



## ÜBERSICHT FINANZKENNZAHLEN

	2009	2008	Veränderung
UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE	TEUR	TEUR	%
Umsatz	250.888	221.325	13,4 %
Gesamtleistung	159.253	171.558	-7,2 %
EBITDA	56.934	64.910	-12,3 %
EBIT	56.110	64.064	-12,4 %
EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)	-7.961	-32.408	75,4 %
EBT adjusted	2.419	842	187,3 %
Jahresfehlbetrag / -überschuss	-9.500	-34.138	72,2 %

	31.12.2009	31.12.2008	Veränderung
VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR	TEUR	TEUR	%
Langfristiges Vermögen	662.925	683.180	-3,0 %
Kurzfristiges Vermögen	763.498	833.973	-8,5 %
Eigenkapital	284.824	291.472	-2,3 %
Eigenkapitalquote (in %)	20,0 %	19,2 %	0,8 %-Punkte
Langfristige Schulden	40.322	29.685	35,8 %
Kurzfristige Schulden	1.101.277	1.195.996	-7,9 %
Bilanzsumme	1.426.423	1.517.153	-6,0 %

	2009	2008	Veränderung
WEITERE KENNZAHLEN			%
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (TEUR)	101.805	28.958	251,6 %
Cash Flow aus Investitionstätigkeit (TEUR)	-171	78.184	-100,2 %
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit (TEUR)	-113.356	-93.250	-21,6 %
Ergebnis je Aktie (Euro)	-0,18	-0,65	72,3 %
Dividende je Aktie (Euro)	0,00*	0,00	0,0 %
Mitarbeiter zum 31. Dezember	349	381	-8,4 %
Anzahl der Einheiten im Portfolio zum 31. Dezember	11.120	12.076	-7,9 %

\* Dividendenvorschlag für das Geschäftsjahr 2009 der PATRIZIA Immobilien AG, vorbehaltlich der Zustimmung durch die Hauptversammlung am 23. Juni 2010

AKTIE	
ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	P1Z
Gezeichnetes Kapital zum 31. Dezember 2009	52.130.000 Euro
Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2009	52.130.000 Stück
Höchstkurs 2009*	4,02 Euro
Tiefstkurs 2009*	1,29 Euro
Jahresschlusskurs 2009*	3,06 Euro
Marktkapitalisierung zum 31. Dezember 2009	159,5 Mio. Euro
Indizes	SDAX, EPRA, GEX, DIMAX

\* Schlusskurse Xetra Handel

# INHALT

<b>A</b>	<b>VORWORT UND BERICHTE</b>	
	Vorwort des Vorstands .....	6
	Bericht des Aufsichtsrats .....	8
	Corporate Governance.....	11
	Die PATRIZIA Aktie .....	18
<b>B</b>	<b>BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS</b>	
	Geschäftsbereiche und Umfeld.....	22
	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage.....	32
	Chancen- und Risikobericht.....	46
	Nachtragsbericht .....	55
	Prognosebericht .....	55
<b>C</b>	<b>KONZERNABSCHLUSS UND -ANHANG</b>	
	Konzernbilanz.....	60
	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.....	62
	Konzern-Gesamtergebnisrechnung.....	63
	Konzern-Kapitalflussrechnung .....	64
	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.....	65
	Konzernanhang.....	66
	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers .....	109
<b>D</b>	<b>WEITERE INFORMATIONEN</b>	
	Fünfjahresübersicht .....	112
	Der Aufsichtsrat .....	115
	Der Vorstand.....	116
	Finanzkalender.....	117

INVESTIEREN.  
OPTIMIEREN.  
REALISIEREN.

„Ich kann mir nicht vorstellen, dass es einen Menschen gibt, der nicht immer neue Bedürfnisse hat.“

(Ludwig Erhard, Vater des Wirtschaftswunders)

Ohne Wohnung kein Zuhause, ohne Büro kein Geschäft, ohne Laden keinen Handel. Fast ein jeder wohnt und arbeitet in einer Immobilie. Sie sind Orte gesellschaftlichen Miteinanders und gleichzeitig privater Rückzugsort. Sie prägen das Bild einer Stadt und formen die Struktur einer Landschaft nachhaltig. Unsere Lebens- und Arbeitsbedingungen werden in hohem Maße von ihnen beeinflusst. Immobilien sind Ausdruck unserer Kultur und Lebensweise und machen diese einzigartig.

#### **DIE IMMOBILIE ALS WIRTSCHAFTSFAKTOR**

Die wirtschaftliche Bedeutung von Immobilien ist beachtlich: Allein in Deutschland beläuft sich das Immobilienvermögen auf rund acht Billionen Euro (8.000.000.000.000 Euro). Es stellt damit den mit Abstand größten Teil des volkswirtschaftlichen Kapitals dar. Dieser Bestand muss verwaltet, instandgehalten, modernisiert sowie durch Neubauten ergänzt und weiterentwickelt werden. Dieser riesige Markt steht vor enormen Herausforderungen, denn die Immobilienwirtschaft befindet sich im Umbruch: Zum einen verlangen gesellschaftliche Trends, wie die Individualisierung oder das Altern der Bevölkerung, vermehrtes Wohnen in der Stadt sowie das Bedürfnis nach immer mehr Wohnraum, neue Antworten. Zum anderen ist der deutsche Wohnungsbestand in die Jahre gekommen, denn drei Viertel der Gebäude sind älter als dreißig Jahre. Insbesondere in gefragten Wohnlagen wird die Bestandspflege und -optimierung zu einer Zukunftsaufgabe mit enormen Wachstumschancen für die Immobilienbranche.

#### **OHNE OPTIMIERUNG KEIN MEHRWERT**

Seit mehr als 25 Jahren stellt sich die PATRIZIA den Herausforderungen des Immobilienmarktes und gibt Antworten auf dessen Entwicklungen und die sich wandelnden Bedürfnisse. Und so wie sich der Markt verändert hat, so haben auch wir uns weiterentwickelt. Von der Wohnungsprivatisierung ausgehend sind wir zu einem Unternehmen gereift, welches das gesamte Leistungsspektrum rund um die Immobilie anbietet. Heute agieren wir sowohl als Investor als auch als Dienstleister. Wir investieren in Wohnimmobilien – für uns, aber auch im Auftrag Dritter, für Fonds und im Rahmen von Joint-Venture-Partnerschaften. Wir optimieren Immobilien, indem wir sie professionell bewirtschaften und ihre Substanz verbessern. Sei es durch erfahrenes Objektmanagement oder nachhaltige Modernisierungsmaßnahmen. Am Ende realisieren wir diese Wertsteigerung, indem wir einen optimalen Vertriebskanal wählen. Dieser reicht von der Privatisierung einzelner Wohnungen über den Verkauf von Portfolios en bloc bis hin zur Initiierung neuer Fonds.

**Investieren. Optimieren. Realisieren.** Das ist unser Selbstverständnis. Das ist unsere Motivation. Das ist unser Bekenntnis, den Wandel zu gestalten. Gestern, heute und morgen.



OHNE STANDPUNKT  
KEINE DISKUSSION.



# VORWORT UND BERICHTE



VORWORT DES VORSTANDS .....	6
BERICHT DES AUFSICHTSRATS.....	8
CORPORATE GOVERNANCE .....	11
DIE PATRIZIA AKTIE .....	18

## VORWORT DES VORSTANDS

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

2009 war zweifelsohne erneut ein herausforderndes Jahr für die Immobilienwirtschaft. Wir sahen, dass die Sicherheitsorientierung der Anleger weiterhin deren Investitionsentscheidungen bestimmt, was Sachanlagen wie Immobilien zugute kommt. Das galt 2009 bereits sehr stark für Privatinvestoren und wird sich 2010 auch stärker auf institutionelle Investoren erstrecken.

Ein Beweis dafür sind die von uns erreichten Privatisierungszahlen, die im Vergleich zum Vorjahr um erfreuliche 38 % zugelegt haben. Wir sehen auch erste Zeichen einer Wiederbelebung des Transaktionsmarktes, vorwiegend für kleinere Portfolios. Die Globalverkäufe zum Jahresende 2009 haben entscheidend zum Erreichen unseres Ergebnisziels beigetragen. Trotz Belastungen infolge der Finanzmarktkrise hat sich unsere Ertragslage verbessert. Mit einem operativen Vorsteuerergebnis von 2,4 Mio. Euro haben wir unsere Prognose, ein positives operatives Ergebnis zu erwirtschaften, erfüllt. Damit konnten wir das Vorjahresergebnis von 0,8 Mio. Euro übertreffen.

Wir haben bewiesen, dass wir ein verlässlicher Partner sind: Unser operatives Ergebnis hat sich von Quartal zu Quartal verbessert, so dass wir die Verluste des 1. Halbjahres zum Jahresende mehr als kompensieren konnten. Wesentlich dazu beigetragen hat der Verkaufserfolg in der Wohnungsprivatisierung, der mit 657 veräußerten Einheiten unsere ursprünglichen Erwartungen übertroffen hat. In unseren Revitalisierungsportfolios konnten wir die Mieteinnahmen abermals verbessern und den Leerstand weiter senken. Auch im Bereich der Fonds sind wir mit der Geschäftsentwicklung sehr zufrieden. Vor kurzem haben wir zwei weitere Fonds mit einem Zielvolumen von insgesamt 485 Mio. Euro aufgelegt.

Neben dem positiven operativen Ergebnis haben wir 2009 weitere wichtige Ziele erreicht: Die Prolongation unserer Darlehen über insgesamt 582 Mio. Euro, davon allein 530 Mio. Euro im 1. Quartal, war ein wichtiger Schritt, um das Vertrauen der Investoren und Geschäftspartner in die PATRIZIA zu festigen – zeigt es doch, dass die Qualität unserer Immobilien und unsere Bonität seitens der uns finanzierenden Banken bestätigt wird.

2009 haben die Bewertungsgutachten für unsere Immo-

bilien erneut keinen Anlass zu einer Wertberichtigung gegeben. Die Qualität und der Wert unserer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden von neuem von renommierten externen Gutachtern bestätigt. Der Werterhalt unseres Immobilienvermögens kommt nicht von ungefähr: Neben der selektiven Auswahl im Rahmen des Immobilienerwerbs investieren wir kontinuierlich in Instandhaltung und Modernisierung und verbessern die Performance ständig durch unser aktives Management. Die Optimierung der Immobilien gehört zu unseren Schlüsselkompetenzen; die erzielten Verkaufspreise bestätigen unser Vorgehen.

Unsere strategische Ausrichtung haben wir weiterentwickelt, um den Trends und Anforderungen des Marktes immer einen Schritt voraus zu sein. Die Volatilität des Transaktionsgeschäfts muss durch zusätzliche stabile, wiederkehrende Einnahmen abgedeckt werden. Mit dem in den vergangenen Jahren vollzogenen Ausbau unseres Servicegeschäfts generieren wir zunehmend diese kalkulierbaren Zuflüsse in Form von Gebühren aus dem Asset-, Fonds- und Immobilienmanagement. Der steigende Ergebnisbeitrag des Servicesegments beweist, dass sich unsere Strategie als richtig erwiesen hat: Unsere Geschäftsfelder Fonds und Investmentmanagement werden wir in den kommenden Jahren aufgrund der starken Nachfrage nach indirekten Immobilienprodukten weiter nachhaltig ausbauen. Dies sollte die Erträge aus unserem Investment, die wir auch zukünftig erzielen werden, unterstützen und zu einer Verstärkung der Einnahmesituation beitragen.

Was wird das Geschäftsjahr 2010 für die PATRIZIA und für Sie, unsere Aktionäre, bringen? Das vergangene Jahr war im ersten Halbjahr überschattet von einer unangemessenen, öffentlichen Debatte über die Liquiditätssituation des Unternehmens im Umfeld der Finanzmarktkrise. 2010 wird zweifellos ein wichtiges Jahr für uns werden, in dem wir nachhaltig unterstreichen wollen, dass die PATRIZIA und ihr Geschäftsmodell wieder auf die Erfolgsspur zurückgekehrt sind und Erträge in einem Maß erwirtschaften, das auch die Aktionäre über Dividenden wieder partizipieren lässt.

Die Wohnungsprivatisierung wollen wir im laufenden Geschäftsjahr als starkes Standbein unseres Geschäfts-





V. l. n. r.: Klaus Schmitt (COO), Wolfgang Egger (CEO), Arwed Fischer (CFO)

modells von den Verkaufszahlen her auf dem Niveau des Vorjahres halten. Die erfreulichen Zahlen der Beurkundungen der ersten beiden Monate 2010 zeigen deutlich, dass der Trend hin zum Wohneigentum anhält und wir hier auf einem sehr guten Weg sind, die Verkäufe des Vorjahresquartals zu übertreffen. Im Bereich der Blockverkäufe rechnen wir nach vier Transaktionen mit 289 verkauften Wohnungen im Jahr 2009 für das laufende Geschäftsjahr mit einer regen Belebung. Das heutige Marktumfeld gestaltet sich recht anspruchsvoll: Gesucht werden in erster Linie Wohnungen in guten Lagen prosperierender Städte im mittleren bis oberen Mietsegment und ohne Instandhaltungsstau – Kriterien, die auf das PATRIZIA Portfolio zutreffen. 2010 wird der Verkauf größerer Anteile unseres Revitalisierungsbestands im Vordergrund stehen, denn seit Erwerb dieser Immobilien haben wir sie in den vergangenen Jahren Schritt für Schritt bis zur Marktreife optimiert. Über den Abverkauf unserer Bestände wird es uns gelingen, die Bankverbindlichkeiten kontinuierlich zurückzufahren und unsere Eigenkapitalbasis zu stärken. Die im neuen Geschäftsjahr zur Prolongation anstehenden Darlehen stellen für uns aufgrund der unkritischen Höhe kein Finanzierungshindernis dar.

Wohneigentum ist und bleibt ein zentrales Ziel breiter Bevölkerungsschichten. Die anhaltende Beliebtheit der eigenen vier Wände ist ein überzeugendes Argument für die PATRIZIA und ihr Geschäftsmodell. Die geäußerten Investitionsabsichten institutioneller Investoren zum Immobilienerwerb sind vielversprechend, denn auch hier stehen Wohnimmobilien im Fokus. Mit der Stärkung unseres Servicebereichs sind wir unserem Bestreben ein gutes Stück näher gekommen, uns als das Investmenthaus für die Anlageklasse Wohnimmobilien zu etablieren. Wir wollen 2010 den positiven Geschäftsverlauf fortsetzen und eine spürbare Ergebnisverbesserung erzielen.

Abschließend dürfen wir uns bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die auch im Jahr 2009 geleistete erfolgreiche Arbeit bedanken. Ebenso bedanken wir uns bei unseren Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen, das selten so wichtig war, wie in einer Zeit der Finanzmarktkrise.

Ihr Vorstand

Wolfgang Egger  
Vorstandsvorsitzender

Arwed Fischer  
Vorstandsmitglied

Klaus Schmitt  
Vorstandsmitglied

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

das abgelaufene Geschäftsjahr 2009 war geprägt durch die Auswirkungen der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise. Daher sind auch wir mit verhaltenen Erwartungen in das Jahr 2009 gestartet. Heute können wir feststellen, dass die PATRIZIA das vergangene Geschäftsjahr erfolgreich gemeistert hat und aufkommen den Risiken besonnen begegnet ist. Frühzeitig hat der Vorstand Maßnahmen zur Überprüfung der Kostenstruktur eingeleitet, die ihren Teil zum Erfolg der PATRIZIA beigetragen haben. Basis für unseren Erfolg im Geschäftsjahr 2009 waren jedoch unsere Immobilien. Gerade in diesem schwierigen Marktumfeld haben unsere Verkaufserfolge gezeigt, dass sich Qualität durchsetzt.

Meine Aufsichtsratskollegen und ich nehmen unsere Funktion als Kontrollgremium der PATRIZIA Immobilien AG sehr ernst und arbeiten bereits seit Jahren als eingespieltes Team eng mit dem Vorstand zusammen. Der Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2009 sämtliche ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegende Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und die Geschäftsführungsmaßnahmen überwacht. Dabei waren wir in alle Entscheidungen, die für die PATRIZIA von maßgeblicher Bedeutung waren, unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Der Vorstand ist seinen Berichtspflichten aufgrund Gesetz und Geschäftsordnung gegenüber dem Aufsichtsrat vollständig und umfassend nachgekommen und hat uns zeitnah sowohl schriftlich als auch mündlich informiert. Die operative Entwicklung im Konzern, sämtliche Geschäftsvorfälle von wesentlicher Bedeutung sowie die Unternehmensplanung und damit verbundene Chancen und Risiken wurden eingehend erörtert und die Maßnahmen des Vorstands eng begleitet. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung und den damit verbundenen Zielen wurden mit uns im Einzelnen besprochen und von uns im Plenum diskutiert und überprüft. Maßnahmen zur Zielerreichung wurden frühzeitig mit uns abgestimmt; deren Umsetzung haben wir regelmäßig nachverfolgt.

Der Aufsichtsrat kam im Berichtsjahr zu vier ordentlichen Sitzungen zusammen. Jedes Mitglied hat an allen Sitzungen teilgenommen. Über die Sitzungen des Aufsichtsrats hinaus fand zwischen den Mitgliedern des

Gremiums und dem Vorstand ein regelmäßiger Gedankenaustausch über wesentliche Themen statt. Entgegen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex haben wir aufgrund der Anzahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern auf die Bildung von Ausschüssen verzichtet. Zu allen Maßnahmen, die nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung des Vorstands der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen, haben wir auf Basis der Berichte und Beschlussvorschläge des Vorstands die Beschlüsse gefasst.

Über Ereignisse und Projekte von besonderer Bedeutung für die Lage und Entwicklung der PATRIZIA wurde das Gremium auch zwischen den Sitzungen frühzeitig unterrichtet. Falls erforderlich, wurden dabei Beschlüsse des Aufsichtsrats im Umlaufverfahren herbeigeführt. Mehrfach standen wir dem Vorstand in persönlichen Gesprächen beratend zur Seite. Interessenskonflikte von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind, traten nicht auf.

## THEMEN DES AUFSICHTSRATS

Regelmäßig wurde in den Aufsichtsratssitzungen über den operativen Geschäftsverlauf sowie über die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Konzerns und seiner Tochtergesellschaften berichtet. Weiteres Augenmerk galt der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses und der Wirksamkeit des konzernweit implementierten Kontroll- und Risikomanagementsystems. Der Bericht der durchgeführten Risikoaudits wurde ausführlich mit uns besprochen, mögliche Chancen und Risiken durch den Aufsichtsrat abgewogen und vorgeschlagene Maßnahmen unserer Prüfung unterzogen.

In der Bilanz feststellenden Aufsichtsratssitzung am 24. März 2009 verabschiedete der Aufsichtsrat nach eingehender Erörterung mit den anwesenden Abschlussprüfern den Jahresabschluss 2008 der PATRIZIA Immobilien AG und des Konzerns sowie den Lagebericht der PATRIZIA Immobilien AG und des Konzerns. Der Aufsichtsrat billigte nach eigener Prüfung auch den Abhängigkeitsbericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2008. Weitere Themen waren die Liquiditätsplanung und die Finanzierung des Konzerns sowie die Ereignisse in den operativen Bereichen. Darüber hinaus wurde die Tagesordnung für die Hauptversammlung mit den zugehörigen Beschlussvorschlägen beraten und verabschiedet. Von besonderer Bedeutung waren die Bera-

tungen über eine Anpassung des erfolgsbezogenen, variablen Vergütungssystems für den Vorstand. Die bisherige Zielvereinbarung sah als Kenngröße für das zu erreichende Unternehmensziel das IFRS-Konzernergebnis der PATRIZIA nach Steuern vor. Anlass für die erneute Thematisierung war der Umstand, dass dieses Ergebnis gemäß IFRS sehr stark von der Marktwertbewertung der Zinssicherungsgeschäfte und von Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beeinflussbar ist. Diese nicht liquiditätswirksamen Effekte haben jedoch keine Auswirkungen auf die operative Ertragskraft des Konzerns sowie dessen Liquiditätsausstattung. Für die Unternehmenssteuerung ist aber gerade das operative Ergebnis relevant. Steigt zum Beispiel das allgemeine Zinsniveau, erhöht sich der Marktwert unserer Zinssicherungsverträge. Dies hätte dann einen positiven, aber nicht liquiditätswirksamen Effekt auf das Ergebnis des Konzerns und würde sich somit ebenfalls positiv auf die variable Vergütung des Vorstands auswirken. Um die Vergütungsstruktur an die nachhaltige operative Unternehmensentwicklung auszurichten, haben wir das Zielsystem auf das Konzernergebnis vor Steuern ohne Auf- oder Abwertung von Immobilien und ohne Auswirkungen von Zinssicherungsinstrumenten angepasst. Damit gewährleisten wir, dass die variable Vorstandsvergütung sich ausschließlich am operativen Ergebnis des Konzerns ausrichtet und die Liquiditätsausstattung des Konzerns ebenfalls Berücksichtigung findet.

Im Rahmen der zweiten Aufsichtsratssitzung am 6. Mai 2009 erläuterte der Vorstand die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA im 1. Quartal 2009. Vor dem Hintergrund der Ablösung der Zinssicherungsvereinbarung eines Darlehens und den damit verbundenen Auflösungskosten wurde diese Option auch für weitere Finanzierungen intensiv diskutiert. In diesem Zusammenhang waren die noch ausstehenden Prolongationen und die Finanzierungen der einzelnen Projektentwicklungsvorhaben ebenfalls Gegenstand unserer Beratungen. Hinsichtlich der Entwicklung des Aktienkurses – der Kurs bewegte sich zu diesem Zeitpunkt wieder oberhalb der 2-Euro-Marke – haben wir die Sitzung auch dazu genutzt, uns über unsere Aktionärsbetreuung und die Reaktionen des Kapitalmarktes zu informieren.

Im Nachgang an unsere Hauptversammlung am 23. Juni 2009 kamen meine Aufsichtsratskollegen und ich zu unserer dritten Sitzung im Geschäftsjahr 2009 zusammen. Die Entwicklung der operativen Bereiche, die Finanzierung und Liquiditätssituation standen auch diesmal

auf der Tagesordnung. Damit einhergehend nahm die Analyse der Planzahlen für die Wohnungsprivatisierung und die Globalverkäufe breiten Raum ein. Der Vorstand kündigte ferner die Optimierung der Konzernstruktur an, welche die Auflösung von insgesamt 20 Vorratsgesellschaften implizierte. Des Weiteren berichtete der Vorstand über die allgemeine Marktsituation für Wohnimmobilien in Deutschland und sich daraus für die PATRIZIA ergebenden Chancen.

In der Aufsichtsratssitzung am 14. Dezember 2009 galt der Unternehmensplanung und den damit verbundenen Zielen für das neue Geschäftsjahr 2010 unsere Aufmerksamkeit. Die Planung jedes Geschäftsfelds wurde intensiv besprochen, die zugrundeliegenden Planungsannahmen diskutiert und deren Einfluss auf das Gesamtkonzernergebnis dargelegt. Eingehend widmeten wir uns den geplanten Wohnungsprivatisierungen und Blockverkäufen und deren Platzierungschancen am Markt. In diesem Zusammenhang haben wir uns über die möglichen Käufergruppen am deutschen Wohnimmobilienmarkt informiert und vor Ort verschiedene Objekte in München besucht. Ebenfalls war die Finanzierungsstruktur des Konzerns und seiner Tochtergesellschaften sowie die Liquiditätsplanung im Geschäftsjahr 2010 Thema dieser Sitzung. Der Aufsichtsrat hat nach umfassender Durchsicht die Jahresplanung 2010 verabschiedet. Unsere Zustimmung fand gleichfalls der neue Geschäftsverteilungsplan des Vorstands, wonach die Bereiche Konzernakquisition und Personal vom Vorstandsvorsitzenden Wolfgang Egger auf den Chief Operating Officer Klaus Schmitt übergegangen sind. Die Zuständigkeiten der einzelnen Vorstandsmitglieder können dem Kapitel D dieses Geschäftsberichts entnommen werden und sind parallel auf der Internetseite der Gesellschaft nachlesbar. Des Weiteren hat sich das Plenum intensiv mit den Anforderungen des Vorstandsvergütungsgesetzes und den Neuerungen des Deutschen Corporate Governance Kodex befasst. Vorstand und Aufsichtsrat haben daraufhin eine aktualisierte Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben; dabei wird bis auf wenige Ausnahmen den Empfehlungen und Anregungen des Kodex entsprochen. Diese sowie alle früheren Entsprechenserklärungen sind auf der Internetseite der PATRIZIA Immobilien AG dauerhaft zur Einsicht zugänglich. Auf Basis des Corporate Governance Kodex haben meine Aufsichtsratskollegen und ich in diesem Jahr erneut eine Effizienzprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Effizienz der Zusammenarbeit untereinander sowie mit dem Vorstand für sehr gut befunden wurde.

### JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSS 2009, ABSCHLUSSPRÜFUNG, ABHÄNGIGKEITSBERICHT

Der nach HGB erstellte Jahresabschluss der PATRIZIA Immobilien AG und der nach IFRS aufgestellte Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2009 sowie der zusammengefasste Lagebericht für die PATRIZIA Immobilien AG und den Konzern wurden unter Einbeziehung der Buchführung von der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Für die Bilanz feststellende Sitzung am 24. März 2010 lagen sämtliche relevanten Jahresabschlussunterlagen sowie die Prüfungsberichte der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft den Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig vor. Der Vorstand und die verantwortlichen Abschlussprüfer haben die Ergebnisse der Prüfung erläutert und uns alle Fragen beantwortet. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss der PATRIZIA Immobilien AG, den Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lagebericht für die PATRIZIA Immobilien AG und den Konzern sorgfältig geprüft und keine Einwendungen erhoben. Dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer haben wir uns angeschlossen; den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den Konzernabschluss haben wir ausdrücklich gebilligt. Somit ist der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 gemäß § 172 AktG festgestellt. Der Aufsichtsrat hat den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns im Hinblick auf den Verschuldungsgrad und die Investitionsplanung des Konzerns geprüft und schließt sich dem Vorschlag des Vorstands an, für das Geschäftsjahr 2009 auf eine Dividendenausschüttung zu verzichten.

Zum Risikomanagement der Gesellschaft hat der Abschlussprüfer festgestellt, dass der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG die nach § 91 Abs. 2 AktG erforderlichen Maßnahmen getroffen hat und das Risikofrüherkennungssystem der Gesellschaft geeignet ist, den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen rechtzeitig zu erkennen und ihnen adäquat zu begegnen. Es sind derzeit keine Risiken bekannt, die eigenständig oder in Kombination mit anderen Risiken den Fortbestand der PATRIZIA Gruppe gefährden könnten. Alle rechtlichen und geschäftlichen Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt und von diesem eingehend auf Marktconformität überprüft. Diese vertraglichen

Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen wurden ebenfalls durch den Wirtschaftsprüfer geprüft und entsprechen marktüblichen Konditionen, wie sie auch zwischen der PATRIZIA Gruppe und fremden Dritten abgeschlossen worden wären.

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

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

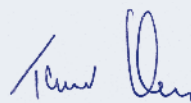
1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war,
3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.“

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

Wir sprechen an dieser Stelle allen unseren aufrichtigen Dank aus, die sich zum Wohle der PATRIZIA eingesetzt haben. Wir danken dem Vorstand, den Geschäftsführern der operativen Gesellschaften und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die durch ihre überzeugenden Leistungen ihre Fähigkeiten einmal mehr unter Beweis gestellt haben. Auch 2010 setzen wir auf das Können und den Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Wir bedanken uns gleichfalls bei unseren Aktionären, die der PATRIZIA im schwierigen Börsenjahr ihr Vertrauen ausgesprochen haben.

Augsburg, 24. März 2010

Für den Aufsichtsrat



Dr. Theodor Seitz  
Vorsitzender

## CORPORATE GOVERNANCE

Die Debatte um Maßstäbe für eine gute, wertorientierte Unternehmensführung und -kontrolle wird in der anhaltenden Finanzmarktkrise sehr intensiv geführt. Unternehmen werden heute nicht mehr nur nach ihrem finanziellen Erfolg beurteilt. Herkömmliche Vorstellungen wurden auf den Prüfstand gestellt und haben zu weiteren tiefgreifenden Reformen im Bank-, Finanz-, Kapitalmarkt- und Aktiengesetz geführt. Trotz aller gesetzlichen Neuregelungen ist es unseres Erachtens zuerst Aufgabe des Unternehmens und seiner Vertreter, das Vertrauen in eine nachhaltige Unternehmensführung zu bestätigen und zu verbessern. Für die PATRIZIA ist eine verantwortungsbewusste Unternehmenspolitik die Basis unseres unternehmerischen Handelns und hat sich als Standard im Umgang miteinander etabliert: Integrität und nachhaltige Wertschöpfung sind wesentliche Aspekte einer guten Unternehmensführung. Die Corporate Governance Grundsätze der PATRIZIA Immobilien AG sind im Wesentlichen in der Satzung der Gesellschaft sowie in den Geschäftsordnungen von Vorstand und Aufsichtsrat festgeschrieben. Gerade in der derzeit turbulenten und wirtschaftlich nicht einfachen Zeit wächst die Bedeutung guter Corporate Governance als Ausdruck unternehmerischer Verantwortung. Um das Vertrauen von Aktionären und Kapitalgebern, von Geschäftspartnern und Kunden sowie den eigenen Mitarbeitern in die PATRIZIA zu festigen, legen wir großen Wert darauf, die Geschäftsentwicklung und die damit verbundenen Chancen und Risiken der PATRIZIA aufrichtig und transparent darzustellen und zu kommunizieren. Alle Bereiche des Unternehmens und unsere Tochtergesellschaften beteiligen sich an der Umsetzung der darauf ausgerichteten Leitlinien, denn Corporate Governance ist für uns Verpflichtung und Ansporn zugleich. Für uns ist es selbstverständlich, dass wir über wesentliche Ereignisse frühzeitig und umfassend berichten. Dabei werden alle Zielgruppen – Aktionäre, Analysten, die Presse sowie die interessierte Öffentlichkeit – zeitgleich über aktuelle Geschäftsentwicklungen informiert.

## UMSETZUNG DES KODEX

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich auch 2009 ausführlich mit der Umsetzung der Empfehlungen und Anregungen des Kodex befasst, insbesondere mit den Neuerungen, welche in der Kodex-Fassung vom 18. Juni 2009 verankert wurden. Die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG wurde seitens Vorstand und Auf-

sichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG am 14. Dezember 2009 verabschiedet. Diese sowie alle vorangehenden Entsprechenserklärungen sind auf unserer Internetseite [www.patrizia.ag](http://www.patrizia.ag) dauerhaft zugänglich. Im Zuge der Änderungen des Kodex wurden interne Standards der PATRIZIA teilweise angepasst. Den folgenden Empfehlungen des Kodex konnte im Geschäftsjahr 2009 nicht entsprochen werden und soll auch zukünftig nicht entsprochen werden:

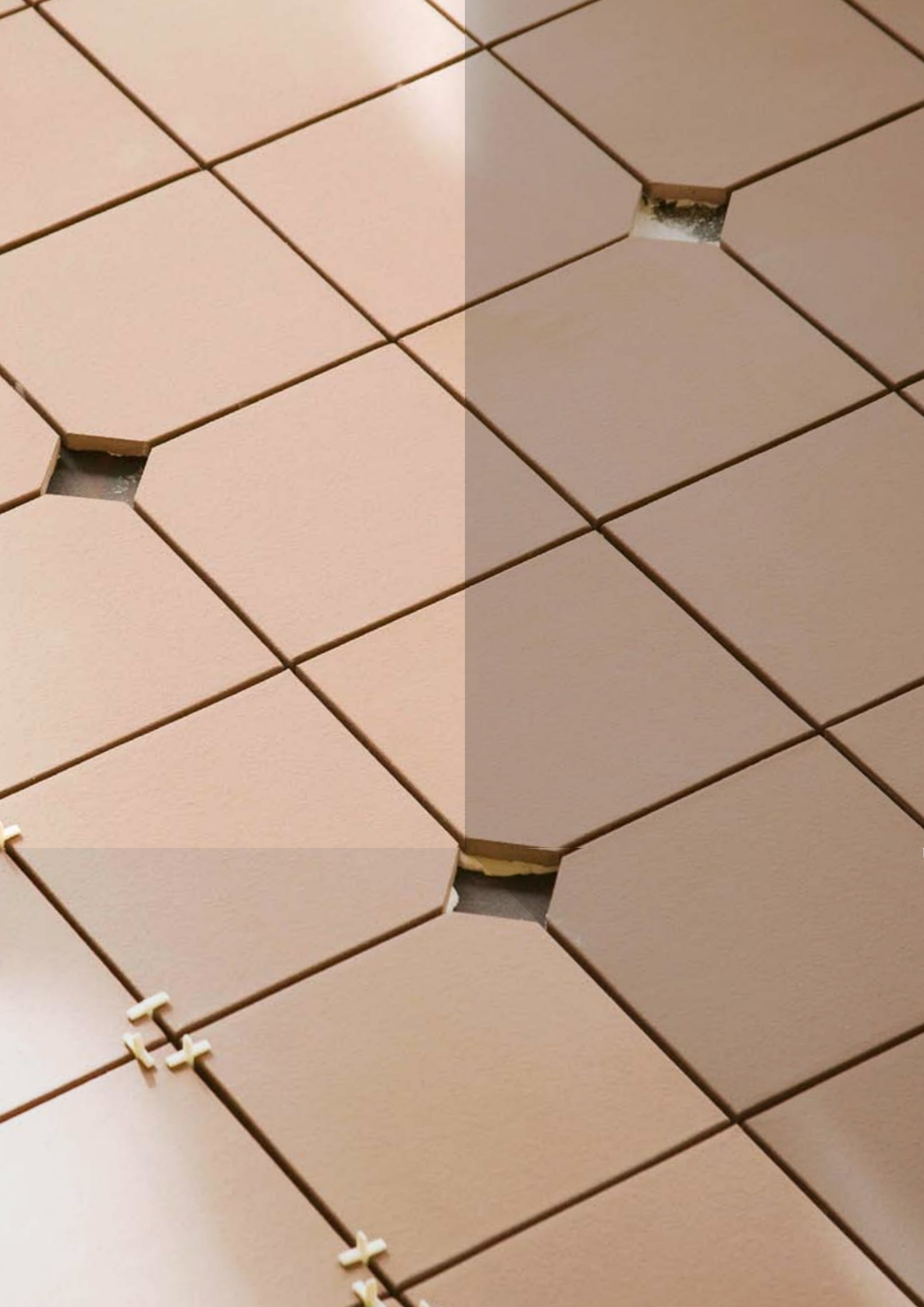
- Die Gesellschaft hat die Einberufung zur Hauptversammlung 2009 mitsamt den Einberufungsunterlagen den in- und ausländischen Finanzdienstleistern, Aktionären und Aktionärsvereinigungen nicht auf elektronischem Weg übermittelt. Obwohl die Satzung die Übermittlung auf elektronischem Weg ermöglicht, erachtet die Gesellschaft die Einberufung der Hauptversammlung auf elektronischem Weg derzeit als noch nicht praktikabel und aus rechtlicher Sicht für nur unzureichend durchführbar.
- Die von der Gesellschaft für Vorstand und Aufsichtsrat abgeschlossene Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung, die sogenannte D&O-Versicherung, sieht entgegen der Empfehlung des Kodex noch keinen Selbstbehalt vor. Für den Vorstand wird der Selbstbehalt gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ab dem 1. Juli 2010 eingeführt. Ein Selbstbehalt des Aufsichtsrats hat nach Auffassung des Gremiums keine Auswirkungen auf das Verantwortungsbewusstsein und die Loyalität, mit denen die Aufsichtsratsmitglieder die ihnen übertragenen Aufgaben und Funktionen wahrnehmen. Eines Selbstbehaltes bedarf es daher nicht und ist auch zukünftig nicht vorgesehen.
- Der Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG besteht aus drei Mitgliedern. Aufgrund dieser Anzahl an Aufsichtsratsmitgliedern erachtet die Gesellschaft die Bildung von Ausschüssen im Aufsichtsrat weder als erforderlich noch als sinnvoll. Die Empfehlungen, die mit der Bildung von Ausschüssen in Verbindung stehen, sind damit für die PATRIZIA nicht von Bedeutung.
- Das Vergütungsmodell für den Aufsichtsrat differenziert entgegen den Empfehlungen des Kodex nicht zwischen Vorsitzendem und stellvertretendem Vorsitzenden des Aufsichtsrats. Aufgrund der Anzahl von drei Mitgliedern wird lediglich zwischen Aufsichtsratsvorsitzendem und sonstigen Mitgliedern unterschieden. Mit dem Verzicht der Ausschussbildung entfällt auch eine Ausschussvergütung.



A close-up, high-angle photograph of a person's hands working on a ceiling. The person is wearing a purple t-shirt and blue shorts. They are applying a thick, white, textured substance (likely adhesive or mortar) to the back of a square tile. The ceiling is composed of several square tiles held together by a metal grid. The lighting is bright, creating strong highlights and shadows. The text "OHNE DETAIL KEIN GANZES." is overlaid in white, sans-serif font at the bottom of the image.

OHNE DETAIL  
KEIN GANZES.





Zur Erhöhung der Transparenz und um die Bedeutung des Corporate Governance Kodex für die PATRIZIA Immobilien AG umfassend darzustellen, nehmen wir in der aktuellen Entsprechenserklärung auch Stellung zur Einhaltung der Anregungen des Kodex. Mit Ausnahme der folgend genannten Anregungen wurde im Geschäftsjahr 2009 allen Anregungen des Kodex in der Fassung vom 18. Juni 2009 entsprochen bzw. soll im Geschäftsjahr 2010 entsprochen werden:

- Die Hauptversammlung 2009 wurde aus Kostengründen nicht im Internet übertragen. Eine Übertragung der Hauptversammlung 2010 im Internet ist ebenfalls aus Kostengründen nicht vorgesehen.
- Der Kodex regt an, die erfolgsabhängige Vergütung des Aufsichtsrats am langfristigen Unternehmenserfolg auszurichten. Die variable Vergütung des Aufsichtsrats der PATRIZIA ist von der Höhe der Dividende für das jeweilige Geschäftsjahr abhängig und enthält somit keine Komponenten, die sich am langfristigen Unternehmenserfolg orientieren.

#### VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Der Vorstand leitet die PATRIZIA Gruppe in eigener Verantwortung, wobei er an die Unternehmensinteressen gebunden und der Steigerung des nachhaltigen Unternehmenswerts verpflichtet ist. In enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat entwickelt er die strategische Ausrichtung der PATRIZIA und ist für deren operative Umsetzung verantwortlich. Zum Geschäftsjahresende 2009 bestand der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG aus drei Mitgliedern. Im Berichtsjahr wurden die Vorstandsressorts teilweise neu geordnet. Der neu geschaf-

fene Bereich Fondsvertrieb wurde in die Zuständigkeit des Vorstandsvorsitzenden eingegliedert. Die Verantwortung für den Bereich Personal ging von Wolfgang Egger auf Klaus Schmitt über. Die vollständige Übersicht der Zuständigkeiten der einzelnen Vorstandsmitglieder finden Sie in Kapitel D.

Der Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG berät und überwacht den Vorstand bei der Unternehmensführung und wird bei Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die PATRIZIA stets eingebunden. Der Aufsichtsrat besteht ebenfalls aus drei Mitgliedern; dem Aufsichtsrat gehören keine ehemaligen Mitglieder des Vorstands an.

Beide Gremien arbeiten zum Wohle der PATRIZIA vertrauensvoll zusammen. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat dabei regelmäßig und zeitnah über die Geschäftsentwicklung sowie alle für die PATRIZIA relevanten Fragen. Ebenso berichtet der Vorstand über Chancen und Risiken und das Risikomanagementsystem.

Organmitglieder der PATRIZIA Immobilien AG, bestimmte Mitarbeiter mit Führungsaufgaben sowie diesen nahestehende Personen sind verpflichtet, den Erwerb und die Veräußerung von Aktien der PATRIZIA Immobilien AG, sogenannte Directors' Dealings, offenzulegen. Im Berichtsjahr wurden keine solchen meldepflichtigen Geschäfte getätigt. Der direkte und indirekte Aktienbesitz von Vorstandsmitgliedern der PATRIZIA Immobilien AG überschreitet 1 % der ausgegebenen Aktien, so dass nachfolgend der Gesamtbesitz zum 31. Dezember 2009 individualisiert ausgewiesen wird.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats verfügten zum 31. Dezember 2009 über keine Aktien der Gesellschaft.

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

## RECHNUNGSLEGUNG UND ABSCHLUSSPRÜFUNG

Der Konzernabschluss und die Zwischenberichte 2009 wurden nach International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Der Konzernabschluss sowie der Jahresabschluss der PATRIZIA Immobilien AG wurde sowohl durch den Aufsichtsrat als auch durch den Abschlussprüfer, die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, ebenso wie die Entsprechenserklärung 2010 geprüft. Die drei Quartalsberichte 2009 wurden vom Vorstand noch vor Veröffentlichung mit dem Aufsichtsrat erörtert.

Gemäß den Kodex-Empfehlungen weisen wir den Vergütungsbericht für Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA Immobilien AG als Teil des Corporate-Governance-Berichts aus. Entsprechende Angaben sind zugleich auch im Lagebericht und im Konzernanhang enthalten.

## VERGÜTUNG DES VORSTANDS

Das zum 5. August 2009 in Kraft getretene Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung hat für das Vergütungssystem des Vorstands der PATRIZIA Immobilien AG keinen Anpassungsbedarf hervorgerufen. Sämtliche Vergütungsbestandteile waren und sind für sich und insgesamt angemessen.

Höhe und Struktur der Vergütung der Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat festgelegt und regelmäßig überprüft. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder orientiert sich dabei am jeweiligen Aufgabengebiet, der persönlichen Leistung des einzelnen Vorstandsmitglieds und des Gesamtvorstands sowie der wirtschaftlichen und finanziellen Lage und dem Erfolg der PATRIZIA. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder ist leistungsorientiert und setzt sich aus erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten sowie Bestandteilen mit langfristiger Anreizwirkung zusammen. Die erfolgsunabhängigen Teile bestehen aus einer fixen Grundvergütung, die als monatliches Gehalt ausgezahlt wird, Beiträgen zur Altersvorsorge sowie sonstigen vereinbarten Leistungen. Darüber hinaus enthält die Vergütung der Vorstandsmitglieder Sach- und sonstige Bezüge, die sich im Wesentlichen aus nach steuerlichen Richtlinien anzusetzenden Werten für die Dienstwagennutzung und Versicherungsprämien zusammensetzen. Des Weiteren hat die PATRIZIA für alle Vorstandsmitglieder eine Unfallversicherung in üblichem Umfang abgeschlossen.

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

Primäres Kriterium für die Erreichung der Unternehmensziele ist das gemäß IFRS ermittelte Konzernergebnis vor Steuern des abgeschlossenen Geschäftsjahres, ohne Berücksichtigung von Marktwertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der Zinssicherungsinstrumente. Seit Beginn des Geschäftsjahres 2008 wird diese Erfolgsgröße in den Quartals- und Geschäftsberichten der PATRIZIA veröffentlicht. Das sogenannte EBT adjusted ist eine wichtige Steuerungsgröße des Konzerns und gibt die operative Ertragskraft des Konzerns wieder. Jedes Jahr wird in Abhängigkeit von der Unternehmensplanung ein sogenannter Zielwert festgelegt, der die Höhe des definierten zu erreichenden Konzernergebnisses genau beziffert. Beträgt dieses IFRS Konzernergebnis vor Steuern ohne Berücksichtigung der Marktwertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der Zinssicherungsgeschäfte weniger als 67 % des festgelegten Zielwerts (sogenannte Hürde) entfällt die variable Vergütung des Vorstands vollständig, unabhängig davon, welche anderen Zielwerte – Unternehmens-, Bereichs- oder Individualziele – erreicht wurden.

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

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

Für jedes vorab festgelegte Einzelziel wird in Abhängigkeit vom Zielerreichungsgrad ein variabler Vergütungsbetrag errechnet. Die Summe aller Beträge wird in zwei Komponenten ausgezahlt. Ein Anteil von zwei Dritteln wird in Form einer Barauszahlung geleistet; diese wird als kurzfristige Komponente bezeichnet. Das verbleibende Drittel der variablen Vergütung wird in Form sogenannter Performance Share Units gewährt, also nicht unmittelbar bar ausbezahlt. Dieses Drittel wird als Komponente mit langfristiger Anreizwirkung bezeichnet. Performance Share Units sind virtuelle Aktien, mittels derer die Berechtigten das Recht erhalten, nach Ablauf eines Performancezeitraums von zwei Jahren einen Geldbetrag zu beziehen. Mit den Performance Share Units sind weder Stimm- noch Dividendenrechte verbunden. Die variable Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung wird wie bereits erläutert zunächst in Performance Share Units zum Xetra-Durchschnittskurs der PATRIZIA Aktie jeweils 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember des maßgeblichen Geschäftsjahres umgerechnet. Der Gegenwert

der daraus errechneten Aktien wird zum Xetra-Durchschnittskurs 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember des übernächsten Jahres, also nach dem Ende der Sperrfrist, ausbezahlt. Die variable Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung wird so an die Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft gekoppelt.

Mit dem Vorstandsmitglied Arwed Fischer wurde über das bestehende Vergütungsmodell hinaus eine Mindestvergütung pro Jahr in Höhe von 240.000 Euro vereinbart. Diese wird in Form einer Barauszahlung gewährt. Vereinbarungen für den Fall eines Wechsels in der Unternehmenskontrolle (Change of Control) bestehen nicht. Die Gesamtvergütung für den Vorstand belief sich für das Geschäftsjahr 2009 auf insgesamt 1,0 Mio. Euro, davon 0,8 Mio. Euro aus fixen und 0,2 Mio. Euro aus variablen Bestandteilen.

Im Einzelnen wurden den Mitgliedern des Vorstands 2009 folgende Bezüge gewährt:

IN EURO	Feste Vergütung (Fixum)		Sach- und sonstige Bezüge*		Beitrag zur Altersvorsorge		Gesamte erfolgsunabhängige Vergütung	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Wolfgang Egger, Vorsitzender	260.000	260.000	21.828	21.963	12.000	12.000	293.828	293.963
Arwed Fischer**	240.000	200.000	41.586	26.160	12.000	10.000	293.586	236.160
Klaus Schmitt	180.000	180.000	30.554	29.389	12.000	12.000	222.554	221.389
<b>GESAMT</b>	<b>680.000</b>	<b>640.000</b>	<b>93.968</b>	<b>77.512</b>	<b>36.000</b>	<b>34.000</b>	<b>809.968</b>	<b>751.512</b>

\* Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Zurverfügungstellung von Dienstwagen sowie Zuschüsse zu Versicherungen.

\*\* Für das Vorjahr 2008 wird die Vergütung zeitanteilig ausgewiesen, da Herr Fischer seit 1. März 2008 Mitglied des Vorstands ist.

#### Variable Vergütung (erfolgsbezogen)

IN EURO	Kurzfristige variable Vergütung*		Variable Vergütung mit langfristiger Anreizwirkung**	
	2009	2008	2009	2008
Wolfgang Egger, Vorsitzender	0	0	0	0
Arwed Fischer***	240.000	200.000	0	0
Klaus Schmitt	0	0	0	0
<b>GESAMT</b>	<b>240.000</b>	<b>200.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\* Auszahlung im Geschäftsjahr

\*\* Umwandlung in Performance Share Units mit zweijähriger Wartezeit, Auszahlung zum Xetra-Durchschnittskurs jeweils 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember des übernächsten Geschäftsjahres. Für die Geschäftsjahre 2008 und 2009 wurden keine Performance Share Units gewährt, da die definierte Zielhürde nicht erreicht und daher keine variable Vergütung gezahlt wurde.

\*\*\* Herr Fischer wird eine Mindestvergütung von 240.000 Euro pro Jahr gewährt. Zahlungen über dieses Limit hinaus sind von der Zielerreichung abhängig. Für das Vorjahr 2008 wird die Vergütung zeitanteilig ausgewiesen, da Herr Fischer seit 1. März 2008 Mitglied des Vorstands ist.

Mitglieder des Vorstands oder ihnen nahestehende Personen und Unternehmen haben auch 2009 Geschäfte mit der PATRIZIA Immobilien AG und deren Tochtergesellschaften getätigt. Eine Auflistung der den branchenüblichen Standards und den Marktpreisen entsprechenden Geschäfte befindet sich im Anhang unter Punkt 9.3. Interessenskonflikte bei Mitgliedern des Vorstands, des Aufsichtsrats oder der Gesellschaft traten nicht auf.

**VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS**

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

Die variablen Komponenten orientieren sich an der Dividende, welche an die Aktionäre für das zurückliegende Geschäftsjahr ausgeschüttet wird. Für je 0,01 Euro Dividende je Aktie, die über 0,05 Euro Dividende je Aktie hinausgeht, aber einen Betrag von 0,50 Euro Dividende je Aktie nicht überschreitet, erhält jedes Aufsichtsratsmitglied 675 Euro. Für je 0,01 Euro Dividende je Aktie, die über 0,50 Euro Dividende je Aktie hinausgeht, aber einen Betrag von 0,75 Euro Dividende je Aktie nicht überschreitet, erhält jedes Aufsichtsratsmit-

glied zusätzlich 375 Euro. Für je 0,01 Euro Dividende je Aktie, die über 0,75 Euro Dividende je Aktie hinausgeht, aber einen Betrag von 1,00 Euro Dividende je Aktie nicht überschreitet, erhält jedes Aufsichtsratsmitglied zusätzlich 225 Euro. Die variable Vergütung ist mit Ablauf der Hauptversammlung, die über die Gewinnverwendung für das jeweils abgelaufene Geschäftsjahr beschließt, zur Zahlung fällig. 2009 kam keine variable Vergütung zur Auszahlung, da für das Geschäftsjahr 2008 keine Dividende ausgeschüttet wurde.

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

Die fixe Vergütung des Aufsichtsrats betrug für das Geschäftsjahr 2009 insgesamt 62.437,50 Euro, zuzüglich der Erstattung von Auslagen. Die variable Vergütung kann erst nach der Zustimmung der Hauptversammlung 2010 zum Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zur Verwendung des Bilanzgewinns der Gesellschaft ermittelt und ausgezahlt werden. Dieser sieht für das vergangene Geschäftsjahr 2009 vor, den Bilanzgewinn vollständig auf neue Rechnung vorzutragen. Damit entfielen – wie bereits in den beiden Vorjahren – die variable Vergütung für den Aufsichtsrat.

Dem Aufsichtsrat wurden 2009 folgende Bezüge gewährt:

	Feste Vergütung	Variable Vergütung
<b>IN EURO</b>		
Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender	24.937,50	0
Harald Boberg	18.750,00	0
Manfred J. Gottschaller	18.750,00	0
<b>GESAMT</b>	<b>62.437,50</b>	<b>0</b>

Zwischen der PATRIZIA Immobilien AG und der Rechtsanwaltskanzlei Seitz, Weckbach, Fackler, Augsburg, besteht ein Vertrag über die Beratung im Wettbewerbs- und Arbeitsrecht. Der Aufsichtsratsvorsitzende der PATRIZIA Immobilien AG, Dr. Theodor Seitz, ist Partner dieser Kanzlei. Der Beratungsvertrag wurde mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 23. Februar 2009 genehmigt. Im Geschäftsjahr fielen Beratungskosten in Höhe

von 12.886,38 Euro inkl. USt an. Darüber hinaus wurde an Mitglieder des Aufsichtsrats keine Vergütung für persönlich erbrachte Leistungen gezahlt. Auch steht keines der Aufsichtsratsmitglieder in einer geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zu der Gesellschaft oder zu den Mitgliedern des Vorstands, die einen Interessenskonflikt begründen könnte.



## DIE PATRIZIA AKTIE

Zu Jahresbeginn 2009 standen die Aktienmärkte noch ganz im Zeichen der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise, positive Konjunktursignale führten allmählich zu einer Aufhellung der Börsenstimmung. Nach den starken Kursverlusten zeigten die internationalen Aktienmärkte im Frühjahr wieder eine deutliche Aufwärtstendenz, fundamental unterstützt durch besser als erwartete Unternehmensdaten. Im Herbst geriet der Trend zwischenzeitlich etwas ins Stocken und setzte sich alsdann mit neuen Höchstständen bei den Indizes bis zum Jahresende fort.

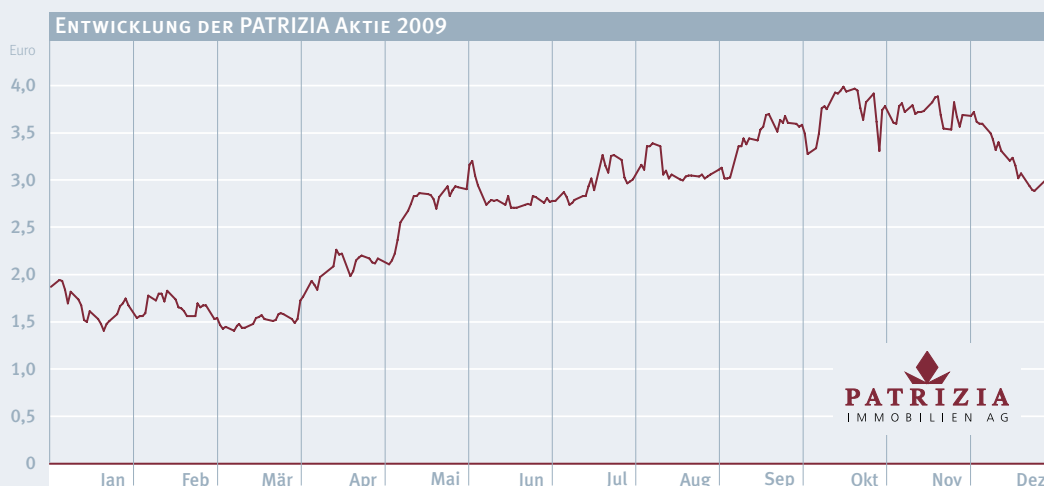
Der deutsche Leitindex DAX stieg im Berichtsjahr um 24 % auf 5.957 Punkte, seit seinem Tiefstand im Frühjahr legte er um 65 % zu. Der für die PATRIZIA relevante Vergleichsindex SDAX verzeichnete 2009 ein Plus von 27 % auf 3.549 Punkte. Der Aktienindex für deutsche Immobiliengesellschaften DIMAX legte im gleichen Zeitraum um 20 % zu.

Auch PATRIZIA Aktien konnten Boden gut machen: Mit einer Verteuerung um 87,7 % entwickelten sie sich deutlich besser als die Vergleichsindizes. Dennoch darf nicht vergessen werden, dass die Aktie 2009 auf dem sehr niedrigen Niveau von 1,63 Euro startete. Trotz der erfreulichen Entwicklung im Berichtsjahr sind wir von unseren früheren Kursständen weit entfernt. Unter Berücksichtigung der aktuellen Eigenkapitalanforderungen für die Vergabe von Neukrediten sowie der grundsätzlichen Eigenkapitalausstattung verzichtet die PATRIZIA für das Geschäftsjahr 2009 noch auf die Zahlung einer Dividende.

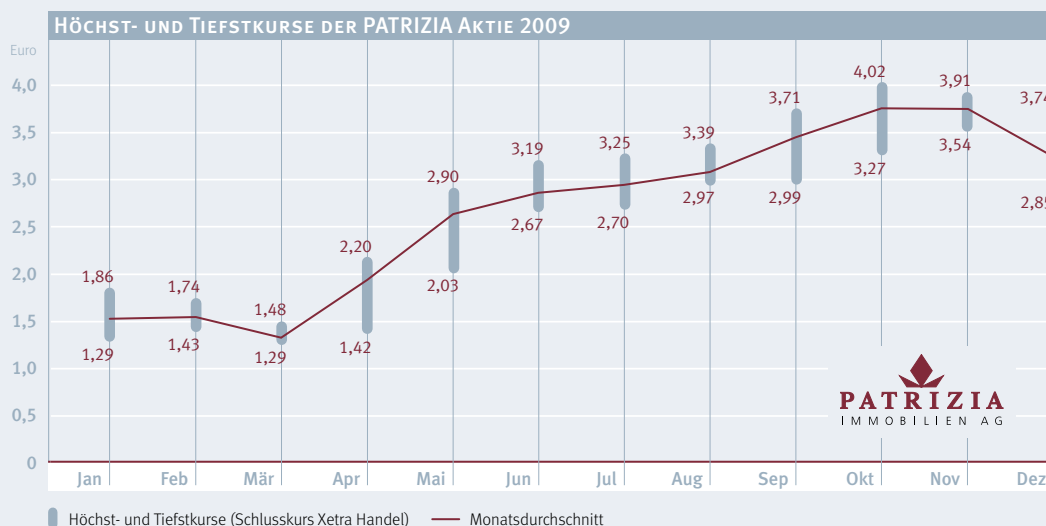
Die PATRIZIA Aktie ging zu Jahresbeginn mit einem Kurs von 1,63 Euro in den Handel und schloss nach einem weiteren volatilen Jahr am 30. Dezember 2009 bei 3,06 Euro. Die Xetra-Schlusskurse des Jahres 2009 bewegten sich zwischen 1,29 Euro und 4,02 Euro. Im 1. Quartal 2009 büßte die PATRIZIA Aktie an Wert ein, ab April drehte die Entwicklung wieder ins Positive und setzte in den weiteren Monaten recht kontinuierlich den Aufwärtstrend fort. Gewinnmitnahmen schlugen sich zum Jahresende in rückläufigen Kursen nieder. Begünstigt wurde die Jahresentwicklung 2009 durch die erfolgreiche Prolongation unserer Darlehen sowie anziehende Abverkaufszahlen in der Wohnungsprivatisierung. Aber auch von der allgemeinen Zuversicht in den Sektor Wohnimmobilien hat unsere Aktie profitiert. Nachdem die Aktie in den letzten beiden Monaten des Geschäftsjahres wieder an Wert abgab, betrug die Marktkapitalisierung der PATRIZIA Immobilien AG zum 31. Dezember 2009 159,5 Mio. Euro (31. Dezember 2008: 85,0 Mio. Euro).

Das Handelsvolumen der PATRIZIA Aktie an allen deutschen Börsenplätzen belief sich durchschnittlich auf rund 75.400 Stück pro Tag. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Reduzierung um 75,8 % (Vorjahr: im Durchschnitt 311.700 Aktien pro Tag). Auf Basis der Gesamtaktienzahl der PATRIZIA Immobilien AG von 52,13 Millionen entsprechen die insgesamt 19,14 Millionen im Berichtsjahr gehandelten PATRIZIA Aktien einem jährlichen Umschlag von 0,37 (Vorjahr: 1,52). Damit hat die PATRIZIA Aktie 2009 deutlich an Handelbarkeit eingebüßt. Der Verbleib im SDAX ist derzeit nicht gefährdet.

Im Zuge der fortgeführten Restrukturierungen innerhalb der Banken haben vier Analysehäuser die Bewertung







der PATRIZIA Aktie eingestellt. Im Gegenzug hat eine Bank das Research zu unserer Aktie aufgenommen. Damit geben derzeit acht Analysten regelmäßig eine Bewertung zur PATRIZIA ab. Den aktuellen Konsensus veröffentlichen wir auf der PATRIZIA Webseite.

### SOLIDE AKTIONÄRSBASIS

Ende 2009 befanden sich rund 79 % aller PATRIZIA Aktien im Besitz von institutionellen Investoren (Vorjahr: 76 %): Institutionelle Anleger aus Deutschland hielten 62,5 % aller Aktien. Hauptaktionär mit 49,97 % ist weiterhin die First Capital Partner GmbH, die unserem Vorstandsvorsitzenden Wolfgang Egger zuzurechnen ist. Alfred Hoschek, ehemaliges Mitglied des Vorstands,

erhöhte im Berichtsjahr seinen Anteil am Grundkapital auf 3,23 %. Darüber hinaus ist uns kein meldepflichtiger Anteilsbesitz (über 3 %) bekannt. Die zu verzeichnende Abnahme an Privataktionären um 3 Prozentpunkte auf 21 % führen wir darauf zurück, dass die Aktie sich sehr volatil zeigte. Der von der Deutsche Börse AG bei der Index-Gewichtung berücksichtigte Streubesitz betrug im Geschäftsjahr 2009 konstant 50,03 %.

Im Rahmen unserer Investor-Relations-Arbeit finden regelmäßig Gespräche mit Analysten und institutionellen Investoren statt. Im Geschäftsjahr 2009 haben wir mehrere Roadshows im In- und Ausland durchgeführt und an verschiedenen Investorenkonferenzen teilgenommen. Selbstverständlich steht unser IR-Team auch Privataktionären jederzeit Rede und Antwort.

DIE PATRIZIA AKTIE 2009 AUF EINEN BLICK	
Gezeichnetes Kapital zum 31. Dezember 2009	52.130.000 Euro
Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2009	52.130.000 Stück
Börsenkurse 2009*	
Höchstkurs	4,02 Euro
Tiefstkurs	1,29 Euro
Schlusskurs zum 30. Dezember	3,06 Euro
Kursentwicklung	+87,7 %
Marktkapitalisierung zum 31. Dezember 2009*	159,5 Mio. Euro
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag**	189.900 Euro
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag**	75.400 Stück
<b>Ergebnis je Aktie (EPS)</b>	<b>-0,18 Euro</b>

\* Schlusskurs Xetra Handel    \*\* Alle deutschen Börsenplätze

OHNE VERNETZUNG  
KEIN AUSTAUSCH.



BERICHT ÜBER DIE  
LAGE DER GESELLSCHAFT  
UND DES KONZERNS

# B

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

## BERICHT ÜBER DIE LAGE DER GESELLSCHAFT UND DES KONZERNS

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

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

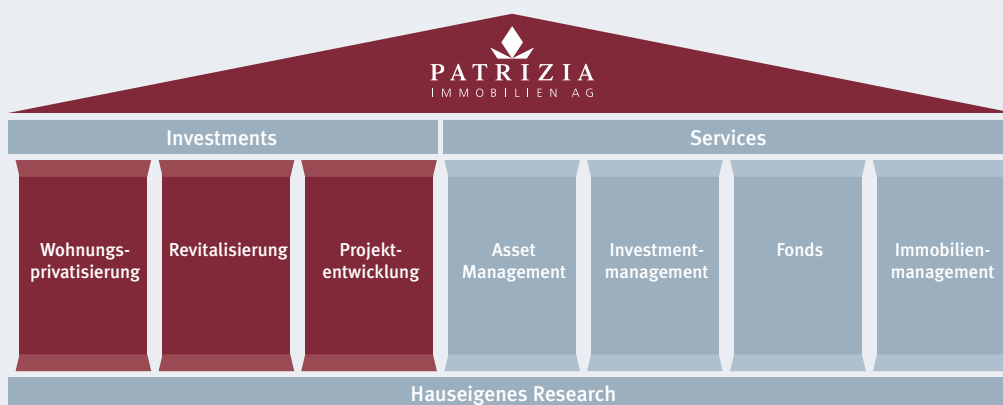
### 1. GESCHÄFTSBEREICHE UND UMFELD

#### 1.1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND STRUKTUR DER PATRIZIA

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

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

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



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

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

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

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

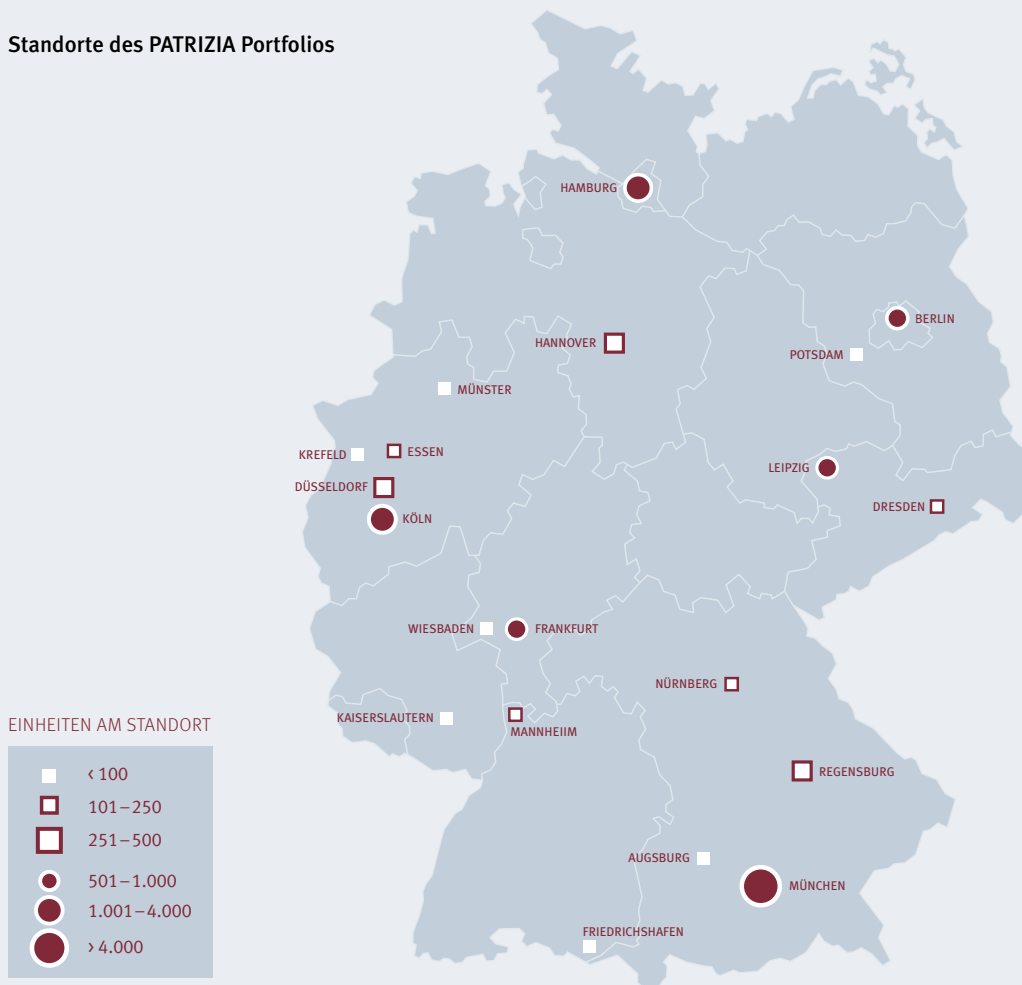
tal wird ohne eine Kapitalbeteiligung der PATRIZIA in Immobilien investiert und nach dem Investmentgesetz verantwortet. Für die Fonds übernimmt die PATRIZIA wesentliche Dienstleistungen, so dass wir den individuellen Anlagewünschen unserer Kunden mit maßgeschneiderten Lösungen dienen können.

### INVESTIEREN. OPTIMIEREN. REALISIEREN.

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

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

### Standorte des PATRIZIA Portfolios



## STRUKTUR

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

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



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

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

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

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

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

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

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



## 1.2 RAHMENBEDINGUNGEN UND MARKT

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.3 WESENTLICHE EREIGNISSE IM SEGMENT INVESTMENTS

#### WOHNUNGSPRIVATISIERUNG

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

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

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

#### Wohnungsprivatisierungen 2009 nach Quartalen:

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

#### REVITALISIERUNG

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

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

#### Globalverkäufe 2009 nach Quartalen:

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

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

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

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

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

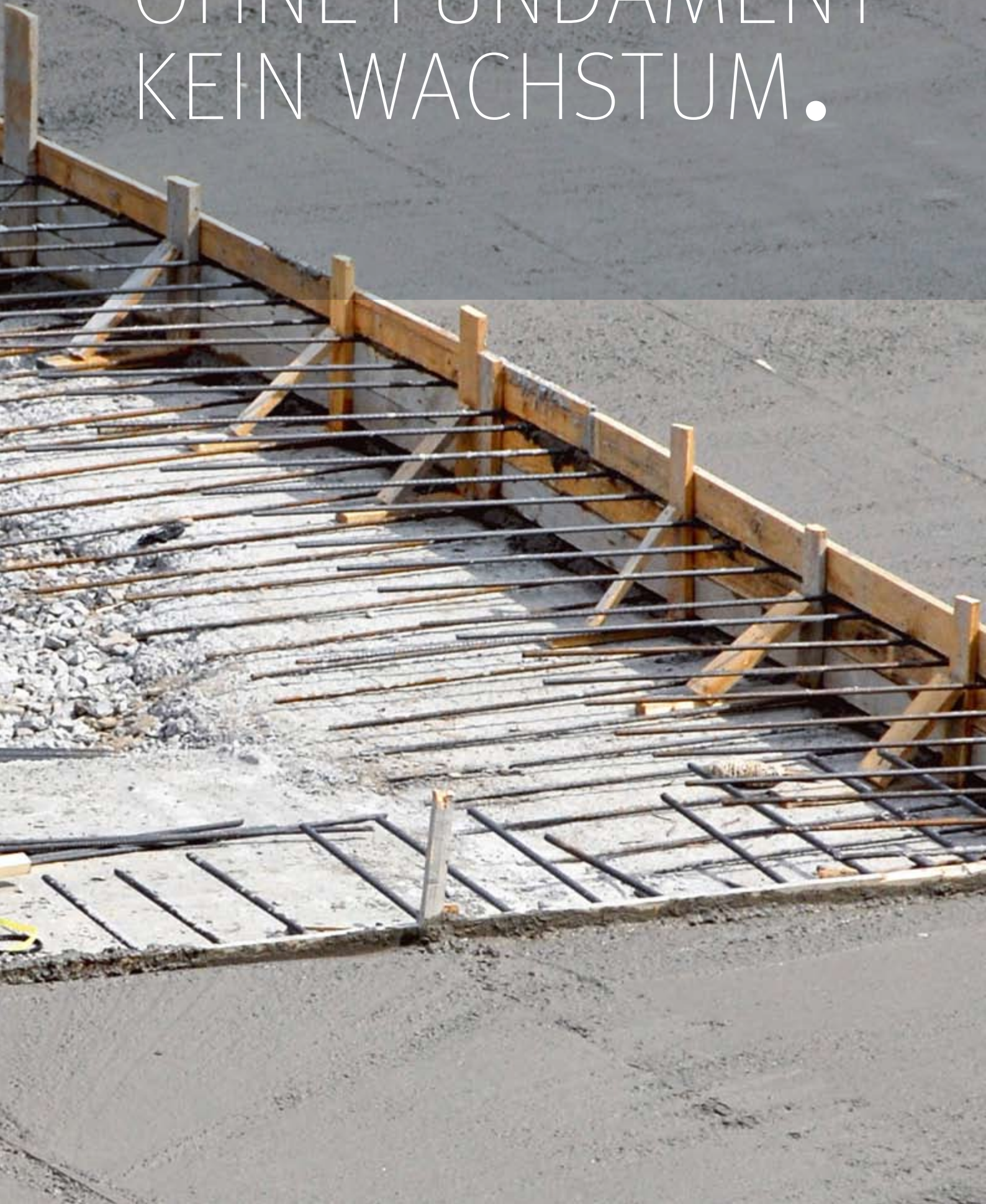
Region/Stadt	Anzahl Einheiten	Anteil des Portfolios	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil des Portfolios
München	4.489	40,4 %	309.354	39,8 %
Köln/Düsseldorf	1.482	13,3 %	129.333	16,7 %
Hamburg	1.260	11,3 %	83.832	10,8 %
Leipzig	981	8,8 %	64.391	8,3 %
Berlin	943	8,5 %	60.622	7,8 %
Frankfurt am Main	896	8,1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







OHNE FUNDAMENT  
KEIN WACHSTUM.





## PROJEKTENTWICKLUNG

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

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

Ebenfalls in Innenstadt-Bestlage, nämlich in unmittelbarer Nähe des Münchener Viktualienmarktes, errichtet die PATRIZIA das „Isartor-Palais“. Der gemischt genutzte Neubau – ebenfalls gemäß den Richtlinien eines KfW Energieeffizienzhauses 50 – beinhaltet etwa 470 m<sup>2</sup> Ladenflächen, 1.400 m<sup>2</sup> Büroflächen sowie 15 Wohneinheiten zwischen 50 und 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Über die Hälfte der entstehenden Fläche ist bereits vermietet, die Vermietung der noch verbleibenden Restflächen schreitet planmäßig voran. Das Projekt an der Zwingerstraße soll im Herbst 2010 abgeschlossen sein und anschließend en bloc verkauft werden. Mit der Investorensuche beginnen wir im Frühjahr 2010.

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

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

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

Auf dem Grundstück der erstmals vollkonsolidierten F 40 GmbH entsteht im Frankfurter Stadtteil Westend der Neubau eines Büro- und Wohnquartiers mit Eigentumswohnungen im Premium Segment. Das nach KfW Energieeffizienzhaus 50-Standard zu errichtende Objekt wird mit Geothermie versorgt werden. Im Einzelnen sollen hier sechs Stadtvillen und ein Wohnhaus mit insgesamt 64 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 16.350 m<sup>2</sup> entstehen sowie ein 10-geschossiges Bürogebäude mit rund 5.500 m<sup>2</sup> Bürofläche. Nachdem die Schaffung des nötigen Planungs- und Baurechts mehr Zeit in Anspruch genommen hat als ursprünglich erwartet wurde, soll 2010 mit den Rückbauarbeiten der Bestandsgebäude begonnen werden; geplante Fertigstellung des letzten Bauabschnitts ist Mitte 2013.

### Eigene Projektentwicklungen der PATRIZIA:

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

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

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

#### 1.4 WESENTLICHE GESCHÄFTSVORFÄLLE IM SEGMENT SERVICES

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

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

#### FONDS

##### **PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH**

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

Neben diesen Fonds bietet die PATRIZIA auch individuelle Lösungen für institutionelle Investoren an: Über Individual- und Einbringungsfonds können steuerrechtlich optimierte Portfolios für einen Investor konzipiert und realisiert werden, die die individuellen Ansprüche hinsichtlich Risikopräferenz, Fungibilität, Rendite und Haltedauer der Immobilien berücksichtigen. So hat unsere KAG Ende 2009 einen Einbringungsfonds mit einem Volumen von 185 Mio. Euro aufgelegt. Das Fondsvermögen speist sich aus den Immobilienbeständen der VPV Lebensversicherungs-AG (VPV), die insgesamt 39 Wohn- und Gewerbeobjekte mit einer Nutzfläche von rund 148.000 m<sup>2</sup> eingebracht hat. Zum 31. Dezember 2009 verwaltete die PATRIZIA Immobilien KAG ein Immobilienvermögen von rund 430 Mio. Euro.

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

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

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

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

## INVESTMENTMANAGEMENT

### PATRooffice Real Estate GmbH & Co. KG

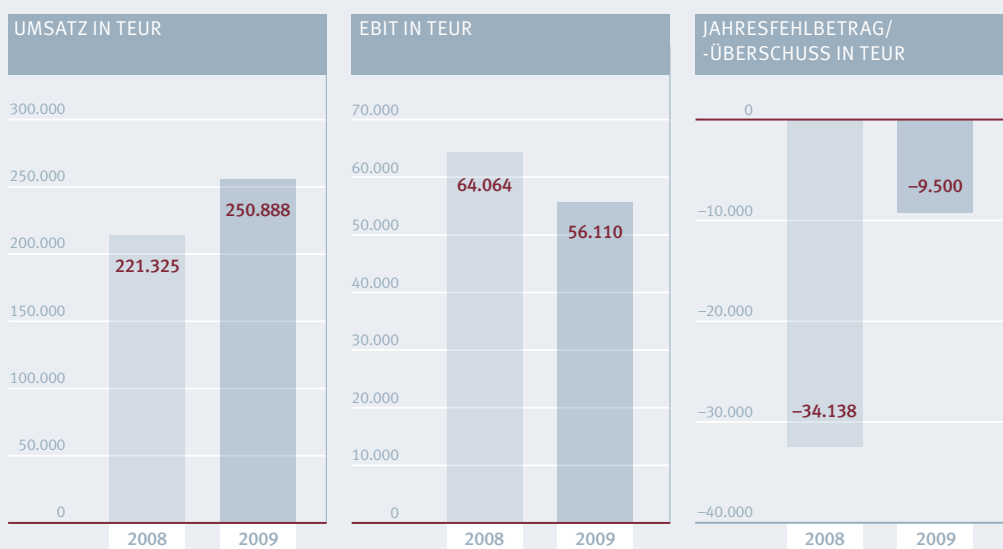
Unser Co-Investment mit den beiden Pensionsfonds APG aus den Niederlanden und ATP Real Estate aus Dänemark, die PATRooffice Real Estate GmbH & Co. KG, hatte bereits zum Jahresende 2008 die Tranche über

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

## 2. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

### 2.1 ERTRAGSLAGE DES KONZERNS

Entwicklung wesentlicher Positionen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:



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

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

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

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

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

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

#### Die Umsatzerlöse des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

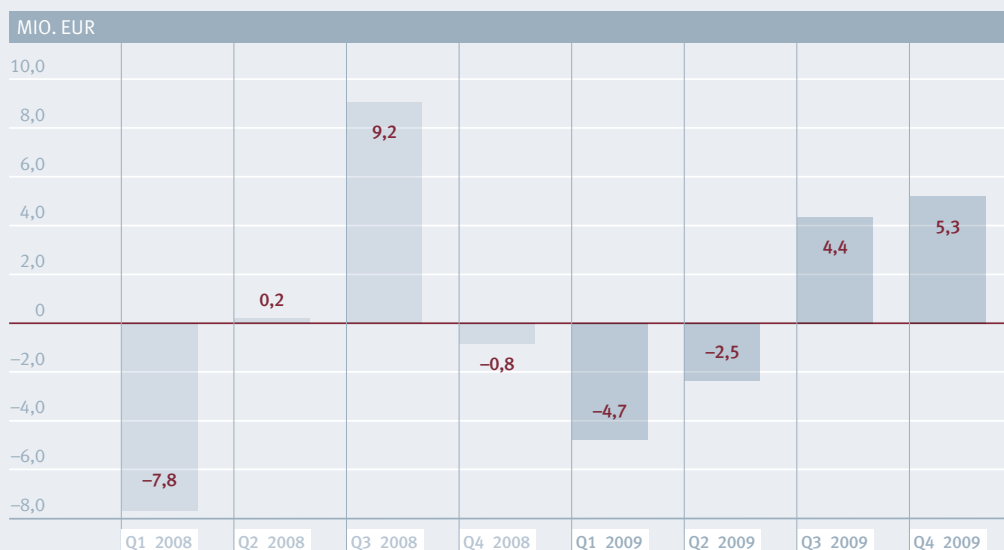
rungskosten für das gesamte Geschäftsjahr 2009 nur leicht unter dem Niveau von 2008. Die geforderten höheren Bankmargen machten die Vorteile des niedrigen Zinsniveaus bei unseren Prolongationen weitgehend wett. Ein wichtiger Aspekt ist jedoch, dass unsere Mieteinnahmen 2009 von 70,1 Mio. Euro das um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

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

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

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

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

**EBT adjusted nach Quartalen**

Das bereinigte operative Vorsteuerergebnis hat sich im Berichtsjahr verbessert: Mit 2,4 Mio. Euro haben wir den Vorjahreswert übertroffen (2008: 0,8 Mio. Euro). Im Jahresverlauf 2009 hat unsere operative Ertragsstärke von Quartal zu Quartal zugenommen, so dass das EBT adjusted des 4. Quartals von 5,3 Mio. Euro den Vorsteuerverlust der ersten neun Monate (-2,8 Mio. Euro) mehr als kompensiert hat.

**Ermittlung des EBT adjusted**

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

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

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

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

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

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

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

\* bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Zinssicherungsgeschäften

## 2.2 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DES KONZERNS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Kurzfassung der Kapitalflussrechnung 2009:

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

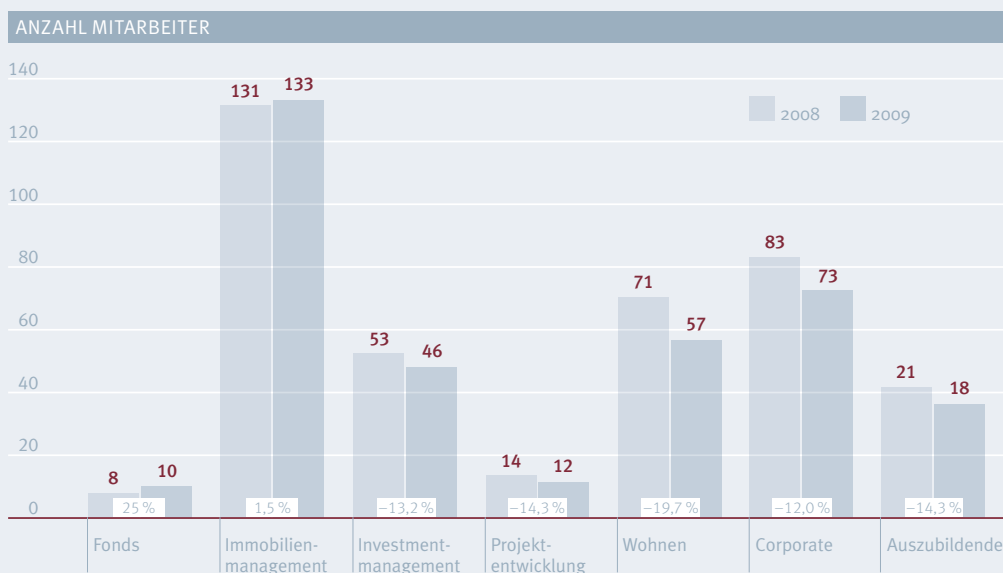


## 2.3 MITARBEITER

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

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

### Mitarbeiterentwicklung nach Geschäftsfeldern



## 2.4 NACHHALTIGKEIT

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

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

## 2.5 NICHT RELEVANTE TEILBEREICHE

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

## 2.6 ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS NACH HGB DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG

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

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

### Kurzfassung der Bilanz der PATRIZIA Immobilien AG:

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

**Kurzfassung der Gewinn- und Verlustrechnung der PATRIZIA Immobilien AG:**

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

**GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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







OHNE ANFANG  
KEIN ENDE.

## ANGABEN NACH § 289a HGB

### Erklärung zur Unternehmensführung

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

Dazu gehören

- die Erklärung gemäß § 161 AktG, abrufbar unter [http://www.patrizia.ag/investor\\_relations/corporate\\_governance/entsprechungserklaerungen.html](http://www.patrizia.ag/investor_relations/corporate_governance/entsprechungserklaerungen.html)
- relevante Angaben zu Unternehmensführungspraktiken, die über die gesetzlichen Anforderungen hinaus angewandt werden, sowie eine Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat, abrufbar unter [http://www.patrizia.ag/investor\\_relations/corporate\\_governance/erklarung\\_zur\\_unternehmensfuehrung.html](http://www.patrizia.ag/investor_relations/corporate_governance/erklarung_zur_unternehmensfuehrung.html)

## 3. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### 3.1 RISIKOMANAGEMENT

#### Risikopolitische Grundsätze

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

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

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

#### Organisation des Risikomanagements

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

#### Prozess des Risikomanagements

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

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

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

### 3.2 ENTWICKLUNG DER RISIKEN

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

#### MARKT- UND BRANCHENRISIKEN

##### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

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

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

##### Preisänderungen am deutschen

##### Wohnimmobilienmarkt

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

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

### Wettbewerbssituation

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

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

### Regulatorische und rechtliche Verfahren

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

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

### BETRIEBLICHE RISIKEN

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

### Objektrisiken

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

### Immobilienveräußerung

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

### Kundenstruktur

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

### Besonderheiten der Großprojekte

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

### Kunden und Geschäftspartner

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

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

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

### Mitarbeiter

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

### IT-Sicherheit

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



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

## FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

### Zinsänderungen

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

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

### Zinssicherung

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

### Kreditbedingungen

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

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

#### Finanzierung

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

#### Rating

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

#### Liquidität

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

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

#### Schwankungen der Währungskurse

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

### 3.3 ENTWICKLUNG DER CHANCEN

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







OHNE DAHINTER  
KEIN DAVOR.

### Servicesegment

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

### Demografische Entwicklungen, Wohnflächennachfrage

Nach Prognosen des Statistischen Bundesamts wird die Einwohnerzahl Deutschlands bis zum Jahr 2020 von derzeit 82 Millionen auf 80 Millionen sinken. Für 2030 prognostizieren die Berechnungen eine Bevölkerungszahl zwischen 77 und 79 Millionen. Die Abnahme der Bevölkerungszahl könnte langfristig das Risiko höherer Leerstände und geringerer Nachfrage nach Wohneigentum zur Folge haben. Forschungsdaten revidieren diese Annahme jedoch: Trotz Bevölkerungsrückgang wird die Wohnungsnachfrage bis 2020 steigen, denn die Zahl der Haushalte wird um 650.000 auf 40,5 Millionen zunehmen. Gründe sind zum einen der durch zunehmende Singularisierung begünstigte Trend zu kleineren, mehr älteren Haushalten sowie zum anderen die steigenden Wohnansprüche der Menschen mit einer stetigen Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche. Nach Angaben von LBS Research wird die Wohnfläche pro Person in Westdeutschland von 46 m<sup>2</sup> im Jahr 2005 auf 56 m<sup>2</sup> im Jahr 2030 wachsen. In den neuen Ländern ist die Steigerungsrate mehr als doppelt so hoch; der bisherige Rückstand reduziert sich im gleichen Zeitraum von 38 m<sup>2</sup> auf 55 m<sup>2</sup>. Die anhaltende Nachfrage sehen wir als Chance, unser Geschäftsmodell langfristig erfolgreich umsetzen zu können.

### Wohnungsbedarf

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

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

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

### Hypothekenzinsen

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

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

## 3.4 GESAMTBETRACHTUNG DER CHANCEN UND RISIKEN

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



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.

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

#### 4. NACHTRAGSBERICHT

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

## 5. PROGNOSEBERICHT

### 5.1 STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

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

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

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

### 5.2 KÜNFTIGE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### Künftige gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland

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

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

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

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

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

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

### 5.3 ERWARTETE ENTWICKLUNG DER ERTRAGS- UND FINANZLAGE

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

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

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

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

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

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

#### Dividendenpolitik

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

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

#### **Gesamtaussage**

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

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

Dieser Bericht enthält bestimmte zukunftsbezogene Aussagen, die sich insbesondere auf die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA und die wirtschaftlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen beziehen sowie auf andere Faktoren, denen die PATRIZIA ausgesetzt ist. Diese in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzun-

gen und Annahmen der Gesellschaft und unterliegen einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die dazu führen könnten, dass eine zukunftsgerichtete Einschätzung oder Aussage unzutreffend wird und die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen werden.

# KONZERNABSCHLUSS UND -ANHANG

# C

KONZERNABSCHLUSS.....	60
KONZERNANHANG.....	66
GRUNDLAGEN DER KONZERNABSCHLUSSERSTELLUNG.....	66
KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN.....	68
BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN.....	72
ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – AKTIVA.....	81
ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – PASSIVA.....	87
ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG SOWIE KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG...	94
SEGMENTBERICHTERSTATTUNG.....	97
ANGABEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG.....	100
SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN.....	100
ERKLÄRUNG DES VORSTANDS.....	106
AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES.....	107
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS.....	109



## IFRS – KONZERN-BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2009

## AKTIVA

	Konzernanhang	31.12.2009	31.12.2008
<b>A. LANGFRISTIGES VERMÖGEN</b>		TEUR	TEUR
Software	4.1	539	579
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.1	657.320	660.000
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau	4.1	0	11.162
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.1	1.650	2.005
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	4.1	13	6.033
Beteiligungen	4.1	3.090	3.090
Langfristige Steueransprüche	4.2	313	311
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>		<b>662.925</b>	<b>683.180</b>
<b>B. KURZFRISTIGES VERMÖGEN</b>		TEUR	TEUR
Vorräte	4.3	676.008	717.772
Kurzfristige Steueransprüche	4.2	1.879	6.685
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.5	29.428	41.611
Bankguthaben und Kassenbestand	4.6	56.183	67.905
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>		<b>763.498</b>	<b>833.973</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>1.426.423</b>	<b>1.517.153</b>

**PASSIVA**

	Konzernanhang	31.12.2009	31.12.2008
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		TEUR	TEUR
Gezeichnetes Kapital	5.1.1	52.130	52.130
Kapitalrücklage	5.1.2	215.862	215.862
Gewinnrücklagen			
- Gesetzliche Rücklage	5.1.3	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	5.1.4	877	0
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	4.4	-6.079	-8.054
Konzerngewinn	4.4	21.529	31.029
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>284.824</b>	<b>291.472</b>
<b>B. SCHULDEN</b>		TEUR	TEUR
<b>LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>			
Latente Steuerschulden	5.3	5.516	4.769
Langfristige Finanzderivate	4.4	34.208	24.551
Pensionsverpflichtungen	5.4	339	365
Langfristige Verbindlichkeiten	9.2	259	0
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>40.322</b>	<b>29.685</b>
<b>KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>			
Kurzfristige Bankdarlehen	5.2	1.070.207	1.161.735
Kurzfristige Finanzderivate	4.4	8.895	10.238
Sonstige Rückstellungen	5.5	580	616
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5.6	13.116	12.556
Steuerschulden	5.7	8.051	9.847
Sonstige kurzfristige Passiva		428	1.004
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>1.101.277</b>	<b>1.195.996</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>1.426.423</b>	<b>1.517.153</b>

**IFRS - KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2009 BIS 31. DEZEMBER 2009**

	Konzernanhang	2009	2008
		TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	6.1	250.888	221.325
2. Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1	370	21.747
3. Bestandsveränderungen	6.2	-106.173	-75.623
4. Sonstige betriebliche Erträge	6.3	14.168	4.109
<b>5. Gesamtleistung</b>		<b>159.253</b>	<b>171.558</b>
6. Materialaufwand	6.4	-60.884	-66.000
7. Personalaufwand	6.5	-23.888	-22.445
8. Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.6	-824	-846
9. Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0	0
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.7	-17.553	-17.199
11. Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen	4.1	6	-1.004
12. Finanzerträge	6.8	12.271	29.972
13. Finanzaufwendungen	6.8	-76.342	-126.444
<b>14. Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>-7.961</b>	<b>-32.408</b>
15. Ertragsteuern	6.9	-1.539	-1.730
<b>16. Konzernjahresfehlbetrag</b>		<b>-9.500</b>	<b>-34.138</b>
17. Gewinnvortrag		31.029	65.167
<b>18. Konzerngewinn</b>		<b>21.529</b>	<b>31.029</b>
Ergebnis je Aktie (unverwässert), in Euro	6.10	-0,18	-0,65
<b>Vom Konzernjahresfehlbetrag entfallen auf</b>			
- Gesellschafter des Mutterunternehmens		-9.500	-34.138
- Nicht-kontrollierende Gesellschafter		0	0
		<b>-9.500</b>	<b>-34.138</b>

**IFRS - KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG**  
**FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2009 BIS 31. DEZEMBER 2009**

	Konzernanhang	2009	2008
		TEUR	TEUR
Konzernjahresfehlbetrag	4.1	-9.500	-34.138
<b>Sonstiges Ergebnis:</b>			
Absicherung von Zahlungsströmen			
Während der Berichtsperiode erfasste Beträge	4.4	-455	-10.995
Umgliederung von Beträgen, die erfolgswirksam erfasst wurden	4.4	2.430	0
<b>Gesamtergebnis der Berichtsperiode</b>		<b>-7.525</b>	<b>-45.133</b>
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
Gesellschafter des Mutterunternehmens		-7.525	-45.133
Nicht-kontrollierende Gesellschafter		0	0
		<b>-7.525</b>	<b>-45.133</b>

**IFRS-KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG**  
**FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2009 BIS 31. DEZEMBER 2009**

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis nach Steuern	-9.500	-34.138
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	824	846
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-370	-21.747
Ergebnis aus Erstkonsolidierung der F 40 GmbH	-7.984	0
Veränderung der latenten Steuern	-406	-5.145
Veränderung Pensionsverpflichtungen	-26	-4
Nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	10.253	29.339
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	115.815	68.394
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6.801	-8.587
<b>Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>101.805</b>	<b>28.958</b>
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-436	-1.205
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	8	58
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.050	84.000
Auszahlungen für die Entwicklung oder den Ankauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.739	-1.652
Investitionen in Finanzanlagen	-1.154	-3.017
Nettozufluss aus Erwerb von Tochterunternehmen	100	0
<b>Mittelab-/-zufluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-171</b>	<b>78.184</b>
Darlehensaufnahmen	14.304	107.771
Darlehensstilgungen	-127.660	-201.021
<b>Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-113.356</b>	<b>-93.250</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-11.722</b>	<b>13.892</b>
Finanzmittelfonds 01.01.	67.905	54.013
Finanzmittelfonds 31.12.	56.183	67.905



**IFRS - KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG  
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2009 BIS 31. DEZEMBER 2009**

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage (gesetzliche)	Nicht-kon- trollierende Gesellschafter	Bewertungs- ergebnis Cash Flow Hedges	Konzern- gewinn	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2009	52.130	215.862	505	0	-8.054	31.029	291.472
Wertänderung Cash Flow Hedges					1.975		1.975
Periodenergebnis				0		-9.500	-9.500
Zusätzliche nicht- kontrollierende Gesellschafter, die im Zuge des Erwerbs der F 40 GmbH entstanden sind (siehe Konzern- anhang Tz. 2.1)				877			877
<b>STAND 31.12.2009</b>	<b>52.130</b>	<b>215.862</b>	<b>505</b>	<b>877</b>	<b>-6.079</b>	<b>21.529</b>	<b>284.824</b>

**IFRS - KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG  
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2008 BIS 31. DEZEMBER 2008**

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage (gesetzliche)	Nicht-kon- trollierende Gesellschafter	Bewertungs- ergebnis Cash Flow Hedges	Konzern- gewinn	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2008	52.130	215.862	505	0	2.941	65.167	336.605
Wertänderung Cash Flow Hedges					-10.995		-10.995
Periodenergebnis						-34.138	-34.138
<b>STAND 31.12.2008</b>	<b>52.130</b>	<b>215.862</b>	<b>505</b>	<b>0</b>	<b>-8.054</b>	<b>31.029</b>	<b>291.472</b>

## IFRS - KONZERNANHANG ZUM 31. DEZEMBER 2009

### ALLGEMEINE ANGABEN

Die PATRIZIA Immobilien AG ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft mit Sitz in Augsburg. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg. Die Gesellschaft ist im deutschen Immobilienmarkt tätig und erbringt sämtliche Leistungen der Wertschöpfungskette im Immobilienbereich.

### 1. GRUNDLAGEN DER KONZERNABSCHLUSSERSTELLUNG

Der Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG zum 31. Dezember 2009 ist in Übereinstimmung mit den IFRS sowie unter Beachtung der nach § 315a Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt worden. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) angewendet, die bis zum Abschlussstichtag von der EU im Rahmen des sogenannten „Endorsement-Prozesses“ übernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

Folgende Standards und Interpretationen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses bereits veröffentlicht und im laufenden Geschäftsjahr anzuwenden:

- ▶ IFRS 8 – „Geschäftssegmente“
- ▶ IAS 23 (überarbeitet) – „Fremdkapitalkosten“
- ▶ IFRIC 13 – „Kundenbindungsprogramme“
- ▶ IFRIC 15 – „Vereinbarung über die Errichtung von Immobilien“
- ▶ IFRIC 16 – „Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb“

Folgende Standards waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses erstmalig in der geänderten Version anzuwenden:

- ▶ Änderung von IFRS 1 und IAS 27 – „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“ (Änderung im Hinblick auf Bestimmung der Anschaffungskosten einer Beteiligung in separaten Abschlüssen)
- ▶ Änderung von IFRS 2 – „Anteilsbasierte Vergütungen“ (Änderung im Hinblick auf Ausübungsbedingungen und Annullierungen)
- ▶ Änderung von IFRS 7 – „Finanzinstrumente: Angaben“ (Änderungen hinsichtlich der Umklassifizierung bestimmter finanzieller Vermögenswerte)
- ▶ Änderung von IFRS 7 – „Finanzinstrumente: Angaben“ (Erweiterung der Angaben zu Finanzinstrumenten)
- ▶ Änderung von IAS 1 – „Darstellung des Abschlusses“ (umfassende Überarbeitung einschließlich der Anforderung einer Aufstellung über das vollständige Einkommen)
- ▶ Änderung von IAS 1 – „Darstellung des Abschlusses“ (Änderungen hinsichtlich der Angaben zu kündbaren Finanzinstrumenten und bei Liquidation entstehenden Verpflichtungen)
- ▶ Änderung von IAS 32 und IAS 1 – „Finanzinstrumente – Angaben und Darstellung“ (Änderungen hinsichtlich kündbarer Instrumente und Verpflichtungen, die bei Liquidation bestehen)
- ▶ Änderungen, die sich aus den jährlichen Verbesserungen der IFRS vom Mai 2008 ergeben haben

In der bisherigen Anwendung des IAS 23 – „Fremdkapitalkosten“ wurden Fremdkapitalkosten in Ausübung des eingeräumten Wahlrechts in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind. In der neuen Fassung des IAS 23 bleibt dieses Wahlrecht nicht länger bestehen. Ab dem Zeitpunkt der Anwendung müssen Fremdkapitalkosten, die die Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts betreffen, zwingend aktiviert werden. Im Geschäftsjahr wurden 222 TEUR Fremdkapitalzinsen für die Projektentwicklungen Zwingerstraße, Schwalbeneck und Feuerbachstraße aktiviert.

IFRIC 15 vereinheitlicht die Bilanzierungspraxis in allen Rechtskreisen hinsichtlich der Erfassung von Erträgen aus dem Verkauf von Einheiten wie beispielsweise Wohnungen oder einzelnen Häusern „ab Plan“ (also bevor die Errichtung abgeschlossen ist) seitens der Errichtungsgesellschaft. Die Anwendung der Interpretation hat keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG. Aus IFRS 8 ergaben sich umfangreichere Segmentberichtsangaben. Die übrigen IFRICs hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Folgende Standards und Interpretationen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses bereits veröffentlicht, aber noch nicht anzuwenden:

- ▶ IFRS 9 – „Finanzinstrumente“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen; dieser Standard wurde noch nicht von der EU übernommen)
- ▶ IFRIC 17 – „Sachdividenden an Eigentümer“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen)
- ▶ IFRIC 18 – „Übertragungen von Vermögenswerten an Kunden“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen)
- ▶ IFRIC 19 – „Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2010 beginnen; diese Interpretation wurde noch nicht von der EU übernommen)

Folgende Änderungen von Standards und Interpretationen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses bereits veröffentlicht, aber noch nicht anzuwenden:

- ▶ Änderung von IFRS 1 – „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“ (Neustrukturierung des Standards; anzuwenden für Geschäftsjahre die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen)
- ▶ Änderung von IFRS 1 – „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“ (Änderungen betreffend Vermögenswerte, die zur Exploration von Öl und Gas genutzt werden und zusätzliche Erleichterung für eingebettete Leasingverträge; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2010 beginnen; diese Änderung wurde noch nicht von der EU übernommen)
- ▶ Änderung von IFRS 1 – „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“ (Änderungen hinsichtlich einer Ausnahme von der Angabe von IFRS 7-Vergleichszahlen; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2010 beginnen; diese Änderung wurde noch nicht von der EU übernommen)
- ▶ Änderung von IFRS 2 – „Anteilsbasierte Vergütungen“ (Klarstellung der Bilanzierung anteilsbasierter Vergütungen im Konzern, die in bar erfüllt werden; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2010 beginnen; diese Änderung wurde noch nicht von der EU übernommen)
- ▶ Überarbeitung von IFRS 3 – „Unternehmenszusammenschlüsse“ (umfassende Änderungen insbesondere hinsichtlich der Anwendung der Erwerbsmethode, anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen)
- ▶ Änderung von IAS 27 – „Konzern- und separate Abschlüsse nach IFRS“ (Änderungen hinsichtlich der Teilabgänge von Tochterunternehmen, assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen und der nicht kontrollierenden Anteilen zustehenden Ergebnisse; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen)
- ▶ Änderung von IAS 32 – „Finanzinstrumente: Ausweis“ (Änderungen hinsichtlich der Bilanzierung von Bezugsrechten, wenn diese in einer anderen als der funktionalen Währung des Unternehmens denominated sind; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Februar 2010 beginnen).
- ▶ Änderung von IAS 39 – „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ (Änderungen hinsichtlich der Risikopositionen, die für das Hedge Accounting qualifizieren; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen)
- ▶ Änderung von IAS 39 und IFRIC 9 – „Neubeurteilung eingebetteter Derivate“ (Änderungen hinsichtlich der Beurteilung eingebetteter Derivate bei Umklassifizierung finanzieller Vermögenswerte; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen)

- ▶ Änderung von IFRIC 14 – „IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswerts, Mindestfinanzierungsvorschriften und ihre Wechselwirkung“ (Änderungen hinsichtlich freiwillig vorausgezahlter Beträge im Rahmen von Mindestfinanzierungsvorschriften; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen; diese Änderungen wurden noch nicht von der EU übernommen)
- ▶ Änderungen, die sich aus den jährlichen Verbesserungen der IFRS vom April 2009 ergeben haben; teilweise bereits anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen, allerdings wurden diese Änderungen noch nicht von der EU übernommen

Aus der Anwendung der geänderten Standards und Interpretationen erwarten wir keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Der Bilanzausweis orientiert sich an der Fristigkeit der entsprechenden Vermögenswerte und Schulden. Dabei gelten Vermögenswerte und Schulden als kurzfristig, falls ihre Realisation bzw. Tilgung innerhalb des normalen Verlaufs des Geschäftszyklus des Konzerns erwartet wird oder, bezogen auf Vermögenswerte, falls diese zum Verkauf innerhalb dieses Zeitraums gehalten werden. Für die Gewinn- und Verlustrechnung ist das Gesamtkostenverfahren gewählt worden.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Der Konzernabschluss ist in Euro aufgestellt worden. Die Beträge inklusive der Vorjahreszahlen wurden in Tausend Euro (TEUR) angegeben.

Wesentliche Abweichungen der Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden gegenüber HGB:

- Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Marktwerten;
- Bewertung der Finanzderivate zum Marktwert, wobei Bewertungsänderungen erfolgswirksam behandelt werden, sofern es sich nicht um sicherungseffektive Hedges handelt, die direkt im Eigenkapital unter einer gesonderten Position ausgewiesen werden;
- Latente Steuern.

Die First Capital Partner GmbH war vor dem Börsengang mit einer Beteiligungsquote von 93,21 %, nach Erstnotierung der Aktien am 31. März 2006 mit 50,02 % als Aktionärin an der PATRIZIA Immobilien AG beteiligt. Nach der im Januar 2007 durchgeführten Kapitalerhöhung sowie verschiedenen Aktienkäufen im Laufe des Jahres 2007 war die First Capital Partner GmbH mit 50,16 % als Aktionärin mittelbar und unmittelbar an der PATRIZIA Immobilien AG beteiligt. Im Rahmen bestehender Designated-Sponsor-Verträge hat die First Capital Partner GmbH insgesamt 100.000 Aktien an zwei Designated-Sponsor-Banken entliehen. Zum 31. Dezember 2009 war die First Capital Partner GmbH somit mit 49,97 % als Aktionärin mittelbar und unmittelbar an der PATRIZIA Immobilien AG beteiligt.

## 2. KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

### 2.1 KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG sind sämtliche Tochterunternehmen einbezogen. Zum Kreis der Tochterunternehmen gehören alle Unternehmen, die durch die PATRIZIA Immobilien AG beherrscht werden. Als Beherrschung wird dabei die Möglichkeit verstanden, die Geschäfts- und Finanzpolitik des Tochterunternehmens zu bestimmen, um aus dessen geschäftlicher Tätigkeit Nutzen zu ziehen.

Von einer Beherrschung ist grundsätzlich auszugehen, wenn die PATRIZIA Immobilien AG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte an einem anderen Unternehmen hält.

Sämtliche der in den Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG einbezogenen Unternehmen ergeben sich

aus der Aufstellung des Anteilsbesitzes am Ende des Konzernanhangs. Die aus der Aufstellung ersichtlichen mit Ergebnisabführungsvertrag angebotenen Tochtergesellschaften machen jeweils von der Erleichterungsvorschrift des § 264 Abs. 3 HGB Gebrauch. Die ebenfalls aus der Aufstellung des Anteilsbesitzes ersichtlichen Personengesellschaften machen von der Erleichterungsvorschrift des § 264b HGB Gebrauch.

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

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, die nicht die Kriterien eines Tochter- oder eines Gemeinschaftsunternehmens erfüllen und auf deren Geschäfts- und Finanzpolitik ein maßgeblicher Einfluss durch die PATRIZIA Immobilien AG ausgeübt werden kann. Ein maßgeblicher Einfluss wird grundsätzlich unterstellt, wenn ein direkter oder indirekter Stimmrechtsanteil von mindestens 20 % an einem anderen Unternehmen gehalten wird. Assoziierte Unternehmen sind nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet.

Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft 50 Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen. Assoziierte Unternehmen bestanden am Bilanzstichtag nicht. Darüber hinaus wird ein Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet.

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse der Tochterunternehmen sind grundsätzlich auf den Stichtag des Jahresabschlusses der PATRIZIA Immobilien AG aufgestellt. Der Jahresabschluss der Wohnungsgesellschaft Olympia mbH mit dem Stichtag 30. November wird auf den Stichtag des Konzernabschlusses übergeleitet. Die Abschlüsse sind nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt.

### **Unternehmenserwerbe, -verkäufe und konzerninterne Umstrukturierungen**

Die PATRIZIA Projekt 180 GmbH hat mit Wirkung zum 1. Januar 2009 ihre Tochtergesellschaften PATRIZIA Projekt 320 GmbH, PATRIZIA Projekt 340 GmbH, PATRIZIA Projekt 350 GmbH und PATRIZIA Projekt 360 GmbH auf sich selbst verschmolzen.

Mit Wirkung zum 8. April 2009 hat die PATRIZIA Projekt 180 GmbH die Anteile ihrer Tochtergesellschaften PATRIZIA Projekt 390 GmbH, PATRIZIA Projekt 400 GmbH und PATRIZIA Projekt 410 GmbH verkauft. Als Barkaufpreis für die Anteile hat die veräußernde Gesellschaft 77 TEUR erhalten, aufgrund des Kontrollverlusts sind 71 TEUR Bankguthaben, 1 TEUR Steuererstattungsansprüche und 3 TEUR Verbindlichkeiten aus dem Konzernkreis abgegangen. Der Veräußerungsgewinn in Höhe von 8 TEUR ist in der Position „sonstige betriebliche Erträge“ in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten.

Ebenfalls mit Wirkung zum 1. Januar 2009 wurden PATRIZIA Projekt 470 GmbH, PATRIZIA Projekt 480 GmbH, PATRIZIA Projekt 490 GmbH, PATRIZIA Projekt 500 GmbH und PATRIZIA Projekt 510 GmbH mit der PATRIZIA Immobilien AG verschmolzen.

Darüber hinaus hat die PATRIZIA Immobilien AG mit Wirkung zum 1. Januar 2009 ihre Tochtergesellschaften PATRIZIA Projekt 270 Verwaltungs GmbH, PATRIZIA Projekt 290 Verwaltungs GmbH, PATRIZIA Projekt 300 Verwaltungs GmbH und PATRIZIA Projekt 310 Verwaltungs GmbH auf sich selbst verschmolzen. Damit verbunden ist der Zusammenfall von Komplementär- und Kommanditistenstellung der PATRIZIA Immobilien AG bei der PATRIZIA Projekt A 270 KG, der PATRIZIA Projekt C 290 KG, der PATRIZIA Projekt D 300 KG und der PATRIZIA Projekt E 310 KG, so dass das Vermögen dieser KGs mit Wirkung zum 1. Januar 2009 der PATRIZIA Immobilien AG angewachsen ist und die KGs erloschen sind.



Weiterhin ist die PATRIZIA Projekt 160 GmbH mit Wirkung zum 1. Januar 2009 als Komplementärin aus der Objekt Dresden Altmarkt SARI KG ausgeschieden und das Vermögen der KG aufgrund Ausscheidens der Komplementärin der Kommanditistin, der PATRIZIA Immobilien AG, angewachsen.

Mit Wirkung zum 30. März 2009 hat die PATRIZIA Real Estate 10 S.à r.l. ihre Anteile an der PATRIZIA Projekt 220 GmbH and die PATRIZIA Immobilien AG verkauft. Mit Wirkung zum 30. März 2009 hat die PATRIZIA Real Estate 20 S.à r.l. ihre Anteile an der PATRIZIA Projekt 230 GmbH an die PATRIZIA Immobilien AG verkauft. Mit Wirkung zum 30. März 2009 hat die PATRIZIA Real Estate 50 S.à r.l. ihre Anteile an der PATRIZIA Projekt 240 GmbH an die PATRIZIA Immobilien AG verkauft. Mit Wirkung zum 30. März 2009 hat die PATRIZIA Real Estate 60 S.à r.l. ihre Anteile an der PATRIZIA Projekt 250 GmbH an die PATRIZIA Immobilien AG verkauft.

Die Ergebnisse der im Laufe des Jahres gegründeten oder veräußerten Tochterunternehmen werden entsprechend vom effektiven Gründungszeitpunkt an oder bis zum effektiven Abgangszeitpunkt in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung einbezogen.

Darüber hinaus hat die PATRIZIA Immobilien AG mit Wirkung zum 14. Juli 2009 50 % der Anteile an der PATRoffice Real Estate 820 GmbH übernommen. Die Gesellschaft firmiert nunmehr als „meridomus GmbH Forderungsmanagement und Servicegesellschaft für den Vermieter“ und wird als Gemeinschaftsunternehmen at equity bewertet.

Weiterhin hat die PATIZIA Projekt 380 GmbH zum 21. Dezember 2009 44,9 % der Anteile an der F 40 GmbH gekauft. Somit beträgt die Beteiligungsquote des Konzerns an der F 40 GmbH seit dem 21. Dezember 2009 94,9 % und die Gesellschaft wird als vollkonsolidiertes Tochterunternehmen in den Konzernabschluss miteinbezogen. Bis zum 21. Dezember 2009 wird die Beteiligung an der F 40 GmbH als Gemeinschaftsunternehmen, das at equity bewertet wird, ausgewiesen. Das Ergebnis at equity bis zum 21. Dezember 2009 beträgt 6 TEUR. Die Haupttätigkeit der F 40 GmbH besteht in der Projektentwicklung eines Wohn- und Gewerbegrundstücks in der Feuerbachstraße in Frankfurt am Main. Die Gegenleistung für den Erwerb des 44,9 %-igen Anteils betrug 0,90 EUR. Die anschaffungsbezogenen Kosten für diesen Anteil beliefen sich auf 19 TEUR. Sie wurden als Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung aktiviert und dann konsolidiert. Die F 40 GmbH verfügte zum 21. Dezember 2009 über ein Eigenkapital in Höhe von 14.270 TEUR, von dem bereits 7.180 TEUR at equity bilanziert worden waren.

Der beizulegende Zeitwert der hinzugeworbenen Anteile an der F 40 GmbH betrug 7.726 TEUR. Dieser entspricht dem Betrag des gezeichneten Kapitals und der Kapitalrücklage der F 40 GmbH im Erwerbszeitpunkt, multipliziert mit der Anteilsquote.

Die Buchwerte des erworbenen Vermögens der F 40 GmbH betragen unmittelbar vor dem Erwerbszeitpunkt für Vorräte 48.550 TEUR sowie für Bankguthaben 119 TEUR. Die Buchwerte der Schulden der F 40 GmbH betragen unmittelbar vor dem Erwerbszeitpunkt für kurzfristige Bankverbindlichkeiten 27.029 TEUR, für kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten 47 TEUR sowie für Verbindlichkeiten gegenüber dem Konzern 7.324 TEUR.

Die angesetzten Werte entsprachen bis auf den Wert der Vorräte den jeweiligen Buchwerten.

Die Vorräte der F 40 GmbH wurden in der Konzernbilanz mit ihrem Marktwert von 51.488 TEUR angesetzt. Dieser wurde auf Basis der bisherigen Kapitaleinzahlungen und unter Berücksichtigung einer marktüblichen Rendite für Projektentwicklungen ermittelt.

Das positive Ergebnis aus der Aufgabe der Equity-Methode (1.429 TEUR) sowie der Überschuss des Marktwerts der Anteile über die Anschaffungskosten (7.708 TEUR) haben unter Abzug latenter Steuerverbindlichkeiten (1.153 TEUR) als Erträge aus der Erstkonsolidierung der F 40 GmbH das Ergebnis erhöht. Dieses Ergebnis ist in der Gewinn- und Verlustrechnung in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten. Die nicht-kontrollierenden Anteile

(5,1 %) der F 40 GmbH wurden zum Erwerbszeitpunkt bilanziert und unter Bezugnahme auf deren beizulegenden Zeitwert mit 877 TEUR bewertet.

Seit dem Zeitpunkt des Erwerbs hat die F 40 GmbH kein weiteres Ergebnis mehr erwirtschaftet.

Hätte der Unternehmenszusammenschluss bereits am Beginn der Berichtsperiode stattgefunden, so hätte sich der Konzernjahresfehlbetrag auf -9.494 TEUR belaufen. Da die F 40 GmbH im Geschäftsjahr 2009 keine Umsatzerlöse erzielt hat, hätte ein Unternehmenszusammenschluss bereits zu Beginn der Berichtsperiode keinen Einfluss auf die Konzernumsatzerlöse gehabt.

## 2.2 KAPITALKONSOLIDIERUNG MITTELS DER VOLLKONSOLIDIERUNG

Grundsätzlich sind alle Tochterunternehmen mittels der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt seit dem 1. Januar 2002 nach der Erwerbsmethode nach IFRS 3. Anteilerwerbe an Unternehmen, die zeitlich vor diesem Datum liegen, erfolgten unter Inanspruchnahme der Erleichterungsmöglichkeiten des IFRS 1 unverändert auf der Basis der Buchwertmethode gemäß den Regelungen des deutschen Handelsgesetzbuches.

Der Zeitpunkt der Erstkonsolidierung ist der Erwerbszeitpunkt und somit der Tag, an dem die Beherrschung des Reinvermögens und der Geschäftstätigkeit des erworbenen Unternehmens tatsächlich auf das Mutterunternehmen übergehen. Die Anschaffungskosten setzen sich zusammen aus den für den Erwerb hingegebenen Zahlungsmitteln zuzüglich dem Erwerb direkt zurechenbarer Anschaffungsnebenkosten. Die ermittelten Anschaffungskosten werden auf die identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden des erworbenen Unternehmens verteilt. Übersteigen die Anschaffungskosten den auf das Mutterunternehmen entfallenden Anteil am neubewerteten Reinvermögen des erworbenen Unternehmens, ist ein Goodwill anzusetzen. Im umgekehrten Fall ist ein negativer Unterschiedsbetrag ergebniswirksam zu berücksichtigen. Maßgeblich für die Bestimmung des auf den Konzern entfallenden Reinvermögens ist der am erworbenen Unternehmen gehaltene Kapitalanteil. Grundsätzlich ist das neubewertete Reinvermögen in voller Höhe anzusetzen. Auf nicht-kontrollierende Gesellschafter entfallende Anteile werden gesondert innerhalb des Konzerneigenkapitals ausgewiesen. Übersteigt der auf die nicht-kontrollierenden Gesellschafter entfallende Verlust einer Periode deren in der Konzernbilanz auszuweisenden Anteil, so wird dieser gegen die Mehrheitsbeteiligung am Konzerneigenkapital verrechnet.

## 2.3 EINBEZIEHUNG GEMEINSCHAFTLICHER UNTERNEHMEN MITTELS DER EQUITY-METHODE

Die Equity-Methode wird für die konzernbilanzielle Abbildung von Gemeinschaftsunternehmen angewendet. Anders als bei der Vollkonsolidierung werden bei der Equity-Methode keine Vermögenswerte und Schulden bzw. Aufwendungen und Erträge des at-equity-bewerteten Unternehmens (anteilig) in den Konzernabschluss übernommen. Stattdessen wird der Beteiligungsbuchwert entsprechend der Entwicklung des anteiligen Eigenkapitals des Beteiligungsunternehmens jährlich fortgeschrieben.

Die erstmalige Anwendung der Equity-Methode erfolgt ab dem Zeitpunkt, zu dem das Beteiligungsunternehmen als Gemeinschaftsunternehmen zu klassifizieren ist. Im Rahmen der Erstkonsolidierung werden die Anschaffungskosten für die erworbenen Anteile dem auf sie entfallenden Eigenkapital gegenübergestellt. Ein etwaiger Unterschiedsbetrag wird entsprechend den Regeln zur Vollkonsolidierung auf die Existenz von stillen Reserven bzw. stillen Lasten untersucht und ein eventuell verbleibender Unterschiedsbetrag als Goodwill behandelt. Im Rahmen der Folgekonsolidierung wird der Beteiligungsbuchwert um die anteilige Eigenkapitalveränderung beim assoziierten Unternehmen fortentwickelt.

## **2.4 SCHULDEN-, AUFWANDS- UND ERTRAGSKONSOLIDIERUNG UND ZWISCHENERGEBNISELIMINIERUNG**

Konzerninterne Salden, Transaktionen, Gewinne und Aufwendungen der im Konzernabschluss mittels der Vollkonsolidierung einbezogenen Unternehmen werden vollständig eliminiert. Latente Steuern werden auf zeitliche Differenzen aufgrund der Eliminierung von Gewinnen und Verlusten infolge von Transaktionen innerhalb des Konzerns gebildet.

## **2.5 WÄHRUNGSUMRECHNUNG**

Zum Konsolidierungskreis gehören ausschließlich Tochtergesellschaften, die sich innerhalb der Europäischen Währungsunion befinden, so dass keine Abschlüsse in fremder Währung vorliegen, die umgerechnet werden müssten. Ebenso liegen zum Abschlussstichtag keine Vermögenswerte oder Schulden, Eventualforderungen oder -schulden in Fremdwährung vor.

## **3. ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN**

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Abschlüsse sind nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt.

### **3.1 SOFTWARE UND BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG**

Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung werden im Zeitpunkt des Zugangs mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Die Folgebewertung sieht die Vornahme von planmäßigen und ggf. außerplanmäßigen Abschreibungen sowie von Zuschreibungen unter Beachtung des Anschaffungswertprinzips vor (Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten).

Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten.

Die planmäßige Abschreibung erfolgt nach der linearen Methode. Sie beginnt, sobald der Vermögenswert verwendet werden kann und endet mit dem Abgang des Vermögenswerts. Der Abschreibungszeitraum orientiert sich an der erwarteten Nutzungsdauer. Erworbene Software wird über drei bis fünf Jahre abgeschrieben. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird über 3 bis 14 Jahre abgeschrieben.

### **3.2 WERTMINDERUNG VON VERMÖGENSWERTEN**

Vermögenswerte, die planmäßig abgeschrieben werden, werden dann auf einen außerplanmäßigen Abschreibungsbedarf überprüft, falls ein Ansatzpunkt für eine Wertminderung vorliegt. Vermögenswerte, die nicht planmäßig abgeschrieben werden, werden zu jedem Bilanzstichtag auf einen Wertberichtigungsbedarf überprüft.

### **3.3 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (INVESTMENT PROPERTY)**

Die Qualifizierung von Immobilien als Finanzinvestition basiert auf einem entsprechenden Managementbeschluss, diese Immobilien zur Erzielung von Mieteinnahmen und somit zur Generierung von Liquidität selbst zu nutzen und deren Mietsteigerungspotenzial über einen längeren Zeitraum sowie damit einhergehend Wertsteigerungen selbst zu realisieren. Der Anteil der Selbstnutzung übersteigt nicht 10 % der Mietfläche. Immobilien,

die für eine derartige zukünftige Nutzung erstellt oder entwickelt werden, werden als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau“ qualifiziert und ausgewiesen. Anders als die unter den Vorräten ausgewiesenen Immobilien sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder im Rahmen des Erstellungs- oder Entwicklungsprozesses nicht für einen solchen Verkauf bestimmt. Die Bewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, Wertänderungen beeinflussen das Ergebnis des Konzerns.

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

Die im Konzernabschluss enthaltenen beizulegenden Zeitwerte der Investment Property basieren auf Bewertungen von renommierten unabhängigen Sachverständigen in Übereinstimmung mit internationalen Bewertungsstandards auf Grundlage von abgezinsten künftigen Einnahmeüberschüssen nach der DCF-Methode (IAS 40.46). Der der DCF-Bewertung zugrundeliegende Detailbetrachtungszeitraum beträgt 10 Jahre. Darin wurden, ausgehend von der Marktmiete im ersten Jahr des Betrachtungszeitraumes, die objektspezifischen Mieten für die Folgejahre abgeleitet. Die Einnahmeüberschüsse ergeben sich aus der Saldierung der erwarteten Einzahlungen und Auszahlungen. Die Einzahlungen ermitteln sich in der Regel aus den Nettomieten, unter Abzug objektspezifischer Leerstandsquoten zwischen 0 % und 8 %, die Auszahlungen beinhalten insbesondere die vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten. Bei den Auszahlungen wurden im Wesentlichen Instandhaltungskosten von durchschnittlich 8 EUR p.a./Quadratmeter Wohnfläche, 3–6 EUR p.a./Quadratmeter Gewerbefläche, und 25–50 EUR p. a. pro Stellplatz, Verwaltungskosten in Höhe von 180 EUR p.a./Wohneinheit bei Objekten mit mehr als 8 Wohneinheiten, 220 EUR p.a./Wohneinheit bei Objekten mit bis zu 8 Wohneinheiten, 20 EUR p.a./Stellplatz und in Höhe von 1–5 % der Gewerbemieten, Betriebskosten des Leerstandes mit 0,25 EUR pro Monat sowie das Mietausfallwagnis mit 1 % der Mieteinnahmen angesetzt.

Zur Indexierung der Miete wurde eine jährliche Steigerungsrate von 1–2,5 %, in Abhängigkeit des Standorts der Immobilie, verwendet.

Die im DCF-Modell berücksichtigte Inflationsrate basiert auf dem statistischen Durchschnitt der Europäischen Zentralbank und wurde mit 2 % p.a. angesetzt.

Die angesetzte Fluktuation der Mietflächen orientiert sich an der tatsächlichen, aus der Mieterliste abgeleiteten nutzungsartspezifischen Fluktuationsrate des Jahres 2009.

Nicht auf den Mieter umlegbare Kosten, wie Mietausfallwagnis, Management, Instandhaltungskosten und ein Ansatz für nicht umlegbare Betriebskosten wurden objektspezifisch ebenso von den Rohertträgen der Mietprognose in Abzug gebracht wie geschätzte Kosten für Modernisierung und Wiedervermietung. Es wurden pauschale Modernisierungskostenansätze unterstellt, die periodisch nach jedem Wohnungswechsel im Zuge der unterstellten Fluktuation wirksam werden.

Die sich so ergebenden, objektspezifischen Reinerträge der periodisch betrachteten Mietprognosen wurden auf den Bewertungsstichtag diskontiert, ebenso der prognostizierte Verkaufspreis am Ende der Betrachtungsperiode. Objektspezifisch wurden darüber hinaus auch außerordentliche Instandhaltungs-/Modernisierungskosten von den Reinerträgen in Abzug gebracht.

Die Einzahlungsüberschüsse jeder Periode werden unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Diskontierungszinssätze

wurden standardabhängig zwischen 5,25 % bis 6,25 % gewählt. Als Basiszinssatz wurde der Zinssatz langfristiger Staatsanleihen, erhöht um einen objektbezogenen Risikozuschlag, herangezogen. Mit dem Risikozuschlag sollen die objektbezogenen und sektoralen Besonderheiten berücksichtigt werden. Daraus ergibt sich der Kapitalwert der Einzahlungsüberschüsse für jede Periode. Für das Ende des zehnjährigen Detailbetrachtungszeitraumes wird ein potenziell abgezinster Veräußerungswert (Terminal Value) für jedes Objekt prognostiziert. Dieser repräsentiert den wahrscheinlichsten, am Ende der Detailplanungsperiode erreichbaren, Verkaufspreis. Dabei werden die abgezinste Einzahlungsüberschüsse des zehnten Jahres mit dem Kapitalisierungszinssatz (Exit Rate) als ewige Rente kapitalisiert. Die Kapitalisierungszinssätze wurden objektspezifisch zwischen 3,75 % und 6,5 % angenommen. Die Summe aus den abgezinste Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinste Veräußerungswert ergibt den beizulegenden Zeitwert des Objekts.

Sämtliche vom Konzern als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden vermietet. Die daraus resultierenden Mieteinnahmen und die direkt damit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet, sofern dieser verlässlich bestimmbar ist.

### **3.4 BETEILIGUNGEN AN GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN**

Der Konzern ist an einem Joint Venture, der meridomus GmbH Forderungsmanagement und Servicegesellschaft für den Vermieter, in Form eines gemeinschaftlich geführten Unternehmens beteiligt. Danach besteht eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Partnern zur gemeinschaftlichen Führung der wirtschaftlichen Tätigkeiten des Unternehmens. Der Konzern bilanziert seinen Anteil an dem Gemeinschaftsunternehmen unter Anwendung der Equity-Methode. Der Konzern erfasst seinen Anteil an dem Gemeinschaftsunternehmen, indem der Beteiligungsbuchwert des Gemeinschaftsunternehmens entsprechend der Entwicklung des anteiligen Eigenkapitals des Beteiligungsunternehmens jährlich fortgeschrieben wird. Die Abschlüsse des Gemeinschaftsunternehmens werden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Soweit erforderlich, werden Anpassungen an konzerneinheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

### **3.5 VORRÄTE**

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

PATRIZIA hat den betrieblichen Geschäftszyklus mit drei Jahren definiert, da in diesem Zeitraum erfahrungsgemäß ein Großteil der zur Veräußerung anstehenden Einheiten verkauft und realisiert wird. Gleichwohl besteht die unmittelbare Verkaufsabsicht für Vorräte auch weiter, wenn deren Realisierung nicht innerhalb von drei Jahren (z. B. aufgrund nicht vorhersehbarer/vorhergesehener Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen) gelingt.

Die Bewertung der Vorräte erfolgt mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Ist der Nettoveräußerungspreis niedriger, wird dieser angesetzt. Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten, d. h. insbesondere Anschaffungskosten für Immobilien sowie Anschaffungsnebenkosten (Notargebühren etc.). Die Herstellungskosten umfassen die dem Immobilienentwicklungsprozess direkt zurechenbaren Kosten, d. h. insbesondere Renovierungskosten. Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder



der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können, werden als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieses Vermögenswerts aktiviert. Fremdkapitalkosten, die nicht direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können, werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind. Der Nettoveräußerungspreis entspricht dem im normalen Geschäftsgang voraussichtlich erzielbaren Verkaufserlös abzüglich noch anfallender Renovierungs- bzw. Modernisierungs- und Vertriebskosten.

### 3.6 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

IAS 39 unterscheidet die folgenden vier Kategorien finanzieller Vermögenswerte:

- bis zur Endfälligkeit gehaltene finanzielle Vermögenswerte,
- Kredite und Forderungen,
- finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum Fair Value zu bewerten sind,
- zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

Finanzielle Vermögenswerte werden in der Bilanz angesetzt, wenn das Unternehmen Partei eines Vertrags über diesen Vermögenswert ist. Marktübliche Käufe von finanziellen Vermögenswerten, bei denen zwischen Eingehen der Verpflichtung und deren Erfüllung nur ein kurzer, marktüblicher Zeitraum liegt, werden generell zum Handelstag bilanziert. Dies gilt sinngemäß auch für marktübliche Verkäufe.

**Bis zur Endfälligkeit gehaltene finanzielle Vermögenswerte** liegen zum Bilanzstichtag nicht vor.

Als „**Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum Fair Value zu bewerten sind**“ sind Derivate eingestuft, die nicht als Sicherungsinstrument designiert sind oder als solche nicht effektiv im Sinne des IAS 39 sind.

Solche Finanzinstrumente sind zu unterteilen in Stufe 1 bis 3 je nachdem, inwieweit der beizulegende Zeitwert beobachtbar ist:

- Stufe 1-Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert sind solche, die sich aus notierten Preisen (unangepasst) auf aktiven Märkten für identische finanzielle Vermögenswerte oder Schulden ergeben.
- Stufe 2-Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert sind solche, die auf Parametern beruhen, die nicht notierten Preisen für Vermögenswerte und Schulden wie in Stufe 1 entsprechen (Daten), entweder direkt abgeleitet (d. h. als Preise) oder indirekt abgeleitet (d. h. abgeleitet aus Preisen).
- Stufe 3-Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert sind solche, die sich aus Modellen ergeben, welche Parameter für die Bewertung von Vermögenswerten oder Schulden verwenden, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren (nichtbeobachtbare Parameter, Annahmen).

Der beizulegende Zeitwert der Derivate wird von externen Banken ermittelt. Die Bewertung ist auf Stufe 2 einzuordnen.

In der Kategorie „**Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte**“ werden Beteiligungen eingestuft, die mit Halteabsicht eingegangen wurden. Diese werden zu Anschaffungskosten bewertet, da sich ein Fair Value aufgrund eines fehlenden aktiven Marktes nur durch konkrete Verkaufsverhandlungen bestimmen ließe. Eine Veräußerungsabsicht besteht für diese Instrumente derzeit nicht. Sie werden zu jedem Bilanzstichtag auf ihre Werthaltigkeit hin überprüft.

**Kredite und Forderungen** sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmaren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet.

Bestehen objektive Anhaltspunkte dafür, dass eine **Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden**, eingetreten ist, ergibt sich die Höhe des Wertminderungsverlusts als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten künftigen Cash Flows (mit Ausnahme erwarteter künftiger, noch nicht eingetretener Kreditausfälle), abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswerts, d. h. dem bei erstmaligem Ansatz ermittelten Effektivzinssatz. Der Buchwert des Vermögenswerts wird unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos reduziert. Der Wertminderungsverlust wird ergebniswirksam erfasst.

Verringert sich die Höhe der Wertberichtigung in den folgenden Berichtsperioden und kann diese Verringerung objektiv auf einen nach der Erfassung der Wertminderung aufgetretenen Sachverhalt zurückgeführt werden, wird die früher erfasste Wertberichtigung rückgängig gemacht. Der neue Buchwert des Vermögenswerts darf jedoch die Anschaffungskosten zum Zeitpunkt der Wertaufholung nicht übersteigen. Die Wertaufholung wird erfolgswirksam erfasst.

Liegen bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen objektive Hinweise dafür vor, dass nicht alle fälligen Beträge gemäß den ursprünglich vereinbarten Rechnerkonditionen eingehen werden (wie z. B. Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz oder signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners), wird eine Wertminderung unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos vorgenommen. Eine Ausbuchung der Forderungen erfolgt, wenn sie als uneinbringlich eingestuft werden.

### 3.7 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

In der Bilanz abgebildete Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen umfassen den Kassenbestand, Bankguthaben mit einer ursprünglichen Laufzeit von weniger als drei Monaten.

### 3.8 FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

**Verzinsliche Darlehen** werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der mit der Kreditaufnahme direkt verbundenen Transaktionskosten bewertet. Sie werden nicht als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden die verzinslichen Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

### 3.9 AUSBUCHUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE UND FINANZIELLER VERBINDLICHKEITEN

Ein finanzieller Vermögenswert (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht, wenn die Voraussetzungen des IAS 39 erfüllt sind.

Eine **finanzielle Verbindlichkeit** wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, aufgehoben oder erloschen ist.

Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substantiell verschiedenen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird erfolgswirksam erfasst.

### 3.10 DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Der Konzern verwendet die derivativen Finanzinstrumente Zinssatz-Swaps, -Collars und -Caps, um sich gegen Zinsänderungsrisiken abzusichern. Diese derivativen Finanzinstrumente werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als Schulden, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

Gewinne oder Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten, die nicht die Kriterien für die Bilanzierung als Sicherungsbeziehungen erfüllen, werden sofort erfolgswirksam erfasst.

Die Sicherungsinstrumente der PATRIZIA Gruppe werden für die bilanzielle Behandlung als Absicherung von Cash Flows eingestuft, da es sich um eine Absicherung des Risikos von Schwankungen der Cash Flows handelt, das dem mit einem bilanzierten Vermögenswert oder der bilanzierten Schuld verbundenen Risiko zugeordnet werden kann.

Zu Beginn der Absicherung werden sowohl die Sicherungsbeziehungen als auch die Risikomanagementzielsetzungen und -strategien des Konzerns im Hinblick auf die Absicherung formal festgelegt und dokumentiert. Die Dokumentation enthält die Festlegung des Sicherungsinstruments bei der Kompensation von Risiken aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cash Flows des gesicherten Grundgeschäfts. Derartige Sicherungsbeziehungen werden hinsichtlich der Erreichung einer Kompensation der Risiken aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cash Flows als in hohem Maße wirksam eingeschätzt. Sie werden fortlaufend dahingehend beurteilt, ob sie tatsächlich während der gesamten Berichtsperiode, für die die Sicherungsbeziehung definiert wurde, hoch wirksam waren.

Sicherungsgeschäfte zur Absicherung von Cash Flows (Cash Flow Hedges), die die strengen Kriterien für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen erfüllen, werden wie folgt bilanziert:

Der effektive Teil des Gewinns oder Verlusts aus einem Sicherungsinstrument wird direkt im Eigenkapital erfasst, während der ineffektive Teil sofort erfolgswirksam erfasst wird.

Die im Eigenkapital erfassten Beträge werden in der Periode in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, in der die abgesicherte Transaktion das Periodenergebnis beeinflusst, z. B. dann, wenn abgesicherte Finanzerträge oder -aufwendungen erfasst werden oder wenn ein erwarteter Verkauf durchgeführt wird.

Wird mit dem Eintritt der vorgesehenen Transaktion oder der festen Verpflichtung nicht länger gerechnet, werden die zuvor im Eigenkapital erfassten Beträge in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht. Wenn das Sicherungsinstrument ausläuft oder veräußert, beendet oder ausgeübt wird, ohne dass ein Ersatz oder ein Überrollen des Sicherungsinstruments in ein anderes Sicherungsinstrument erfolgt, verbleiben die bislang im Eigenkapital erfassten Beträge solange als gesonderter Posten im Eigenkapital, bis die vorgesehene Transaktion oder feste Verpflichtung eingetreten ist.

### 3.11 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

Leistungsorientierte Pensionspläne werden nach der „Projected-Unit-Credit-Methode“ (Anwartschaftsbarwertverfahren) auf der Basis eines Pensionsgutachtens bewertet. Mangels Wesentlichkeit wird der im Pensionsaufwand enthaltene Zinsanteil im Personalaufwand und nicht im Finanzergebnis gezeigt.

### 3.12 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen sind Schulden, die der Höhe oder der Fälligkeit nach ungewiss sind. Der Ansatz einer Rückstellung erfordert grundsätzlich kumulativ eine gegenwärtige Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses, dessen Ressourcenabfluss wahrscheinlich ist und dessen Wert verlässlich schätzbar sein muss. Die Bewertung von Rückstellungen erfolgt mit der bestmöglichen Schätzung des Verpflichtungsumfangs. Bei wesentlichen Zinswirkungen werden die Rückstellungen abgezinst.

### 3.13 LEASINGVERHÄLTNISSE

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, wird auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts oder bestimmter Vermögenswerte abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt.

#### Konzern als Leasinggeber

Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Konzern auf den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Operating-Leasingverhältnis klassifiziert. Anfängliche direkte Kosten, die bei den Verhandlungen und dem Abschluss eines Operating-Leasingvertrags entstehen, werden dem Buchwert des Leasinggegenstands hinzugerechnet und über die Laufzeit des Leasingverhältnisses korrespondierend zu den Mieterträgen als Aufwand erfasst. Bedingte Mietzahlungen werden in der Periode als Ertrag erfasst, in der sie erwirtschaftet werden.

Innerhalb der PATRIZIA Gruppe liegen nur in unwesentlichem Umfang Leasingverhältnisse vor, bei denen die Gruppe Leasingnehmer ist. Diese sind ausnahmslos als Operating-Leasingverhältnisse zu klassifizieren.

### 3.14 STEUERN

#### Tatsächliche Ertragsteuern

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende und frühere Perioden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten.

Tatsächliche Steuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern im Eigenkapital erfasst.

#### Latente Steuern

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der Verbindlichkeitsmethode auf zum Bilanzstichtag bestehende temporäre Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang redu-

ziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, die in der Periode, in der ein Vermögenswert realisiert wird oder eine Schuld erfüllt wird, voraussichtlich Gültigkeit erlangen werden. Dabei werden die Steuersätze und -gesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten. Zukünftige Steuersatzänderungen sind am Bilanzstichtag zu berücksichtigen, sofern materielle Wirksamkeitsvoraussetzungen im Rahmen eines Gesetzgebungsverfahrens erfüllt sind.

Latente Steuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern ebenfalls im Eigenkapital erfasst.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf die Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen und von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

### **3.15 FREMDKAPITALKOSTEN**

Fremdkapitalkosten, die die Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts betreffen, werden aktiviert. Ein qualifizierter Vermögenswert ist ein Vermögenswert, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen. Diese Voraussetzung wird von allen vom Konzern durchgeführten Projektentwicklungen erfüllt. Alle anderen Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen.

### **3.16 ERTRAGSREALISIERUNG**

Grundvoraussetzung für die Gewinnrealisierung im Geschäftssegment Investments beim Verkauf von Immobilien ist die Wahrscheinlichkeit des Nutzenzuflusses und die verlässliche Quantifizierung der Erlöse. Ergänzend muss es zu einem Übergang der mit dem Eigentum an den Vermögenswerten verbundenen wesentlichen Chancen und Risiken auf den Erwerber kommen, zu einer Aufgabe der rechtlichen oder tatsächlichen Verfügungsmacht über die Vermögenswerte und zu einer verlässlichen Bestimmbarkeit der mit dem Verkauf angefallenen oder noch anfallenden Aufwendungen.

Im Geschäftssegment Services erfolgt die Erlösrealisation im Regelfall nach Leistungserbringung und Rechnungsstellung.

### **3.17 SCHÄTZUNGEN UND BEURTEILUNGEN BEI DER BILANZIERUNG**

Aufgrund der mit der Geschäftstätigkeit verbundenen Unsicherheiten können einzelne Posten im Konzernabschluss nicht präzise bewertet, sondern nur geschätzt werden. Eine Schätzung erfolgt auf der Grundlage der zuletzt verfügbaren verlässlichen Informationen. Die aufgrund von Schätzungen bilanzierten Vermögenswerte, Schulden, Erträge, Aufwendungen sowie Eventualforderungen und -verbindlichkeiten können von den zukünftig zu realisierenden Beträgen abweichen. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Erkenntnis erfolgswirksam berücksichtigt. Schätzungen werden im Wesentlichen für folgende Sachverhalte vorgenommen:



- Ermittlung des erzielbaren Betrags zur Beurteilung der Notwendigkeit und Höhe von außerplanmäßigen Abschreibungen, insbesondere auf die unter der Position „Vorräte“ ausgewiesenen Immobilien,
- Ansatz und Bewertung von Rückstellungen,
- Bewertung risikobehafteter Forderungen,
- Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern.

Die bei der Bewertung der Immobilienportfolios getroffenen Annahmen könnten sich nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen oder es könnten unerwartete Probleme oder nicht erkannte Risiken im Zusammenhang mit Immobilienportfolios bestehen. Durch solche auch kurzfristig möglichen Entwicklungen könnte sich die Ertragslage verschlechtern, der Wert der erworbenen Vermögenswerte verringern und die aus der Wohnungsprivatisierung sowie den laufenden Mieten erzielten Umsatzerlöse erheblich vermindert werden.

Die Werthaltigkeit von Immobilienvermögen bestimmt sich neben den jedem Grundstück innewohnenden Faktoren vornehmlich nach der Entwicklung des Immobilienmarktes sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage. Es besteht das Risiko, dass bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes oder der allgemeinen konjunkturellen Lage die vom Konzern vorgenommenen Bewertungsansätze korrigiert werden müssen. Sollte eine außerplanmäßige Abschreibung des Immobilienvermögens des Konzerns erforderlich sein, so würde sich dies nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken.

Die PATRIZIA finanziert sich beim Ankauf von Immobilien oder Portfolios oder zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen überwiegend über Darlehen. Ein erheblicher Anstieg des derzeitigen Zinsniveaus würde die Finanzierungskosten des Konzerns bei der Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten und bei der künftigen Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen erheblich erhöhen und könnte sich damit nachteilig auf die Ertragslage auswirken.

#### 4. ERLÄUTERUNG ZUR KONZERNBILANZ – AKTIVA

##### 4.1 LANGFRISTIGES VERMÖGEN

Die Gliederung und die Entwicklung des langfristigen Vermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres und des Vorjahres sind nachfolgend dargestellt:

###### Entwicklung langfristiger Vermögenswerte

	Software	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
2009	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Anschaffungskosten</b>			
Stand 01.01.2009	945	4.271	5.216
Zugänge	237	199	436
Abgänge	-92	-256	-348
Stand 31.12.2009	1.090	4.214	5.304
<b>Abschreibungen</b>			
Stand 01.01.2009	366	2.265	2.631
Zugänge	277	547	824
Abgänge	-92	-248	-340
Stand 31.12.2009	551	2.564	3.115
<b>BUCHWERTE 01.01.2009</b>	<b>579</b>	<b>2.005</b>	<b>2.584</b>
<b>BUCHWERTE 31.12.2009</b>	<b>539</b>	<b>1.650</b>	<b>2.189</b>

	Software	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
2008	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Anschaffungskosten</b>			
Stand 01.01.2008	304	4.026	4.330
Zugänge	641	564	1.205
Abgänge	0	-319	-319
Stand 31.12.2008	945	4.271	5.216
<b>Abschreibungen</b>			
Stand 01.01.2008	108	1.939	2.047
Zugänge	258	588	846
Abgänge	0	-262	-262
Stand 31.12.2008	366	2.265	2.631
<b>BUCHWERTE 01.01.2008</b>	<b>196</b>	<b>2.087</b>	<b>2.283</b>
<b>BUCHWERTE 31.12.2008</b>	<b>579</b>	<b>2.005</b>	<b>2.584</b>

## Entwicklung langfristiger Vermögenswerte

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien  
(Investment Property)

2009	TEUR
Fair Value	
Stand 01.01.2009	660.000
Zugang Vermögenswerte	0
Abgang Vermögenswerte	-2.680
Positive Marktwertänderungen	19.940
Negative Marktwertänderungen	-19.940
<b>STAND 31.12.2009</b>	<b>657.320</b>

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien  
(Investment Property)

2008	TEUR
Fair Value	
Stand 01.01.2008	711.558
Zugang Vermögenswerte	1.385
Abgang Vermögenswerte	-52.943
Positive Marktwertänderungen	31.322
Negative Marktwertänderungen	-31.322
<b>STAND 31.12.2008</b>	<b>660.000</b>

## Entwicklung langfristiger Vermögenswerte

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien  
(Investment Property) im Bau

2009	TEUR
Anschaffungskosten	
Stand 01.01.2009	11.162
Zugang Vermögenswerte	1.739
Umbuchung Vermögenswerte	-12.901
<b>STAND 31.12.2009</b>	<b>0</b>

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien  
(Investment Property) im Bau

2008	TEUR
Anschaffungskosten	
Stand 01.01.2008	20.205
Zugang Vermögenswerte	267
Umbuchung Vermögenswerte	-9.310
<b>STAND 31.12.2008</b>	<b>11.162</b>

## Entwicklung langfristiger Vermögenswerte

2009	Beteiligungen an Gemeinschafts- unternehmen	Beteiligungen	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Anschaffungskosten</b>			
Stand 01.01.2009	7.335	3.090	10.425
Zugänge	1.154	0	1.154
Abgänge	-8.476	0	-8.476
Stand 31.12.2009	13	3.090	3.103
<b>Fortschreibung at equity / Abschreibungen</b>			
Stand 01.01.2009	-1.302	0	-1.302
Zugänge	6	0	6
Abgänge	1.296	0	1.296
Stand 31.12.2009	0	0	0
<b>BUCHWERTE 01.01.2009</b>	<b>6.033</b>	<b>3.090</b>	<b>9.123</b>
<b>BUCHWERTE 31.12.2009</b>	<b>13</b>	<b>3.090</b>	<b>3.103</b>

2008	Beteiligungen an Gemeinschafts- unternehmen	Beteiligungen	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Anschaffungskosten</b>			
Stand 01.01.2008	5.365	2.043	7.408
Zugänge	1.970	1.047	3.017
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2008	7.335	3.090	10.425
<b>Fortschreibung at equity / Abschreibungen</b>			
Stand 01.01.2008	-298	0	-298
Zugänge	-1.004	0	-1.004
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2008	-1.302	0	-1.302
<b>BUCHWERTE 01.01.2008</b>	<b>5.067</b>	<b>2.043</b>	<b>7.110</b>
<b>BUCHWERTE 31.12.2008</b>	<b>6.033</b>	<b>3.090</b>	<b>9.123</b>

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden gemäß IAS 40 erfolgswirksam zu Marktwerten bewertet. Im Geschäftsjahr wurde eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie in Hamburg verkauft.

Die Ermittlung der Marktwerte erfolgte durch einen unabhängigen Sachverständigen auf der Basis eines Discounted-Cash-Flow-Verfahrens und ausgehend von den aktuellen Marktmieten. Für eine ausführliche Beschreibung der Wertermittlung vgl. Punkt 3.3.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Bau betrafen das Revitalisierungsprojekt München-Ludwigsfeld, das aufgrund der Regelungen in IAS 40.57 b) sowie 40.58 in die Vorräte umgegliedert wurde.

Der 50 %-ige Anteil an der meridomus GmbH wird unter der Position „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ bilanziert.

Die Position „Beteiligungen“ beinhaltet den 5,1 %-igen (Vorjahr: 5,1 %) Anteil an der Hyrebostädter i Norra Tyskland Verwaltungs GmbH sowie den 6,25 %-igen (Vorjahr: 6,25 %) Anteil an der PATROffice Real Estate GmbH & Co. KG.

#### 4.2 STEUERANSPRÜCHE

Als langfristige Steueransprüche werden Körperschaftsteuerguthaben in Höhe von 313 TEUR (Vorjahr: 311 TEUR) behandelt, deren Anspruch auf Auszahlung ab 2008 entstanden ist und die über einen Zeitraum von zehn Jahren in gleichen Jahresbeträgen von der Finanzverwaltung ausbezahlt werden. Die Bewertung erfolgt zum Barwert.

Als kurzfristige Steueransprüche werden anrechenbare Steuern sowie Steuervorauszahlungen, die von den Finanzbehörden erstattet werden, ausgewiesen. Diese Steueransprüche haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

#### 4.3 VORRÄTE

Die Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	607.352	705.775
Immobilien in der Entwicklungsphase	68.656	11.997
	<b>676.008</b>	<b>717.772</b>

Unter den Vorräten werden die Vermögenswerte ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftsgang gehalten werden.

Im Geschäftsjahr wurden Vorräte mit einem Gesamtbuchwert von 126.554 TEUR (Vorjahr: 97.205 TEUR) veräußert. 2009 wurden Wertberichtigungen auf den Vorratsbestand in Höhe von 1.008 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) vorgenommen.

Die Buchwerte der Vorräte, die verpfändet sind, betragen 547.868 TEUR (Vorjahr: 628.121 TEUR).

Die Realisierung von Vorräten in Höhe von 477.443 TEUR wird erwartungsgemäß länger als zwölf Monate dauern.

#### 4.4 FINANZDERIVATE

Der Konzern benutzt diverse Zinssatz-Swaps, Zinssatz-Collars und Zinssatz-Caps zur teilweisen Absicherung des Zinsänderungsrisikos aus seinen Bankdarlehen. Dabei handelt es sich um Cash Flow Hedges, bei denen teilweise eine sicherungseffektive Beziehung zum jeweiligen Grundgeschäft nachgewiesen werden konnte.



Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als nicht effektiv eingestuften Derivate werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Sie betragen im Geschäftsjahr –9.711 TEUR (Vorjahr: –31.998 TEUR). Das Nominalvolumen der als nicht effektiv eingestuften Derivate beläuft sich zum 31. Dezember 2009 auf 498.136 TEUR (Vorjahr: 514.325 TEUR); die entsprechenden Marktwerte betragen –34.052 TEUR (Vorjahr: –24.340 TEUR).

Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der sicherungseffektiven Derivate in Höhe von –520 TEUR (Vorjahr: –15.114 TEUR) wurden unter Berücksichtigung latenter Steuern direkt im Eigenkapital erfasst.

Im Berichtsjahr wurden im Eigenkapital erfasste Wertänderungen von Cash Flow Hedges in Höhe von 2.792 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) unter Ausbuchung der darauf gebildeten latenten Steuern erfolgswirksam aufgelöst und in das Finanzergebnis überführt.

Im Berichtsjahr wurden Marktwertveränderungen in Höhe von –670 TEUR (Vorjahr: –776 TEUR) als ineffektive Teile von grundsätzlich sicherungseffektiven Derivaten in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

Das Nominalvolumen dieser sicherungseffektiven Derivate beläuft sich zum 31. Dezember 2009 auf 230.486 TEUR (Vorjahr: 398.650 TEUR); die entsprechenden Marktwerte betragen –9.051 TEUR (Vorjahr: –10.449 TEUR).

Zum 31. Dezember 2009 beläuft sich der gesamte Betrag unrealisierter Verluste aus Zinnsicherungsgeschäften, der in die auf diese künftigen Transaktionen bezogene Rücklage für Sicherungsgeschäfte unter Berücksichtigung latenter Steuereffekte eingestellt wurde, auf –6.079 TEUR (Vorjahr: –8.054 TEUR). Es wird erwartet, dass die Zinnsicherungsgeschäfte zu 15 % im Jahr 2010, zu 1 % im Jahr 2011, zu 26 % im Jahr 2012, zu 48 % im Jahr 2013 sowie zu 10 % im Jahr 2014 vertragsgemäß beendet werden. Zum erfolgswirksamen Eintritt der Zahlungsströme vgl. Punkt 5.2.

#### 4.5 KURZFRISTIGE FORDERUNGEN UND SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.041	31.667
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	7.387	9.944
	<b>29.428</b>	<b>41.611</b>

Der Buchwert der Forderungen entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert.

Folgende Forderungen waren zum Stichtag überfällig, aber nicht wertgemindert:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
<b>Mietforderungen</b>	<b>1.681</b>	<b>2.980</b>
Davon < 60 Tage	532	1.290
Davon > 60 Tage und < 180 Tage	437	215
Davon > 180 Tage	712	1.475

Davon sind Mietforderungen in Höhe von 572 TEUR (Vorjahr: 616 TEUR) durch Mietkautionen abgesichert.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sind um Einzelwertberichtigungen in Höhe von 1.762 TEUR (Vorjahr: 342 TEUR) gekürzt.

Entwicklung des Wertberichtigungskontos für Forderungen:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Stand 01.01.	342	488
Zugänge	1.612	67
Abgänge aufgrund von Ausbuchungen	-160	-19
Abgänge aufgrund von Zahlungseingängen	-32	-194
<b>STAND 31.12.</b>	<b>1.762</b>	<b>342</b>

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden grundsätzlich über ein Wertberichtigungskonto wertgemindert.

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

#### 4.6 BANKGUTHABEN UND KASSENBESTAND

Die Position „Bankguthaben und Kassenbestand“ umfasst Bargeld und kurzfristige Bankeinlagen, die vom Konzern gehalten werden. Der Buchwert dieser Vermögenswerte entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert.

Von den Bankguthaben sind insgesamt 5.263 TEUR verpfändet. Diese setzten sich wie folgt zusammen:

3.500 TEUR sind zur Sicherung eines Avalkredits zugunsten der IKB Deutsche Industriebank AG verpfändet. Der Avalkredit dient der Hinterlegung einer Zahlungsbürgschaft, die von der Bank im Zusammenhang mit dem Projekt „Wasserturm, Sternschanze“ gegenüber dem Generalunternehmer abgegeben wurde. Nachdem ein Schiedsverfahren mit dem Generalunternehmer anhängig ist, kann die Dauer der weiteren Verpfändung nicht abschließend beurteilt werden.

Insgesamt 606 TEUR wurden an die Zurich Versicherung zur Hinterlegung eines Bürgschaftsrahmens in Höhe von insgesamt 7.500 TEUR verpfändet. Der Bürgschaftsrahmen kann für diverse Bürgschaften seitens der PATRIZIA genutzt werden, die Barbesicherung beträgt 30 %.

Weitere 1.100 TEUR sind zur Besicherung des Zins- und Tilgungsdienstes für ein Darlehen zugunsten der Bayerischen Landesbank (Anstalt des öffentlichen Rechts) verpfändet.

Zugunsten der Deutschen Bank AG wurden 30 TEUR als liquide Hinterlegung für das Lastschriftreinerobligo für Mietkonten bar hinterlegt und verpfändet.

Gegenüber der Investitionsbank Berlin wurde für die Absicherung einer Bürgschaft für ein Wohnungsbaudarlehen der Investitionsbank Berlin, das im Rahmen eines Objekterwerbs in Berlin übernommen werden musste, ein Betrag von 27 TEUR verpfändet.

## 5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – PASSIVA

### 5.1 EIGENKAPITAL

Zur Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung.

#### 5.1.1 GEZEICHNETES KAPITAL

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 52.130 TEUR (Vorjahr: 52.130 TEUR) und ist in 52.130.000 (Vorjahr: 52.130.000) auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt.

Die Hauptversammlung hat mit Beschluss vom 13. Juni 2007 den Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 12. Juni 2012 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 26.065 TEUR gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital).

Darüber hinaus wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 13. Juni 2007 das Grundkapital um bis zu 26.065 TEUR durch Ausgabe von bis zu 26.065.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital).

Die First Capital Partner GmbH ist mit einer Beteiligung von 26.047.572 Stückaktien (Vorjahr: 26.047.572 Stückaktien), dies entspricht einem Anteil von 49,97 % (Vorjahr: 49,97 %), mittelbar und unmittelbar an der PATRIZIA Immobilien AG beteiligt.

#### 5.1.2 KAPITALRÜCKLAGE

Die für die in der Vergangenheit erfolgte Ausgabe neuer Aktien im Zuge der Kapitalerhöhung der Gesellschaft vereinnahmten Agien werden unverändert in der Kapitalrücklage ausgewiesen.

#### 5.1.3 GEWINNRÜCKLAGEN

Unter den Gewinnrücklagen wird die gesetzliche Rücklage in Höhe von 505 TEUR (Vorjahr: 505 TEUR) ausgewiesen.

#### 5.1.4 NICHT-KONTROLLIERENDE GESELLSCHAFTER

Im Rahmen der Erstkonsolidierung der F 40 GmbH wurde der PATRIZIA KinderHaus-Stiftung als nicht-kontrollierender Gesellschafterin entsprechend ihrem Anteil ein Betrag von 877 TEUR zugewiesen. Der Betrag entspricht 5,1 % des Marktwerts der F 40 GmbH im Erwerbszeitpunkt. Da die Gesellschaft in dem Zeitraum zwischen dem Erwerbszeitpunkt und dem 31. Dezember 2009 kein Ergebnis erwirtschaftete, wurde keine Ergebniszueweisung vorgenommen.

## 5.2 BANKDARLEHEN

Die Bankdarlehen weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	31.12.2009	31.12.2008
	TEUR	TEUR
weniger als 1 Jahr	171.727	597.884
1 bis 2 Jahre	551.307	117.673
mehr als 2 bis 5 Jahre	347.173	269.753
mehr als 5 Jahre	0	176.425
	<b>1.070.207</b>	<b>1.161.735</b>

Die Bankdarlehen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Sie sind mit variablen Zinssätzen ausgestattet. Insofern ist der Konzern einem Zinsänderungsrisiko bei den Zahlungsmittelströmen ausgesetzt. Um dieses Risiko einzuschränken, hat der Konzern für den größten Teil der Darlehen Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

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

Demzufolge sind in der vorstehenden Übersicht die am Bilanzstichtag bestehenden Darlehensvaluten ohne Berücksichtigung von Tilgungen aus Abverkäufen entsprechend den vertraglich vereinbarten Laufzeiten der Darlehensverträge zugeordnet.

Als Bankdarlehen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr werden vorstehend solche Darlehen ausgewiesen, deren Laufzeit innerhalb der nächsten zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag endet.

Unabhängig von den vorstehend dargestellten Fristigkeiten werden Darlehen, die zur Finanzierung der Vorräte dienen, in der Bilanz grundsätzlich als kurzfristige Bankdarlehen ausgewiesen (siehe Punkt 1. Grundlagen der Konzernabschlusserstellung).

Für die Bankdarlehen dienen die konzerneigenen Immobilien als Sicherheiten. Die durch Grundpfandrechte besicherten Bankdarlehen belaufen sich auf 1.068.978 TEUR (Vorjahr: 1.161.161 TEUR). Darüber hinaus sind die Finanzschulden durch die Abtretung von Kaufpreisen sowie durch die Abtretung von zukünftigen Mietzahlungen gesichert.

### 5.3 LATENTE STEUERANSPRÜCHE / LATENTE STEUERSCHULDEN

Nachfolgend werden die wesentlichen latenten Steueransprüche und Steuerschulden und deren Entwicklung dargestellt:

	31.12.2009 aktivisch	31.12.2009 passivisch	31.12.2008 aktivisch	31.12.2008 passivisch
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	14.847	0	13.358
Vorräte	1.561	0	1.160	0
Derivate	7.208	0	5.884	0
Steuerliche Verlustvorräte	2.248	0	1.764	0
Aktivierung von Fremdkapitalzinsen	0	69	0	0
Erstkonsolidierung F 40 GmbH	0	1.153	0	0
Sonstige	13	477	22	241
	<b>11.030</b>	<b>16.546</b>	<b>8.830</b>	<b>13.599</b>
Saldierung	-11.030	-11.030	-8.830	-8.830
	<b>0</b>	<b>5.516</b>	<b>0</b>	<b>4.769</b>

Zum Bilanzstichtag bestehen körperschaftsteuerliche Verlustvorräte in Höhe von 5.437 TEUR (Vorjahr: 11.131 TEUR) und gewerbesteuerliche Verlustvorräte in Höhe von 9.252 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR), für die latente Steueransprüche in Höhe von 2.248 TEUR (Vorjahr: 1.764 TEUR) gebildet wurden.

Auf vororganschaftliche Verluste in Höhe von 447 TEUR (Vorjahr: 447 TEUR) wurden aufgrund der mangelnden Vorhersehbarkeit der Auflösung der Organschaft keine latenten Steueransprüche angesetzt. Die Verlustvorräte, auf die latente Steueransprüche aktiviert wurden, werden erwartungsgemäß innerhalb des Planungszeitraums (maximal zwei Jahre) genutzt. Die Verluste können auf unbestimmte Zeit vorgetragen werden.

Gemäß IAS 12.24(b) hat der Konzern keine aktiven latenten Steuern auf die temporären Differenzen aus den Immobilien der Alte Haide Baugesellschaft mbH gebildet.

Ebenso wurden auf bestehende Verlustvorräte in dieser Gesellschaft in Höhe von 5.937 TEUR (Vorjahr: 6.782 TEUR) mangels Vorhersehbarkeit deren steuerlicher Nutzbarkeit keine aktiven latenten Steuern gebildet.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden grundsätzlich saldiert, da der Konzern ein einklagbares Recht zur Aufrechnung tatsächlicher Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und die latenten Steueransprüche und -schulden sich auf Ertragsteuern beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

### 5.4 PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

Grundsätzlich gibt es im Konzern keine leistungsorientierten Versorgungspläne. Ausgenommen hiervon sind ein Plan, der im Jahr 2002 im Zusammenhang eines Erwerbs übernommen wurde sowie ein Plan, der im Jahr 2007 im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Immobilienportfolios übernommen wurde. Zum Bilanzstichtag verfügen insgesamt sieben Personen über eine leistungsorientierte Zusage. Bei fünf dieser Personen handelt es sich um Rentner, die bereits laufende Versorgungsleistungen erhalten. Unter Berücksichtigung dieser Tatsache wurden

die nach HGB ermittelten Rückstellungen auf Basis eines nach IAS 19 erstellten versicherungsmathematischen Gutachtens um ca. 14 % (Vorjahr: ca. 25 %) erhöht. Für das Referenzgutachten wurde zum 31. Dezember 2009 ein Rechnungszins von 5,25 % (Vorjahr: 5,5 %) und ein Rententrend von 2,0 % (Vorjahr: 1,9 %) zugrunde gelegt. Als Berechnungsverfahren kam die Methode der laufenden Einmalprämien („Projected-Unit-Credit-Methode“) zur Anwendung. Die Berechnungen basierten auf den biometrischen Richttafeln (Wahrscheinlichkeiten für Todes- und Invaliditätsfälle) nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005G). Zum 31. Dezember 2009 wurde die Pensionsrückstellung mit 339 TEUR (Vorjahr: 365 TEUR) angesetzt. Aufgrund der geringen Höhe der jährlichen Rentenzahlungen von 32 TEUR (Vorjahr: 32 TEUR) und somit auch dem geringen Wert der Pensionsrückstellung wurde die Pensionsrückstellung im Konzernabschluss als unwesentlich angesehen. Aus diesem Grund wird auf eine Einzelaufstellung der Veränderung der Pensionsrückstellung verzichtet. Zum Bilanzstichtag bestanden weder ein Planvermögen noch nicht erfasste versicherungsmathematische Verluste und/oder ein nicht erfasster nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand. Der Zinsaufwand ist unter den Personalaufwendungen mitausgewiesen.

## 5.5 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01.2009	Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme	31.12.2009
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Sonstige Rückstellungen	616	580	14	602	580
	<b>616</b>	<b>580</b>	<b>14</b>	<b>602</b>	<b>580</b>

Vorjahr:

	01.01.2008	Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme	31.12.2008
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Sonstige Rückstellungen	594	616	18	576	616
	<b>594</b>	<b>616</b>	<b>18</b>	<b>576</b>	<b>616</b>

Die sonstigen Rückstellungen bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für nicht in Anspruch genommenen Urlaub, Beiträge zur Berufsgenossenschaft sowie Schwerbehindertenabgabe.

Grundsätzlich ist bei den übrigen Rückstellungen davon auszugehen, dass der Mittelabfluss im Folgejahr eintritt.

## 5.6 KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.908	1.608
Anzahlungen	2.092	507
Sonstige Verbindlichkeiten	8.116	10.441
<b>KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>13.116</b>	<b>12.556</b>



Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als zwölf Monaten. Somit entspricht der beizulegende Wert der Schulden dem Buchwert. Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten für nach dem Bilanzstichtag anfallende Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von 3.673 TEUR (Vorjahr: 7.665 TEUR).

## 5.7 STEUERSCHULDEN

Die Steuerschulden betreffen mit 3.426 TEUR (Vorjahr: 3.760 TEUR) die Nachversteuerung ehemaliger EK 02-Bestände, mit 3.395 TEUR (Vorjahr: 5.290 TEUR) Körperschaft- und Gewerbesteuer auf Gewinne inländischer Tochtergesellschaften sowie luxemburgische Ertragsteuern in Höhe von 620 TEUR (Vorjahr: 370 TEUR).

## 5.8 ZIELSETZUNGEN UND METHODEN DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

Die finanziellen Vermögenswerte des Konzerns umfassen im Wesentlichen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die sonstigen Vermögenswerte und die Bankguthaben. In diesen Klassen ist der Konzern einem Ausfallrisiko ausgesetzt. Das Ausfallrisiko des Konzerns resultiert überwiegend aus den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Diese sind, sofern erkennbar, um Einzelwertberichtigungen gekürzt. Für die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen bei Globalverkäufen Sicherheiten in Form eines wirtschaftlichen Rückübertragungsrechts der veräußerten Immobilien für den Fall des Zahlungsausfalls beim Kunden. Bei der Veräußerung von einzelnen Wohnungen geht das Eigentum erst nach vollständigem Kaufpreiseingang über, so dass hier kein Ausfallrisiko besteht.

Die Bankguthaben bestehen bei bonitätsstarken Banken.

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten finanziellen Verbindlichkeiten – mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente – umfassen Bankdarlehen und Kontokorrentkredite, Schulden aus Lieferungen und Leistungen sowie gewährte Darlehen. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns.

Des Weiteren verfügt der Konzern auch über derivative Finanzinstrumente. Diese umfassen Zinssatz-Swaps, Zinssatz-Collars und Zinssatz-Caps. Zweck dieser derivativen Finanzinstrumente ist die Absicherung gegen Zinsrisiken, die aus der Geschäftstätigkeit des Konzerns und seinen Finanzierungsquellen resultieren.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns umfassen zinsbedingte Cash Flow Risiken sowie Liquiditäts- und Kreditrisiken. Die Unternehmensleitung beschließt Strategien und Verfahren zur Steuerung einzelner Risikoarten, die im Folgenden dargestellt werden:

### Zinsrisiko

Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze, dem der Konzern ausgesetzt ist, resultiert überwiegend aus den finanziellen Verbindlichkeiten mit einem variablen Zinssatz.

Zur Steuerung und Glättung des Zinsaufwands des Konzerns schließt der Konzern Zinssicherungsgeschäfte ab, bei denen der Konzern in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vorab vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen festverzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner tauscht oder einen Höchstsatz festschreibt. Mit diesen Zinssicherungsgeschäften wird die zugrunde liegende Verpflichtung abgesichert. Zum 31. Dezember 2009 waren unter Berücksichtigung bestehender Finanzderivate ca. 66 % (2008: 79 %) des Fremdkapitals des Konzerns festverzinslich.

### Übersicht über das Zinsrisiko

Grundsätzlich schließt der PATRIZIA Konzern nur variabel verzinsliche Darlehen ab. Der Konzern unterliegt insofern einem Zinsrisiko aus Finanzschulden. Dieses Risiko wird durch den Einsatz derivativer Finanzinstrumente reduziert, indem variable Zinssätze in fixe Zinssätze gedreht werden (Swap) oder für variable Zinsen eine feste Obergrenze vereinbart wird (Collar, Cap).

Der Konzern misst das Zinssatzrisiko mithilfe der Cash-Flow-Sensitivität bei einer unterstellten Parallelverschiebung der Zinskurve um 100 Basispunkte. Unterstellt man einen Anstieg der Zinssätze um 100 Basispunkte, so hätte dies zum 31. Dezember 2009 ohne Berücksichtigung von Steuern eine Auswirkung von +21.255 TEUR (Vorjahr: +21.300 TEUR) auf das Konzernergebnis und +3.548 TEUR (Vorjahr: +9.322 TEUR) auf das Konzerneigenkapital. Unter Berücksichtigung latenter Steuern ergäbe sich bei einem Zinsanstieg um 100 Basispunkte eine Auswirkung von +17.527 TEUR (Vorjahr: +17.556 TEUR) auf das Konzernergebnis sowie +2.861 TEUR (Vorjahr: +7.655 TEUR) auf das Konzerneigenkapital. Bei der Bestimmung der Effekte wurden bestehende bilanzielle Sicherungsbeziehungen mit ihren Merkmalen so einbezogen wie sie am Bilanzstichtag vorlagen.

### Kreditrisiko

Grundsätzlich besteht keine Konzentration von Risiken im Konzernverbund aufgrund einer breiten und unkorrelierten Kontrahentenstruktur. Ausnahme ist eine Forderung gegen einen Grundstückskäufer in Höhe von 16.013 TEUR. Diese war allerdings bis zum Aufstellungsdatum des Konzernabschlusses vollständig eingegangen.

Bei sonstigen finanziellen Vermögenswerten des Konzerns, wie Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, zur Veräußerung verfügbare Finanzinvestitionen entspricht das maximale Kreditrisiko bei Ausfall des Kontrahenten dem Buchwert dieser Instrumente.

### Liquiditätsrisiko

Der Konzern überwacht laufend das Risiko eines Liquiditätsengpasses mittels einer Liquiditätsplanung. Diese Liquiditätsplanung berücksichtigt die Laufzeiten der finanziellen Verbindlichkeiten sowie erwartete Cash Flows aus der Geschäftstätigkeit.

Das Ziel des Konzerns ist es, die kontinuierliche Deckung des Finanzmittelbedarfs durch die Nutzung von Kontokorrentkrediten und Darlehen sicherzustellen.

Die Fälligkeiten der finanziellen Verbindlichkeiten sind Punkt 5.2 des Konzernanhangs zu entnehmen.

### Kapitalsteuerung

Der Konzern überwacht sein Kapital mithilfe eines Verschuldungsgrads, der dem Verhältnis von Netto-Finanzschulden zur Summe aus modifiziertem Eigenkapital und Netto-Finanzschulden entspricht. Die Netto-Finanzschulden umfassen verzinsliche Darlehen, Schulden aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Schulden abzüglich Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen. Das modifizierte Eigenkapital umfasst das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Eigenkapital abzüglich der nicht realisierten Gewinne.

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Verzinsliche Darlehen	1.070.207	1.161.735
Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden	22.175	24.023
Abzüglich Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen	-56.183	-67.905
<b>Netto-Finanzschulden</b>	<b>1.036.199</b>	<b>1.117.853</b>
Eigenkapital	284.824	291.472
Nicht realisierte Verluste	6.079	8.054
<b>Summe modifiziertes Eigenkapital</b>	<b>290.903</b>	<b>299.526</b>
Modifiziertes Eigenkapital und Netto-Finanzschulden	1.327.102	1.417.379
Verschuldungsgrad	78 %	79 %

## 5.9 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte entfallen wie folgt auf die einzelnen Kategorien:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Kredite und Forderungen	29.428	41.611
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	3.090	3.090
Bankguthaben und Kassenbestand	56.183	67.905

Die Buchwerte der finanziellen Verbindlichkeiten entfallen wie folgt auf die einzelnen Kategorien:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden und die zu Handelszwecken gemäß IAS 39 gehalten werden	34.208	24.340
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum Restbuchwert bewertet werden	1.083.751	1.175.295
Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind	8.895	10.449

Auf die einzelnen Kategorien entfielen folgende Nettogewinne (+) bzw. -verluste (-):

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Kredite und Forderungen	+272	+806
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	0	0
Bankguthaben und Kassenbestand	+690	+1.366
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden und die zu Handelszwecken gemäß IAS 39 gehalten werden	-22.285	-46.071
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum Restbuchwert bewertet werden	-31.844	-39.431
Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind		
- erfasst im Konzernergebnis	-10.904	-13.142
- erfasst im sonstigen Ergebnis	+1.975	-10.995
	<b>-62.096</b>	<b>-107.467</b>

Die Nettogewinne und -verluste aus Finanzinstrumenten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert eingestuft sind, enthalten u. a. Zinserträge bzw. -aufwendungen.

## 6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### 6.1 UMSATZERLÖSE

Wir verweisen auf die Ausführungen zur Segmentberichterstattung.

In den Umsatzerlösen sind Mieterträge von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 43.880 TEUR (Vorjahr: 43.447 TEUR) enthalten.

### 6.2 BESTANDSVERÄNDERUNGEN

Die bilanziellen Auswirkungen des An- und Verkaufs sowie der Renovierung von zum Verkauf bestimmten Immobilien werden unter den Bestandsveränderungen erfolgswirksam ausgewiesen und im Materialaufwand entsprechend korrigiert. Folglich führt der Erwerb von zum Verkauf bestimmten Immobilien zu einer Bestandserhöhung und der Verkauf der entsprechenden Immobilien zu einer Bestandsminderung.

### 6.3 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen Erträge aus der Erstkonsolidierung der F 40 GmbH in Höhe von 7.978 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR), Erträge aus entfallenen Verpflichtungen 4.298 TEUR (Vorjahr: 1.147 TEUR), Erträge aus Haftungsvergütung in Höhe von 600 TEUR (Vorjahr: 390 TEUR), Erträge aus Sachbezügen in Höhe von 538 TEUR (Vorjahr: 477 TEUR), Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 415 TEUR (Vorjahr: 423 TEUR) sowie Erträge aus erhaltenen Skonti in Höhe von 218 TEUR (Vorjahr: 382 TEUR).

#### 6.4 MATERIALAUFWAND

Der Materialaufwand enthält die im Zusammenhang mit der Leistungserbringung angefallenen direkten Kosten. Hierunter fallen im Wesentlichen die Aufwendungen aus dem Ankauf von Objekten, Renovierungs- und Projektierungskosten, Mietnebenkosten und Pachtaufwendungen. Hiervon waren in Höhe von 4.174 TEUR (Vorjahr: 8.579 TEUR) Instandhaltungsaufwendungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

#### 6.5 PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Löhne und Gehälter	20.932	19.245
Sozialabgaben	2.956	3.200
	<b>23.888</b>	<b>22.445</b>

#### 6.6 ABSCHREIBUNGEN

Die planmäßigen Abschreibungen belaufen sich auf 824 TEUR (Vorjahr: 846 TEUR). Sie betreffen Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung.

#### 6.7 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Verwaltungsaufwendungen	9.138	10.538
Vertriebsaufwendungen	4.263	5.454
Übrige Aufwendungen	4.152	1.207
	<b>17.553</b>	<b>17.199</b>

**6.8 FINANZERGEBNIS**

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Zinsen auf Bankeinlagen	690	1.366
Erträge Zinssicherungen	5.477	6.703
Wertänderungen Derivate	5.832	21.097
Übrige Zinsen	272	806
	12.271	29.972
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Bankdarlehen	-31.385	-38.581
Aufwand Zinssicherungen	-28.285	-33.757
Wertänderungen Derivate	-16.213	-53.871
Übrige Finanzaufwendungen	-459	-235
	-76.342	-126.444
	<b>-64.071</b>	<b>-96.472</b>

Auf Kredite und Forderungen entfallen Zinserträge in Höhe von 272 TEUR (Vorjahr: 806 TEUR), die effektivzinskonform vereinnahmt wurden. Reine Bewertungseffekte fielen für Instrumente dieser Kategorie nicht an. Die Höhe der Wertminderungen auf Forderungen ist aus Abschnitt 4.5 ersichtlich.

**6.9 ERTRAGSTEUERN**

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Tatsächliche Ertragsteuern	-2.055	-4.516
Latente Steuern	516	2.786
	<b>-1.539</b>	<b>-1.730</b>

Die latenten Steuern in der Gewinn- und Verlustrechnung resultieren im Wesentlichen aus Verlustvorträgen, der Marktbewertung von Zinssicherungsinstrumenten und den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie der Zwischenergebniseliminierung.

**Steuerliche Überleitungsrechnung**

Die steuerliche Überleitungsrechnung erläutert die Relation zwischen effektivem Steueraufwand und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem IFRS Konzernjahresergebnis (vor Ertragsteuern) durch Anwendung des Ertragsteuersatzes von 30,825 % (Vorjahr: 30,825 %) ergibt. Der Ertragsteuersatz setzt sich aus 15 % KSt, hierauf 5,5 % SolZ, sowie 15 % GewSt zusammen:



	2009	2008
	TEUR	TEUR
IFRS Konzern-Jahresergebnis vor Ertragsteuern	-7.961	-32.408
Erwarteter tatsächlicher Ertragsteueraufwand	2.454	9.990
Hinzurechnungen aus luxemburgischen Gesellschaften	-6.579	0
Übrige steuerliche Hinzu- und Abrechnungen	195	-568
Nutzung nicht aktivierter Verlustvorträge	1.136	3.957
Nichtansatz von Verlustvorträgen	-8	-6.827
Gewerbesteuereffekte aus beschränkt steuerpflichtigem Einkommen	-2.492	-7.308
Sondereffekt aus der EK 02-Besteuerung	0	-118
Sondereffekt aus Erstkonsolidierung F 40 GmbH	2.583	0
Periodenfremde Effekte	722	-1.219
Sonstige	450	363
<b>EFFEKTIVER STEUERAUFWAND</b>	<b>-1.539</b>	<b>-1.730</b>

## 6.10 ERGEBNIS JE AKTIE

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	-9.500.401	-34.137.630
Anzahl ausgegebener Aktien	52.130.000	52.130.000
Gewichtete Aktienzahl	52.130.000	52.130.000
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert)</b>	<b>-0,18 EUR</b>	<b>-0,65 EUR</b>

Ein verwässertes Ergebnis je Aktie ergibt sich weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr. Zum 31. Dezember 2009 besteht ein genehmigtes Kapital in Höhe von 26.065 TEUR.

## 7. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Aufgrund der Einführung des IFRS 8, der ab dem Geschäftsjahr 2009 anzuwenden ist, hat die PATRIZIA die Segmentberichterstattung überarbeitet und entsprechend um die Geschäftsvorfälle mit anderen Geschäftssegmenten erweitert. Die sonstigen Geschäftstätigkeiten des Konzerns werden in der Spalte „Corporate“ ausgewiesen. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend angepasst.

Die berichtspflichtigen Segmente der PATRIZIA umfassen Investments und Services. Die Segmente werden entsprechend der Art der angebotenen Produkte und Dienstleistungen sowie der Vertriebswege und Kundenprofile unterschieden. Im Geschäftsjahr 2009 haben wir keine Änderung in der Konzernstruktur vorgenommen, die Anlass für eine Neusegmentierung der Unternehmensbereiche gegeben hätte, so dass die bestehende Segmentabgrenzung beibehalten wurde.

Das Segment Investments hält Immobilien im eigenen Bestand zur Durchführung von Wohnungsprivatisierungen, Revitalisierungen und Projektentwicklungen. Kunden sind sowohl private als auch institutionelle Investoren, die entweder in einzelne Wohneinheiten oder in Immobilienportfolios investieren. Das Segment verfügt zum Bilanz-

stichtag über ein Portfolio von 11.120 (Vorjahr: 12.076) Wohn- und Gewerbeeinheiten, die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie Vorräten ausgewiesen sind.

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

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

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

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

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

Die einzelnen Geschäftssegmente stellen sich wie folgt dar:

	Investments	Services	Corporate	Gesamt
2009	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Außenumsatzerlöse	240.391	10.492	5	<b>250.888</b>
Konzerninterne Umsatzerlöse	0	23.015	6.971	<b>29.986</b>
Zinserträge	6.010	69	360	<b>6.439</b>
Zinsaufwendungen	-59.554	-259	-316	<b>-60.129</b>
<b>Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile</b>				
Marktbewertungserträge Derivate	5.832	0	0	<b>5.832</b>
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-16.213	0	0	<b>-16.213</b>
Ertrag aus Erstkonsolidierung	7.948	0	0	<b>7.948</b>
Segmentergebnis EBIT	67.008	2.792	-13.690	<b>56.110</b>
Segmentergebnis EBT	3.083	2.602	-13.646	<b>-7.961</b>
Segmentergebnis EBIT adjusted	77.389	2.792	-13.690	<b>66.491</b>
Segmentergebnis EBT adjusted	13.464	2.602	-13.646	<b>2.420</b>
Davon Ergebnis aus at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen	6	0	0	<b>6</b>

	Investments	Services	Corporate	Gesamt
2008	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Außenumsatzerlöse	215.071	6.249	5	<b>221.325</b>
Konzerninterne Umsatzerlöse	0	27.324	9.769	<b>37.093</b>
Zinserträge	7.784	217	874	<b>8.875</b>
Zinsaufwendungen	-72.434	-132	-7	<b>-72.573</b>
<b>Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile</b>				
Marktbewertungserträge Derivate	21.097	0	0	<b>21.097</b>
Marktbewertungsaufwendungen Derivate	-53.871	0	0	<b>-53.871</b>
Segmentergebnis EBIT	73.025	-621	-8.340	<b>64.064</b>
Segmentergebnis EBT	-24.399	-536	-7.473	<b>-32.408</b>
Segmentergebnis EBIT adjusted	106.275	-621	-8.340	<b>97.314</b>
Segmentergebnis EBT adjusted	8.851	-536	-7.473	<b>842</b>
Davon Ergebnis aus at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen	-1.004	0	0	<b>-1.004</b>

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

## 8. ANGABEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung ist in Übereinstimmung mit den Bestimmungen von IAS 7 erstellt.

In der Kapitalflussrechnung sind die Zahlungsströme in die Bereiche Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, Cash Flow aus der Investitionstätigkeit und Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit aufgeteilt. Auswirkungen von Veränderungen des Konsolidierungskreises sind in den jeweiligen Positionen eliminiert. Die Ermittlung des Cash Flows aus der laufenden Geschäftstätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode.

Der Finanzmittelfonds beinhaltet die in der Bilanz ausgewiesenen kurzfristigen Bankguthaben und Kassenbestände.

Im Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit sind Zinseinnahmen in Höhe von 6.467 TEUR (Vorjahr: 8.875 TEUR) und Zinsausgaben in Höhe von 62.557 TEUR (Vorjahr: 79.905 TEUR) enthalten und die nicht zahlungswirksamen operativen Aufwendungen und Erträge sowie das Ergebnis aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Beteiligungen eliminiert. Ferner sind die erstatteten Ertragsteuern in Höhe von 1.685 TEUR (Vorjahr: 2.269 TEUR) enthalten.

Der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit enthält die finanzwirksamen Investitionen und Veräußerungen, insbesondere in bzw. von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, sowie Sachanlagen und Investitionen in Finanzanlagen.

Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet Auszahlungen für Dividenden und Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen der PATRIZIA Immobilien AG sowie Darlehensein- und -auszahlungen zur Finanzierung des kurzfristigen und langfristigen Vermögens.

Im Berichtsjahr wurde wie im Vorjahr keine Dividende ausgeschüttet.

## 9. SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

### 9.1 LEISTUNGEN AN ARBEITNEHMER NACH BEENDIGUNG DES ARBEITSVERHÄLTNISSSES

Grundsätzlich gibt es im Konzern keine leistungsorientierten Versorgungspläne. Ausgenommen hiervon sind ein Plan, der im Jahr 2002 im Rahmen eines Erwerbs übernommen wurde sowie ein Plan, der im Jahr 2007 im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Immobilienportfolios übernommen wurde. Zum Bilanzstichtag verfügen insgesamt sieben Personen über eine leistungsorientierte Zusage. Bei fünf dieser Personen handelt es sich um Rentner, die bereits laufende Versorgungszusagen erhalten. Daneben bestehen leistungsorientierte Versorgungspläne für den Vorstand im Rahmen einer betrieblichen Unterstützungskasse. Diesbezüglich leistet der Konzern festgelegte Beiträge an eine eigenständige Einheit (Fonds). Aus dieser Versorgungszusage besteht die Gefahr einer Subsidiärhaftung für den Konzern, falls der Fonds nicht über ausreichende Vermögenswerte verfügt, um alle Leistungen in Bezug auf Arbeitsleistungen der Arbeitnehmer in der Berichtsperiode und in früheren Perioden zu erbringen. Die Zusage der Unterstützungskasse ist rückversichert. Die Zusage wurde 2003 erteilt. 2009 wurden insgesamt 56 TEUR (Vorjahr: 56 TEUR) an Beiträgen an die Unterstützungskasse abgeführt.

Die Mitarbeiter im Konzern sind im Wesentlichen in der gesetzlichen Rentenversicherung pflichtversichert und unterliegen damit einem staatlichen, beitragsorientierten Plan. Aus dieser Versorgungszusage ist der Konzern weder rechtlich noch faktisch zur Zahlung darüber hinausgehender Beiträge verpflichtet. Beiträge im Rahmen von beitragsorientierten Versorgungssystemen werden in dem Jahr geleistet, in dem der Arbeitnehmer die Gegenleistung für diese Beiträge erbracht hat.

Seit dem 1. Januar 2002 haben Arbeitnehmer einen gesetzlichen Anspruch auf Entgeltumwandlung von bis zu jährlich 4 % der Beitragsbemessungsgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung. Für diesen Zweck hat der Konzern einen Kollektivrahmenvertrag mit einer externen Pensionskasse geschlossen.

## 9.2 FÜHRUNGSKRÄFTEBETEILIGUNGSMODELL

Das Führungskräftebeteiligungsmodell der PATRIZIA Immobilien AG fokussiert die Aspekte Marktconformität, Leistungsorientierung und Nachhaltigkeit. Es wurde unter Berücksichtigung der Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex entwickelt.

Grundvoraussetzung des Führungskräftebeteiligungsprogramms der PATRIZIA ist ein konsistentes Zielsystem, das die Unternehmensstrategie unterstützt. Es ist langfristig, mehrdimensional und individuenneutral ausgestaltet. Das System weist den Vorständen und Geschäftsführern von Konzerngesellschaften quantitative und qualitative Unternehmens-, Bereichs- und Individualziele zu. Der Grad der Zielerreichung quantitativer Ziele bezieht sich grundsätzlich auf Planzahlen entsprechend der Unternehmensplanung. Wesentliche Ziele sind hier insbesondere Konzernergebnis vor Steuern und Eigenkapitalverzinsung des Konzerns sowie die Entwicklung des Aktienkurses absolut und in Relation zu Vergleichsindizes.

Auf Bereichsebene wird die Grundstruktur der Leistungserstellung der PATRIZIA in Form von Wertbeiträgen zu Prozessen und der Leistungsverflechtungen unter den Prozessbeteiligten abgebildet. Die an der Leistungserstellung oder an qualitativen Projekten beteiligten Vorstände und Geschäftsführer von Konzerngesellschaften werden auf gemeinsame Ziele verpflichtet.

Auf Individualebene werden die von den Vorständen und Geschäftsführern der Konzerngesellschaften individuell verantworteten quantitativen Ergebnisse oder qualitativen Projektergebnisse berücksichtigt.

Der Grad der Zielerreichung der einzelnen Ziele bestimmt die Höhe des variablen Vergütungsanteils. Der Umfang erzielbarer variabler Vergütungsbestandteile ist nach oben begrenzt. Bei Unterschreitung von 2/3 des Konzernergebnisses nach Plan verlieren die Vorstände und die Geschäftsführer von Konzerngesellschaften den gesamten variablen Vergütungsanteil.

Der variable Vergütungsanteil teilt sich in eine Long-Term- und eine Short-Term-Incentive-Komponente auf. Das Short-Term-Incentive wird unmittelbar nach Feststellung der Zielerreichung ausgezahlt. Das Long-Term-Incentive ist eine virtuell an den Aktienkurs der PATRIZIA gekoppelte Gehaltszusage, die regelmäßig erst zwei Jahre nach Feststellung der Zielerreichung zur Auszahlung kommt.

Innerhalb dieser Sperrfrist ist die Cash-Zusage an Zuteilungsbedingungen gebunden. Diese regeln die Konsequenzen auf die Zuteilung des Long-Term-Incentive an den jeweiligen Vorstand oder Geschäftsführer einer Konzerngesellschaft bei Ausscheiden aus dem Konzern. Nach differenzierten Gründen des Ausscheidens kann dies zu einem Erhalt, anteiligen Verfall oder einem kompletten Verfall der zugesagten und noch nicht zugeteilten Ansprüche führen.

Im Geschäftsjahr 2009 wurde erstmalig für die zweite Führungsebene ein Long-Term-Incentive in Höhe von 259 TEUR festgestellt. Dieser verdiente Geldbetrag wird in sogenannte „Performing Share Units“ zum Xetra-Durch-

schnittskurs 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 31.12.2009 ergibt sich ein Durchschnittskurs von 3,23 EUR. Dies entspricht 80.186 Aktien. Aufwendungen oder Erträge im Zusammenhang mit dem Aktienoptionsplan fielen in der Berichtsperiode nicht an.

Der Zeitwert stellt sich wie folgt dar:

Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung	Anzahl Performing Share Units	Beizulegende Zeitwerte	Beizulegende Zeitwerte	Ausgezahlt
		31.12.2009	31.12.2008	
		TEUR	TEUR	TEUR
Tranche Performing Share Units Geschäftsjahr 2009	80.186	259	0	0

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

	31.12.2009	31.12.2008
Ausstehend am Beginn der Berichtsperiode	0	0
Gewährt für die Berichtsperiode	80.186	0
Verwirkt in der Berichtsperiode	0	0
Ausgezahlt in der Berichtsperiode	0	0
Ausstehend am Ende der Berichtsperiode	80.186	0

### 9.3 GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Zu den der Gesellschaft nahestehenden Personen und Unternehmen zählen die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie die Organmitglieder von Tochtergesellschaften, jeweils einschließlich deren naher Familienangehöriger, sowie diejenigen Unternehmen, auf die Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten. Darüber hinaus zählen zu den nahestehenden Personen diejenigen Unternehmen, mit denen die Gesellschaft einen Konzernverbund bildet oder an denen sie eine Beteiligung hält, die ihr eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglicht, sowie die Hauptaktionäre der Gesellschaft einschließlich deren konzernverbundener Unternehmen.

Nachfolgend sind die nahestehenden Unternehmen des Konzerns einzeln aufgeführt:

- ▶ WE Verwaltungs GmbH, Augsburg
- ▶ WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, Augsburg
- ▶ First Capital Partner GmbH, Gräfelfing
- ▶ FCP Service GmbH, Gräfelfing
- ▶ FCP Anlage AG, Gräfelfing
- ▶ Wohnungsportfolio WPO Berlin GmbH, Berlin



- ▶ Wohnungsportfolio WPO Immobilienservice GmbH, Berlin
- ▶ Immobilienportfolio IPO Berlin GmbH, Berlin
- ▶ Eurobilia AG, Gräfelfing
- ▶ Hansa-Langenhorn-Immobilien GmbH, Hamburg
- ▶ Verwaltung EHG Erste Hanseatische Grundvermögen GmbH, Hamburg
- ▶ E.H.G. Erste Hanseatische Grundvermögen GmbH & Co. KG, Hamburg
- ▶ Wolfgang Egger Verwaltungs-GmbH, Gräfelfing
- ▶ Wolfgang Egger GmbH & Co. KG, Gräfelfing
- ▶ Objektgesellschaft An der Alster 47 GmbH & Co. KG, Augsburg
- ▶ Stadtresidenz Friedrich-List Vermögensverwaltungs KG, Augsburg

Die Gesellschaft unterhält folgende Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Personen:

#### **Aktienbesitz von Mitgliedern des Vorstands und den Vorstandsmitgliedern nahestehenden Personen an PATRIZIA**

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

Wolfgang Egger ist weiterhin zu 5,1 % an der Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG beteiligt. Weitere 45,9 % werden mittelbar von der PATRIZIA Immobilien AG gehalten, die restlichen 49 % werden von Herrn Ernest-Joachim Storr gehalten.

Klaus Schmitt, Mitglied des Vorstands der Gesellschaft, hält eine Beteiligung von insgesamt 0,15 % an der PATRIZIA Immobilien AG.

#### **Aktienbesitz von anderen Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen**

Darüber hinaus halten die Herren Johannes Altmayr, Eckhard Bolte, Dr. Bernhard Engelbrecht, Gerhard Faltermeier, Markus Fischer, Werner Gorny, Jürgen Kolper, Klaus Kümmerle, Dr. Wolfgang Lange, Martin Lemke und Markus Scherl als Mitglieder der weiteren Führungsebene von PATRIZIA insgesamt 1,31 %.

#### **Verträge und Geschäftsbeziehungen zwischen den Vorstandsmitgliedern unmittelbar und PATRIZIA**

Die PATRIZIA Immobilien AG und Tochtergesellschaften der PATRIZIA Immobilien AG erbringen für Wolfgang Egger oder für von Wolfgang Egger mittelbar oder unmittelbar beherrschte Unternehmen unterschiedliche Dienstleistungen. Im Einzelnen ist dies die Betreuung des Immobilienbestands und von Baumaßnahmen. Der Umfang der durch die PATRIZIA Immobilien AG und/oder ihrer Tochtergesellschaften zu erbringenden Leistungen sind im Rahmenvertrag vom 12. Februar 2008 genau definiert worden. Die im Vertrag vereinbarte Vergütung für die erbrachten Leistungen entspricht dabei den marktüblichen Konditionen. Im Geschäftsjahr 2009 wurden durch die PATRIZIA Leistungen in Höhe von 739 TEUR (Vorjahr: 569 TEUR) erbracht.

#### **Mietverträge zwischen Vorstandsmitgliedern und PATRIZIA**

Wolfgang Egger – als Vermieter – hat mit der Gesellschaft – als Mieterin – einen Mietvertrag über das von der Gesellschaft als Hauptsitz genutzte Gebäude (Fuggerstraße 26 in Augsburg) mit einem monatlichen Mietzins von derzeit 22 TEUR (Vorjahr: 20 TEUR) abgeschlossen.

### Mietverträge zwischen den Vorstandsmitgliedern nahestehenden Personen und PATRIZIA

Darüber hinaus hatte die Objektgesellschaft An der Alster 47 GmbH & Co. KG – als Vermieterin – (Wolfgang Egger ist an dieser Gesellschaft mittelbar zu 95 % beteiligt) mit der Gesellschaft einen Mietvertrag über eine Etage eines Gebäudes in Hamburg mit einem monatlichen Mietzins von 6 TEUR (Vorjahr: 6 TEUR) zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer abgeschlossen.

Bis zum 28. Februar 2009 hatte die Friedrich-List Vermögensverwaltungs KG mit der PATRIZIA Wohnen GmbH einen Mietvertrag über Büroräume in München, Bavariaring 6, abgeschlossen. Der monatliche Mietzins betrug 2 TEUR (Vorjahr: 2 TEUR).

### Tätigkeiten von Vorstandsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von PATRIZIA

Der Vorstandsvorsitzende Wolfgang Egger ist Geschäftsführer der Wolfgang Egger Verwaltungs-GmbH (Komplementär-GmbH der Wolfgang Egger GmbH & Co. KG) und Komplementär der Friedrich-List Vermögensverwaltungs KG.

### Beratervertrag mit der Kanzlei Seitz, Weckbach, Fackler

Es besteht ein Beraterverhältnis mit der Rechtsanwaltskanzlei Seitz, Weckbach, Fackler aus Augsburg, wonach die Gesellschaft im Wettbewerbsrecht und Arbeitsrecht beraten wird. Ein Partner dieser Kanzlei, Dr. Theodor Seitz, ist zugleich Aufsichtsratsvorsitzender der Gesellschaft. Der Beratervertrag wurde durch Aufsichtsratsbeschluss vom 23. Februar 2009 genehmigt. 2009 sind Beratungskosten seitens der Kanzlei Seitz, Weckbach, Fackler in Höhe von 13 TEUR (Vorjahr: 9 TEUR) angefallen.

## 9.4 AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

### Mitglieder des Vorstands des Mutterunternehmens

Dem Vorstand gehören an:

Wolfgang Egger, Kaufmann, Chief Executive Officer  
 Arwed Fischer, Diplom-Kaufmann, Chief Financial Officer  
 Klaus Schmitt, Ass. Jur., Chief Operating Officer

Die Bezüge des Vorstands beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1.050 TEUR (Vorjahr: 1.137 TEUR); Details sind der folgenden Aufstellung zu entnehmen:

Vergütung des Vorstands 2009 in Euro	Jahreseinkommen				
	Feste Vergütung	Kurzfristige variable Vergütung	Sach- und sonstige Bezüge*	Langfristige variable Vergütung**	Beitrag zur Altersvorsorge
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Wolfgang Egger	260.000	0	21.828	0	12.000
Arwed Fischer	240.000	240.000	41.586	0	12.000
Klaus Schmitt	180.000	0	30.554	0	12.000
<b>GESAMT</b>	<b>680.000</b>	<b>240.000</b>	<b>93.968</b>	<b>0</b>	<b>36.000</b>

\* Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Zurverfügungstellung von Dienstwagen sowie Zuschüsse zu Versicherungen.

\*\* Umwandlung in Performing Share Units mit zweijähriger Wartezeit; zu den Bedingungen vgl. Punkt 9.2. Für das Geschäftsjahr 2009 wurden keine Performing Share Units gewährt, da die definierte Zielhürde nicht erreicht wurde.

Vorjahr:

Vergütung des Vorstands 2008 in Euro	Jahreseinkommen				
	Feste Vergütung	Kurzfristige variable Vergütung	Sach- und sonstige Bezüge*	Langfristige variable Vergütung**	Beitrag zur Altersvorsorge
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Wolfgang Egger	260.000	0	21.963	0	12.000
Arwed Fischer (seit 1. März 2008)	200.000	200.000	26.160	0	10.000
Alfred Hoschek (bis 30. November 2008)	165.000	0	9.471	0	11.000
Klaus Schmitt	180.000	0	29.389	0	12.000
<b>GESAMT</b>	<b>805.000</b>	<b>200.000</b>	<b>86.983</b>	<b>0</b>	<b>45.000</b>

\* Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Zurverfügungstellung von Dienstwagen sowie Zuschüsse zu Versicherungen.

\*\* Umwandlung in Performing Share Units mit zweijähriger Wartezeit; zu den Bedingungen vgl. Punkt 9.2. Für das Geschäftsjahr 2008 wurden keine Performing Share Units gewährt, da die definierte Zielhürde nicht erreicht wurde.

#### Mitglieder des Aufsichtsrats des Mutterunternehmens

Dem Aufsichtsrat gehören an:

Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender, Steuerberater, Rechtsanwalt, Augsburg  
 Harald Boberg, Repräsentant Bankhaus Lampe KG, (Bielefeld), Hamburg  
 Manfred J. Gottschaller, Vorstand i. R. der Bayerischen Handelsbank AG, München

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr eine fixe Vergütung in Höhe von 62 TEUR (Vorjahr: 62 TEUR); Details sind der folgenden Aufstellung zu entnehmen:

#### Vergütung des Aufsichtsrats 2009 in Euro

	Feste Vergütung	Variable Vergütung
	EUR	EUR
Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender	24.938	0
Harald Boberg	18.750	0
Manfred J. Gottschaller	18.750	0
<b>GESAMT</b>	<b>62.438</b>	<b>0</b>

#### Vergütung des Aufsichtsrats 2008 in Euro

	Feste Vergütung	Variable Vergütung
	EUR	EUR
Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender	24.938	0
Harald Boberg	18.750	0
Manfred J. Gottschaller	18.750	0
<b>GESAMT</b>	<b>62.438</b>	<b>0</b>

## 9.5 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND EVENTUALSCHULDEN

Die Verpflichtungen aus bestehenden Miet- und Leasingverträgen belaufen sich auf:

	TEUR
2010	671
2011 – 2014	476
2015 und später	0
	<b>1.147</b>

Tochtergesellschaften der PATRIZIA Immobilien AG haben im Rahmen des Verkaufs von Immobilien Mietgarantien in Höhe von insgesamt 133 TEUR abgegeben. Diese Garantieverpflichtungen treten nur für den Fall ein, dass ein vereinbarter Mindesterloß aus Mieten nicht erreicht wird.

## 9.6 MITARBEITER

Im Jahresdurchschnitt wurden im Jahr 2009 im Konzern insgesamt (ohne Vorstand) 357 (Vorjahr: 374) Mitarbeiter beschäftigt.

## 9.7 HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Der im Geschäftsjahr 2009 erfasste Aufwand für den Abschlussprüfer beträgt 284 TEUR (Vorjahr: 379 TEUR) für Abschlussprüfungsleistungen.

## 9.8 DEUTSCHER CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Am 14. Dezember 2009 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine Entsprechenserklärung nach § 161 Aktiengesetz abgegeben und auf der Webseite der Gesellschaft ([www.patrizia.ag](http://www.patrizia.ag)) dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

## 10. ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

Der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG trägt die Verantwortung für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns.

Der Konzernabschluss wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt.

Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns enthält Analysen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sowie weitere Erläuterungen, die nach § 315 HGB anzugeben sind.

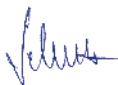
Augsburg, den 5. März 2010



Wolfgang Egger  
Vorstandsvorsitzender



Arwed Fischer  
Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt  
Vorstandsmitglied

## AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES

An folgenden Gesellschaften ist die PATRIZIA Immobilien AG unmittelbar beteiligt:

Name	Sitz	Beteiligungs- quote	Eigenkapital	Jahresüber- schuss/Jahres- fehlbetrag des letzten Geschäftsjahres
				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	23.004,93	0,00
PATRIZIA Projekt 110 GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	24.216,35	0,00
PATRIZIA Projekt 120 GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	22.280,88	0,00
PATRIZIA Projekt 140 GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	34.592,95	0,00
PATRIZIA Projekt 150 GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	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 Immobilien Kapitalanlage- gesellschaft mbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	2.963.776,67	0,00
PATRIZIA Projekt 220 GmbH	Augsburg	100	19.811,56	-3.781,18
PATRIZIA Projekt 230 GmbH	Augsburg	100	23.763,04	-3.522,75
PATRIZIA Projekt 240 GmbH	Augsburg	100	20.213,81	-3.595,27
PATRIZIA Projekt 250 GmbH	Augsburg	100	19.339,84	-3.473,26
PATRIZIA Projekt 260 GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	24.040,80	0,00
PATRIZIA Projekt 280 Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	19.191,36	-3.183,10
Wohnungsgesellschaft Olympia mbH	Hamburg	100	809.977,88	279.826,11
Stella Grundvermögen GmbH <sup>1)</sup>	München	100	7.538.113,38	0,00
PATRIZIA Real Estate Corporate Finance GmbH	München	100	15.687,62	-3.461,03
PATRIZIA Projekt 420 GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 430 GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 440 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 Projekt 460 GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
meridomus GmbH Forderungsmanagement- und Servicegesellschaft für den Vermieter (vormals: PATROffice Real Estate 820 GmbH, Augsburg)	Köln	50	47.689,23	22.689,23

<sup>1)</sup> Aufgrund der bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge werden die Ergebnisse von der PATRIZIA Immobilien AG übernommen.

An folgenden Gesellschaften ist die PATRIZIA Immobilien AG mittelbar beteiligt:

Name	Sitz	Beteiligungs- quote	Eigenkapital	Jahresüber- schuss/Jahres- fehlbetrag des letzten Geschäftsjahres
		%	EUR	EUR
PATRIZIA European Real Estate Management GmbH	Augsburg	100	255.855,47	530.855,07
Projekt Wasserturm Verwaltungs GmbH	Augsburg	51	525,87	-4.501,39
Alte Haide Baugesellschaft mbH	München	94,9	3.296.051,80	799.329,44
PATRIZIA Luxembourg S.à.r.l.	Luxemburg	100	137.197.322,42	395.916,78
PATRIZIA Lux 10 S.à.r.l.	Luxemburg	100	12.043.874,98	-19.768,77
PATRIZIA Lux 20 S.à.r.l.	Luxemburg	100	29.875.371,51	-163.399,11
PATRIZIA Lux 30 N S.à.r.l.	Luxemburg	100	11.694,22	-2.683,66
PATRIZIA Lux 50 S.à.r.l.	Luxemburg	100	9.061.933,48	-16.020,58
PATRIZIA Lux 60 S.à.r.l.	Luxemburg	100	676.729,47	-2.361.622,26
PATRIZIA Real Estate 10 S.à.r.l.	Luxemburg	100	12.175.445,21	4.779.910,41
PATRIZIA Real Estate 20 S.à.r.l.	Luxemburg	100	-60.505.553,26	-28.944.142,34
PATRIZIA Real Estate 30 S.à.r.l.	Luxemburg	100	16.138,17	-1.257,50
PATRIZIA Real Estate 50 S.à.r.l.	Luxemburg	100	2.509.376,33	-1.125.406,53
PATRIZIA Real Estate 60 S.à.r.l.	Luxemburg	100	-7.220.193,36	-3.553.629,48
PATRIZIA Projekt 330 GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	25.000,00	0,00
F 40 GmbH	Augsburg	94,9	13.444.724,53	-22.543,31
PATRIZIA Projekt 380 GmbH	Augsburg	100	19.070,23	-4.078,05
Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG	Augsburg	45,9	-580.109,41	-275.715,51
Projekt Wasserturm Bau GmbH & Co. KG	Augsburg	51	-795.948,72	-538.734,47

<sup>1)</sup> Aufgrund der bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge werden die Ergebnisse von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 180 GmbH übernommen.

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

Name	Sitz	Beteiligungs- quote	Eigenkapital	Jahresüber- schuss/Jahres- fehlbetrag des letzten Geschäftsjahres
		%	EUR	EUR
PATRIZIA Projekt B 280 GmbH & Co. KG	Augsburg	100	-611,85	2.098,70
PATRIZIA Vermögensverwaltungs GmbH <sup>1)</sup>	Augsburg	100	687.583,35	0,00

<sup>1)</sup> Aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags werden die Ergebnisse von der Gesellschafterin PATRIZIA Projekt 180 GmbH übernommen.



## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den von der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (zusammengefasster Lagebericht) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und zusammengefasstem Lagebericht nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den zusammengefassten Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung 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 Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den zusammengefassten Lagebericht 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und zusammengefasstem Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts. 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 Konzernabschluss der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (zusammengefasster Lagebericht) steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 15. März 2010

Deloitte & Touche GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Löffler  
Wirtschaftsprüfer

Stadter  
Wirtschaftsprüfer

#### VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG

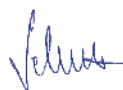
Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses 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.



Wolfgang Egger  
Vorstandsvorsitzender



Arwed Fischer  
Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt  
Vorstandsmitglied

## WEITERE INFORMATIONEN

# D

FÜNFJAHRESÜBERSICHT .....	112
DER AUFSICHTSRAT .....	115
DER VORSTAND .....	116
FINANZKALENDER .....	117

## IFRS – KONZERN-BILANZ FÜNFJAHRESÜBERSICHT

## AKTIVA

	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005
<b>A. LANGFRISTIGES VERMÖGEN</b>	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Software	539	579	196	237	234
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	657.320	660.000	711.558	0	1.700
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau	0	11.162	20.205	0	0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.650	2.005	2.087	1.472	1.271
Wertpapiere des Anlagevermögens	0	0	0	0	247
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	13	6.033	5.067	0	0
Beteiligungen	3.090	3.090	2.043	1	0
Langfristige Finanzderivate	0	0	8.704	0	0
Langfristige Steueransprüche	313	311	375	361	0
Latente Steueransprüche	0	0	0	1.470	1.560
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>662.925</b>	<b>683.180</b>	<b>750.235</b>	<b>3.541</b>	<b>5.012</b>
<b>B. KURZFRISTIGES VERMÖGEN</b>					
Vorräte	676.008	717.772	793.395	228.403	189.516
Kurzfristige Finanzderivate	0	0	4.546	827	0
Kurzfristige Steueransprüche	1.879	6.685	3.144	0	0
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	29.428	41.611	37.859	58.684	16.395
Bankguthaben und Kassenbestand	56.183	67.905	54.013	83.211	16.477
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>763.498</b>	<b>833.973</b>	<b>892.957</b>	<b>371.125</b>	<b>222.388</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>1.426.423</b>	<b>1.517.153</b>	<b>1.643.192</b>	<b>374.666</b>	<b>227.400</b>

**PASSIVA**

	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005
<b>A. EIGENKAPITAL</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Gezeichnetes Kapital	52.130	52.130	52.130	47.400	5.050
Kapitalrücklagen	215.862	215.862	215.862	118.398	573
Gewinnrücklagen					
- Gesetzliche Rücklage	505	505	505	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	877	0	0	0	0
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	-6.079	-8.054	2.941	475	0
Konzerngewinn	21.529	31.029	65.167	24.946	35.976
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>284.824</b>	<b>291.472</b>	<b>336.605</b>	<b>191.724</b>	<b>42.104</b>
<b>B. SCHULDEN</b>					
<b>LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>					
Langfristige Bankdarlehen	0	0	0	0	2.858
Latente Steuerschulden	5.516	4.769	9.914	0	0
Langfristige Finanzderivate	34.208	24.551	1.142	946	1.541
Pensionsverpflichtungen	339	365	369	306	285
Langfristige Verbindlichkeiten	259	0	0	0	0
<b>Summe langfristiger Schulden</b>	<b>40.322</b>	<b>29.685</b>	<b>11.425</b>	<b>1.252</b>	<b>4.684</b>
<b>KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>					
Kurzfristige Bankdarlehen	1.070.207	1.161.735	1.261.997	125.494	149.298
Kurzfristige Finanzderivate	8.895	10.238	235	0	0
Sonstige Rückstellungen	580	616	594	535	521
Kurzfristige Verbindlichkeiten	13.116	12.556	32.171	44.489	23.560
Steuerschulden	8.051	9.847	165	10.810	6.295
Sonstige kurzfristige Passiva	428	1.004	0	362	938
<b>Summe kurzfristiger Schulden</b>	<b>1.101.277</b>	<b>1.195.996</b>	<b>1.295.162</b>	<b>181.690</b>	<b>180.612</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>1.426.423</b>	<b>1.517.153</b>	<b>1.643.192</b>	<b>374.666</b>	<b>227.400</b>

## IFRS – KONZERN-GEWINN-UND-VERLUSTRECHNUNG FÜNFJAHRESÜBERSICHT

	2009	2008	2007	2006	2005
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	250.888	221.325	193.253	237.611	99.508
2. Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	370	21.747	0	0	0
3. Bestandsveränderungen	-106.173	-75.623	666.705	44.114	35.823
4. Sonstige betriebliche Erträge	14.168	4.109	1.905	3.357	2.791
<b>5. Gesamtleistung</b>	<b>159.253</b>	<b>171.558</b>	<b>861.863</b>	<b>285.082</b>	<b>138.122</b>
6. Materialaufwand	-60.884	-66.000	-778.775	-201.777	-85.815
7. Personalaufwand	-23.888	-22.445	-19.908	-14.882	-12.359
8. Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung	-824	-846	-771	-593	-603
9. Wertveränderung auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0	69.477	150	-300
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.553	-17.199	-20.543	-16.706	-13.547
11. Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen	6	-1.004	-298	0	0
12. Finanzerträge	12.271	29.972	20.371	2.645	829
13. Finanzaufwendungen	-76.342	-126.444	-68.246	-6.719	-6.263
<b>14. Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-7.961</b>	<b>-32.408</b>	<b>63.170</b>	<b>47.200</b>	<b>20.064</b>
15. Ertragsteuern	-1.539	-1.730	-15.129	-14.800	-3.432
<b>16. Konzernjahresüberschuss / -fehlbetrag</b>	<b>-9.500</b>	<b>-34.138</b>	<b>48.041</b>	<b>32.400</b>	<b>16.632</b>
17. Gewinnvortrag	31.029	65.167	17.126	0	19.349
18. Einstellung in Gewinnrücklagen					
a) Gesetzliche Rücklage	0	0	0	0	-5
b) Sonstige Rücklagen	0	0	0	-7.454	0
<b>19. Konzerngewinn</b>	<b>21.529</b>	<b>31.029</b>	<b>65.167</b>	<b>24.946</b>	<b>35.976</b>
IFRS-Ergebnis je Aktie, in Euro	-0,18	-0,65	0,92	0,71	0,41



**DER AUFSICHTSRAT**

**Dr. Theodor Seitz**  
Vorsitzender

Mitglied des Aufsichtsrats seit 2002 und Vorsitzender  
seit 2003

Rechtsanwalt und Steuerberater, Augsburg

**Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

- ▶ Aufsichtsratsvorsitzender CDH AG, Augsburg

**Harald Boberg**  
1. stellvertretender Vorsitzender

Mitglied des Aufsichtsrats seit 2003

Repräsentant Bankhaus Lampe KG, (Bielefeld),  
Hamburg

**Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

- ▶ Mitglied des Aufsichtsrats der HanseMercur  
Lebensversicherung AG, Hamburg
- ▶ Mitglied des Aufsichtsrats der Flughafen Hamburg  
GmbH, Hamburg

**Manfred J. Gottschaller**  
2. stellvertretender Vorsitzender

Mitglied des Aufsichtsrats seit 2003

Vorstand i. R. Bayerische Handelsbank AG, München

**Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

- ▶ Keine Mandate

## DER VORSTAND

**Wolfgang Egger**

Chief Executive Officer

Erstmals bestellt am: 21. August 2002

Zurzeit bestellt bis: 30. April 2012

**Zuständigkeit im Vorstand der PATRIZIA**

Fondsvertrieb, Kommunikation, Marketing,  
Research, Strategie

**Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

▶ Keine Mandate

**Arwed Fischer**

Chief Financial Officer

Erstmals bestellt am: 1. März 2008

Zurzeit bestellt bis: 28. Februar 2011

**Zuständigkeit im Vorstand der PATRIZIA**

Controlling, EDV, Finanzierung, Investor Relations,  
Rechnungswesen und Steuern, Risikomanagement

**Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

▶ Keine Mandate

**Klaus Schmitt**

Chief Operating Officer

Erstmals bestellt am: 1. Januar 2006

Zurzeit bestellt bis: 31. Dezember 2010

**Zuständigkeit im Vorstand der PATRIZIA**

Führung der operativen Geschäftsfelder, Gremien-  
betreuung, Objektakquisition, Personal, Recht

**Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

▶ Keine Mandate

## FINANZKALENDER

25. März 2010 .....	Veröffentlichung des Jahresabschlusses 2009
25. März 2010 .....	Bilanzpressekonferenz
11. Mai 2010.....	Zwischenbericht – 1. Quartal 2010
23. Juni 2010 .....	Hauptversammlung, Augsburg
11. August 2010 .....	Zwischenbericht – 2. Quartal 2010
19. Oktober 2010.....	Fachkonferenz Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt am Main
10. November 2010 .....	Zwischenbericht – 3. Quartal 2010

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

### Kontakt

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

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

### Bilder

iStock, Getty Images, Fotolia, PATRIZIA Immobilien AG



Klimaneutraler Druck steht für die freiwillige Kompensation von CO<sub>2</sub>-Emissionen, die bei der Herstellung eines Druckproduktes entstehen. Durch den Ankauf von Zertifikaten werden diese unvermeidbaren CO<sub>2</sub>-Emissionen neutralisiert – und können somit anerkannten Klimaschutzprojekten zugute kommen.

*Druck auf Opus Praximatt, das nachhaltig durch seine Herstellung und der überwachten Wiederaufforstung die Umweltfreundlichkeit wahrt.*



AUGSBURG

BERLIN

DRESDEN

FRANKFURT

HAMBURG

KÖLN

MÜNCHEN