen Struktur Deutschlands und der fortschreitenden Binnenmigration in die wirtschaftsstarken Agglomerationsräume weist der Wohnungsmarkt stark divergierende Entwicklungen auf. In den hauptsächlich westdeutschen Agglomerationsräumen besteht angesichts einer hinter dem Bedarf zurückbleibenden Bautätigkeit ein zunehmender Wohnungsmangel, während in den ländlicheren Regionen, abseits dieser Zentren, von einem Überangebot gesprochen werden kann. Folglich ist in diesen Stadträumen 2012 und den folgenden Jahren 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 daher zu erwarten, dass es in diesen Regionen zu teilweise deutlichen Mietsteigerungen – sowohl im Neubau als auch bei Wiedervermietungen im Bestand – kommen kann, welche über der erwarteten Inflationsrate von 1,8% liegen können. Dank der sehr positiven Entwicklungen bei den Genehmigungen im vergangenen Jahr ist 2012 mit einer weiter ansteigenden Anzahl an Fertigstellungen zu rechnen, die sich wegen der positiven Miet- und Kaufpreisentwicklungen auch in den Folgejahren fortsetzen dürfte. Diese wird dabei in zunehmendem Maße wieder vom Mehrfamilienhausbau getragen werden, da die fortschreitende Urbanisierung die Wohnungsnachfrage in die Stadträume hineinverlagert.

### 6.2 STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Bis 2015 soll PATRIZIA das führende vollstufige Immobilien-Investmenthaus in Europa sein:

- | **führend:** PATRIZIA ist der erste Ansprechpartner für Wohninvestments; der PATRIZIA Verbund zählt zu den Top-Adressen im Spezialfondsmarkt für Wohn- und Gewerbeimmobilien.
- | **vollstufig:** PATRIZIA erbringt alle Dienstleistungen rund um die Immobilie aus dem eigenen Haus – vom Research und dem Ankauf über das Asset und Property Management bis hin zum Einzel- oder Globalverkauf. Die Wertschöpfungstiefe wird in den einzelnen Märkten individuell festgelegt.
- | **Immobilien-Investmenthaus:** PATRIZIA investiert sowohl für sich selbst als auch für Dritte und deckt dabei alle Nutzungsarten von Immobilien ab. Eigeninvestments werden mehr und mehr durch Co-Investments ersetzt, bei denen die Beteiligung der PATRIZIA je nach Investment und Partner bis zu 10% betragen soll.
- | **Europa:** In den für PATRIZIA und ihre Kunden wichtigen Kernmärkten Skandinavien, BeNeLux und Frankreich ist PATRIZIA mit eigenen Niederlassungen vertreten. Das Investment- und Asset Management sowie die Akquise werden eine Vorreiterrolle einnehmen.

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 haben wir unseren bestehenden Gewerbebereich nachhaltig mit internationaler Ausrichtung ausgebaut. Unser Ziel ist es, die Assets under Management stetig zu steigern – indem wir neue Investmentmärkte in Europa bearbeiten, neue internationale Kunden für Deutschland interessieren, weitere deutsche Investoren für unsere Produkte gewinnen und neue Produkte und Dienstleistungen für unsere Investoren entwickeln – und dies nicht nur im Bereich der Asset-Klasse Wohnen, sondern auch im Bereich der Gewerbeimmobilie. Inzwischen ist die 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 verwaltendes Immobilienvermögen in Höhe von 10 Mrd. Euro bis Ende 2015. Dabei werden wir als vollstufes Immobilien-Investmenthaus alle wesentlichen Dienstleistungen mit eigenen Mitarbeitern erbringen.

Unser Ziel sind  
Assets under  
Management von  
10 Mrd. Euro  
bis Ende 2015

### **6.3 ALLGEMEINE GESCHÄFTSENTWICKLUNG**

#### **Segment Wohnen**

Bei den Verkäufen möchten wir 2012 abermals – das dritte Jahr in Folge – etwa 1.800 Einheiten absetzen. Dabei sind als Größenordnungen 800 Einheiten in der Wohnungsprivatisierung und 1.000 Einheiten im Blockverkauf für die beiden Vertriebswege anzusehen, wobei es intern zu Verschiebungen kommen kann. Die Ende 2011 getätigten Beurkundungen sowie die bereits erfolgten Eigentumsübergänge der Monate Januar und Februar lassen für das 1. Quartal 2012 darauf schließen, dass der Vorjahreswert von 132 privatisierten Einheiten überschritten wird.

Ziel der PATRIZIA WohnInvest KAG für 2012 ist es, Immobilien im Volumen von 300 – 400 Mio. Euro für die Wohnen-Fonds sowie das Co-Investment WohnModul I zu akquirieren.

#### **Segment Gewerbe**

Seitens der PATRIZIA Gewerbeinvest KAG sollen 2012 Investments über rund 200 – 300 Mio. Euro für die bestehenden Fonds erfolgen. Neben der Ankaufsvergütung und der üblichen Fondsverwaltungsgebühr generiert die KAG inzwischen auch Verkaufsvergütungen durch erste Portfoliobereinigungen.

#### **Segment Immobilien-Spezialgeschäfte**

2012 befinden sich alle Projekte der PATRIZIA Projektentwicklung GmbH – sowohl das Eigeninvestment als auch die Dienstleistungsprojekte – in der Umsetzung, so dass kein Objekt fertig gestellt und veräußert werden kann. Den Ergebniseffekt weisen wir erst nach Fertigstellung und Verkauf aus, die Percentage-of-Completion-Methode wird seitens PATRIZIA nicht angewandt.

Die Übernahme der Asset- und Investment-Management-Funktionen für das LBBW-Portfolio erwarten wir für April 2012.

### **6.4 ERWARTETE ENTWICKLUNG DER ERTRAGSLAGE**

Das Geschäftsjahr 2012 wird ergebnisseitig stark durch den Erwerb der LBBW Immobilien GmbH durch das von PATRIZIA geführte Konsortium geprägt: Die einmalige Ankaufsgebühr für die Gesellschaft werden wir im 2. Quartal 2012 vereinnahmen. Zeitanteilig werden nach Abschluss der Transaktion – voraussichtlich ab April – Gebühren für das Asset Management generiert. Auf ein vollständiges Geschäftsjahr gesehen, betragen diese über 6 Mio. Euro, so dass für 2012 mit rund 4,5 Mio. Euro zu rechnen ist. Werden definierte Performance-Hürden überschritten, erhalten wir darüber hinausgehende Prämienzahlungen. Diese sowie auch die Ausschüttung auf das investierte

Eigenkapital werden jedoch erst ab 2013 jeweils für das zurückliegende Geschäftsjahr zur Auszahlung kommen. Wir erwarten eine Rendite auf den Eigenkapitaleinsatz von 4 – 4,5%, was einem jährlichen Finanzertrag von rund 0,6 Mio. Euro entspricht.

Bei den Abverkäufen aus dem PATRIZIA Portfolio ist zu berücksichtigen, dass Verkäufe aus den als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien aufgrund ihrer Bewertung zum Marktpreis in der Regel mit deutlich niedrigeren Margen zu Buche schlagen als Immobilienverkäufe aus dem Vorratsvermögen. Die Mieteinnahmen gehen mit zunehmendem Abverkauf der Objekte kontinuierlich zurück. Die Projektentwicklung Frankfurt am Main/Feuerbachstraße wird Bau- und Vertriebskosten für den Rohbau und Vertrieb von vier der sechs Stadtvillen sowie für den Wohnriegel verursachen, denen keine Einnahmen entgegenstehen, so dass die PATRIZIA Projektentwicklung mit einem negativen Ergebnis abschließen wird.

Der Personalaufwand wird 2012 steigen, da die im Laufe des vergangenen Geschäftsjahres erfolgten Neueinstellungen sich erstmals ganzjährig auswirken. Ein weiterer Personalaufbau ist nur vereinzelt vorgesehen, beispielsweise bei Auflage neuer Fonds. Insgesamt rechnen wir für 2012 mit Personalaufwendungen von über 40 Mio. Euro.

Verbesserungen erwarten wir hingegen aus dem Servicebereich. Auf Dienstleistungen sollen rund 40% des operativen Ergebnisses zurückzuführen sein.

## **6.5 ERWARTETE ENTWICKLUNG DER FINANZLAGE**

2012 stehen Prolongationen von zwei Darlehen über 84,4 Mio. Euro an, wobei die einzelnen Kredite 41,4 und 43,0 Mio. Euro betragen. Aufgrund dieser unkritischen Größen, der Einnahmen aus den finanzierten Objekten sowie der langjährigen Beziehung zu unseren ausschließlich deutschen Banken werden die Refinanzierungen ohne Schwierigkeiten im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit erfolgen.

Zum 31. Dezember 2011 lag unsere Eigenkapitalquote bei 28,1%, unser Zielkorridor bewegte sich bisher zwischen 25 und 30%. Bis Ende 2012 wollen wir die 30% überschritten haben.

## **6.6 DIVIDENDENPOLITIK**

»Gratisaktien« im Verhältnis 10:1 anstelle einer Bardividende für das Geschäftsjahr 2011

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2011 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 51,0 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 nicht zu leisten. Hintergrund für diese Entscheidung ist, die liquiden Mittel der PATRIZIA zugunsten der Expansionen in Form von Co-Investments zu schonen und gleichzeitig die Liquidität der Aktie zu erhöhen. Die PATRIZIA Aktionäre geben damit dem Unternehmen die Möglichkeit, den freien Cash Flow des Jahres 2012 zu stärken und neue Investitionen zu tätigen.

Im Falle der Zustimmung durch die Hauptversammlung der PATRIZIA Immobilien AG am 20. Juni 2012 wird die Kapitalerhöhung durch Ausgabe von 5.213.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien durchgeführt. Diese Maßnahme hat keinen Einfluss auf die Höhe des Eigenkapitals der Gesellschaft, da lediglich eine Umschichtung aus den Gewinnrücklagen in gezeichnetes Kapital stattfindet. Insgesamt wird sich das Grundkapital von derzeit 52.130.000 Euro auf dann 57.343.000 Euro, eingeteilt in 57.343.000 Stückaktien, erhöhen. Die neuen Aktien sind vom Beginn des Geschäftsjahres 2012 an gewinnbezugsberechtigt.

Wie der Geschäftsverlauf der letzten Monate zeigt, hat sich das Investitionsklima am deutschen Immobilienmarkt wesentlich verbessert. PATRIZIA kann in naher Zukunft weitere attraktive Investmentchancen nutzen und darüber den Unternehmenswert nachhaltig steigern. Gleichzeitig schließen wir eine Barkapitalerhöhung zur Finanzierung neuer Investments auf absehbare Zeit deutlich aus. Mit den einbehaltenen Barmitteln von rund 4,2 Mio. Euro könnte ein weiteres Co-Investment bei 10%iger Eigenkapitalbeteiligung in einem Gesamtvolumen von rund 150 Mio. Euro aufgelegt werden.

#### **6.7 GESAMTAUSSAGE DER UNTERNEHMENSLEITUNG ZUM AUSBLICK 2012 UND 2013**

Das Ziel der nächsten Jahre ist das Wachstum der Assets under Management. Eine Erweiterung in der Größenordnung von rund 1 Mrd. Euro pro Jahr kann die Organisation mit ihren heutigen Strukturen stemmen. Bis 2015 wollen wir das verwaltete Immobilienvermögen auf etwa 10 Mrd. Euro erhöht haben. Für 2012 erwarten wir eine Zunahme um 1,7 – 1,9 Mrd. Euro, wobei allein 1,4 Mrd. Euro den LBBW Immobilien zuzurechnen sind. Die Einnahmen aus unseren Immobilienverkäufen unterliegen Schwankungen zum einen hinsichtlich der regional erzielbaren Preise, zum anderen hinsichtlich der Margen aus lang- oder kurzfristigem Vermögen. Höheren Erträgen aus Dienstleistungen stehen höhere Ausgaben für Material, IT und Personal entgegen. Unter der Voraussetzung, dass wir die von uns geplanten An- und Verkaufsziele erreichen, erwarten wir für das Geschäftsjahr 2012 einen erneuten Anstieg des operativen Ergebnisses um ca. 20%. Auch für das Folgejahr 2013 rechnen wir mit einer weiterhin stabilen Ergebnisentwicklung.

Prognose 2012:  
erneuter Anstieg  
des EBT adjusted

Der Ausblick für 2012 und 2013 berücksichtigt alle zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses bekannten Ereignisse, die die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA beeinflussen könnten.

Augsburg, den 22. März 2012

**Wolfgang Egger**  
Vorstandsvorsitzender

**Arwed Fischer**  
Vorstandsmitglied

**Klaus Schmitt**  
Vorstandsmitglied

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.

**PATRIZIA Immobilien AG**  
86150 Augsburg

Jahresabschluss zum 31.12.2011

<b>Aktiva</b>	31.12.2011	31.12.2010	<b>Passiva</b>	31.12.2011	31.12.2010
	€	€		€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	52.130.000,00	52.130.000,00
Entgeltlich erworbene Software	4.910.569,56	2.709.694,78	<b>II. Kapitalrücklage</b>	222.403.000,00	222.403.000,00
<b>II. Sachanlagen</b>			<b>III. Gewinnrücklagen</b>	505.000,00	505.000,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.201.277,13	1.625.259,14	<b>IV. Bilanzgewinn</b>	50.983.738,94	37.326.952,87
<b>III. Finanzanlagen</b>				<u>326.021.738,94</u>	<u>312.364.952,87</u>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	149.905.574,14	149.987.872,57	<b>B. Rückstellungen</b>		
2. Beteiligungen	6.837.518,74	14.286,91	1. Steuerrückstellungen	2.352.707,20	1.330.037,00
	<u>156.743.092,88</u>	<u>150.002.159,48</u>	2. Sonstige Rückstellungen	6.324.733,43	1.997.000,10
	<u>163.854.939,57</u>	<u>154.337.113,40</u>		<u>8.677.440,63</u>	<u>3.327.037,10</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	65.018,36
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	40.689,97	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.931,23	260.426,08
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	138.216.881,57	136.083.835,58	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.126.466,63	15.487.026,87
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	54.371,13	52.242,76	4. Sonstige Verbindlichkeiten	4.662.674,26	188.159,62
4. Sonstige Vermögensgegenstände	31.244.426,92	27.275,80	davon aus Steuern € 583.854,43 (Vorjahr: € 182.995,83)		
	<u>169.515.679,62</u>	<u>136.204.044,11</u>	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 6.453,58 (Vorjahr: € 0,00)		
<b>II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	15.582.913,88	41.002.247,18		14.808.072,12	16.000.630,93
	<u>185.098.593,50</u>	<u>177.206.291,29</u>			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	553.718,62	149.216,21			
	<u>349.507.251,69</u>	<u>331.692.620,90</u>		<u>349.507.251,69</u>	<u>331.692.620,90</u>

**PATRIZIA Immobilien AG**  
**86150 Augsburg**

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011**

	2011	2010
	€	€
1. Umsatzerlöse	8.017.106,22	5.610.414,21
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	215.289,24	264.548,88
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.136.111,71	407.160,27
davon aus der Währungsumrechnung € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-2.148.476,96	-854.645,00
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-10.725.915,85	-8.173.587,57
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-1.212.875,42	-1.272.121,23
davon aus der Altersversorgung € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		
	<u>-11.938.791,27</u>	<u>-9.445.708,80</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.376.504,04	-823.376,06
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.702.542,04	-6.875.314,65
davon aus der Währungsumrechnung € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		
8. Erträge aus Beteiligungen	651.330,31	0,00
davon aus verbundenen Unternehmen: € 651.330,31 (Vorjahr: € 0,00)		
9. Erträge aus Gewinnabführungen	31.444.831,67	20.364.775,09
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.303.529,11	7.291.725,90
davon aus verbundenen Unternehmen € 8.017.775,87 (Vorjahr: € 6.960.863,79)		
davon Erträge aus der Abzinsung € 35.514,56 (Vorjahr: € 31.923,34)		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.364.234,97	-341.940,02
davon an verbundene Unternehmen € 652.542,38 (Vorjahr: € 237.448,38)		
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung € 13.888,63 (Vorjahr: € 0,00)		
12. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-4.074.184,33	-6.707.182,95
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>15.163.464,65</b>	<b>8.890.456,87</b>
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (2010: Erstattung)	-1.503.600,72	144.555,82
15. Sonstige Steuern	-3.077,86	0,00
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>13.656.786,07</b>	<b>9.035.012,69</b>
16. Gewinnvortrag	37.326.952,87	28.291.940,18
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b>50.983.738,94</b>	<b>37.326.952,87</b>

## ANHANG

### für das Geschäftsjahr 2011

#### **A. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss wurde auf der Grundlage des Handelsgesetzbuchs sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG und der Satzung aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften (§ 267 Abs. 3 HGB).

#### **B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Die Immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige nutzungsbedingte Abschreibung angesetzt. Das abnutzbare Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die linear erfolgenden Abschreibungen berücksichtigen die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Dauernde Wertminderungen werden durch Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert berücksichtigt.

Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Latente Steuern werden seit 2010 für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt. Dabei werden bei der PATRIZIA Immobilien AG nicht nur die Unterschiede aus den eigenen Bilanzpositionen einbezogen, sondern auch solche, die bei Organtöchtern bestehen, an denen die PATRIZIA Immobilien AG als Gesellschafter beteiligt ist. Zusätzlich zu den zeitlichen Bilanzierungsunterschieden werden steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragsteuersatzes des steuerlichen Organkreises der PATRIZIA Immobilien AG von aktuell 30,83 %. Der kombinierte Ertragsteuersatz umfasst Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag. Aktive latente Steuern werden nicht ausgewiesen, da vom Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 S. 2 HGB grundsätzlich kein Gebrauch gemacht wird. Im Geschäftsjahr 2011 ergaben sich keine temporären Differenzen, die zu latenten Steuern geführt hätten.

Guthaben bei Kreditinstituten, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert oder, soweit erforderlich, mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Rückstellungen werden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

Verbindlichkeiten setzen wir mit dem Erfüllungsbetrag an.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde unter Anwendung des Gesamtkostenverfahrens gem. § 275 Abs. 2 HGB erstellt.

Die Erlösrealisation erfolgt grundsätzlich nach Leistungserbringung und Rechnungsstellung. Im Übrigen werden die Erträge und Aufwendungen periodengerecht abgegrenzt.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze gegenüber dem Vorjahr haben sich nicht ergeben.

## **C. Erläuterungen und Angaben zu einzelnen Positionen der Bilanz**

### **C. 1 Anlagevermögen**

Die Aufgliederung der in der Bilanz ausgewiesenen Anlagepositionen und ihre Entwicklung im Geschäftsjahr sind im Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) dargestellt.

Die Angaben zum Anteilsbesitz der Gesellschaft gem. § 285 Nr. 11 HGB sind aus der diesem Anhang beigefügten Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2011 (Anlage 2 zum Anhang) ersichtlich.

### **C.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

### **C. 3 Forderungen gegen verbundene Unternehmen**

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 138.217 (Vorjahr: TEUR 136.084) resultieren aus dem laufenden Verrechnungs- und Kontokorrentverkehr mit verbundenen Unternehmen. Diese Forderungen sowie die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (TEUR 54; Vorjahr: TEUR 52), haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

## C. 4 Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 31.244 (Vorjahr: TEUR 27) bestehen im Wesentlichen aus Forderungen gegen Unternehmen, deren Anteile zumindest zu 90 % an Co-Investoren bzw. an eine luxemburgische Beteiligung veräußert wurden, und aus anrechenbaren Steuervorauszahlungen. Die sonstigen Vermögensgegenstände haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Zinserträge auf Bankguthaben in Höhe TEUR 10 von (Vorjahr: TEUR 4) abgegrenzt, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.

## C. 5 Eigenkapital

### C.5.1 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital in Höhe von TEUR 52.130 ist eingeteilt in 52.130.000 auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag). Der rechnerische Anteil am Grundkapital beträgt 1,00 EUR je Stückaktie.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13.06.2007 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 12.06.2012 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt TEUR 26.065 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital).

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13.06.2007 wurde das Grundkapital um bis zu TEUR 26.065 durch Ausgabe von bis zu 26.065.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital).

### C.5.2 Kapitalrücklage

Die im Zusammenhang mit den in der Vergangenheit erfolgten Kapitalerhöhungen vereinbarten Aufgelder werden in der Kapitalrücklage ausgewiesen.

### C.5.3 Gewinnrücklagen

Unter den Gewinnrücklagen wird ausschließlich die in Vorjahren gebildete gesetzliche Rücklage ausgewiesen.

### C.5.4 Bilanzgewinn

Jahresüberschuss	EUR 13.656.786,07
+ Gewinnvortrag	<u>EUR 37.326.952,87</u>
= Bilanzgewinn	<u>EUR 50.983.738,94</u>

### C.5.5 Zusammenfassung

Das Eigenkapital setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

Gezeichnetes Kapital	EUR 52.130.000,00
Kapitalrücklage	EUR 222.403.000,00
Gewinnrücklage	EUR 505.000,00
Bilanzgewinn	<u>EUR 50.983.738,94</u>
Eigenkapital gesamt	<u>EUR 362.021.738,94</u>

### C. 6 Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen wurden für voraussichtliche Steuerzahlungen für Gewerbesteuer und Körperschaftssteuer gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 6.325 (Vorjahr: TEUR 1.997) enthalten im Wesentlichen Beträge für Personalkosten (TEUR 2.670; Vorjahr: TEUR 1.639), eine vertraglich vereinbarte Sanierungsverpflichtung in Höhe von TEUR 2.200 (Vorjahr: TEUR 0) und Prüfungskosten (TEUR 62; Vorjahr: TEUR 47).

### C. 7 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 10.126 (Vorjahr: TEUR 15.487) resultieren aus dem laufenden Verrechnungs- und Kontokorrentverkehr mit verbundenen Unternehmen.

Sonstige Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von TEUR 4.663 (Vorjahr: TEUR 188). Der Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten resultiert mit TEUR 2.415 aus einer Rückzahlungsverpflichtung eines fehlerhaften Geldeingangs sowie aus einem Darlehen an die PatrOffice 5000 KG. Des Weiteren bestehen die sonstigen Verbindlichkeiten aus nicht bezahlten Lohn- und Kirchensteuer für Gehälter des Monats Dezember 2011.

Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und sind unbesichert.

## **D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### D. 1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland erzielt. Die Umsatzerlöse enthalten im Wesentlichen die Erträge aus konzerninternen Dienstleistungen (TEUR 8.017; Vorjahr: TEUR 5.606).

Die anderen aktivierten Eigenleistungen stehen im Zusammenhang mit der Einführung eines ERP-Systems und der Herstellung der Betriebsbereitschaft.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 1.136 (Vorjahr: TEUR 407) bestehen im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 435 (Vorjahr: TEUR 95), der Weiterbelastung von verauslagten Kosten in Höhe von 395 TEUR (Vorjahr: TEUR 0) und aus Sachbezügen von Mitarbeitern in Höhe von TEUR 153 (Vorjahr: TEUR 269).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind keine Erträge aus der Währungsumrechnung enthalten.

## D. 2 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 13.702 (Vorjahr: TEUR 6.875) beinhalten Aufwendungen, die nach den gesetzlichen Vorschriften nicht unter anderen Posten auszuweisen sind. Erfasst sind die Aufwendungen für Betriebskosten in Höhe von TEUR 4.139, Verwaltungskosten in Höhe von TEUR 3.736, Vertriebskosten in Höhe von TEUR 1.949 und übrige betriebliche Aufwendungen in Höhe von 3.878 TEUR.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind keine Aufwendungen aus der Währungsumrechnung enthalten.

## D. 3 Zinsergebnis

Im Zinsergebnis sind die folgenden Beträge aus der Auf- bzw. Abzinsung enthalten:

Ertrag aus der Abzinsung von Rückstellungen EUR 35.514,56 (Vorjahr: TEUR 32)

Aufwand aus der Aufzinsung von Rückstellungen EUR 13.888,63 (Vorjahr: TEUR 0)

## E. Sonstige Angaben

### E.1 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für Verbindlichkeiten von Konzerngesellschaften bestanden zum Bilanzstichtag Bürgschaften in Höhe von TEUR 34.219 (Vorjahr: TEUR 21.769).

Im Zusammenhang mit der Finanzierung eines Immobilienportfolios wurden gegenüber verbundenen Unternehmen Garantien zur Absicherung des finanzierenden Kreditinstitutes in Höhe von TEUR 67.000 (Vorjahr: TEUR 67.000) herausgegeben Patronatserklärungen in Höhe von insgesamt TEUR 149.559 (Vorjahr: TEUR 177.028) abgegeben.

Zum Bilanzstichtag bestanden verschiedene von Konzerngesellschaften der PATRIZIA Immobilien AG beanspruchte Bankbürgschaften gegenüber Dritten, aus Inanspruchnahme einer Avallinie der PATRIZIA Immobilien AG in Höhe von TEUR 36 (Vorjahr: TEUR 3.927) zur Absicherung von Kaufpreisen abgeschlossen wurden.

Insgesamt TEUR 731 wurden an die Zurich Versicherung zur Hinterlegung eines Bürgschaftsrahmens in Höhe von insgesamt TEUR 5.000 verpfändet. Der Bürgschaftsrahmen kann für diverse Bürgschaften seitens der PATRIZIA genutzt werden, die Barbesicherung beträgt 15 %. Per Geschäftsjahresende war der Bürgschaftsrahmen in Höhe von TEUR 3.683 ausgeschöpft.

Insgesamt TEUR 1.000 wurden an die R+V Versicherung zur Hinterlegung eines Bürgschaftsrahmens in Höhe von insgesamt TEUR 3.500 verpfändet. Der Bürgschaftsrahmen ist für eine Zahlungsbürgschaft aus einer Projektentwicklung vollständig ausgenutzt.

Weitere TEUR 100 sind zur Besicherung eines Zinssicherungsgeschäftes einer Tochtergesellschaft zugunsten der Bayerischen Landesbank (Anstalt des öffentlichen Rechts) verpfändet.

Auf Basis der Liquiditäts- und geplanten Ertragslage der betroffenen Gesellschaften ist mit einer Inanspruchnahme aus den genannten Eventualverbindlichkeiten nicht zu rechnen.

Zum Bilanzstichtag bestanden Verpflichtungen aus dem Abschluss von Wartungs- und Leasingverträgen in Höhe von TEUR 1.544 für 2012, TEUR 3.701 für 2013 bis 2016 und TEUR 462 für 2017 und später.

Der Nutzung eines Teils unserer Bürogebäude liegen Operating-Leasingverträge zugrunde. Dies trägt auch zur Verringerung der Kapitalbindung bei und belässt das Investitionsrisiko beim Leasinggeber. Der Leasingvertrag über das Bürogebäude in Augsburg hat noch eine Restlaufzeit von knapp zehn Jahren und führt zu einem jährlichen Leasingaufwand in Höhe von TEUR 1.225.

## E.2 Vorstandmitglieder

Vorstandsmitglieder sind Herr Wolfgang Egger (Kaufmann, Chief Executive Officer), Herr Ass. Jur. Klaus Schmitt (Chief Operating Officer) und Herr Dipl.-Kfm. Arwed Fischer (Chief Financial Officer).

### E. 3 Aufsichtsratsmitglieder

Dem Aufsichtsrat gehören an:

Herr Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender, Steuerberater, Rechtsanwalt bei Seitz,  
Weckbach, Fent & Fackler

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

Aufsichtsratsvorsitzender CDH AG, Augsburg

Aufsichtsratsvorsitzender R&B Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg

Herr Harald Boberg, Repräsentant Bankhaus Lampe KG, Bielefeld,

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

Mitglied des Aufsichtsrates der HanseMerkur Lebensversicherung AG, Hamburg

Mitglied des Aufsichtsrates der Flughafen Hamburg GmbH, Hamburg

Herr Manfred J. Gottschaller, Vorstand der bayerischen Handelsbank i.R., München

### E. 4 Bezüge des Vorstandes und des Aufsichtsrates

Die Bezüge des Vorstandes beliefen sich im Jahr 2011 auf TEUR 2.056 (Vorjahr: TEUR 1.050). Details sind der folgenden Aufstellung zu entnehmen:

Vergütung des Vorstands 2011 in Euro	Jahreseinkommen <sup>1</sup>			Langfristige variable Vergütung <sup>4</sup>	Beitrag zur Altersversorgung
	Feste Vergütung	Kurzfristige variable Vergütung <sup>2</sup>	Sach- und sonstige Bezüge <sup>3</sup>		
Wolfgang Egger	310.000	229.484	24.407	114.742	12.000
Arwed Fischer	290.000	215.000	37.814	86.560	12.000
Klaus Schmitt	300.000	179.857	47.100	89.929	24.000
<b>Gesamt</b>	<b>900.000</b>	<b>624.341</b>	<b>109.321</b>	<b>291.231</b>	<b>48.000</b>

<sup>1</sup> Auszahlung im Geschäftsjahr 2011

<sup>2</sup> Bar-Komponente der variablen Vergütung für das Geschäftsjahr 2010, die im Geschäftsjahr 2011 zur Auszahlung kam, nachdem alle für die Festlegung notwendigen Daten bekannt waren.

<sup>3</sup> Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Nutzung von Dienstwagen sowie Zuschüsse zu Versicherungen.

<sup>4</sup> Umwandlung in Performing Share Units mit zweijähriger Wartezeit zu einem Durchschnittskurs von 4,02 EUR. Auszahlung zum Xetra-Durchschnittskurs jeweils 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember 2012.

Im Geschäftsjahr 2011 wurde für die Mitglieder des Vorstands ein Long-Term-Incentive in Höhe von TEUR 396 festgestellt. Dieser verdiente Geldbetrag wird in sogenannte „Performing-Share Units“ zum Xetra-Durchschnittskurs 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 übernächsten Jahres (Sperrfrist) bar ausbezahlt.

Bei einem Ausscheiden während der Sperrfrist verfallen die Ansprüche in der Regel, es sei denn, die Führungskraft tritt in den Ruhestand ein oder verstirbt. Individuelle Vereinbarungen sind im Einzelfall möglich.

Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Aktienkurses der PATRIZIA-Aktie 30 Tage vor und nach dem 31.12.2011 ergibt sich ein Durchschnittskurs von EUR 4,02. Der Long-Term Incentive entspricht 98.383 Aktien. Aufwendungen oder Erträge im Zusammenhang mit dem Aktienoptionsplan fielen in der Berichtsperiode nicht an.

Der Zeitwert stellt sich wie folgt dar:

	Anzahl Performing Share Units	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2011 TEUR	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2010 TEUR	Ausgezahlt TEUR
<b>Tranche Performing</b>				
<b>Share Units</b>				
<b>Geschäftsjahr 2011</b>	284.817	976	0	0
<b>Tranche Performing</b>				
<b>Share Units</b>				
<b>Geschäftsjahr 2010</b>	178.581	613	789	0
<b>Tranche Performing</b>				
<b>Share Units</b>				
<b>Geschäftsjahr 2009</b>	97.725	335	363 <sup>1)</sup>	0

<sup>1)</sup> Dieser Wert bezieht sich auf die Anzahl der Performing Share Units zum 31.12.2010.

Die am Bilanzstichtag ausstehenden Performing Share Units stellen sich wie folgt dar (Stückzahlen):

Performing share units

	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Ausstehend am Beginn der Berichtsperiode	276.306	80.186
Gewährt für die Berichtsperiode	284.817	213.669
Verwirkt in der Berichtsperiode	0	17.549
Ausgezahlt in der Berichtsperiode	0	0
Ausstehend am Ende der Berichtsperiode	561.123	276.306

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf TEUR 63, Details sind der folgenden Aufstellung zu entnehmen:

	Feste Vergütung	Variable Vergütung
Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender	25.000 Euro	0 Euro
Harald Boberg	18.750 Euro	0 Euro
Manfred J. Gottschaller	18.750 Euro	0 Euro
<b>Gesamt</b>	<b>62.500 Euro</b>	<b>0 Euro</b>

#### E. 5 Zahl der Mitarbeiter

Im Jahr 2011 waren im Jahresdurchschnitt 147 (Vorjahr: 114) angestellte Mitarbeiter beschäftigt.

#### E. 6 Honorar des Abschlussprüfers

Der im Geschäftsjahr 2011 berechnete Aufwand für den Abschlussprüfer beträgt TEUR 286 (Vorjahr: TEUR 265) für Abschlussprüfungsleistungen sowie TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 0) für Steuerberatungsleistungen und TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 0) für andere Bestätigungsleistungen.

#### E. 7 Deutscher Corporate Governance Codex

Am 12. Dezember 2011 haben Vorstand und Aufsichtsrat die jährliche Entsprechenserklärung nach § 161 Aktiengesetz abgegeben und der Öffentlichkeit auf der Homepage der Gesellschaft ([www.partizia.ag](http://www.partizia.ag)) dauerhaft zugänglich gemacht.

## E. 8 Angaben nach § 160 AktG

Das Bestehen von Beteiligungen nach dem WpHG ist uns wie folgt bekannt gemacht worden:

Herr Wolfgang Egger, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 25.08.2011 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 24.08.2011 durch Aktien die Schwelle von 50 % der Stimmrechte überschritten hat und jetzt 51,548 % beträgt. Dies entspricht 26.871.953 Stimmrechten. Die Stimmrechte sind Wolfgang Egger vollständig gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die zugerechneten Stimmrechte werden dabei über folgende von Wolfgang Egger kontrollierten Unternehmen gehalten:

- WE Verwaltungs GmbH, Gräfelfing, Deutschland
- WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Gräfelfing, Deutschland
- First Capital Partner GmbH, Gräfelfing, Deutschland
- Immobilienportfolio IPO Berlin GmbH, Berlin, Deutschland

Die WE Verwaltungs GmbH mit Sitz in Gräfelfing, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 25.08.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 24.08.2011 durch Aktien die Schwelle von 50 % der Stimmrechte überschritten hat und jetzt 51,548 % beträgt. Dies entspricht 26.871.953 Stimmrechten. Die Stimmrechte sind der WE Verwaltungs GmbH vollständig gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die zugerechneten Stimmrechte werden dabei über die folgenden kontrollierten Unternehmen gehalten:

- WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Gräfelfing, Deutschland
- First Capital Partner GmbH, Gräfelfing, Deutschland
- Immobilienportfolio IPO Berlin GmbH, Berlin, Deutschland

Die WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG mit Sitz in Gräfelfing, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 25.08.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 24.08.2011 durch Aktien die Schwelle von 50 % der Stimmrechte überschritten hat und jetzt 51,548 % beträgt. Dies entspricht 26.871.953 Stimmrechten. Die Stimmrechte sind der WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG vollständig gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Die zugerechneten Stimmrechte werden dabei über die folgenden kontrollierten Unternehmen gehalten:

- First Capital Partner GmbH, Gräfelfing, Deutschland
- Immobilienportfolio IPO Berlin GmbH, Berlin, Deutschland

Die First Capital Partner GmbH mit Sitz in Gräfelfing, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 25.08.2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 24.08.2011 durch Aktien die Schwelle von 50 % der Stimmrechte überschritten hat und jetzt 51.548 % beträgt. Dies entspricht 26.871.953 Stimmrechten. Der First Capital Partner GmbH sind 4,679 % gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Dies entspricht 2.439.000 Stimmrechten. Die zugerechneten Stimmrechte werden über das kontrollierte Tochterunternehmen Immobilienportfolio IPO Berlin GmbH mit Sitz in Berlin, Deutschland, gehalten. Der First Capital Partner GmbH sind weiterhin 1,581 % gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Dies entspricht 824.381 Stimmrechten. Die zugerechneten Stimmrechte werden über das kontrollierte Tochterunternehmen ROI Real Estate Opportunity Invest GmbH mit Sitz in Augsburg, Deutschland, gehalten.

Die Immobilienportfolio IPO Berlin GmbH mit Sitz in Berlin, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 06.11.2007 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 02.11.2007 durch Aktien die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und 4,68 % betrug. Dies entspricht 2.439.000 Stimmrechten.

Herr Alfred Hoschek, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 25.08.2011 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 24.08.2011 durch Aktien die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und 2,16 % betrug. Dies entspricht 1.126.234 Stimmrechten.

AXA Investment Managers S.A., Paris La Défense Cedex, Frankreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 16.02.2012 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 13.02.2012 durch Aktien die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und jetzt 3,01 % beträgt. Dies entspricht 1.569.230 Stimmrechten. Die Stimmrechte sind AXA Investment Managers S.A. gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

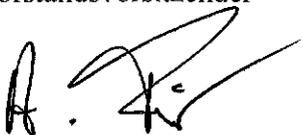
Des Weiteren hat uns AXA S.A., Paris, Frankreich, gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 16.02.2012 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der PATRIZIA Immobilien AG (ISIN: DE000PAT1AG3; WKN: PAT1AG) mit Sitz in Augsburg, Deutschland, am 13.02.2012 durch Aktien die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und jetzt 3,02 % beträgt. Dies entspricht 1.575.230 Stimmrechten. Die Stimmrechte sind AXA S.A. gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 i.V.m. Satz 2 WpHG zuzurechnen.

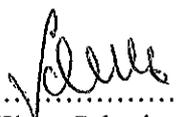
E 9. Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn vollständig auf neue Rechnung vorzutragen.

Augsburg, den 22. März 2012

  
.....  
Wolfgang Egger  
Vorstandsvorsitzender

  
.....  
Arwed Fischer  
Vorstand

  
.....  
Klaus Schmitt  
Vorstand

**Entwicklung des Anlagevermögens  
Anlagenpiegel**

**in Euro**

	<b>Anschaffungskosten</b>					<b>Abschreibungen</b>				<b>Buchwerte</b>	
	01.01.2011	Zugang	Umbuchung	Abgang	31.12.2011	01.01.2011	Zugang	Abgang	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2010
<b>I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u></b>											
Entgeltlich erworbene Software	3.705.701,49	2.777.013,22	0,00	0,00	6.482.714,71	996.006,71	576.138,44	0,00	1.572.145,15	4.910.569,56	2.709.694,78
<b>II. <u>Sachanlagen</u></b>											
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.412.410,23	1.432.653,97	0,00	436.372,42	5.408.691,78	2.787.151,09	800.365,60	380.102,04	3.207.414,65	2.201.277,13	1.625.259,14
<b>III. <u>Finanzanlagen</u></b>											
1. Anteile verbundene Unternehmen	149.987.872,57	22.150,57	-5.050,00	99.399,00	149.905.574,14	0,00	0,00	0,00	0,00	149.905.574,14	149.987.872,57
2. Beteiligungen	14.286,91	6.818.181,83	5.050,00	0,00	6.837.518,74	0,00	0,00	0,00	0,00	6.837.518,74	14.286,91
Summe Finanzanlagen	150.002.159,48	6.840.332,40	0,00	99.399,00	156.743.092,88	0,00	0,00	0,00	0,00	156.743.092,88	150.002.159,48
<b>Gesamtsumme</b>	<b>158.120.271,20</b>	<b>11.049.999,59</b>	<b>0,00</b>	<b>535.771,42</b>	<b>168.634.499,37</b>	<b>3.783.157,80</b>	<b>1.376.504,04</b>	<b>380.102,04</b>	<b>4.779.559,80</b>	<b>163.854.939,57</b>	<b>154.337.113,40</b>

## Aufstellung des Anteilsbesitzes

An folgenden Gesellschaften ist die PATRIZIA Immobilien AG unmittelbar beteiligt:

Name	Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres
		%	EUR	EUR
PATRIZIA Acquisition & Consulting GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Investmentmanagement GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	164.912,54	0,00
PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	16.881,05	0,00
PATRIZIA Projektentwicklung GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	250.000,00	0,00
PATRIZIA Wohnen GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	618.682,33	0,00
Deutsche Wohnungsprivatisierungs GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	13.145,51	0,00
PATRIZIA Projekt 100 GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 110 GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 120 GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	22.280,88	0,00
PATRIZIA Sales GmbH <sup>1)</sup> (vormals PATRIZIA Projekt 140 GmbH)	Augsburg	100	34.592,95	0,00
PATRIZIA Projekt 150 GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	10	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 160 GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 170 GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	135.245.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 180 GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	10.072.450,00	0,00
PATRIZIA WohnInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH <sup>1)</sup> (vormals Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH)	Augsburg	100	2.963.776,67	0,00
PATRIZIA Projekt 220 GmbH	Augsburg	100	15.292,85	-1.484,59
PATRIZIA Projekt 230 GmbH	Augsburg	100	18.656,57	-2.084,74
PATRIZIA Projekt 240 GmbH	Augsburg	100	15.582,49	-1.553,02
PATRIZIA Projekt 250 GmbH	Augsburg	100	14.837,33	-1.450,38

1) Aufgrund der bestehenden Ergebnisabführungsverträge werden die Ergebnisse von der PATRIZIA Immobilien AG übernommen.

2) Beträge aus 2010

PATRIZIA Projekt 260 GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	24.040,80	0,00
Wohnungsgesellschaft Olympia mbH	Hamburg	100	112.693,33	87.128,74
Stella Grundvermögen GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	7.538.113,38	0,00
PATRIZIA Real Estate Corporate Finance GmbH	Augsburg	100	11.458,31	-1.167,73
PATRIZIA Projekt 420 GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 450 GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Alternative Investments GmbH <sup>1)</sup> (vormals PATRIZIA Projekt 460 GmbH)	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Property Inc.	Wilmington, Delaware USA	100	-1.589,62 <sup>2)</sup>	-1.662,89 <sup>2)</sup>
Patrizia Scandinavia AB	Stockholm	100	50.000,00 SEK <sup>3)</sup>	-9.086,66 <sup>3)</sup>
meridomus GmbH Forderungsmanagement- und Servicegesellschaft für den Vermieter	Köln	50	36.634,02 <sup>3)</sup>	19.890,72 <sup>3)</sup>
Hyresbostäder i Norra Tyskland Verwaltungs GmbH	Augsburg	5,2%	25.000,00	0,00

1) Aufgrund der bestehenden Ergebnisabführungsverträge werden die Ergebnisse von der PATRIZIA Immobilien AG übernommen.

2) Beträge aus 2010

3) vorläufiger Abschluss

An folgenden Gesellschaften ist die PATRIZIA Immobilien AG mittelbar beteiligt:

Name	Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres
		%	EUR	EUR
PATRIZIA European Real Estate Management GmbH	Augsburg	100	492.559,33	467.559,33
Projekt Wasserturm Verwaltungs GmbH	Augsburg	51	47.433,89	2.103,15
Alte Haide Baugesellschaft mbH	Augsburg	100	8.278.999,60	684.796,92
PATRIZIA Luxembourg S.à r.l.	Luxemburg	100	139.536.137,22	1.287.574,25
PATRIZIA Lux 10 S.à r.l.	Luxemburg	100	12.051.045,16	5.295,63
PATRIZIA Lux 20 S.à r.l.	Luxemburg	100	30.058.689,17	58.620,83
PATRIZIA Lux 30 N S.à r.l.	Luxemburg	100	86.366,07	-4.643,47
PATRIZIA Lux 50 S.à r.l.	Luxemburg	100	9.082.570,75	15.792,79
PATRIZIA Lux 60 S.à r.l.	Luxemburg	100	699.974,47	4.319,56
PATRIZIA Real Estate 10 S.à r.l.	Luxemburg	100	17.693.162,02	4.405.412,46
PATRIZIA Real Estate 20 S.à r.l.	Luxemburg	100	-77.984.883,81	4.084.364,62
PATRIZIA Real Estate 50 S.à r.l.	Luxemburg	100	-1.807.448,46	-5.846.106,32
PATRIZIA Real Estate 60 S.à r.l.	Luxemburg	100	-825.586,30	5.655.625,37
PATRIZIA Acquihold S.à r.l.	Luxemburg	100	12.349,00	-151,00
F40 GmbH	Augsburg	94,9	10.221.828,97	-1.538.272,69
PATRIZIA Projekt 380 GmbH	Augsburg	100	12.452,32	-1.741,50
Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG	Augsburg	45,9	-688.396,89	-31.888,75
Projekt Wasserturm Bau GmbH & Co. KG	Augsburg	51	-1.010.626,61	-313.466,19
PATRIZIA Projekt 600 GmbH	Augsburg	100	737.713,09	716.125,07
PATRIZIA GewerbeInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH	Hamburg	94,9	5.000.100,00	0,00 <sup>1)</sup>
LB Invest GmbH	Hamburg	100	43.645,70	46,43
PATRIZIA Facility Management GmbH (vormals PATRIZIA Projekt 330 GmbH)	Augsburg	100	25.000,00	0,00 <sup>2)</sup>

- 1) Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 600 GmbH übernommen.
- 2) Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags wird das Ergebnis von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 180 GmbH übernommen.

An folgenden Gesellschaften ist die PATRIZIA Immobilien AG mittelbar und unmittelbar beteiligt:

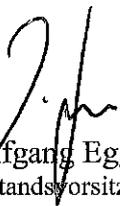
Name	Sitz	Beteiligungsquote %	Eigenkapital EUR	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres EUR
PATRIZIA Vermögensverwaltungs GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	687.583,35	0,00
Blitz 11-677 GmbH	München	100	24.062,83	-937,17
Blitz 11-678 GmbH & Co. KG	München	100	226,08	-273,92
Blitz 11-679 GmbH	München	100	24.122,52	-877,48
Blitz 11-680 GmbH & Co. KG	München	100	286,77	-213,23
Blitz 11-683 GmbH	München	100	24.122,52	-877,48
Blitz 11-684 GmbH & Co. KG	München	100	286,77	-213,23
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	Luxemburg	9,09	164.485.586,35	-202.837,52

1) Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages werden die Ergebnisse von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 180 GmbH übernommen.

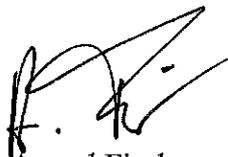
## Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Immobilien AG

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Augsburg, den 22. März 2012



Wolfgang Egger  
Vorstandsvorsitzender



Arwed Fischer  
Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt  
Vorstandsmitglied

## **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung sowie den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 26. März 2011

**Deloitte & Touche** GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Klinger  
Wirtschaftsprüfer

Becker  
Wirtschaftsprüfer

Mit Beschluss des Aufsichtsrats der PATRIZIA Immobilien AG vom 27. März 2012 wurde der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 festgestellt.