

skompetenz Expertise Kreativität Freundschaft
en Präsenz Bewährtheit Lösungskompetenz
ft **Werte entscheiden** Zukunftssicherheit
enz Expertise Kreativität Freundlichkeit
z Bewährtheit Lösungskompetenz Expertise
Zukunftssicherheit Vertrauen Präsenz Be
Freundlichkeit Partnerschaft Zukunftssi
skompetenz Expertise Kreativität Freundschaft
en Präsenz Bewährtheit Lösungskompetenz
ft Zukunftssicherheit Vertrauen Präsenz
rität Freundlichkeit Partnerschaft Zukunf
skompetenz Expertise Kreativität Freundschaft
en Präsenz Bewährtheit Lösungskompetenz

Finanzkennzahlen in der Übersicht

KENNZAHLEN

in TEUR	2010	2009	Veränderung in %
Umsatz- und Ertragslage			
Umsatz	339.593	250.888	35,4
Gesamtleistung	179.856	159.253	12,9
EBITDA	62.148	56.934	9,2
EBIT	61.244	56.110	9,1
EBIT adjusted ¹	60.919	56.110	8,6
EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)	11.488	-7.961	244,3
EBT adjusted ¹	12.789	2.419	428,7
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	6.201	-9.500	165,3
Vermögens- und Kapitalstruktur			
Langfristiges Vermögen	623.028	662.925	-6,0
Kurzfristiges Vermögen	591.520	763.498	-22,5
Eigenkapital	294.732	284.824	3,5
Eigenkapitalquote (in %)	24,3	20,0	4,3 %-Punkte
Langfristige Schulden	50.986	40.322	26,4
Kurzfristige Schulden	868.830	1.101.277	-21,1
Bilanzsumme	1.214.548	1.426.423	-14,9
Weitere Kennzahlen			
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	205.795	101.805	102,1
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	40.523	-171	>1.000
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	-231.964	-113.356	-104,6
Ergebnis je Aktie (Euro)	0,12	-0,18	166,7
Dividende je Aktie (Euro)	0,00 ²	0,00	0,0
Mitarbeiter zum 31. Dezember	370	349	6,0
Anzahl der Einheiten im Portfolio zum 31. Dezember	9.305	11.120	-16,3

¹ bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Marktwertbewertungen

² Dividendenvorschlag für das Geschäftsjahr 2010 der PATRIZIA Immobilien AG, vorbehaltlich der Zustimmung durch die Hauptversammlung am 29. Juni 2011

AKTIE

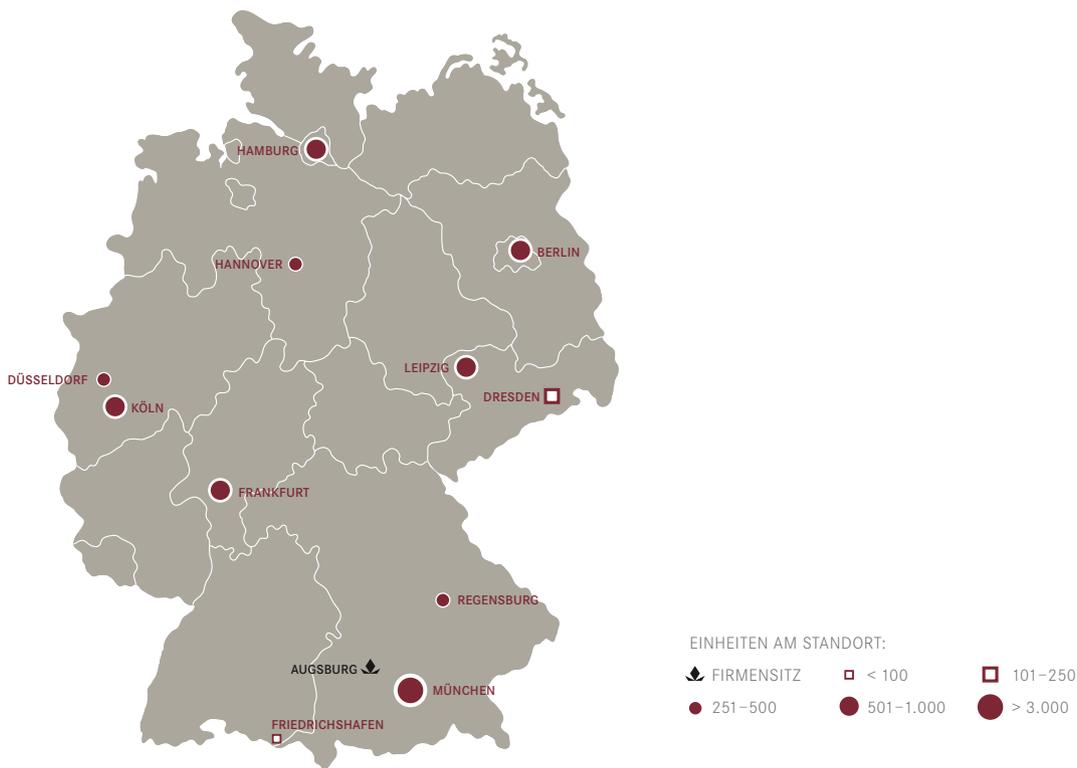
ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	P1Z
Gezeichnetes Kapital zum 31. Dezember 2010	52.130.000 Euro
Anzahl Aktien zum 31. Dezember 2010	52.130.000 Stück
Höchstkurs 2010 ³	3,85 Euro
Tiefstkurs 2010 ³	2,59 Euro
Jahresschlusskurs 2010 ³	3,84 Euro
Marktkapitalisierung zum 31. Dezember 2010	200,2 Mio. Euro
Indizes	SDAX, EPRA, GEX, DIMAX

³ Schlusskurse XETRA Handel

UNTERNEHMENSPROFIL

Die PATRIZIA Immobilien AG ist seit 27 Jahren als Investor und Dienstleister auf dem Immobilienmarkt tätig. Mit dem Fokus auf Wohnimmobilien ist die PATRIZIA kontinuierlich gewachsen und seit 2006 im Prime Standard der Deutschen Börse gelistet und Mitglied im SDAX. Die Geschäftstätigkeit umfasst den Ankauf, die Wertoptimierung und Platzierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Als anerkannter Geschäftspartner großer institutioneller Anleger sowie der öffentlichen Hand agiert das Unternehmen bundesweit und deckt die gesamte Wertschöpfungskette rund um die Immobilie ab. Derzeit hat die PATRIZIA 25.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten in der Immobilienverwaltung. Über ihre Tochtergesellschaften PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH und LB Immo Invest GmbH legt das Unternehmen zudem Immobilien-Spezialfonds nach dem Investmentgesetz auf. Der PATRIZIA Verbund zählt zu den Top-Adressen im deutschen Spezialfondsmarkt. Insgesamt betreut die PATRIZIA heute ein Immobilienvermögen von mehr als 5 Mrd. Euro.

STANDORTE DES PATRIZIA PORTFOLIOS



Werte entscheiden

In einer sich wandelnden Gesellschaft sind Werte die Orientierungspunkte für Menschen und Unternehmen. Drei Kernwerte treiben uns an: die Wertsteigerung von Immobilien, das Prinzip Nachhaltigkeit und die Wertschätzung für Kunden, Partner und Mitarbeiter.

ERFAHREN SIE, WAS WERTE FÜR UNS BEDEUTEN.

► **ISARTOR-PALAIS, MÜNCHEN**

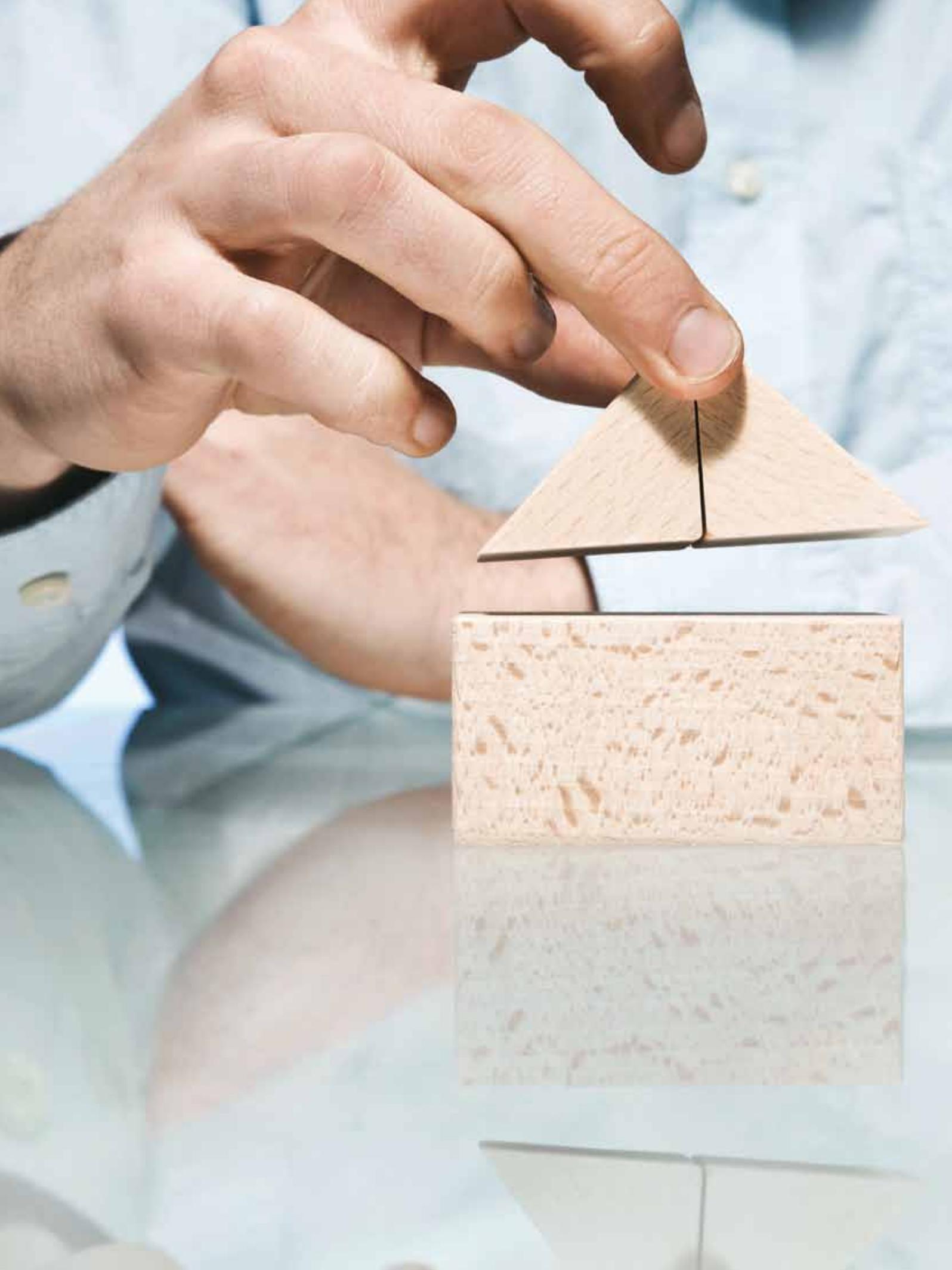
Dieses Premiumobjekt erfüllt durch sein flexibles Nutzungskonzept höchste Ansprüche an modernes Wohnen und Arbeiten. Seine kraftvolle und traditionsbewusste Architektur gibt dem Quartier in bester Citylage eine neue Identität.



Expertise

Wir sind seit 1984 erfolgreich im Immobilienmarkt tätig und verfügen über ein einzigartiges Kapital an Wissen und Erfahrung – in allen Marktsegmenten. Davon profitieren unsere Kunden bei jeder einzelnen Immobilienentscheidung.

EXPERTISE IST FÜR UNS EIN ASPEKT DER WERTSTEIGERUNG.



Kreativität

Das wahre Potenzial einer Immobilie zu erschließen bedeutet Märkte verstehen, Ideen entwickeln, Zukunft gestalten. Ein komplexes Anforderungsprofil, für das wir wertvolle Synergien in unserem umfangreichen Leistungsspektrum nutzen.

KREATIVITÄT IST FÜR UNS EIN ASPEKT DER WERTSTEIGERUNG.



Lösungskompetenz

Jede Immobilie ist ein Raum der Möglichkeiten. Wir sehen ihn mit den Augen unserer Kunden und deren Kunden, um durchdachte Lösungen bieten zu können. So werden wir uns zu einem der führenden Immobilien-Investmenthäuser in Europa entwickeln.

LÖSUNGSKOMPETENZ IST FÜR UNS EIN ASPEKT DER WERTSTEIGERUNG.

Inhaltsverzeichnis

INHALT IM ÜBERBLICK

Vorwort und Berichte	9
Vorwort des Vorstands	9
Bericht des Aufsichtsrats	12
Corporate Governance	16
Die PATRIZIA Aktie	22
Konzernlagebericht	32
Geschäftsbereiche und Umfeld	33
Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	41
Unsere Verantwortung	51
Chancen- und Risikobericht	54
Nachtragsbericht	61
Prognosebericht	62
Konzernabschluss	72
Gewinn- und Verlustrechnung	73
Gesamtergebnisrechnung	73
Bilanz	74
Kapitalflussrechnung	76
Eigenkapitalveränderungsrechnung	77
Konzernanhang	78
IFRS-Konzernanhang	78
Aufstellung des Anteilsbesitzes	120
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	122
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	123
Weitere Informationen	124
Fünfjahresübersicht	124
Der Aufsichtsrat	127
Der Vorstand	128
Finanzkalender und Kontakte	Umschlag

Vorwort des Vorstands

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

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

Was haben wir 2010 operativ konkret erreicht?

Die Vertriebszahlen in der Wohnungsprivatisierung konnten wir um 22% steigern. 801 einzeln verkaufte Wohnungen belegen, dass Wohneigentum wieder wertgeschätzt wird. Ungebrochen ist das Interesse an Immobilien zur Kapitalanlage. Gut zwei Drittel dieser Einheiten wurden als vermietete Wohnungen von Privatpersonen erworben. Auch in den Transaktionsmarkt für größere Objekte kam Bewegung: Die Globalverkäufe haben wir mehr als verdreifacht, von 289 Einheiten im Vorjahr auf nun 1.002, wobei die Käufer noch alle aus dem Inland stammten. In der Projektentwicklung wurden drei Projekte planmäßig fertig gestellt und zum Jahresende veräußert. Neue Projekte sind bereits in Planung: Zwei Grundstücke mit insgesamt 7.500 m² wurden auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Oberkassel in Düsseldorf erworben. Die PATRIZIA wird im sogenannten Belsenpark – einem der wichtigsten Entwicklungsvorhaben der Stadt – 140 Wohnungen im gehobenen Segment erstellen. Weitere Investmentmöglichkeiten für Projektentwicklungen werden zurzeit geprüft.

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

Weiterentwicklung zum Immobilien-Investmenthaus

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

Neue Ausrichtung auf Wohnen und Gewerbe

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

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

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

Herausfordernde Ziele

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

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

Ihr Vorstand



Wolfgang Egger
Vorstandsvorsitzender



Arwed Fischer
Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt
Vorstandsmitglied





Bericht des Aufsichtsrats

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

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

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

Ordentliche Sitzungen und Themen des Aufsichtsrats

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

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



Dr. Theodor Seitz (Aufsichtsratsvorsitzender)

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

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

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

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

Weitere Beschlüsse des Aufsichtsrats

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

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

Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses 2010 und des Abhängigkeitsberichts

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

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

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

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

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

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

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

Augsburg, 21. März 2011

Für den Aufsichtsrat



Dr. Theodor Seitz
Vorsitzender

Corporate Governance

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

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

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

Umsetzung des Kodex

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

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

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

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

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

Transparenz bei Transaktionen des Vorstands und möglichen Interessenskonflikten

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

AKTIENBESITZ DES VORSTANDS

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

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

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

Vergütungsbericht**Vergütung des Vorstands**

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

Höhe und Struktur der Vergütung der Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat festgelegt und regelmäßig überprüft. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder orientiert sich dabei am jeweiligen Aufgabengebiet, der persönlichen Leistung des einzelnen Vorstandsmitglieds und des Gesamtvorstands sowie der wirtschaftlichen und finanziellen Lage und dem Erfolg der PATRIZIA. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder ist leistungsorientiert und setzt sich aus erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten sowie Bestandteilen mit langfristiger Anreizwirkung zusammen. Die erfolgsunabhängigen Teile bestehen aus einer fixen Grundvergütung, die als monatliches Gehalt ausbezahlt wird, Beiträgen zur Altersversorgung sowie sonstigen vereinbarten Leistungen. Darüber hinaus enthält die Vergütung der Vorstandsmitglieder Sach- und sonstige Bezüge, die sich im Wesentlichen aus nach steuerlichen Richtlinien anzusetzenden Werten für die 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 den zu Beginn des Geschäftsjahres festgelegten Zielen. Dabei werden drei Kategorien von Zielen festgelegt: Unternehmensziele, Bereichsziele und Individualziele. Bei den Zielen wird des Weiteren zwischen quantitativen und qualitativen Zielen unterschieden. Die Höhe der variablen Vergütung richtet sich demnach nach dem Grad, in dem die vorab festgelegten Ziele erreicht, unter- oder überschritten werden.

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

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

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

Für jedes vorab festgelegte Einzelziel wird in Abhängigkeit vom Zielerreichungsgrad ein variabler Vergütungsbetrag errechnet. Die Summe aller Beträge wird in zwei Komponenten ausgezahlt. Ein Anteil von zwei Dritteln wird in Form einer Barauszahlung geleistet; diese wird als kurzfristige Komponente bezeichnet. Das verbleibende Drittel der variablen Vergütung wird in Form sogenannter Performance Share Units gewährt, also nicht unmittelbar bar ausbezahlt. Dieses Drittel wird als Komponente mit langfristiger Anreizwirkung bezeichnet. Performance Share Units sind virtuelle Aktien, mittels derer die Berechtigten das Recht erhalten, nach Ablauf eines festgelegten Performance-Zeitraums einen Geldbetrag zu beziehen. Dieser Performance-Zeitraum wurde Anfang 2010 bei Neuabschlüssen oder Verlängerungen von Vorstandsverträgen von zwei auf drei Jahre erhöht. Mit den Performance Share Units sind weder Stimm- noch Dividendenrechte verbunden. Die variable Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung wird zunächst in Performance Share Units zum Xetra-Durchschnittskurs der PATRIZIA Aktie jeweils 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember des maßgeblichen Geschäftsjahres umgerechnet. Der Gegenwert der daraus errechneten Aktien wird zum Xetra-Durchschnittskurs 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember des zweiten bzw. dritten auf das maßgebliche Geschäftsjahr folgenden Jahres, also nach dem Ende der Sperrfrist, ausbezahlt. Die variable Vergütungskomponente mit langfristiger Anreizwirkung wird so an die Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft gekoppelt.

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

Im Einzelnen wurden den Mitgliedern des Vorstands folgende Bezüge gewährt:

ERFOLGSUNABHÄNGIGE VERGÜTUNG

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

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

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

VARIABLE VERGÜTUNG (ERFOLGSBEZOGEN)

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

¹ Auszahlung im Geschäftsjahr

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

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

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

Vergütung des Aufsichtsrats

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

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

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

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

Dem Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2010 folgende Bezüge gewährt:

VERGÜTUNG

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

¹ Unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Hauptversammlung 2011 zur Verwendung des Bilanzgewinns

Die PATRIZIA Aktie

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

KENNZAHLEN DER PATRIZIA AKTIE

		2010	2009	2008
Börsenkurse¹				
Höchst	EUR	3,85	4,02	5,67
Tiefst	EUR	2,59	1,29	0,87
Jahresschlusskurs	EUR	3,84	3,06	1,63
Kursentwicklung	%	25,5	87,7	-68,4
Marktkapitalisierung zum 31. Dezember ¹	Mio. EUR	200,2	159,5	85,0
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag²				
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag ²	EUR	182.000	189.900	739.900
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag ²	Stück	56.000	75.400	311.700
Jährlicher Aktienumschlag		0,27	0,37	1,52
Ausstehende Aktien zum 31. Dezember	Mio. Stück	52,13	52,13	52,13
Ergebnis je Aktie (IFRS)				
	EUR	0,12	-0,18	-0,65

¹ XETRA-Schlusskurs

² Alle deutschen Börsenplätze

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

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

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

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

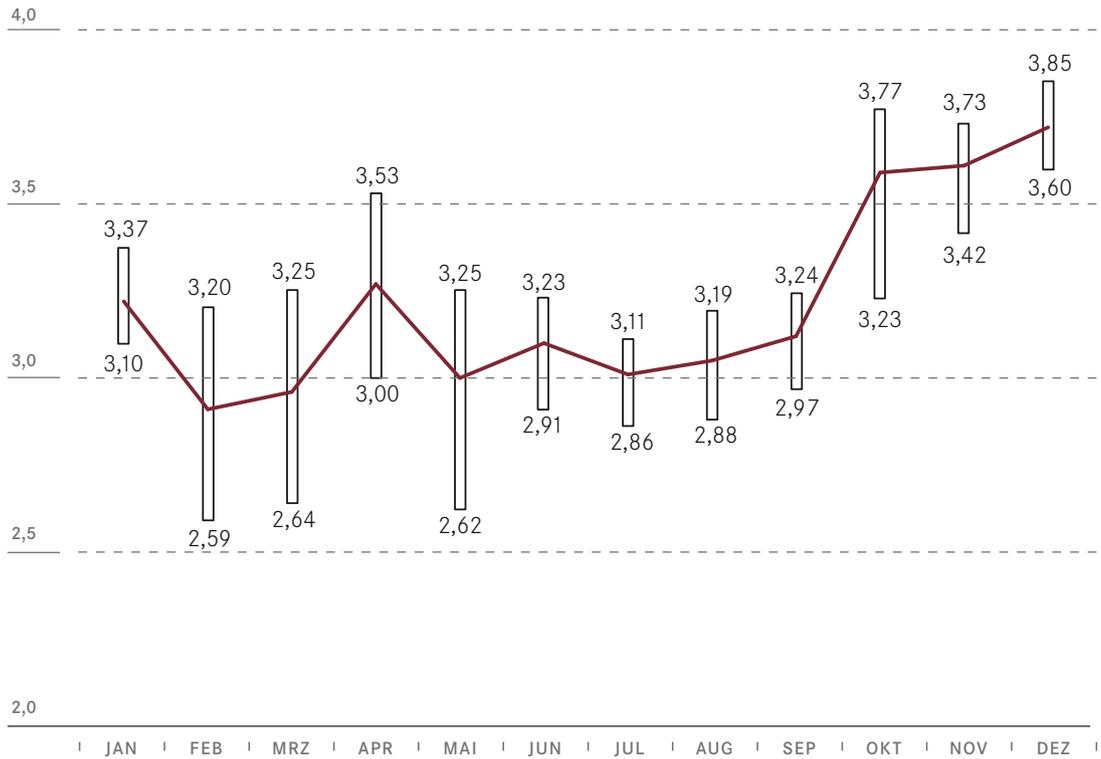
ENTWICKLUNG DER PATRIZIA AKTIE 2010 (IN %)



GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

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

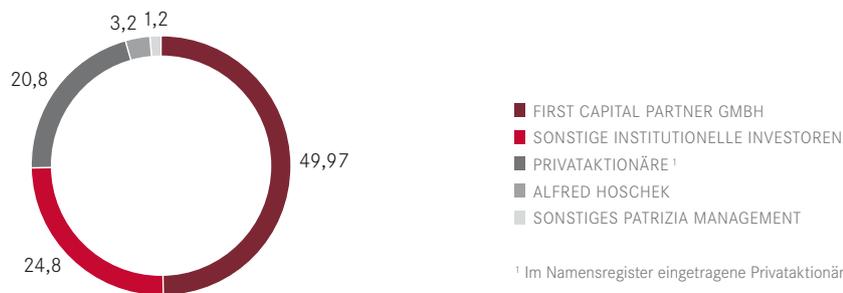


□ HÖCHST- UND TIEFSTKURS (XETRA-SCHLUSSKURS) — MONATSDURCHSCHNITT

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

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

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31. DEZEMBER 2010 (IN %)





Partnerschaft

Wir wollen unseren Kunden ein wertvoller Partner sein, der jede ihrer Immobilienentscheidung auf ein langfristig solides Fundament stellt. Deshalb denken wir strategisch, behandeln jedes Projekt individuell und sind persönlich verbindlich.

PARTNERSCHAFT IST FÜR UNS EIN ASPEKT DER WERTSCHÄTZUNG.



► **PATRIZIA FIRMENZENTRALE, AUGSBURG**

Das Herz der PATRIZIA schlägt in Augsburg – hier steuern alle Gesellschaften und Fachbereiche die Immobiliengeschäfte. Ob zentral oder vor Ort in unseren Niederlassungen erfüllen wir zuverlässig die Wünsche unserer Kunden.

Präsenz

Wir sind als Investor und Dienstleister in allen Immobilien-Kernmärkten zuhause. Ob Wohnen oder Gewerbe, Immobilienmanagement oder Projektentwicklung, wir sorgen dafür, dass unsere Erfahrung und unser Know-how an jedem Standort zur Wirkung kommen.

PRÄSENZ IST FÜR UNS EIN ASPEKT DER WERTSCHÄTZUNG.



Freundlichkeit

Wir begegnen unseren Kunden und Partnern mit Interesse, Offenheit und aufmerksamer Zuwendung. Der Mensch mit seinen Anforderungen steht dabei immer im Mittelpunkt. Es geht um die langfristige Geschäftsbeziehung – nicht um den schnellsten Weg zum Geschäftsabschluss.

FREUNDLICHKEIT IST FÜR UNS EIN ASPEKT DER WERTSCHÄTZUNG.

Konzernlagebericht

DETAILINDEX

Konzernlagebericht	32
Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns	33
1 Geschäftsbereiche und Umfeld	33
1.1 Wirtschaftliches Umfeld	36
1.2 Geschäftsentwicklung	37
2 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	41
2.1 Ertragslage des Konzerns	41
2.2 Vermögens- und Finanzlage des Konzerns	45
2.3 Nicht relevante Teilbereiche	48
2.4 Erläuterungen zum Jahresabschluss nach HGB der PATRIZIA Immobilien AG (Holding)	48
2.5 Erklärung zur Unternehmensführung – Angaben nach § 289a HGB	51
2.6 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen	51
3 Unsere Verantwortung	51
3.1 Nachhaltigkeit	51
3.2 Mitarbeiter	52
4 Chancen- und Risikobericht	54
4.1 Chancen- und Risikomanagement	54
4.2 Entwicklung der Risiken	55
4.3 Entwicklung der Chancen	59
4.4 Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess – Angaben nach § 289 Abs. 5, § 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB	60
4.5 Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken	61
5 Nachtragsbericht	61
6 Prognosebericht	62
6.1 Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen	62
6.2 Strategische Ausrichtung	63
6.3 Erwartete Entwicklung der Ertrags- und Finanzlage	63

Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Der Konzernlagebericht wurde gemäß § 315 Abs. 3 HGB in Verbindung mit § 298 Abs. 3 HGB mit dem Lagebericht der PATRIZIA Immobilien AG zusammengefasst, weil die Lage der PATRIZIA Immobilien AG als Finanzholding maßgeblich von der Lage des Konzerns geprägt wird. Der zusammengefasste Lagebericht enthält alle Darstellungen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns sowie weitere Angaben, die nach Maßgabe des deutschen Handelsgesetzes erforderlich sind. Die Währungsangaben erfolgen in Euro.

1 Geschäftsbereiche und Umfeld

Die PATRIZIA Immobilien AG mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend die PATRIZIA) ist ein Immobilienhandels- und -investmenthaus. Sie ist spezialisiert auf den Ankauf qualitativ hochwertiger Wohnimmobilien an wirtschaftlich attraktiven Standorten in Deutschland und Europa, deren Optimierung und Wertsteigerung sowie den anschließenden Weiterverkauf der Objekte. Seit nunmehr 27 Jahren bedient die PATRIZIA als Investor und Dienstleister bundesweit den wohnungswirtschaftlichen Immobiliensektor. Neben dem Hauptsitz in Augsburg sorgen Niederlassungen in Berlin, Dresden, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart für den Vertrieb der Immobilien und erbringen Serviceleistungen vor Ort. Die regionale Ausrichtung sichert sowohl den direkten Kundenkontakt als auch die lokale Marktkennntnis.

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.

PATRIZIA GESCHÄFTSBEREICHE



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 wieder, unabhängig ihres Ausweises als lang- oder kurzfristiges Vermögen. Untergliedert in die Geschäftsbereiche Wohnungsprivatisierung, Revitalisierung und Projektentwicklung kauft die PATRIZIA hierbei grundsätzlich für den eigenen Bestand. Der Anlagehorizont ist in der Regel kurz- bis mittelfristig, meist zwei bis fünf Jahre. Innerhalb dieses Zeitraums erhöht die PATRIZIA die Rentabilität der Immobilie und stellt den Weiterverkauf

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

sicher – sei es als einzelne Wohnungen an Mieter, Selbstnutzer und private Kapitalanleger oder in Teil-Paketen an vermögende private und institutionelle Investoren. 79 % der insgesamt rund 9.300 eigenen Wohnungen liegen an den deutschen Top-5-Standorten: in Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln/Düsseldorf und München.

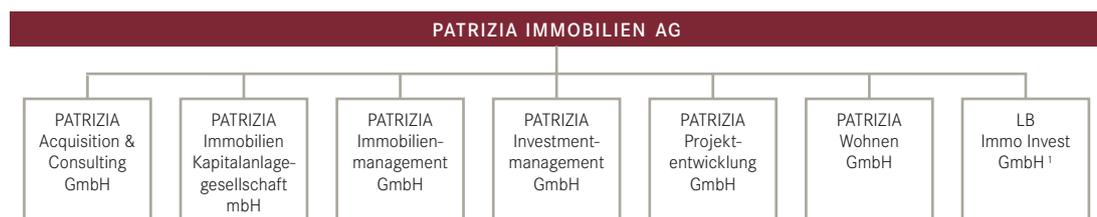
Im **Segment Services** erbringt die PATRIZIA sämtliche Serviceleistungen rund um die Immobilie: Die Palette reicht von der Ankaufsberatung über das Asset Management und die Immobilienverwaltung bis hin zur Veräußerung der Immobilien. Hier handeln wir auch als Vertreter der Eigentümer und optimieren Immobilienportfolios externer Dritter als wären es unsere eigenen Bestände. Die PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH legt Themenfonds auf und bietet institutionellen Anlegern indirekte Investmentmöglichkeiten in deutsche und europäische Wohnimmobilien. Das von Investoren eingeworbene Eigenkapital wird ohne eine Kapitalbeteiligung der PATRIZIA investiert und nach dem Investmentgesetz verantwortet; zudem übernimmt die PATRIZIA für die Fonds wesentliche Dienstleistungen. Mit dem Erwerb der LB Immo Invest GmbH verfügt die PATRIZIA mit Beginn des neuen Geschäftsjahres 2011 auch über eine Kapitalanlagegesellschaft, die vorwiegend in Gewerbeimmobilien investierende Fonds verantwortet.

INVESTIEREN. OPTIMIEREN. REALISIEREN.

Unser Ziel ist es, als Investor und Dienstleister ganzheitliche Lösungen zur renditeorientierten Optimierung von Immobilienportfolios zu schaffen. Dazu 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. Erst das abgestimmte Zusammenspiel von Ankauf, Asset Management und Vertrieb ermöglicht die optimale Entwicklung einer Immobilie und deren erfolgreiche Platzierung am Markt.

Struktur

Die PATRIZIA Immobilien AG ist die Management-Holding des PATRIZIA Konzerns und nimmt zentrale Leitungs- und Dienstleistungsfunktionen wahr. Unter dem Dach der Holding waren 2010 sechs Tochtergesellschaften am Markt aktiv und verantworteten 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 LB Immo Invest GmbH wurde als 94,9 %ige Tochtergesellschaft des PATRIZIA Konzerns mit Wirkung zum 3. Januar 2011 erworben und ist daher im Konzernabschluss 2010 nicht enthalten. Ein Ergebnisabführungsvertrag besteht nicht. Die Immobilienbestände werden über Objektgesellschaften geführt und vervollständigen den Konzern. Eine detaillierte Aufstellung des Anteilsbesitzes kann dem Konzernanhang entnommen werden.

PATRIZIA KONZERN

¹ konzernzugehörig seit 3. Januar 2011

Die **PATRIZIA Acquisition & Consulting GmbH** verantwortet den Ankauf der Wohnimmobilien inklusive des dazu erforderlichen Researchs für unsere eigenen Investments und für unsere in Wohnimmobilien investierenden Fonds.

Die **PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH** (KAG) legt Immobilien-Spezialfonds für nationale 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 17.500 Einheiten, davon neben dem Eigenbestand rund 8.200 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.

Die **LB Immo Invest GmbH** wurde im Dezember 2010 mit Wirkung zum 3. Januar 2011 von der HSH Real Estate AG, einer Tochtergesellschaft der HSH Nordbank AG, erworben. Im Konzernabschluss 2010 ist die Gesellschaft noch nicht enthalten. Als Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft legt die LB Immo Invest Fonds auf, die vorwiegend in Büro- und Handelsimmobilien, aber auch Pflegeeinrichtungen und Hotels investieren. Neben dem Hauptstandort Deutschland ist sie in Frankreich, Großbritannien, den USA, in Skandinavien sowie Benelux investiert. Die Kundengruppe der institutionellen Investoren setzt sich im Wesentlichen aus Sparkassen, Versicherungen und Pensionsfonds zusammen.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

1.1 Wirtschaftliches Umfeld**Rasanter Aufschwung der deutschen Wirtschaft nach der Krise**

Die deutsche Wirtschaft hat nach der schwersten Rezession der Nachkriegszeit 2010 eine erstaunliche wirtschaftliche Kehrtwende vollzogen. Schrumpfte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2009 noch um 4,7 %, so war 2010 ein zu Jahresbeginn von den Experten so nicht erwartetes Wachstum von 3,6 % zu verzeichnen – so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Wurde das Wachstum im ersten Halbjahr noch in weiten Teilen von einer lebhaften Exportnachfrage getragen, muss auf Jahressicht von einer ausgewogeneren Wachstumsbasis gesprochen werden. Insbesondere die Investitionen und die privaten Konsumausgaben haben ihren Teil zum Wachstum beigetragen. In der Folge dieser positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen lag die Arbeitslosenquote 2010 wieder unter ihrem Tiefstand aus dem Jahre 2008.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank verharrte 2010 weiterhin auf dem historischen Tiefstand von 1,0 %, nicht zuletzt wegen der anhaltenden Schwierigkeiten einzelner Peripherieländer der Eurozone und anhaltender Zweifel hinsichtlich der Solidität einzelner europäischer Banken.

Gute Perspektiven für Wohninvestments in deutschen Großstädten

Das positive wirtschaftliche Umfeld zeigt sich in zunehmendem Maße auch auf den deutschen Wohnungsmärkten. Dabei zeigen sich nach Jahren negativer Entwicklungen auch bei der Bautätigkeit erste Zeichen einer Trendwende, wenngleich ein weiterhin schwieriges Finanzierungsumfeld für Projektentwickler ein deutliches Anziehen der Bautätigkeit gegenwärtig noch verhindert. In der Folge zeigt sich die günstige Wirtschaftsentwicklung in der Hauptsache in steigenden Preisen und Mieten. Verstärkt wird dieser Druck auf die Preise und Mieten durch eine in Deutschland anhaltende Binnenmigration in die wirtschaftsstarke Agglomerationsräume. Dabei handelt es sich bei den Zuwanderern in zunehmendem Maße nicht mehr nur um Studenten oder Berufseinsteiger, sondern auch um Familien und ältere Menschen, welche ihren Lebensmittelpunkt wieder stärker in die Städte hineinverlagern. Im Ergebnis bleibt der Neubau nicht nur quantitativ, sondern in zunehmendem Maße auch qualitativ hinter der Nachfrage zurück.

Die höchsten Angebotsmieten wurden Ende 2010 in München verlangt. Die höchsten Mietsteigerungen in den letzten zwölf Monaten waren in Berlin, Düsseldorf und Köln zu beobachten. Günstigster Wohnstandort unter den Top-Märkten bleibt wie in der Vergangenheit Berlin, auch wenn durch die Mietsteigerungen der vergangenen Quartale ein Aufholprozess in Gang gesetzt worden ist.

Das Interesse institutioneller Investoren an deutschen Wohnimmobilien ist weiterhin hoch, das Transaktionsvolumen wird jedoch, insbesondere an den Top-Standorten, durch ein Fehlen eines entsprechenden Immobilienangebots begrenzt. Dies hat vorwiegend für Objekte mit gutem Erhaltungszustand in guten bzw. sehr guten Wohnlagen zum Teil deutliche Preissteigerungen und damit fallende Renditen zur Folge. Folglich hat sich das Transaktionsvolumen im Bereich der Wohnimmobilienportfolios in Deutschland 2010 im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert.

1.2 Geschäftsentwicklung

Wesentliche Ereignisse im Segment Investments

Wohnungsprivatisierungen 22 % über Vorjahr

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

Der bereits im Vorjahr eingesetzte Aufschwung in der Nachfrage nach Wohneigentum hat sich 2010 konsequent fortgesetzt und mündete in einer Zunahme der Verkaufszahlen um 21,9 % auf 801 Wohnungen (Vorjahr: 657 Wohnungen). Die privaten Kapitalanleger bilden mit 67,2 % (Vorjahr: 60,0 %) die größte Käufergruppe, gefolgt von den Selbstnutzern mit 24,5 % (Vorjahr: 37,1 %). Der Anteil der Mieter war mit 8,4 % weiterhin gering, lag jedoch weit über dem Vorjahreswert (Vorjahr: 2,9 %). Die noch immer niedrige Mieterkaufquote ist damit zu begründen, dass in den vergangenen zwölf Monaten keine neuen Objekte in den Vertrieb gegangen sind.

WOHNUNGSPRIVATISIERUNGEN 2010 NACH QUARTALEN

	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	2010	2009	Veränderung
Privatisierte Einheiten	183	177	245	196	801	657	21,9 %
Durchschnittl. Verkaufspreis in EUR/m ²	2.492	2.505	2.348	2.169	2.370	2.351	0,8 %

Die Einzelverkäufe 2010 teilen sich regional wie folgt auf:

EINZELVERKÄUFE 2010

Region/Stadt	Anzahl der privatisierten Einheiten	in % der Abverkäufe	Veräußerte Fläche in m ²	Durchschnittliche Größe einer Einheit in m ²
München	523	65,3	35.187	67
Köln/Düsseldorf	87	10,9	6.355	73
Hamburg	68	8,5	4.831	71
Berlin	34	4,2	2.315	66
Hannover	34	4,2	2.182	64
Regensburg	32	4,0	2.225	70
Friedrichshafen	18	2,2	1.152	64
Frankfurt am Main	5	0,6	370	74
Gesamt	801	100	54.617	68

Bewegung im Markt für Blockverkäufe: Absatzzahlen mehr als verdreifacht

Ein weiterer Vertriebskanal ist die Bündelung von Wohnungen oder Mehrfamilienhäusern zu Immobilienpaketen und deren Verkauf an vermögende private und institutionelle Investoren. Dieser Geschäftsbereich hat 2010 deutlich angezogen, die Verkaufszahlen konnten wir auf 1.002 Einheiten mehr als verdreifachen (Vorjahr: 289 Einheiten). Beim Verkaufspreis pro Quadratmeter verzeichneten wir einen regional bedingten Rückgang auf durchschnittlich 1.625 Euro (Vorjahr: 2.177 Euro). Hintergrund für diese Entwicklung ist, dass einige der im 4. Quartal an den Standorten Leipzig, Frankfurt und im Großraum Hamburg veräußerten Objekte ohne Durchführung erheblicher Sanierungsmaßnahmen verkauft werden konnten. Als Käufer sind ausschließlich deutsche Privatpersonen und Family Offices aufgetreten.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

GLOBALVERKÄUFE 2010 NACH QUARTALEN

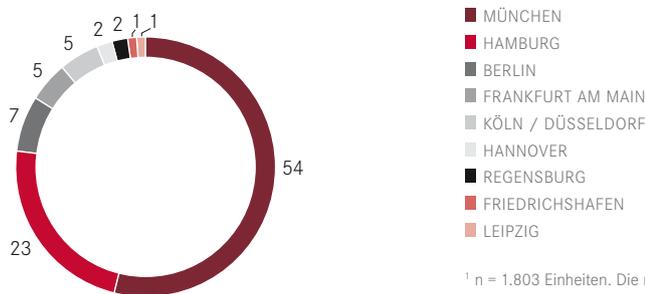
	1. Quartal	2. Quartal	3. Quartal	4. Quartal	2010	2009	Veränderung
Einheiten via Blockverkäufe	0	297	83	622	1.002	289	246,7 %
Anzahl der Transaktionen	0	2	3	6	11	4	175,0 %
Durchschnittl. Verkaufspreis in EUR/m ²	-	1.987	1.801	1.389	1.625	2.177	-25,4 %

Die Globalverkäufe 2010 teilen sich regional wie folgt auf:

GLOBALVERKÄUFE 2010

Region/Stadt	Anzahl der en bloc veräußerten Einheiten	in % der Abverkäufe	Veräußerte Fläche in m ²	Durchschnittliche Größe einer Einheit in m ²
München	455	45,4	32.711	72
Hamburg	346	34,5	23.834	69
Berlin	97	9,7	10.574	109
Frankfurt am Main	93	9,3	5.353	58
Leipzig	11	1,1	661	60
Gesamt	1.002	100	73.133	73

Im Berichtsjahr 2010 konnten im Wege der Wohnungsprivatisierung und des Blockverkaufs in Summe 1.803 Einheiten platziert werden, annähernd das Doppelte gegenüber 2009 (Vorjahr: 946 Einheiten, +90,6 %). Der Umschlag entspricht 16,2 % unseres gesamten Immobilienbestands zum 1. Januar 2010 (Vorjahr: 7,8 %).

VERKÄUFE 2010 NACH REGIONEN ¹ (IN %)

¹ n = 1.803 Einheiten. Die regionale Aufteilung innerhalb der Vertriebswege Wohnungsprivatisierung und Blockverkäufe kann den vorstehenden Tabellen entnommen werden.

Unter Berücksichtigung der getätigten Abverkäufe des Jahres 2010 sowie erfolgter Nachverdichtungsmaßnahmen umfasst unser Portfolio zum Jahresende 9.305 Einheiten mit einer Fläche von rund 649.000 m². Wir erwarten, dass etwa 30 % der Einheiten im Wege der Privatisierung, die anderen 70 % über Blockverkäufe realisiert werden. 600 Einheiten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in München, Hamburg und Berlin wurden für den Privatisierungsvertrieb freigegeben, so dass sich der Privatisierungsbestand auch ohne Zukäufe erhöht hat.

DAS PATRIZIA PORTFOLIO ZUM 31. DEZEMBER 2010 – VERTEILUNG NACH REGIONEN

Region/Stadt	Anzahl der Einheiten				Fläche in m ²			
	Privatisierung	Revitalisierung	Gesamt	Anteil in %	Privatisierung	Revitalisierung	Gesamt	Anteil in %
München	1.394	2.114	3.508	37,7	108.154	133.131	241.285	37,2
Köln/Düsseldorf	795	600	1.395	15,0	64.450	58.262	122.712	18,9
Hamburg	292	547	839	9,0	21.386	33.781	55.167	8,5
Leipzig	0	970	970	10,4	0	63.730	63.730	9,8
Berlin	267	544	811	8,7	19.219	28.478	47.697	7,4
Frankfurt am Main	13	785	798	8,6	930	49.320	50.250	7,7
Hannover	12	385	397	4,3	605	27.047	27.652	4,3
Regensburg	32	352	384	4,1	2.108	24.367	26.475	4,1
Dresden	0	152	152	1,6	0	10.284	10.284	1,6
Friedrichshafen	21	30	51	0,5	1.216	2.171	3.387	0,5
Gesamt	2.826	6.479	9.305	100	218.068	430.571	648.639	100

PATRIZIA Projektentwicklung liefert deutlichen Ergebnisbeitrag

Im Geschäftsjahr 2010 hat die PATRIZIA drei Projektentwicklungen fertig gestellt und erfolgreich veräußert: Die insgesamt 41 Wohnungen der Neubauprojekte Am Schwalbeneck (Augsburg) und Casa Verde (Herthastraße, München) wurden im Einzelvertrieb veräußert, während das gemischt genutzte Objekt Isartor-Palais (Zwingerstraße, München) en bloc an einen institutionellen Investor verkauft wurde.

Gegenwärtig befindet sich noch ein eigenes Objekt in der Umsetzungsphase: Das Neubauprojekt in der Feuerbachstraße 40 im Frankfurter Westend sieht sechs exklusive Stadtvillen mit 54 Wohnungen (Vertrieb unter dem Produktnamen VERO), einen Wohnriegel mit 64 Wohnungen (Vertrieb unter dem Produktnamen F40) sowie ein Bürogebäude mit 7 Vollgeschossen und Staffelgeschossen vor. Das Grundstück wurde bereits 2007 für 40 Mio. Euro erworben. Mit dem Rückbau der Bestandsgebäude wurde im 4. Quartal 2010 begonnen, der Beginn der Rohbauarbeiten ist für das 2. Quartal 2011 geplant, die Gesamtfertigstellung ist für 2013 vorgesehen. Ein Teil dieser Projektentwicklung, nämlich der Neubau der sechs Stadtvillen sowie der Wohnriegel, wurden von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit dem Vorzertifikat für Wohnbauten in Gold – der höchsten Auszeichnungsstufe der DGNB – ausgezeichnet.

Für Projektentwicklungen stehen bei der PATRIZIA ca. 10 % ihres Eigenkapitals als Investitionssumme zur Verfügung.

EIGENE PROJEKTENTWICKLUNGEN DER PATRIZIA

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

Für ein weiteres Objekt übernimmt die PATRIZIA als Dienstleister für externe Auftraggeber zurzeit die Projektentwicklung, -leitung und -steuerung in Vertretung des Bauherrn: Der Bürokomplex Hanse Cube in Hamburg, ausgezeichnet mit dem DGNB-Vorzertifikat in Silber, wird im Auftrag von Wolfgang Egger bzw. ihm mittelbar oder unmittelbar zurechenbaren Gesellschaften ausgeführt. Weitere Informationen sind Punkt 9.3 des Konzernanhangs zu entnehmen.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

Wesentliche Ereignisse im Segment Services**Neue Fonds der PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH**

Die 2007 gegründete PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH (KAG) investiert in Wohnimmobilien in Deutschland und Europa. Zum Jahresende 2010 verwaltete sie fünf Fonds mit einem Zielvolumen von rund 1,6 Mrd. Euro, von denen 664 Mio. Euro bereits investiert sind. Zwei der Fonds, nämlich der PATRIZIA Urbanitas und der PATRIZIA Domizil I, wurden im Laufe 2010 jeweils als Individualfonds für einen institutionellen Investor neu aufgelegt. Das Ergebnis der KAG wird derzeit noch von den Ankaufsgebühren dominiert. 2010 wurden Immobilien im Volumen von 174 Mio. Euro für die Sondervermögen erworben, darunter das erste Objekt in Finnland für den PATRIZIA Euro-City Residential Fund I.

FONDS DER PATRIZIA IMMOBILIEN KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT MBH ZUM 31. DEZEMBER 2010

	Gesamtinvestitionsvolumen in Mio. EUR	Eigenkapitalzusagen in Mio. EUR	investiertes Gesamtvolumen in Mio. EUR
PATRIZIA German Residential Fund I	400	130	179
PATRIZIA EuroCity Residential Fund I	400	200	128
		(voll gezeichnet)	
VPV Immo PATRIZIA I (Einbringungsfonds)	185	185	185
PATRIZIA Urbanitas	300	150	139
PATRIZIA Domizil I	300	150	33
Gesamt	1.585	815	664

Die einzelnen PATRIZIA Konzerngesellschaften sind für die Sondervermögen der Kapitalanlagegesellschaft als Dienstleister tätig und generieren darüber Gebühren. Interessenskonflikte zwischen dem Ankauf der Fonds und dem Eigenankauf der PATRIZIA werden durch unterschiedliche Ankaufskriterien für die Immobilien samt unterschiedlichen Ankaufsteams verhindert. Die Fonds sind für eine Haltedauer von sieben bis zehn Jahren aufgelegt und agieren als Bestandshalter.

Erwerb der LB Immo Invest GmbH

Am 9. Dezember 2010 hat die PATRIZIA Immobilien AG den Kaufvertrag für den Spezialfondsanbieter LB Immo Invest GmbH unterzeichnet. Verkäuferin war die HSH Real Estate AG, eine Tochtergesellschaft der HSH Nordbank AG. Als 94,9 %ige Tochtergesellschaft des PATRIZIA Konzerns wird die LB Immo Invest ab Januar 2011 im Konzernabschluss vollkonsolidiert. Der strategische Beweggrund für den Erwerb war zum einen die gestiegene Nachfrage nach indirekten Immobilieninvestments, zum anderen erweitern wir unseren Kompetenzbereich um Gewerbeimmobilien mit internationaler Ausrichtung. Mit dem Ausbau des Fondsgeschäfts werden wir vermehrt laufende Erträge erwirtschaften und den Einfluss von Nachfrageschwankungen im Immobilienhandel auf das Konzernergebnis vermindern.

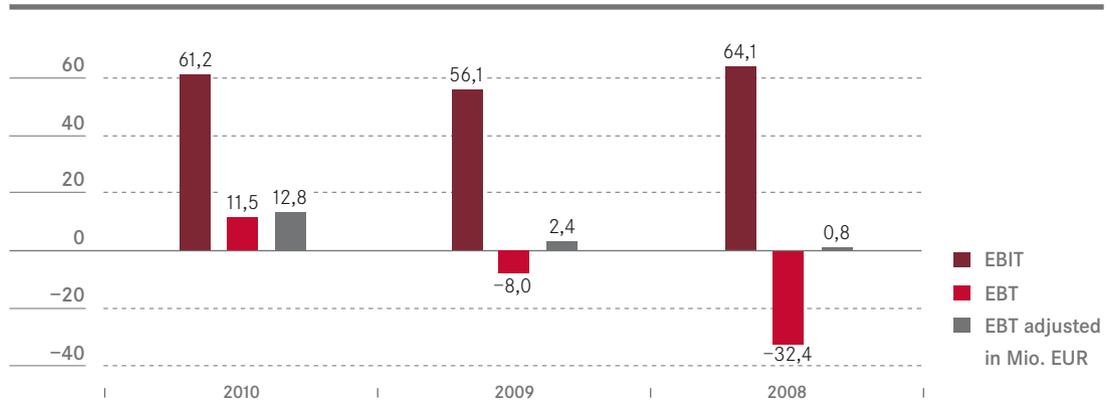
PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG

Unser Co-Investment mit den beiden Pensionsfonds APG aus den Niederlanden und ATP Real Estate aus Dänemark, die PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG, ist mit einem Volumen in Höhe von 355 Mio. Euro vollständig investiert. 2010 wurden daher keine weiteren Investitionen getätigt. Im Gegenzug wurde im Januar eine wertoptimierte Immobilie des aktiv gemanagten Co-Investments wieder erfolgreich veräußert: Ein Gewerbeobjekt in München wurde zu einem Faktor der Netto-Ist-Miete (Multiple) von über 20 verkauft. Die erzielte Internal Rate of Return (IRR) auf das eingesetzte Eigenkapital betrug 28 %. Beide Kennzahlen belegen deutlich den Erfolg des durch das PATRIZIA Asset Management aktiv gesteuerten Portfolios. Die PATRIZIA Immobilien AG ist mit 6,25 % am Eigenkapital der PATRoffice beteiligt.

2 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

2.1 Ertragslage des Konzerns

ENTWICKLUNG WESENTLICHER ERTRAGSKENNZAHLEN



Umsatz um 35 % gesteigert

Die PATRIZIA erwirtschaftete 2010 einen Außenumsatz von 339,6 Mio. Euro (2009: 250,9 Mio. Euro). Maßgeblich dafür waren die umfangreicheren Immobilienverkäufe. Den mit deutlichem Abstand größten Anteil generierte der Geschäftsbereich Wohnungsprivatisierung: Die Zunahme um 144 privatisierte Einheiten bzw. 21,9 % ließ die Kaufpreiserlöse um 30,3 % ansteigen. Bei den Globalverkäufen werden nur die in den Vorräten bilanzierten Objekte im Umsatz ausgewiesen. Die Projektentwicklung, die im Vorjahr kein Objekt fertig gestellt und veräußert hat, trug 12,5 % zum Umsatz bei. Die positive Entwicklung der Verkaufsaktivitäten hat den Rückgang der Mieteinnahmen mehr als kompensiert. Den Mieteinnahmen stehen jährliche Verwaltungskosten von 240 – 270 Euro pro Wohnung gegenüber. Die monatliche Durchschnittsmiete pro Quadratmeter über das gesamte Portfolio hinweg verminderte sich zum Jahresende regional bedingt auf 7,67 Euro (31. Dezember 2009: 7,82 Euro/m²). Dabei ist zu beachten, dass 54,2 % der Verkäufe in der Region München getätigt wurden, dem Standort mit der höchsten Durchschnittsmiete innerhalb unseres Portfolios.

Die Umsatzerlöse des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

KONZERNUMSATZ

	2010 in TEUR	Anteil am Konzern- umsatz 2010 in %	2009 in TEUR	Veränderung in %
Kaufpreiserlöse aus der Privatisierung	128.930	38,0	98.981	30,3
Kaufpreiserlöse aus der Revitalisierung ¹	71.452	21,0	48.985	45,9
Kaufpreiserlöse aus der Projektentwicklung	42.372	12,5	0	–
Mieterlöse	63.805	18,8	70.132	–9,0
Erlöse Segment Services	9.962	2,9	10.492	–5,0
Sonstiges ²	23.072	6,8	22.298	3,5
Gesamt	339.593	100	250.888	35,4

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

² Die Position Sonstiges enthält im Wesentlichen die Mietnebenkosten.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

Die Umsatzgröße ist bei der PATRIZIA eine eingeschränkt aussagefähige Kennzahl, da Kaufpreiserlöse von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nicht im Umsatz ausgewiesen werden. Der Verkauf von 243 Einheiten aus dem langfristigen Vermögen führte zu Kaufpreiseingängen von 43,9 Mio. Euro und zu einem Ertrag in Höhe von 1,2 Mio. Euro. Zuletzt wurde 2007 eine Wertänderung in Höhe von 66,3 Mio. Euro auf diesen Bestand vorgenommen; 2010 erfolgten mehrere Anpassungen mit in Summe 325 TEUR.

KAUFPREISERLÖSE

	2010 in TEUR	2009 in TEUR	Veränderung in %
In den Umsatzerlösen ausgewiesene Kaufpreiserlöse aus Einzel- und Blockverkäufen sowie Projektentwicklung	242.754	147.966	64,1
Kaufpreiserlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	43.937	3.050	> 1.000
Gesamt	286.691	151.016	89,8

Die Bestandsveränderungen beliefen sich im Berichtsjahr auf -165,6 Mio. Euro und erhöhten sich durch die gestiegenen Abverkäufe deutlich (2009: -106,2 Mio. Euro, +56 %). Kaufpreiseingängen aus den Vorräten von 242,8 Mio. Euro stehen Buchwertabgänge in Höhe von -199,2 Mio. Euro gegenüber. Bestandserhöhend wirkten Aktivierungen in Höhe von 33,6 Mio. Euro. Bestandszugänge aufgrund von Ankäufen sind nicht angefallen.

Materialaufwand 12 % über Vorjahr

Die Herstellkosten für die Projektentwicklungen bewirkten, dass der Materialaufwand im Vergleich zum Vorjahr um 11,8 % auf 68,1 Mio. Euro zulegte (2009: 60,9 Mio. Euro). In die abgeschlossenen und laufenden Projekte der PATRIZIA Projektentwicklung wurden 2010 rund 14,4 Mio. Euro investiert. In Renovierungs- und Umbaumaßnahmen im Bestand flossen 20,2 Mio. Euro (2009: 15,2 Mio. Euro), von denen 16,1 Mio. Euro aktiviert werden konnten. Renovierungsaufwendungen für in den Vorräten bilanzierte Immobilien können in der Bilanz aktiviert werden, während Aufwendungen für Objekte des langfristigen Vermögens direkt ergebniswirksam werden. Auf laufende Instandhaltungen (generell nicht aktivierungsfähig) entfielen 6,9 Mio. Euro (2009: 8,8 Mio. Euro). Rechnet man mit einer durchschnittlichen Portfoliogröße für 2010 von rund 742.400 m² so ergeben sich jährliche Kosten für laufende Instandhaltung von 9,26 Euro/m² und Renovierungs- und Umbaukosten von 27,21 Euro/m². Ohne Berücksichtigung der Umbaumaßnahmen in den Portfolien München-Ludwigsfeld (bauzeitlicher Zustand aus den 1950er Jahren) und Leipzig beträgt der Wert noch 11,90 Euro/m². Darüber hinaus sind auch die Bewirtschaftungskosten im Materialaufwand enthalten.

Operatives Wachstum mit zusätzlichem Personalbedarf verbunden

Der Personalaufwand stieg 2010 um 19,6 % auf 28,6 Mio. Euro (2009: 23,9 Mio. Euro). Dazu beigetragen haben zum einen Neueinstellungen, die den Mitarbeiterstand von 349 Mitarbeitern zum Jahresende 2009 auf nun 370 anwachsen ließen (+6,0 %). Zum anderen wurde im Rahmen einer gestarteten EDV-Systemumstellung projektbezogen temporär auf Aushilfen zurückgegriffen. Mit steigenden Abverkäufen in der Wohnungsprivatisierung schlugen die Provisionen für unsere Vertriebsmitarbeiter höher zu Buche. Diese werden erfolgsabhängig bereits mit Beurkundung an die Mitarbeiter gezahlt. Auch die Rückstellungen der für das Geschäftsjahr 2010 festgestellten variablen Gehaltsansprüche der Geschäftsführer sind deutlich höher als im Vorjahr ausgefallen. Die Personalaufwendungen enthalten des Weiteren die Vergütung des Vorstands, welche sich aus erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten zusammensetzt. Die erfolgsunabhängigen Teile bestehen aus einer als monatliches Gehalt ausbezahlten fixen Grundvergütung, Beiträgen zur Altersvorsorge sowie sonstigen vereinbarten Leistungen. Die erfolgsbezogenen Vergütungsteile enthalten einmalige sowie jährlich wiederkehrende, an den Erfolg der Gesellschaft und der Aktie gebundene Komponenten. Die Gesamtvergütung des Vorstands betrug im Berichtsjahr 2,1 Mio. Euro (2009: 1,0 Mio. Euro). Der variable Anteil, der für 2010 zur Auszahlung kommt, belief sich auf 0,8 Mio. Euro. Im

Vorjahr wurde keine 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 sowie dem Konzernanhang unter Punkt 9.4 entnommen werden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen summierten sich auf 21,4 Mio. Euro. Belastungen ergaben sich aus gestiegenen Vertriebs- und übrigen Aufwendungen. Hierunter fallen z. B. Marketingaufwendungen, die Übernahme von Kaufpreisenkosten für die Mieter, Wertberichtigungen auf Forderungen sowie Kosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerbsprozess LB Immo Invest angefallen sind.

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

	2010 in TEUR	2009 in TEUR	Veränderung in %
Verwaltungsaufwendungen	9.716	9.138	6,3
Vertriebsaufwendungen	5.271	4.263	23,6
Übrige Aufwendungen	6.390	4.152	53,9
Gesamt	21.376	17.553	21,8

Finanzergebnis deutlich verbessert

Das Finanzergebnis verbesserte sich von –64,1 Mio. Euro auf –49,8 Mio. Euro und 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 Bewertung wird dann in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wenn die zugrunde liegenden Zinssicherungsgeschäfte eine längere Laufzeit aufweisen als die damit gesicherten Darlehensverträge oder das abgesicherte Volumen größer als das des zugrunde liegenden Darlehens ist. 2010 schlug die nicht liquiditätswirksame Bewertung mit –1,6 Mio. Euro zu Buche, nachdem im Vorjahr noch ein Aufwand von –10,4 Mio. Euro angefallen war – mit entsprechend negativen Auswirkungen auf das IFRS-Ergebnis. Dabei wurden die Finanzerträge (11,5 Mio. Euro) durch die Marktwertbewertung der Zinssicherungsgeschäfte um 10,5 Mio. Euro erhöht (2009: 5,8 Mio. Euro), bei den Finanzaufwendungen in Höhe von 61,3 Mio. Euro sind 12,2 Mio. Euro auf den Bewertungseffekt zurückzuführen (2009: 16,2 Mio. Euro). Ohne Berücksichtigung dieser Bewertungen hat sich das bereinigte Finanzergebnis gleichfalls um 5,6 Mio. Euro verbessert, von –53,7 Mio. Euro 2009 auf nun –48,1 Mio. Euro. Die reinen Zinsaufwendungen für Bankverbindlichkeiten plus Aufwendungen für Zinssicherungen reduzierten sich um 11,0 Mio. Euro. Die Finanzierungskosten (inkl. Marge und Bearbeitungsgebühr) beliefen sich 2010 auf 4,99 % der jahresdurchschnittlichen Bankverbindlichkeiten. Der abgesicherte Zinssatz zum 31. Dezember 2010 lag bei 4,08 %.

Für die Bedienung der Darlehen ist es wichtig, dass die Mieteinnahmen aus den finanzierten Objekten das zahlungswirksame Finanzergebnis – d. h. das um die Erträge und Aufwendungen aus der Bewertung der Zinssicherungen bereinigte Finanzergebnis – von –48,1 Mio. Euro um 32,6 % überdecken (2009: 53,6 Mio. Euro, Überdeckung von 30,6 %). Dies ist für uns von Bedeutung, da definierte Zins- und Kapitaldienstdeckungsgrade (ISCR, DSCR) als Verpflichtungen aus unseren Kreditverträgen einzuhalten sind.

Ertragslage gefestigt

Die Ertragslage der PATRIZIA hat sich 2010 deutlich erholt: Das auf Basis der IFRS Zahlen ermittelte Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 61,2 Mio. Euro 9,1 % über dem des Vorjahres. Maßgeblich für die Verbesserung waren die erfolgreichen Verkäufe.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

Nach Abzug des Finanzergebnisses errechnet sich ein Vorsteuerergebnis gemäß IFRS (EBT) von 11,5 Mio. Euro, nach –8,0 Mio. Euro im Vorjahr. Dies belegt, dass wir nicht nur an operativer Ertragskraft gewonnen haben, sondern dass auch die Finanzierungskosten im Konzern rückläufig sind.

Bereinigtes Vorsteuerergebnis

Die Überleitung vom EBT gemäß IFRS zum EBT adjusted erfolgt über die Bereinigung von Marktwertungsergebnissen. Das heißt, dass beim Finanzergebnis nur zahlungswirksame Finanzerträge und -aufwendungen berücksichtigt werden und bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien die Wertänderungen eliminiert werden. Damit spiegelt das EBT adjusted das operative Ergebnis der PATRIZIA wider. Durch die unterjährige Veränderung des Zinsniveaus schlug die Marktwertbewertung quartalsweise sehr unterschiedlich zu Buche und sorgte für volatile IFRS-Quartalsergebnisse, wohingegen das operative Ergebnis eine konstante Entwicklung zeigte. Mit einem EBT adjusted von 12,8 Mio. Euro haben wir unsere im November angehobene Prognose von 12 bis 13 Mio. Euro (zuvor 10 Mio. Euro) erfüllt. Dabei hat sich das operative Ergebnis wie auch im Vorjahr von Quartal zu Quartal verbessert.

ERMITTLUNG DES EBT ADJUSTED 2010

	1. Quartal in TEUR	2. Quartal in TEUR	3. Quartal in TEUR	4. Quartal in TEUR	2010 in TEUR
Ausgewiesenes EBT gem. IFRS	-5.060	-492	6.690	10.350	11.488
Eliminierung der Marktwertbewertung von Zinssicherungsgeschäften	7.196	3.402	-3.569	-5.404	1.626
Eliminierung der Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	-325	-325
EBT adjusted	2.136	2.910	3.122	4.621	12.789

ERMITTLUNG DES EBT ADJUSTED 2009

	1. Quartal in TEUR	2. Quartal in TEUR	3. Quartal in TEUR	4. Quartal in TEUR	2009 in TEUR
Ausgewiesenes EBT gem. IFRS	-16.028	485	89	7.493	-7.961
Eliminierung der Marktwertbewertung von Zinssicherungsgeschäften	11.317	-2.976	4.266	-2.226	10.381
EBT adjusted	-4.711	-2.492	4.356	5.267	2.420

EBT ADJUSTED NACH QUARTALEN (IN MIO. EUR)

Steuerbelastung aufgrund Zinsschranke

Bei den Ertragsteuern ist zu berücksichtigen, dass unsere in Luxemburg ansässigen Gesellschaften von der sogenannten Zinsschranke betroffen sind. Dadurch entstand ein Steueraufwand von 1,9 Mio. Euro (Vorjahr: 1,7 Mio. Euro).

Auch nach IFRS positives Ergebnis für 2010

In den vergangenen zwölf Monaten erzielte die PATRIZIA gemäß IFRS nach zwei verlustreichen Jahren wieder einen Jahresüberschuss. Dieser beläuft sich auf 6,2 Mio. Euro (2009: -9,5 Mio. Euro). Dabei möchten wir betonen, dass wir operativ auch in den Jahren 2009 und 2008 Gewinne erzielt haben wie sich aus dem EBT adjusted der Vorjahre ablesen lässt. Das Ergebnis je Aktie verbesserte sich im Berichtsjahr von -0,18 Euro auf 0,12 Euro.

DIE WESENTLICHEN POSITIONEN DER KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG IM ÜBERBLICK

	2010 in TEUR	2009 in TEUR	Veränderung in %
Umsatz	339.593	250.888	35,4
Gesamtleistung	179.856	159.253	12,9
EBIT	61.244	56.110	9,1
EBIT adjusted ¹	60.919	56.110	8,6
EBT	11.488	-7.961	244,3
EBT adjusted ¹	12.789	2.419	428,7
Konzernjahresüberschuss /-fehlbetrag	6.201	-9.500	165,3

¹ bereinigt um nicht liquiditätswirksame Ergebnisse aus Marktwertbewertungen

2.2 Vermögens- und Finanzlage des Konzerns

Die PATRIZIA wies zum 31. Dezember 2010 eine Bilanzsumme von 1.214,5 Mio. Euro aus (31. Dezember 2009: 1.426,4 Mio. Euro). Die Struktur der Konzern-Bilanz hat sich im Jahresverlauf deutlich verbessert:

Bilanzstruktur

Unser Immobilienvermögen setzt sich zusammen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie den Vorräten und schlug zum 31. Dezember 2010 mit 1.125 Mio. Euro zu Buche (31. Dezember 2009: 1.333,3 Mio. Euro). Dabei werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gemäß IAS 40 erfolgswirksam zu Marktwerten bewertet, was in Summe eine Aufwertung um 325 TEUR zur Folge hatte. Wie sich gezeigt hat, wurden die 2010 veräußerten Objekte, die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bilanziert waren, mit einem Ertrag veräußert und die Werthaltigkeit der Objekte damit bestätigt. Die Verkäufe sorgten für einen Rückgang auf 614,9 Mio. Euro zum Jahresende (31. Dezember 2009: 657,3 Mio. Euro). Die Immobilien, die im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit zur Veräußerung vorgesehen sind, werden in den Vorräten bilanziert (510,4 Mio. Euro) und zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (31. Dezember 2009: 676,0 Mio. Euro). In dieser Position werden auch unsere Projektentwicklungen abgebildet. Auf sie entfällt ein Buchwert von 53,9 Mio. Euro.

Der Verkauf von Immobilienvermögen ist stets mit dem Abbau von Bankverbindlichkeiten verbunden. Im Jahresverlauf nahmen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 228,8 Mio. Euro auf 841,4 Mio. Euro ab. Unser im November 2010 aktualisiertes Ziel in Höhe von 870 Mio. Euro zum Jahresende haben wir aufgrund der erfolgreichen Verkäufe übertreffen können. Es sei ergänzt, dass Darlehen, die zur Finanzierung der Vorräte dienen, unabhängig von den tatsächlichen Vertragslaufzeiten gemäß IFRS in der Bilanz – korrespondierend zu den Vorräten – grundsätzlich als kurzfristige Bankdarlehen ausgewiesen werden. Ein detailliertes Fälligkeitsprofil nach Geschäftsjahren ist im

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

Konzernanhang unter Punkt 5.2 aufgeführt. Für 66,2 % unserer Bankverbindlichkeiten haben wir Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen, die spätestens zum 31. Juli 2014 auslaufen. Das restliche Drittel läuft auf Basis des 1- oder 3-Monats-Euribors.

Die Eigenkapitalquote ist im zurückliegenden Geschäftsjahr von 20,0 % auf 24,3 % gestiegen. Damit haben wir unser Ziel von mindestens 25,0 % fast erreicht.

PATRIZIA VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN

	31.12.2010 in TEUR	31.12.2009 in TEUR	Veränderung in %
Bilanzsumme	1.214.548	1.426.423	-14,9
Eigenkapital (inkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter)	294.732	284.824	3,5
Eigenkapitalquote	24,3 %	20,0 %	4,3 %-Punkte
Bankdarlehen	841.380	1.070.207	-21,4
Liquide Mittel	70.537	56.183	25,5
Immobilienvermögen ¹	1.125.383	1.333.328	-15,6
Loan to Value ²	74,8 %	80,3 %	-5,5 %-Punkte

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

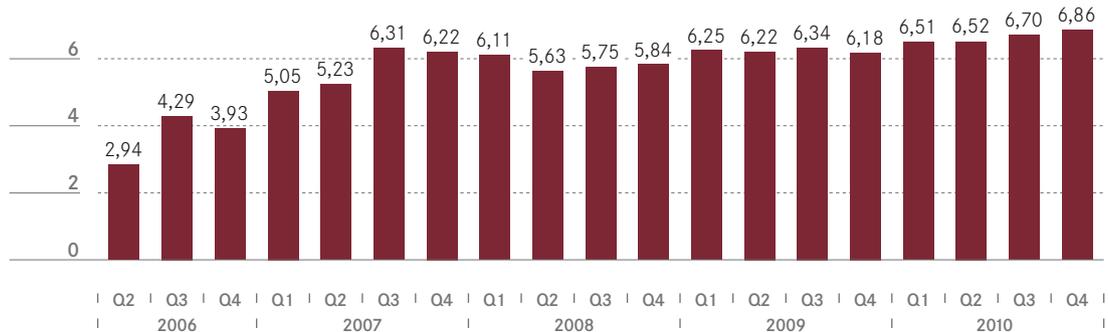
² Verhältnis Kreditvolumen zu Immobilienvermögen. Zum Verkehrswert liegen der Berechnung nur die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugrunde. Die Vorräte wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Net Asset Value

Der Net Asset Value (NAV) stellt den Substanzwert der Immobilien abzüglich der Netto-Finanzverbindlichkeiten dar. In der Vergangenheit hat die PATRIZIA diese Kennzahl nicht berechnet und veröffentlicht, da zum einen unsere Immobilien teilweise zum Marktwert (Fair Value), teilweise zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden und zum anderen unser gesamtes Dienstleistungsspektrum nicht in die Bewertung miteinfließt. Da der NAV im Immobiliensektor jedoch von vielen Teilnehmern gefordert und von vielen anderen – zumeist bestandshaltenden – Immobilienunternehmen publiziert wird, schließen wir uns diesem Vorgehen an und werden fortan zu jedem Quartalsende den NAV nach folgender Methode ausweisen:

BERECHNUNG DES NAV

	31.12.2009 in TEUR	31.03.2010 in TEUR	30.06.2010 in TEUR	30.09.2010 in TEUR	31.12.2010 in TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	657.320	657.320	652.560	639.000	614.945
Beteiligungen (PATRoffice)	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090
Vorräte	676.008	655.253	598.170	575.047	510.438
Bankguthaben und Kassenbestand	56.183	53.530	58.801	64.124	70.537
Abzgl. Bankdarlehen	-1.070.207	-1.029.949	-972.830	-931.912	-841.380
NAV	322.407	339.244	339.791	349.349	357.630
Aktien (Stück)	52.130.000	52.130.000	52.130.000	52.130.000	52.130.000
NAV/Aktie (Euro)	6,18	6,51	6,52	6,70	6,86

ENTWICKLUNG DES NAV JE AKTIE SEIT DEM BÖRSENGANG DER PATRIZIA, JEWEILS ZUM QUARTALSENDE (IN EUR)**Liquiditätsanalyse**

Die Finanzierung des PATRIZIA Konzerns wird zentral von der PATRIZIA Immobilien AG verantwortet. Zum 31. Dezember 2010 bestanden Kreditvereinbarungen mit sieben verschiedenen deutschen Banken, ausschließlich in Euro abgeschlossen. Gemäß den Kreditvereinbarungen und entsprechend unseres Geschäftsmodells führen wir Darlehen im Laufe des Projekts je nach Verkaufsstand zurück. Bei Veräußerung der Immobilien bzw. der einzelnen Einheiten fließen rund 88 – 93 % des Verkaufserlöses in die Tilgung. Zinsänderungsrisiken werden zum Großteil durch Zins-swaps und Collars abgesichert. Detaillierte Erläuterungen hierzu können Punkt 4.4 und 5.8 des Konzernanhangs entnommen werden. Die wesentlichen Kreditbedingungen sind im Risikobericht dargestellt.

Die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der PATRIZIA wird durch das Liquiditätsmanagement sichergestellt. Die meisten Konzerngesellschaften sind direkt an das automatische Cash-Pooling-System des Konzerns angeschlossen und werden von diesem überwacht. Taggleich werden Kontenüberschüsse an die Muttergesellschaft übertragen und Kontenunterdeckungen von ihr ausgeglichen. Die Einzahlungen der operativen Gesellschaften stellen die wichtigste Liquiditätsquelle im Konzern dar und sichern neben Bankdarlehen die Deckung des Finanzbedarfs. Um die Zahlungsfähigkeit des Konzerns sicherzustellen, wird eine Liquiditätsreserve in Form von Barmitteln vorgehalten.

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit sind im Berichtsjahr 205,8 Mio. Euro zugeflossen (2009: 101,8 Mio. Euro). Der Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit lag wegen der umfangreicheren Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit 40,5 Mio. Euro deutlich über Vorjahr (2009: Mittelabfluss von 0,2 Mio. Euro). Das höhere Transaktionsvolumen bewirkte auf der anderen Seite höhere Abflüsse aus der Finanzierungstätigkeit, da deutlich mehr Darlehen getilgt werden konnten als aufgenommen werden mussten. Die zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds summierte sich somit auf 14,4 Mio. Euro (2009: –11,7 Mio. Euro) und erhöhte die flüssigen Mittel von 56,2 Mio. Euro Ende 2009 auf 70,5 Mio. Euro zum 31. Dezember 2010.

KURZFASSUNG DER CAPITALFLUSSRECHNUNG 2010

	2010 in TEUR	2009 in TEUR	Veränderung in %
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	205.795	101.805	102,1
Mittelzufluss (Vorjahr: -abfluss) aus der Investitionstätigkeit	40.523	-171	>1.000
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-231.964	-113.356	-104,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	14.354	-11.722	222,5
Liquide Mittel 01.01.	56.183	67.905	-17,3
Liquide Mittel 31.12.	70.537	56.183	25,5

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

2.3 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.

2.4 Erläuterungen zum Jahresabschluss nach HGB der PATRIZIA Immobilien AG (Holding)

Die Lage der Muttergesellschaft PATRIZIA Immobilien AG wird im Wesentlichen durch die Aktivitäten der operativen Gesellschaften des Konzerns bestimmt. Als reine Holding- und Dienstleistungsgesellschaft für diese Gesellschaften erwirtschaftete die PATRIZIA Immobilien AG einen Umsatz in Höhe von 5,6 Mio. Euro (2009: 6,4 Mio. Euro). Dieser generiert sich im Wesentlichen aus Managementumlagen an die Tochtergesellschaften. Im Geschäftsjahr 2010 wurde diese Umlage erhöht. Des Weiteren wurde die Buchhaltung der PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH im Berichtsjahr in die Holding ausgelagert. Hierfür wurde über die interne Verrechnung eine höhere Umlage seitens der Tochtergesellschaft an die Mutter gezahlt, die ihrerseits die entsprechenden Personalaufwendungen zu tragen hat. In Summe jedoch sank der Umsatz 2010, da die genannten Mehreinnahmen die niedrigeren Provisionserlöse für seitens der Tochtergesellschaften erbrachte Dienstleistungen nicht kompensieren konnten. Provisionserlöse werden über die AG in Rechnung gestellt und begründen bei ihr entsprechend Verwaltungsaufwendungen. Im Berichtsjahr verzeichnete die AG geringere Ankaufs- und Umsatzprovisionen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Auflage der Sondervermögen der PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH generiert wurden. Die Personalkosten erhöhten sich um 54,1 % auf 9,4 Mio. Euro (2009: 6,1 Mio. Euro), da im Jahresverlauf die Mitarbeiterzahl von 73 auf 117 Personen bzw. inkl. Auszubildende von 88 auf 132 Personen zunahm. Dazu beigetragen hat die bereits erläuterte Auslagerung der Buchhaltung der PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH in die Holding sowie der Bereich „Institutionelle Kunden“, der zur Vertriebsstärkung neu aufgebaut wurde. Des Weiteren wurde dem Vorstand für 2010 eine variable Vergütung gewährt, die im Vorjahr entfallen war. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich in vergleichbarer Größenordnung von 4,5 Mio. Euro auf nunmehr 6,9 Mio. Euro (+53,3 %). Gesunkenen Verwaltungsaufwendungen stehen erheblich höhere Vertriebs- und übrige Aufwendungen gegenüber. Das bessere Zinsergebnis resultiert u. a. daraus, dass im Vorjahr noch ein Zinsaufwand für Steuernachzahlungen infolge einer abgeschlossenen Betriebsprüfung angefallen war. Das Ergebnis der Muttergesellschaft setzt sich zusammen aus dem operativen Ergebnis der Gesellschaft selbst sowie Gewinnen und Verlusten der Tochtergesellschaften, mit denen Ergebnisabführungsverträge bestehen. Durch die insgesamt sehr gute operative Entwicklung hat sich das Ergebnis aus Gewinnabführungen und Verlustübernahmen vervielfacht und belief sich auf 13,7 Mio. Euro (2009: –2,3 Mio. Euro). Der Jahresüberschuss nach HGB der PATRIZIA Immobilien AG im Geschäftsjahr 2010 von 9,0 Mio. Euro (2009: Jahresfehlbetrag von –2,8 Mio. Euro) bildet zusammen mit dem Gewinnvortrag von 28,3 Mio. Euro den ausschüttungsfähigen Gewinn der Gesellschaft. Dieser Bilanzgewinn betrug 37,4 Mio. Euro und war 32 % höher als im Vorjahr (28,3 Mio. Euro).

KURZFASSUNG DER BILANZ DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG

	31.12.2010 in TEUR	31.12.2009 in TEUR
Anlagevermögen	154.337	151.837
Umlaufvermögen	177.206	158.090
Rechnungsabgrenzungsposten	149	87
Bilanzsumme Aktiva	331.693	310.014
Eigenkapital	312.365	303.330
Rückstellungen	3.327	2.194
Verbindlichkeiten	16.001	4.490
Bilanzsumme Passiva	331.693	310.014

KURZFASSUNG DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER PATRIZIA IMMOBILIEN AG

	2010 in TEUR	2009 in TEUR
Umsatzerlöse	5.610	6.392
Andere aktivierte Eigenleistungen und sonstige betriebliche Erträge	672	238
Materialaufwand	-855	-2.435
Personalaufwand	-9.446	-6.088
Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.699	-5.234
Ergebnis aus Gewinnabführungen und Verlustübernahmen	13.658	-2.275
Zinsergebnis	6.950	6.370
Ergebnis aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	8.890	-3.031
Steuern	145	259
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	9.035	-2.772
Gewinnvortrag	28.292	31.064
Bilanzgewinn	37.327	28.292

Angaben nach § 289 Abs. 4, § 315 Abs. 4 HGB**Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals**

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft von 52.130.000 Euro ist eingeteilt in 52.130.000 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1 Euro. Alle Aktien gehören der gleichen Gattung an. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Stückaktie gewährt eine Stimme. Alle Aktien sind zum Börsenhandel im amtlichen Markt im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen.

Beschränkung der Stimmrechte und der Übertragung von Aktien

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

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

Direkte oder indirekte Stimmanteile von mehr als 10 %

Wolfgang Egger, Vorstandsvorsitzender der PATRIZIA Immobilien AG, hielt zum 31. Dezember 2010 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.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, existieren nicht.

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

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

Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands, Satzungsänderungen

Die für die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands maßgeblichen Bestimmungen finden sich in § 84 f. AktG sowie § 6 der Satzung der Gesellschaft. Änderungen der Satzung erfolgen nach § 179 ff. AktG in Verbindung mit § 16 und § 21 der Satzung der PATRIZIA Immobilien AG.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 23. Juni 2010 ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 23. Juni 2015 Aktien der Gesellschaft im Umfang bis zu 10 % des Grundkapitals zu erwerben. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmalig oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft ausgeübt werden, aber auch durch ihre Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte durchgeführt werden. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands über die Börse, mittels eines an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots, durch Einsatz von Derivaten oder durch individuell ausgehandelten Rückwerb. Die erworbenen Aktien dürfen im Anschluss zu allen gesetzlich zugelassenen Zwecken verwendet werden, insbesondere dürfen sie eingezogen, gegen Sachleistung oder an die Aktionäre veräußert oder zur Erfüllung von Bezugs- und Umtauschrechten verwendet werden.

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

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

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

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

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

2.5 Erklärung zur Unternehmensführung – Angaben nach § 289a HGB

Der Vorstand der PATRIZIA Immobilien AG hat mit Datum vom 26. Januar 2011 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB abgegeben und diese auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.patrizia.ag/investor_relations/corporate_governance/erklaerung_zur_unternehmensfuehrung.html allgemein zugänglich gemacht.

2.6 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

„Als Vorstand der Gesellschaft erklären wir hiermit, dass nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäfte durchgeführt wurden 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 nahestehenden Unternehmen und Personen finden sich im Konzernanhang unter Punkt 9.3.

3 Unsere Verantwortung

3.1 Nachhaltigkeit

Die PATRIZIA Immobilien AG unterstützt verschiedene Organisationen innerhalb der Immobilienwirtschaft, die sich zu Nachhaltigkeit und umweltbewusstem Verhalten verpflichten. Beispielsweise ist die PATRIZIA Projektentwicklung GmbH Mitglied der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V. (DGNB) und engagiert sich hier in einer Arbeitsgruppe zur Entwicklung eines Zertifikats für Wohnungsneubauten. Als zugelassener Auditor der DGNB begleitet ein Projektleiter der PATRIZIA Projektentwicklung die Konzeption von PATRIZIA eigenen Neubauten. Über Mitgliedschaften in anderen Verbänden nationaler und internationaler Immobilienunternehmen leisten wir in diversen Arbeitsgruppen unseren Beitrag zu Themen der Nachhaltigkeit im Immobiliensektor wie etwa bei der Definition von Reporting Standards für Wohnimmobilien.

Die Umweltkompetenz der deutschen Bauwirtschaft stufen wir im internationalen Vergleich als hoch ein. Bei der PATRIZIA steht der schonende Umgang mit Ressourcen insbesondere bei neuen Projektentwicklungen im Vordergrund der Baumaßnahmen: Im Geschäftsjahr 2010 wurde das Neubauprojekt in der Feuerbachstraße in Frankfurt

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

am Main – nämlich der Neubau der sechs Stadtvillen VERO und der Wohnriegel F40 – von der DGNB mit dem Vorzertifikat für Wohnbauten in Gold ausgezeichnet, der höchsten Auszeichnungstufe der DGNB.

Bei unseren Bestandsgebäuden optimieren wir den energetischen Standard über Einsatz moderner, effizienter Technologien und tragen nachhaltig zum Schutz von Umwelt und Klima bei, auch über die Verlängerung des Lebenszyklus der Immobilie. Zu den baulichen Wertsteigerungsmaßnahmen gehört beispielsweise der Einbau neuer Fenster und Heizungsanlagen oder der Wärmeschutz an Fassaden, Decken und Dächern. Nebenbei profitieren davon auch unsere Mieter bzw. Käufer über eine geringere Nebenkostenbelastung. Die wirtschaftliche Effizienz der Maßnahmen darf unseres Erachtens neben den ökologischen Aspekten nicht außer Acht gelassen werden. Um zu beurteilen, welche Maßnahmen im Zuge der energetischen Optimierung sinnvoll sind, betrachtet die PATRIZIA den gesamten Wertschöpfungsprozess und Lebenszyklus der Immobilie, d. h. der mit der Herstellung einhergehende Energieverbrauch und der im Laufe der Nutzung anfallende Bedarf werden gleichermaßen berücksichtigt.

Um auch unsere Mieter in Optimierungsprozesse miteinzubeziehen, führt die PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH regelmäßig Mieterbefragungen durch. Die so gewonnenen Ideen und Anregungen können bei der Bewirtschaftung der Immobilien aufgegriffen werden und tragen zu einer langfristigen Mieterbindung und einer geringen Fluktuation bei. Umfangreiche Leistungen direkt für die Mieter bietet auch das Mieterportal innerhalb der PATRIZIA Webseite. Hier finden Mieter Informationen, Tipps und wichtige Online-Services. Hat sich bspw. die Bankverbindung geändert oder hat der Mieter einen Mangel in der Wohnung festgestellt, kann er über das entsprechende Online-Formular jederzeit bequem von zu Hause aus seine Nachricht übermitteln. Das spart beiden Seiten nicht nur Zeit, sondern auch Kosten. 2010 konnte die PATRIZIA Immobilienmanagement über die Neuverhandlung von Rahmenverträgen günstigere Konditionen bei Wärmemessdienstleistungen und Medienversorgung für ihre Mieter erzielen. 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.

Nachhaltigkeit beschränkt sich bei der PATRIZIA nicht auf ihr Kerngeschäft: Bereits seit zwölf Jahren setzt sich das Unternehmen über die PATRIZIA KinderHaus-Stiftung weltweit gezielt für soziale Projekte ein. Im Mittelpunkt der Projekte steht immer die Schaffung von Lebensräumen für hilfsbedürftige Kinder und Jugendliche durch einen exakt auf die jeweiligen Erfordernisse abgestimmten Neubau. Seit ihrer Gründung wurden fünf PATRIZIA KinderHäuser errichtet: Das erste 2002, eine Isolierstation für Kinder in Peramiho, Tansania. 2006 folgte ein Nachsorgezentrum für Familien mit schwerst- und chronisch kranken Kindern in München. 2008 vollendete die Stiftung ein Schülerwohnheim mit Mensa in Ruanda und in Hamburg ein weiteres Nachsorgezentrum. Anfang 2010 wurde eine Grundschule in Uganda fertig gestellt. Derzeit engagiert sich die PATRIZIA KinderHaus-Stiftung für den Bau einer Grundschule in den Bergen Nepals.

3.2 Mitarbeiter

Konzernweit beschäftigte die PATRIZIA zum 31. Dezember 2010 370 festangestellte Mitarbeiter (Vorjahr: 349 Mitarbeiter), davon 16 als Auszubildende und Studenten der Dualen Hochschule Stuttgart, Fachrichtung Immobilienwirtschaft, und 43 Mitarbeiter in Teilzeit. Nach einer Verringerung der Beschäftigtenzahl 2009 hat der Personalstand im Jahresverlauf wieder um 21 Personen bzw. 6 % zugenommen. Im Jahresdurchschnitt waren 364 Mitarbeiter bei der PATRIZIA angestellt (2009: 357 Mitarbeiter), darunter 15 Auszubildende und 42 Teilzeitkräfte. Um allen Auszubildenden nach bestandener Prüfung einen Arbeitsplatz anbieten zu können, bilden wir nur für unseren eigenen Bedarf aus.

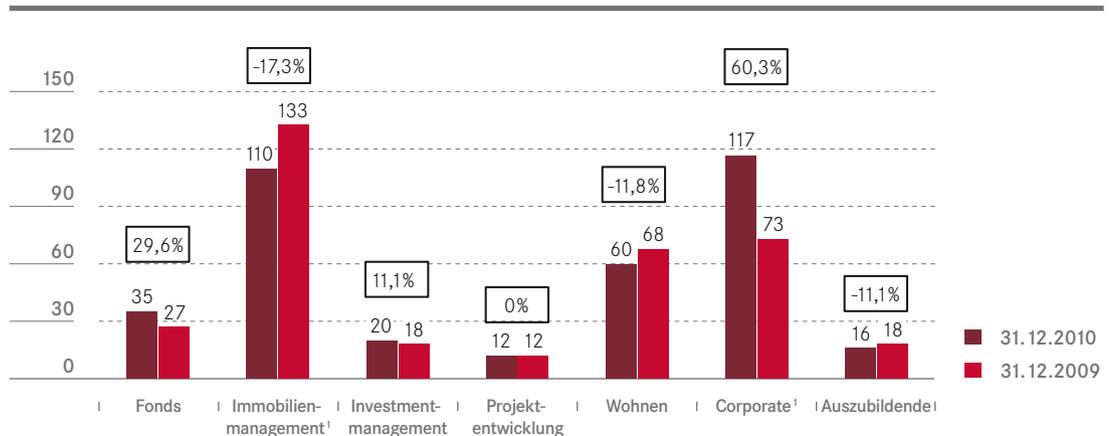
Zum 1. Januar 2010 wurden sämtliche Buchhaltungsfunktionen im Konzern zentral auf Ebene der AG gebündelt. Dadurch sind 30 Mitarbeiter von der PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH konzernintern zur PATRIZIA Immobilien AG gewechselt. Innerhalb der AG wurde des Weiteren bspw. der Bereich „Institutionelle Kunden“ zur Vertriebsstärkung implementiert. Bedingt durch die Auflage neuer Fonds hat unsere Kapitalanlagegesellschaft entsprechend dem geänderten Geschäftsvolumen gleichfalls neue Stellen geschaffen.

Das Verhältnis zwischen in Vollzeit beschäftigten Männern und Frauen beträgt 43 % zu 57 %, der in Teilzeit beschäftigten 7 % zu 93 %. Insgesamt ist mit 61 % der Mitarbeiter die Mehrheit der Angestellten im PATRIZIA Konzern weiblich.

Bei der PATRIZIA als Immobilienhandels- und Investmenthaus sind die Mitarbeiter der wichtigste Erfolgsfaktor. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit der PATRIZIA Mitarbeiter beträgt trotz der vielen neuen Mitarbeiter im Berichtsjahr und den Jahren davor inklusive der Auszubildenden weit über drei Jahre. Wir legen Wert darauf, unseren Führungsnachwuchs nach Möglichkeit aus unseren eigenen Reihen zu besetzen. 2010 wurden trotz Wachstums und acht Standorten im Bundesgebiet ein Drittel der vakanten Führungspositionen mit Mitarbeitern besetzt. Weiterbildungsangebote stehen jedem Mitarbeiter unter Berücksichtigung der individuellen Entwicklungsvorstellungen und der betrieblichen Erfordernisse zur Verfügung. Im Berichtsjahr wurden dazu ca. 250.000 Euro aufgewendet.

2010 haben wir begonnen mittels einer nun jährlich stattfindenden Mitarbeiterbefragung die Arbeitgeberattraktivität des Unternehmens zu erheben und gemeinsam mit unseren Mitarbeitern weiterzuentwickeln. Eine Teilnehmerquote von 91 % zeigt deutlich das Interesse und Engagement unserer Mitarbeiter daran aktiv mitzuwirken und damit die Verbundenheit zum Unternehmen. Resultate der im Nachgang intensiven Analyse der Ergebnisse mit diversen Workshops sind bspw. die Erarbeitung und Implementierung eines PATRIZIA Leitbildes für Führungskräfte und Mitarbeiter, eine weitere Förderung des unternehmensinternen Informationsflusses sowie der Programmstart eines konzernweiten Work-Life-Balance-Programms, das die Kategorien „Kommunikation“, „Förderung“, „Gesundheitsmanagement“ und „Familienfreundliches Unternehmen“ enthält.

MITARBEITERENTWICKLUNG NACH GESCHÄFTSFELDERN



¹ Im Zuge der Zentralisierung der Buchhaltung werden die entsprechenden Mitarbeiter der PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH seit 1. Januar 2010 bei der PATRIZIA Immobilien AG beschäftigt.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

4 Chancen- und Risikobericht**4.1 Chancen- und Risikomanagement****Risikopolitische Grundsätze**

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

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

Organisation des Risikomanagements

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

Daneben unterhält die PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH ein separates Risikomanagementsystem, mit dem die Einhaltung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen sichergestellt wird. Es ist insbesondere auf die Risiken der verwalteten Immobilien-Spezialfonds ausgerichtet.

Prozess des Risikomanagements

Neben regelmäßigen Kontrollen zur Einhaltung der Risikomanagementprozesse werden Effizienz und Wirksamkeit des Risikomanagementsystems zweimal jährlich in einem internen Risikoaudit geprüft. Dabei werden die Verantwortlichen aus den verschiedenen operativen Geschäftsbereichen zu möglichen Einzelrisiken befragt. Auf diese Weise werden neue Risiken aufgenommen, bestehende überwacht, quantifiziert und die Eintrittswahrscheinlichkeit bemessen. Zu jedem Risiko werden Maßnahmen zur Reduzierung festgelegt und Verantwortliche für deren Umsetzung bestimmt. Als Ergebnis wird ein Risikoreport erstellt, der die organisatorischen Maßnahmen und Regelungen zur Risikoerkennung, -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. Jeder Mitarbeiter der PATRIZIA Immobilien AG und ihrer Tochtergesellschaften hat bei seinem Handeln die möglichen Risiken zu bedenken. Alle Mitarbeiter sind 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. Indem wir uns kontinuierlich mit Risiken auseinandersetzen und die Funktionsfähigkeit unseres Risikomanagementsystems regelmäßig kontrollieren, können wir interne Strukturen und Prozesse anpassen und verbessern.

4.2 Entwicklung der Risiken

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

Markt- und Branchenrisiken

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Obwohl die PATRIZIA im Eigeninvestment nur auf dem deutschen Immobilienmarkt agiert, können auch gesamt-europäische und/oder weltweite konjunkturelle Entwicklungen den Unternehmenserfolg der PATRIZIA beeinflussen. Insbesondere die Auswirkungen der Schuldenkrise in den peripheren EU-Ländern dürften 2011 ein potenzielles Risiko für die deutsche Realwirtschaft darstellen. Wenn ein Übergreifen auf die restlichen Eurostaaten erfolgen sollte, könnte es zu einer weniger positiven Wirtschaftsentwicklung führen. Andererseits kann die anhaltend expansive Geldpolitik mit ihren niedrigen Zinsen zu einer deutlich stärker anspringenden globalen Nachfrage führen, mit entsprechend positiven Auswirkungen auf stark exportorientierte Länder wie Deutschland. Gleichzeitig dürften bei einer derartigen Entwicklung die längerfristigen Hypothekenzinsen weiterhin auf einem im historischen Vergleich niedrigen Niveau bleiben. Der PATRIZIA bietet sich dadurch die Chance, den Verkauf von Wohnungen zu verstärken. Von einer Ausweitung der Kreditvergabe seitens der Banken wären gleichfalls positive Impulse zu erwarten. Außerdem könnten die aufkommenden Inflationstendenzen die Nachfrage nach wertstabilen Sachwerten wie Wohnimmobilien erhöhen.

PREISÄNDERUNGEN AM DEUTSCHEN WOHNIMMOBILIENMARKT

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland sind – im Gegensatz zu anderen europäischen Ländern – über die letzten Jahre relativ stabil geblieben. Es kam somit zu keiner Blasenbildung wie in vielen anderen europäischen Ländern. Dies und das verstärkte Sicherheitsdenken vieler privater und institutioneller Investoren hat zu einem langsam stärker werdenden Wettbewerb auf dem Investmentmarkt für Wohnimmobilien gesorgt. Ein weiter zunehmender Wettbewerb könnte die Investmentaktivitäten der PATRIZIA in Deutschland erschweren und möglicherweise 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, wie die Aktivitäten unterschiedlichster internationaler Investoren in den letzten Jahren gezeigt haben. Im Bereich Eigeninvestments würden einerseits neue Akquisitionen erschwert, andererseits würde der Vertrieb von Preissteigerungen profitieren. Unsere Kapitalanlagegesellschaft wäre dem Risiko ausgesetzt, unter Renditegesichtspunkten weniger geeignete Objekte zu finden.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

Ein Verfall der Immobilienpreise könnte sich negativ auf die Geschäftstätigkeit der PATRIZIA auswirken und das Erzielen 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 sehr stark erschweren. 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

Aufgrund der erwarteten hohen Nachfrage nach indirekten Wohninvestments halten wir es für wahrscheinlich, dass in naher Zukunft weitere neue Fonds mit Fokus auf deutsche und europäische Wohnimmobilien aufgelegt werden. Dies könnte zum einen den Ankauf für unsere Fonds erschweren, zum anderen könnte sich die Investorenakquise schwieriger gestalten. Im Dienstleistungsbereich rund um die Immobilie erwarten wir einen strengeren Wettbewerb für Leistungen des Asset- und 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 oder bei Projektentwicklungen. Derzeit gibt es keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten und/oder Schadensersatzansprüche. Mögliche Auswirkungen eines Rechtsstreits auf die finanzielle Lage der PATRIZIA stufen wir sowohl im Einzelfall als auch kumuliert als gering ein. Änderungen von Gesetzen und regulatorischen Anforderungen, wie z. B. des Miet- oder Steuerrechts, der Baugenehmigungsverfahren u. ä., könnten unsere Gesellschaft mit negativen Folgen treffen.

Betriebliche Risiken**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. 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. Dass die Marktattraktivität unserer Objekte sinken könnte, halten wir für unwahrscheinlich. Dennoch könnten – unabhängig vom Produkt – Ereignisse und Konditionen eintreten, die den Erwerb einer Immobilie unattraktiv erscheinen lassen. Ein Rückgang des Kaufinteresses sowohl bei den Einzel- als auch Blockverkäufen könnte dazu führen, dass kalkulierte Verkaufspreise nicht erzielt und Planungsziele verfehlt werden. Weitere Risiken könnten aus in Kaufverträgen zugesicherten Gewährleistungen entstehen.

BESONDERHEITEN DER GROSSPROJEKTE

Eine im Geschäftsmodell der PATRIZIA vorgesehene Vertriebsstrategie ist der Globalverkauf von Wohnanlagen unterschiedlicher Größenklassen. Gelingt ein Globalverkauf nicht oder mit zeitlicher Verzögerung, kann dies Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben. Da die Immobilien für zukünftige Transaktionen erhalten bleiben, ist das potenzielle Schadensausmaß langfristig als gering einzustufen, kurzfristig 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 und legen 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 beispielsweise die Vermietbarkeit oder den Verkauf von Immobilien erschweren könnten. Insbesondere in der Projektentwicklung hätte eine Verzögerung der Baumaßnahmen Kosten- und Vertriebsrisiken zur Folge. Hinsichtlich Co-Investments und Joint Ventures besteht das Risiko, dass sich die Partnerunternehmen aus dem Markt zurückziehen bzw. sich avisierte Investitionsvolumina zeitlich verzögern. Der Ausfall von Geschäftspartnern oder Probleme bei der Neugewinnung von selbigen könnte die Finanzierung und Realisierung der entsprechenden Gemeinschaftsprojekte gefährden.

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 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. 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 gravierenden 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 Technologien 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.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

Finanzwirtschaftliche Risiken**FINANZIERUNG**

Die Einschätzung der Kreditwürdigkeit der PATRIZIA beeinflusst die Finanzierungsmöglichkeiten. Das Risiko, dass der PATRIZIA Fremdkapital nicht in der erforderlicher Höhe oder zu wirtschaftlich nicht angemessenen Konditionen zur Verfügung steht, betrachten wir als gering. Der Eigenkapitalbedarf für Neufinanzierungen liegt bei unseren Zielobjekten derzeit bei rund 25 %. Zum 31. März 2011 steht die Prolongation eines Darlehens über rund 467 Mio. Euro an. Wir erachten die Verlängerung der Finanzierung als unkritisch und sehen in den gesunkenen Bankmargen vielmehr eine Chance, die Finanzaufwendungen für das zugrundeliegende Portfolio zu reduzieren.

ZINSÄNDERUNGEN

Durch den 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. Das derzeit nicht zinsgesicherte Kreditvolumen von 284,5 Mio. Euro lässt uns das mögliche finanzielle Schadensausmaß unverändert mit gering bewerten. Bei einem Anstieg des Zinsniveaus würden wir für diesen Anteil Zinssicherungen abschließen.

ZINSSICHERUNG

Zur Minderung des Zinsänderungsrisikos setzen wir Zinsderivate ein. Für 66,2 % unserer Bankverbindlichkeiten haben wir Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen, die spätestens zum 31. Juli 2014 auslaufen. Die aktualisierte Marktwertbewertung der Zinssicherungsinstrumente zum Bilanzstichtag kann bei größeren Zinsbewegungen erheblichen Einfluss auf das Ergebnis nach IFRS haben – auch wenn diese Auswirkungen keine liquiditätswirksamen Erträge oder Aufwendungen darstellen. 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 2010 bei durchschnittlich 4,08 %. Derivative Finanzinstrumente werden nicht zu Handels- oder Spekulationszwecken eingesetzt.

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 Jahresnettokaltmiete gedeckt sind, DSCR zu wie viel Prozent der zu erwartende Zinsaufwand plus Tilgung (Kapitaldienst) durch die Mieteinnahmen gedeckt ist. Ebenfalls bestehen Kreditvereinbarungen, die an den Loan to Value (LTV) gebunden sind, d. h. an das Verhältnis von Darlehensvaluta zum Marktwert des finanzierten Objekts. Bei keinem unserer Kreditverträge dienen Aktien der PATRIZIA Immobilien AG als Sicherheit oder Kenngröße, so dass der Börsenkurs der PATRIZIA Aktie weder kündigung- noch margenrelevant ist. Darlehen werden stets auf Ebene der Objektgesellschaften abgeschlossen, die darin gehaltenen Immobilien dienen als Sicherheit. Der Zinsaufwand wird von den Mieteinnahmen überdeckt; zur Tilgung werden im Wesentlichen Verkaufserlöse verwendet. Erhebliche Leerstände oder Mietausfälle sowie verzögerte Abverkäufe könnten die Bedienung unserer Darlehen negativ beeinflussen.

LIQUIDITÄT

Zum 31. Dezember 2010 standen der PATRIZIA Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von 70,5 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 wesentlichen Tochter- und Objektgesellschaften sind innerhalb der Europäischen Währungsunion (Deutschland oder Luxemburg) angesiedelt, so dass hier keine Wechselkursrisiken bestehen. Einzig unser „PATRIZIA EuroCity Residential Fund I“ unterhält Immobilien außerhalb der Euro-Zone, in Schweden. Diese Immobilien sind Bestandteil des Fondssondervermögens.

4.3 Entwicklung der Chancen**Gesamtwirtschaftliche Entwicklung, Hypothekenzinsen**

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

Demografische Entwicklungen, Wohnflächennachfrage

Nach Prognosen des Statistischen Bundesamts wird die Einwohnerzahl Deutschlands bis zum Jahr 2020 von derzeit 82 Millionen auf 80 Millionen sinken. Die Abnahme der Bevölkerungszahl könnte langfristig das Risiko höherer Leerstände und geringerer Nachfrage nach Wohneigentum zur Folge haben. Forschungsdaten 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 steten Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche. Die anhaltende Nachfrage sehen wir als Chance, unser Geschäftsmodell langfristig erfolgreich umsetzen zu können.

Wohnraumbedarf

Trotz leicht anziehender Genehmigungszahlen und Fertigstellungen bleibt die Bautätigkeit auch weiterhin hinter der Nachfrage zurück. Regionale Engpässe mit steigenden Mieten und Preisen sind zu erwarten, vor allem in den wachstumsstarken Agglomerationsräumen, vorwiegend in Westdeutschland. Das Portfolio der PATRIZIA befindet

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

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. Die niedrige haushaltsbezogene Wohneigentumsquote in Deutschland von 43 % – davon 19 % Haushalte mit einer Eigentumswohnung – bietet großes Potenzial für die von uns angebotenen Wohnungsprivatisierungen.

Immobilien-Spezialfonds

Wir gehen von einer Zunahme der indirekten Immobilieninvestments aus. Ergänzend zu unserer eigenen Kapitalanlagegesellschaft, die in Wohnimmobilien investiert, haben wir daher mit Wirkung zum Jahresbeginn 2011 die LB Immo Invest GmbH erworben. Der Immobilien-Spezialfondsanbieter kann einen langjährigen track record im Bereich internationaler Gewerbeimmobilien vorweisen. Mit der Akquisition erweitern wir unser Leistungsspektrum und sehen sehr gute Chancen, darüber neue Märkte und Investorengruppen zu erschließen und ein nachhaltiges Wachstum der PATRIZIA Gruppe zu generieren.

4.4 Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess – Angaben nach § 289 Abs. 5, § 315 Abs. 2 Nr. 5 HGB

Das Risiko der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung liegt darin, dass unsere Jahres- und Zwischenabschlüsse Falschdarstellungen enthalten könnten. Um Fehlerquellen zu identifizieren und daraus resultierende Risiken zu begrenzen, hat die PATRIZIA Immobilien AG angemessene interne Kontrollsysteme (IKS) für den Prozess der Rechnungslegung eingerichtet, die eine ausreichende Sicherheit für die Verlässlichkeit der Finanzberichterstattung sowie die Erstellung der veröffentlichten Jahresabschlüsse und unterjährigen Quartalsabschlüsse gewährleisten. Gleichwohl kann das IKS keine absolute Sicherheit hinsichtlich der Vermeidung von Fehlern oder Falschaussagen in Rechnungslegung und Abschlüssen liefern.

Ausgangspunkt des IKS ist die einmal jährlich erstellte Planung, die für das bevorstehende Geschäftsjahr Budgetwerte und das Folgejahr Planzahlen für jede Gesellschaft und für jede Kostenstelle vorgibt. Monatlich werden Abweichungen der Ist- von den Planzahlen ermittelt und ausgewertet. Für das laufende Geschäftsjahr wird eine aktualisierte Prognose erstellt, die an bereits umgesetzten Istwerten und noch ausstehenden Budgetwerten anknüpft.

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

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

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

4.5 Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken

Das Risikomanagement ist bei der PATRIZIA ein kontinuierlicher Prozess, der Risikoänderungen identifiziert und geeignete Gegenmaßnahmen definiert: Auch 2010 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 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.

Die guten Abverkäufe des Jahres 2010 haben uns in die Lage versetzt, unseren Verschuldungsgrad zu reduzieren und unsere Liquidität zu stärken. Wir sind der Ansicht, dass unser Risikoprofil im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunken ist.

5 Nachtragsbericht

Zum 3. Januar 2011 wurde der Erwerb der Kapitalanlagegesellschaft LB Immo Invest GmbH vollständig vollzogen. Damit wird die Gesellschaft 2011 erstmals in den Konzernabschluss einbezogen.

Nach Ablauf des Berichtszeitraums hat die PATRIZIA Projektentwicklung GmbH zwei Grundstücke mit zusammen 7.500 m² im Düsseldorfer Stadtteil Oberkassel, einer der begehrtesten Lagen der Stadt, erworben. Das Bauland stammt aus dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Oberkassel und ist Bestandteil des Entwicklungsvorhabens Belsenpark. Bis 2014 sollen hier insgesamt 140 neue Wohnungen im gehobenen Segment entstehen. Das Projektvolumen beläuft sich auf rund 60 Mio. Euro. Des Weiteren wurde ein Grundstück in Augsburg beurkundet. Auf ca. 30.000 m² nahe der Innenstadt werden in drei Bauabschnitten rund 240 Wohnungen errichtet und im Einzelvertrieb veräußert werden. Die Fertigstellung des letzten Bauabschnitts ist für 2015 geplant.

Im Januar konnte ein kleiner Blockverkauf über 26 Einheiten im Großraum München beurkundet werden, ein weiterer mit 45 Einheiten in Hamburg. Anfang März kam ebenfalls in Hamburg ein Verkauf über 18 Wohnungen hinzu. Den Eingang der Kaufpreise erwarten wir im 1. und 2. Quartal 2011.

Des Weiteren wurde wieder ein erster Ankauf für den Privatisierungsbestand getätigt: Die PATRIZIA erwarb in München 478 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit mit einer Gesamtnutzfläche von rund 30.600 m². Die Gesamtinvestitionssumme für die im Stadtteil Ramersdorf-Perlach liegende Wohnanlage, d. h. inkl. Kaufpreisnebenkosten und Aufwendungen für die geplante energetische Sanierung, wird sich auf über 50 Mio. Euro belaufen.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

6 Prognosebericht**6.1 Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen****Künftige gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland**

Ausgehend von einer wirtschaftlich außerordentlich erfreulichen Entwicklung 2010 ist aus heutiger Sicht für 2011 und die Folgejahre eine weiterhin positive Wirtschaftsentwicklung zu erwarten. Zwar ist davon auszugehen, dass 2011 der Beitrag des Exportsektors zum deutschen Wachstum abnehmen wird, aber eine solide inländische Nachfrage, insbesondere von Seiten der privaten Haushalte, sollte für ein BIP-Wachstum im Bereich von 2,5 % sorgen. Begünstigt wird diese Entwicklung durch ein im historischen Vergleich weiterhin niedriges Zinsniveau. Dieser Ausblick ist zugleich mit Risiken verbunden: Eine Verschärfung der aktuellen „Schuldenkrise“ im Euroraum könnte dabei zu negativen Auswirkungen in Deutschland führen. Der vorläufigen Schätzung des Statistischen Bundesamts zufolge ist die deutsche Inflationsrate im Januar auf 1,9 % geklettert. Die gefühlte Inflation, die lediglich auf die Güter des täglichen Bedarfs abstellt, wuchs sogar auf 3,25 %. In Deutschland kommen aufgrund der guten Konjunktur noch steigende Löhne sowie eine höhere Preissetzungsmacht der Unternehmen hinzu. Mit einem Anstieg der Inflationsrate sehen wir gute Chancen, dass sich die Umschichtung in Sachwerte wie Immobilien noch weiter verstärkt.

Künftige Situation am deutschen Wohnimmobilienmarkt

Die föderale Struktur Deutschlands bewirkt stark divergierende Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt. Insbesondere in den wirtschaftsstarken Agglomerationsräumen besteht infolge einer anhaltenden Zuwanderung ein zunehmender Wohnungsmangel, während in den ländlicheren Regionen abseits dieser Zentren tendenziell von einem Überangebot gesprochen werden kann.

Obwohl die deutsche Bevölkerung bereits schrumpft, ergibt sich dadurch ein nicht unerheblicher regional fokussierter Neubaubedarf, welcher durch eine weiterhin sinkende durchschnittliche Haushaltsgröße noch verstärkt wird. Allein infolge der demographischen Veränderungen ist mit einem Neubaubedarf von 180.000 bis 200.000 Wohnungen pro Jahr zu rechnen. Darüber hinausgehend besteht aber auch ein qualitativer Neubaubedarf, der vor allem aus dem teilweise nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsbestand resultiert. Im Vergleich zu diesen Werten liegt die aktuelle Neubautätigkeit deutlich darunter, mit den entsprechenden Effekten auf Mieten und Kaufpreise. Vor allem in den Stadträumen kann damit gerechnet werden, dass es zu teilweise deutlichen Mietsteigerungen kommen kann, welche durchaus über der von Consensus Economics erwarteten Inflationsrate von 1,7 % liegen können. Vergleichbare Entwicklungen dürften sich auch im Bereich der Kaufpreise zeigen. Hier gilt es, gerade für die Haushalte mit niedrigerem Einkommen, Konzepte zu entwickeln, mit denen es möglich wird, bezahlbaren Wohnraum in den Agglomerationsräumen anzubieten. Wird dies nicht sichergestellt, besteht die Gefahr, dass die arbeitsteilig organisierte Wirtschaft nicht mehr reibungslos funktioniert, wenn nicht genügend Arbeitskräfte aller Qualifikations- und Lohnstufen zur Verfügung stehen. Eine der zentralen Aufgaben für die Zukunft wird es sein, im Zuge einer Innenentwicklung der städtischen Ballungsräume entsprechend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, um diese Nachfrage zu befriedigen.

2009 waren im Vergleich zu 2008 erstmals wieder steigende Baugenehmigungszahlen in Deutschland zu beobachten, welche nicht auf steuerlichen Vorzieheffekten beruhten. Aufgrund des engen historischen Zusammenhangs zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen des Folgejahres ist für 2010 mit einer steigenden Anzahl an Wohnungsfertigstellungen zu rechnen. Mit der überaus positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und positiven Wohnungsbauindikatoren ist auch in den Folgejahren eine steigende Bautätigkeit zu erwarten. Diese wird in zunehmendem Maße wieder vom Mehrfamilienhausbau getragen werden, da die fortschreitende Urbanisierung die Wohnungsnachfrage in die Stadträume hineinverlagert.

6.2 Strategische Ausrichtung

Wohnen und Gewerbe

Mit Erwerb der Kapitalanlagegesellschaft LB Immo Invest GmbH haben wir unser bestehendes Leistungsspektrum um gewerbliche Immobilien-Spezialfonds erweitert. In den vergangenen Jahren hat sich die PATRIZIA über Direktmandate und Co-Investments nachweislich Kompetenz im Bereich Gewerbeimmobilien aufgebaut, zu ihren Kunden gehören nationale wie internationale Pensionskassen und Versicherungen. Als vollstufiges Unternehmen decken wir heute sämtliche Leistungen rund um die Wohn- oder Gewerbeimmobilie mit eigenen Mitarbeitern ab. Wir sind in der Lage, sowohl privaten als auch institutionellen Investoren, sowohl direkte als auch indirekte Immobilienanlagen anzubieten, sowohl in Deutschland als auch in Europa bzw. international. Dass sich nun fast jede Form des Immobilieninvestments mit uns als Partner umsetzen lässt, positioniert uns als Immobilien-Investmenthaus.

Die Neuaufstellung unserer Geschäftstätigkeit geht einher mit einer räumlichen Trennung der Bereiche Wohnen und Gewerbe: PATRIZIA ist und bleibt der Spezialist für Wohnimmobilien mit Sitz in Augsburg, während der Bereich Gewerbeimmobilien von Hamburg aus betreut und gesteuert wird.

Neben den Fonds, an denen die PATRIZIA selbst nicht mit Eigenkapital beteiligt ist, wollen wir zukünftig vermehrt Co-Investments anbieten, die eigene 100 %-Investitionen mehr und mehr ersetzen sollen. Hierbei würde die PATRIZIA je nach Investment und Partner eine Beteiligung von rund 10 % anstreben.

Finanzberichterstattung 2011

Die LB Immo Invest GmbH ist mit Wirkung zum 3. Januar 2011 als neue operative Tochtergesellschaft in den PATRIZIA Konzern übergegangen. Dies war für die PATRIZIA der Anlass, die bestehende Konzernstruktur umzubauen. Die Veränderungen führen dazu, dass fortan die Nutzung der Immobilien als Wohn- oder Gewerbeobjekte die damit verbundenen Aktivitäten steuert und segmentiert. Künftig teilt sich die Geschäftstätigkeit des PATRIZIA Konzerns in die Segmente Wohnen, Gewerbe und Immobilien-Sondergeschäfte. Die Segmentierung der Unternehmensbereiche basiert auf der geänderten internen Berichterstattung. Dies führt dazu, dass auch die Finanzberichterstattung den Veränderungen folgen muss. Nach Umsetzung der neuen Konzernstruktur stellen sich die Segmente wie folgt dar:

Das Segment Wohnen bündelt alle Aktivitäten aus Eigeninvestments, Dienstleistungen und Fonds im Bereich der Wohnimmobilien; das Segment Gewerbe vereint das gleiche Leistungsspektrum für Gewerbeimmobilien. Zuzurechnen sind hier auch die LB Immo Invest GmbH und das Co-Investment PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG. Die PATRIZIA Projektentwicklung GmbH und die PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH, die zugleich sowohl den Wohn- als auch den Gewerbeimmobiliensektor bedienen, bilden zusammen das Segment Immobilien-Sondergeschäfte. Unverändert werden die konzerninternen, gesellschaftsübergreifenden Leistungen der Holding im Segment Corporate abgebildet.

6.3 Erwartete Entwicklung der Ertrags- und Finanzlage

In der Wohnungsprivatisierung werden die Verkaufszahlen aus 2010 mit in Summe 801 Wohnungen trotz günstigen Rahmenbedingungen und guter Nachfrage nur schwer zu erreichen sein. Für das Gesamtjahr wollen wir dieses Niveau halten, schließen aber einen leichten Rückgang nicht aus. 600 Einheiten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden inzwischen der Wohnungsprivatisierung übergeben. Die erste Verkaufsphase, in der ausschließlich die Mieter angesprochen werden, beginnt voraussichtlich im 2. Quartal 2011. Ungeachtet des geänderten Vertriebskanals bleiben die Objekte im langfristigen Vermögen bilanziert. Deutlich zulegen wollen wir hingegen bei den

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

Globalverkäufen. Nach rund 1.000 veräußerten Einheiten im Jahr 2010 sehen wir gute Chancen, mehr Transaktionen zu bewerkstelligen und mitunter die Einzelvolumina zu erhöhen.

Die PATRIZIA Projektentwicklung wird im laufenden Geschäftsjahr kein Projekt zum Abschluss bringen. 2010 lieferte sie noch einen Umsatzbeitrag von 42,4 Mio. Euro. Diese Erlöse sollen 2011 über vermehrte Blockverkäufe kompensiert werden. Derzeit prüft die PATRIZIA Projektentwicklung weitere Investmentmöglichkeiten. Die begonnene Projektentwicklung in Frankfurt mit den Teilprojekten VERO und F40 soll bis 2013 vollständig umgesetzt sein.

Wachsende Ergebnisbeiträge werden 2011 aus unseren beiden Kapitalanlagegesellschaften kommen: Da die Wohnen-Fonds der PATRIZIA Immobilien KAG noch in der Investitionsphase sind, werden wir im laufenden Geschäftsjahr weiterhin von einmaligen Ankaufsgebühren profitieren, bei zunehmendem investierten Kapital anschließend von steigenden Verwaltungsgebühren. Aus der Integration der LB Immo Invest erwarten wir für das Geschäftsjahr einen Ergebnisbeitrag (EBT) nach Abzug der transaktionsbedingten Finanzierungskosten von 3,5 Mio. Euro. Die PATRIZIA in ihrer alten Struktur, d. h. ohne Berücksichtigung der LB Immo Invest, sollte 2011 das operative Ergebnis des Vorjahres mindestens erreichen.

Die im Geschäftsjahr anstehenden Prolongationen stellen für uns kein Hindernis dar. Die aktuell geforderten Bankmargen liegen meist unter dem Niveau der zuletzt abgeschlossenen Darlehensverträge und dürften sich bei unseren Prolongationen positiv auf die Finanzierungskosten auswirken. Zudem sinkt der Anteil der zinsgesicherten Darlehen, so dass wir beim ungesicherten Teil von den weiterhin niedrigen Zinsen profitieren. Je umfangreicher uns die Immobilienverkäufe gelingen, umso stärker können wir unsere Verschuldung zurückführen. Da wir 2011 jedoch auch wieder auf der Käuferseite aktiv auftreten und dazu neue Darlehensaufnahmen nötig sind, können wir zur Höhe der Bankverbindlichkeiten zum Jahresende noch keinen Zielwert nennen. Gesetzt bleibt jedoch die von uns angestrebte Untergrenze der Eigenkapitalquote von 25 %, die den Richtwert für die Neuverschuldung vorgibt.

Erstmals seit 2007 kaufen wir wieder auf eigene Rechnung zu: Ein erstes Objekt in München mit rund 480 Einheiten für die Wohnungsprivatisierung wurde im Februar beurkundet. Weitere Objekte werden derzeit analysiert, wobei wir uns neben München auf die Standorte Hamburg und Berlin konzentrieren. Neben den Erwerbskosten für die noch zusätzlich geplanten Zukäufe werden insbesondere die Baukosten für unsere Projektentwicklungen dazu beitragen, dass sich der Materialaufwand 2011 in etwa verdoppeln wird.

Im laufenden Geschäftsjahr ist mit weiter steigenden Personalaufwendungen zu rechnen: Der im Laufe des Jahres 2010 gewachsene Personalstand der PATRIZIA wirkt sich 2011 erstmals ganzjährig aus. Zudem führte der Kauf der LB Immo Invest GmbH zu einem Plus von 49 Mitarbeitern. In Abhängigkeit des tatsächlichen Wachstums sollen vereinzelt weitere Stellen geschaffen werden.

Dividendenpolitik

2011 werden für den Ankauf von Objekten für die Wohnungsprivatisierung und Projektentwicklung neue Finanzierungen nötig sein. Vor dem Hintergrund der aktuellen Eigenkapitalanforderungen für die Vergabe von Neukrediten wollen wir bewusst eine höhere Liquidität vorhalten. Der Vorstand schlägt dem Aufsichtsrat vor, den Bilanzgewinn 2010 der PATRIZIA Immobilien AG vollständig auf neue Rechnung vorzutragen. Ausschlaggebend für den Verzicht einer Dividende sind ausschließlich die Geschäfts- und Ergebnisentwicklung im abgelaufenen Jahr und nicht die Erwartungen für 2011. Denn unser Ziel ist es, für das laufende Geschäftsjahr unsere Aktionäre wieder direkt am Erfolg der PATRIZIA teilhaben zu lassen. Voraussetzung dafür ist zum einen, die erreichte Eigenkapitalausstattung im Konzern von derzeit 24,3 % bis Jahresende bei 25 – 30 % zu stabilisieren. Zum anderen wird sich die Höhe einer

möglichen Dividende am operativen Ergebnis der PATRIZIA und der allgemeinen Geschäftslage orientieren müssen. Bei entsprechendem Geschäftserfolg sollen 20 – 25 % des operativen Ergebnisses (EBT adjusted) zur Ausschüttung herangezogen werden. Wir sind zuversichtlich, bei weiterhin guter Entwicklung diese Bedingungen erfüllen zu können.

Gesamtaussage der Unternehmensleitung zum Ausblick 2011 und 2012

Wir haben uns für das Geschäftsjahr 2011 aus heutiger Sicht ehrgeizige, aber erreichbare Ziele gesetzt. Das operative Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres von 12,8 Mio. Euro wollen wir mindestens halten. Die Akquisition der LB Immo Invest wird unsere Ergebnisentwicklung zusätzlich vorantreiben. Hieraus erwarten wir einen zusätzlichen Beitrag von 3,5 Mio. Euro nach Abzug der transaktionsbedingten Finanzierungskosten, so dass wir in Summe ein operatives Ergebnis (EBT adjusted) von 16 – 17 Mio. Euro anstreben. Unter dem Vorbehalt, dass wir dieses Ziel erreichen und unsere Eigenkapitalausstattung mindestens auf dem Niveau von 25 % liegt, möchten wir auch unsere Aktionäre über die Ausschüttung einer Dividende am Erfolg der Gesellschaft beteiligen.

Über das laufende Geschäftsjahr hinaus gehören die Stärkung unserer operativen Ertragskraft und eine ausgewogene Finanzstruktur zu unseren vorrangigen Zielen. Selbstverständlich möchten wir auch 2012 nicht hinter das 2011er Ergebnis zurückfallen. Im Hinblick auf die Ergebnisqualität möchten wir den Anteil der stabilen Ertragsbasis deutlich erhöhen.

Der Ausblick für 2011 und 2012 berücksichtigt alle zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses bekannten Ereignisse, die die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA beeinflussen könnten.

Augsburg, den 4. März 2011



Wolfgang Egger
Vorstandsvorsitzender



Arwed Fischer
Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt
Vorstandsmitglied

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



Vertrauen

Was mit Vertrauen beginnt,
kann wachsen. Wir glauben,
dass jede gute Partnerschaft
auf offenem Austausch,
gegenseitigem Verständnis
und gemeinsamen Zielen
beruht. Darauf können
unsere Kunden vertrauen.

VERTRAUEN IST FÜR UNS EIN ASPEKT DER NACHHALTIGKEIT.



Bewährtheit

Was unsere Immobilien wertbeständig macht, ist viel mehr als ihre Lage, die Bausubstanz und ihre technischen Einrichtungen. Es ist die Art und Weise, wie Räume dem Menschen dienen und Entscheidungen die Zukunft sichern.

BEWÄHRTHEIT IST FÜR UNS EIN ASPEKT DER NACHHALTIGKEIT.

► **NEUBAUPROJEKT „VERO“, FRANKFURT**

Einzigartig nach der Vision konzipiert:
Egal was die Zukunft bringt, VERO passt
sich an. Mit exklusiver Ausstattung und
flexiblen Grundrissen ist es das Konzept
für ein lebenslanges Wohnen in der Stadt.



Zukunftssicherheit

Bei allem Wandel steht fest:
Der Mensch sucht nach
Geborgenheit, Sicherheit
und Freiräumen zur Entfal-
tung. Der gesellschaftliche
und kulturelle Fortschritt
braucht dafür Menschen mit
Visionen, die voraus denken
und etwas bewegen wollen.

ZUKUNFTSSICHERHEIT IST FÜR UNS EIN ASPEKT DER NACHHALTIGKEIT.

Konzernabschluss und -anhang

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

DETAILINDEX

Konzernabschluss	72
Gewinn- und Verlustrechnung	73
Gesamtergebnisrechnung	73
Bilanz	74
Kapitalflussrechnung	76
Eigenkapitalveränderungsrechnung	77
IFRS-Konzernanhang	78
Allgemeine Angaben	78
1 Grundlagen der Konzernabschlusserstellung	78
2 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden	80
2.1 Konsolidierungskreis	80
2.2 Kapitalkonsolidierung mittels der Vollkonsolidierung	83
2.3 Einbeziehung gemeinschaftlicher Unternehmen mittels der Equity-Methode	84
2.4 Schulden-, Aufwands- und Ertragskonsolidierung und Zwischenergebniseliminierung	84
2.5 Währungsumrechnung	84
3 Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	84
3.1 Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	84
3.2 Wertminderung von Vermögenswerten	85
3.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property)	85
3.4 Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	86
3.5 Vorräte	86
3.6 Finanzielle Vermögenswerte	87
3.7 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	88
3.8 Finanzielle Verbindlichkeiten	88
3.9 Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten	89
3.10 Derivative Finanzinstrumente	89
3.11 Pensionsverpflichtungen	90
3.12 Sonstige Rückstellungen	90
3.13 Leasingverhältnisse	90
3.14 Steuern	90
3.15 Fremdkapitalkosten	91
3.16 Ertragsrealisierung	91
3.17 Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung	92
4 Erläuterung zur Konzernbilanz – Aktiva	93
4.1 Langfristiges Vermögen	93
4.2 Steueransprüche	96
4.3 Vorräte	96
4.4 Finanzderivate	96
4.5 Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	97
4.6 Bankguthaben und Kassenbestand	98

5 Erläuterung zur Konzernbilanz – Passiva	99
5.1 Eigenkapital	99
5.1.1 Gezeichnetes Kapital	99
5.1.2 Kapitalrücklage	99
5.1.3 Gewinnrücklagen	99
5.1.4 Nicht-kontrollierende Gesellschafter	99
5.2 Bankdarlehen	100
5.3 Latente Steueransprüche / Latente Steuerschulden	101
5.4 Pensionsverpflichtungen	102
5.5 Sonstige Rückstellungen	102
5.6 Kurzfristige Verbindlichkeiten	103
5.7 Steuerschulden	103
5.8 Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements	103
5.9 Finanzielle Vermögenswerte und Schulden	105
6 Erläuterung zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	107
6.1 Umsatzerlöse	107
6.2 Bestandsveränderungen	107
6.3 Sonstige betriebliche Erträge	107
6.4 Materialaufwand	107
6.5 Personalaufwand	107
6.6 Abschreibungen	108
6.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen	108
6.8 Finanzergebnis	108
6.9 Ertragsteuern	108
6.10 Ergebnis je Aktie	109
7 Segmentberichterstattung	110
8 Angaben zur Konzernkapitalflussrechnung	112
9 Sonstige Erläuterungen	113
9.1 Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	113
9.2 Führungskräftebeteiligungsmodell	113
9.3 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen	115
9.4 Aufsichtsrat und Vorstand	117
9.5 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualschulden	118
9.6 Mitarbeiter	119
9.7 Honorare des Abschlussprüfers	119
9.8 Deutscher Corporate Governance Kodex	119
10 Erklärung des Vorstands	119
Anlage zum Konzernanhang	
Aufstellung des Anteilsbesitzes	120
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	122
Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Immobilien AG	123

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2010 BIS 31. DEZEMBER 2010

in TEUR	Konzernanhang	2010	2009
Umsatzerlöse	6.1	339.593	250.888
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1	1.237	370
Bestandsveränderungen	6.2	-165.632	-106.173
Sonstige betriebliche Erträge	6.3	4.658	14.168
Gesamtleistung		179.856	159.253
Materialaufwand	6.4	-68.072	-60.884
Personalaufwand	6.5	-28.580	-23.888
Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.6	-904	-824
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.1	325	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.7	-21.376	-17.553
Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen	4.1	-5	6
Finanzerträge	6.8	11.494	12.271
Finanzaufwendungen	6.8	-61.250	-76.342
Ergebnis vor Ertragsteuern		11.488	-7.961
Ertragsteuern	6.9	-5.287	-1.539
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag		6.201	-9.500
Gewinnvortrag		21.529	31.029
Konzerngewinn		27.730	21.529
Ergebnis je Aktie (unverwässert), in Euro	6.10	0,12	-0,18
Vom Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag entfallen auf			
- Gesellschafter des Mutterunternehmens		6.246	-9.500
- Nicht-kontrollierende Gesellschafter		-45	0
		6.201	-9.500

Gesamtergebnisrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2010 BIS 31. DEZEMBER 2010

in TEUR	Konzernanhang	2010	2009
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag		6.201	-9.500
Sonstiges Ergebnis			
Absicherung von Zahlungsströmen			
- Während der Berichtsperiode erfasste Beträge	4.4	2.316	-455
- Umgliederung von Beträgen, die erfolgswirksam erfasst wurden	4.4	1.391	2.430
Gesamtergebnis der Berichtsperiode		9.908	-7.525
Vom Gesamtergebnis entfallen auf			
- Gesellschafter des Mutterunternehmens		9.953	-7.525
- Nicht-kontrollierende Gesellschafter		-45	0
		9.908	-7.525

Bilanz

ZUM 31. DEZEMBER 2010

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

AKTIVA

in TEUR	Konzernanhang	31.12.2010	31.12.2009
A. Langfristiges Vermögen			
Software	4.1	2.811	539
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.1	614.945	657.320
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.1	1.893	1.650
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	4.1	8	13
Beteiligungen	4.1	3.090	3.090
Langfristige Steueransprüche	4.2	281	313
Summe langfristiges Vermögen		623.028	662.925
B. Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	4.3	510.438	676.008
Kurzfristige Steueransprüche	4.2	263	1.879
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.5	10.282	29.428
Bankguthaben und Kassenbestand	4.6	70.537	56.183
Summe kurzfristiges Vermögen		591.520	763.498
Bilanzsumme		1.214.548	1.426.423

PASSIVA

in TEUR	Konzernanhang	31.12.2010	31.12.2009
A. Eigenkapital			
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	832	877
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	4.4	-2.372	-6.079
Konzerngewinn		27.775	21.529
Summe Eigenkapital		294.732	284.824
B. Schulden			
Langfristige Schulden			
Latente Steuerschulden	5.3	9.701	5.516
Langfristige Finanzderivate	4.4	39.715	34.208
Pensionsverpflichtungen	5.4	368	339
Langfristige Verbindlichkeiten	9.2	1.202	259
Summe langfristige Schulden		50.986	40.322
Kurzfristige Schulden			
Kurzfristige Bankdarlehen	5.2	841.380	1.070.207
Kurzfristige Finanzderivate	4.4	363	8.895
Sonstige Rückstellungen	5.5	666	580
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5.6	17.008	13.116
Steuerschulden	5.7	9.413	8.051
Sonstige kurzfristige Passiva		0	428
Summe kurzfristige Schulden		868.830	1.101.277
Bilanzsumme		1.214.548	1.426.423

Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2010 BIS 31. DEZEMBER 2010

GESCHÄFTSBERICHT 2010		in TEUR	2010	2009
Vorwort und Berichte	9	Konzernjahresergebnis	6.201	-9.500
Konzernlagebericht	32	Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Ertragsteuern	2.056	2.055
Konzernabschluss	72	Erfolgswirksam erfasste Finanzierungsaufwendungen	48.806	59.670
Konzernanhang	78	Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Finanzinvestitionen	-948	-962
Weitere Informationen	124	Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	904	824
		Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-325	0
		Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.237	-370
		Ergebnis aus Erstkonsolidierung der F 40 GmbH	0	-7.984
		Veränderung der latenten Steuern	4.185	-406
		Veränderung Pensionsverpflichtungen	29	-26
		Ineffektivität aus der Absicherung von Zahlungsströmen	682	10.253
		Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	186.574	115.787
		Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.763	-8.042
		Gezahlte Zinsen	-47.585	-62.169
		Erhaltene Zinsen	738	990
		Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	952	1.685
		Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	205.795	101.805
		Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-3.464	-436
		Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	45	8
		Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	43.937	3.050
		Ergebnis der at-equity bilanzierten Beteiligungen	5	0
		Auszahlungen für die Entwicklung oder den Ankauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-1.739
		Investitionen in Finanzanlagen	0	-1.154
		Nettozufluss aus Erwerb von Tochterunternehmen	0	100
		Mittelzu-/abfluss aus der Investitionstätigkeit	40.523	-171
		Darlehensaufnahmen	5.571	14.304
		Darlehensstilgungen	-237.535	-127.660
		Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-231.964	-113.356
		Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	14.354	-11.722
		Finanzmittelfonds 01.01.	56.183	67.905
		Finanzmittelfonds 31.12.	70.537	56.183

Eigenkapitalveränderungsrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2009 BIS 31. DEZEMBER 2010

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	Gewinnrücklagen (gesetzliche Rücklage)	Konzerngewinn	davon entfallen auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens	davon entfallen auf nicht-kontrollierende Gesellschafter	Summe
Stand 01.01.2009	52.130	215.862	-8.054	505	31.029	29.1472		291.472
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggfs. abzgl. Ertragsteuern			1.975			1.975		1.975
Periodenergebnis					-9.500	-9.500		-9.500
Vollständiges Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr			1.975		-9.500	-7.525		-7.525
Zusätzliche nicht-kontrollierende Gesellschafter, die im Zuge des Erwerbs der F 40 GmbH entstanden sind						0	877	877
Stand 31.12.2009	52.130	215.862	-6.079	505	21.529	283.947	877	284.824
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggfs. abzgl. Ertragsteuern			3.707			3.707		3.707
Periodenergebnis					6.246	6.246	-45	6.201
Vollständiges Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr			3.707		6.246	9.953	-45	9.908
Stand 31.12.2010	52.130	215.862	-2.372	505	27.775	293.900	832	294.732

IFRS-Konzernanhang

ZUM 31. DEZEMBER 2010

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

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 2010 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 Interpretationen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses bereits veröffentlicht und im laufenden Geschäftsjahr erstmals anzuwenden:

- 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)

Folgende Standards waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses erstmalig in der geänderten Version 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)
- 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)
- 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 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)
- Änderungen, die sich aus den jährlichen Verbesserungen der IFRS vom April 2009 ergeben haben

Die neuen bzw. geänderten Standards und 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)
- IAS 24 (überarbeitet) – „Angaben zu nahestehenden Unternehmen“ (Geänderte Angabepflichten für Unternehmen, die von einer Regierung kontrolliert, gemeinschaftlich geleitet oder maßgeblich beeinflusst werden, sowie Klarstellung der Definition einer nahestehenden Person; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen; diese Änderung wurde noch nicht von der EU übernommen)
- IFRIC 19 – „Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2010 beginnen)

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“ (Änderungen hinsichtlich einer Ausnahme von der Angabe von IFRS-7-Vergleichszahlen; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2010 beginnen)
- Änderung von IFRS 1 – „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“ (Änderungen in Bezug auf feste Zeitpunkte in der Ausnahme für Ausbuchungen; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnen; diese Änderung wurde noch nicht von der EU übernommen)
- Änderung von IFRS 1 – „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“ (Änderungen in Bezug auf ausgeprägte Hochinflation; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnen; diese Änderung wurde noch nicht von der EU übernommen)
- Änderung von IFRS 7 – „Finanzinstrumente“ (Änderungen zur Verbesserung der Angaben bei Übertragungen von finanziellen Vermögenswerten; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnen; diese Änderung wurde noch nicht von der EU übernommen)
- Änderung von IAS 12 – „Ertragsteuern“ (Begrenzte Änderung in Bezug auf die Rückgewinnung der zugrunde liegenden Vermögenswerte; anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2012 beginnen; diese Änderung wurde noch nicht von der EU übernommen)
- 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 IFRIC 14 – „IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, 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)
- Änderungen, die sich aus den jährlichen Verbesserungen der IFRS vom April bzw. Mai 2009 ergeben haben; teilweise bereits anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2011 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.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

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 2010 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 (Anlage zum Konzernanhang). Die aus der Aufstellung ersichtlichen mit Ergebnisabführungsvertrag angebotenen Tochtergesellschaften machen – mit Ausnahme der PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, der PATRIZIA Wohnen GmbH und der Stella Grundvermögen GmbH – jeweils von der Erleichterungsvorschrift des § 264 Abs. 3 HGB Gebrauch. Die ebenfalls aus der Aufstellung des Anteilsbesitzes ersichtlichen Personenhandelsgesellschaften 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 52 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. Das Geschäftsjahr der Wohnungsgesellschaft Olympia mbH wurde von einem vom Kalenderjahr abweichenden Geschäftsjahr (vom 1. Dezember bis zum 30. November) im Jahr 2010 auf das Kalenderjahr umgestellt. Somit sind der Jahresabschluss der Wohnungsgesellschaft Olympia mbH zum 30. November 2010 sowie der Jahresabschluss für das Rumpfwirtschaftsjahr vom 1. Dezember bis zum 31. Dezember 2010 im Konzernabschluss enthalten. Die Abschlüsse sind nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt.

Unternehmenserwerbe, -verkäufe und konzerninterne Umstrukturierungen

Mit Vertrag vom 28. Juli 2010 hat die PATRIZIA eine Tochtergesellschaft, die PATRIZIA Property Inc. in Delaware, USA, gegründet. Das Gründungskapital beträgt 100 USD.

Mit Vertrag vom 16. November 2010 und Ergänzungsvereinbarung vom 2. Dezember 2010 hat die Stella Grundvermögen GmbH mit Wirkung zum 2. Dezember 2010 5,1 % der Anteile an der Alte Haide Baugesellschaft mbH von der AHO Verwaltungs GmbH erworben. Als Barkaufpreis für die Anteile hat die erwerbende Gesellschaft 415 TEUR bezahlt, aufgrund des Erreichens der kompletten Kontrolle sind 525 TEUR Bankguthaben, 62 TEUR Vorratsvermögen, 5 TEUR Steuererstattungsansprüche, 1 TEUR sonstige Forderungen, 1 TEUR sonstige Verbindlichkeiten und 173 TEUR Steuerverbindlichkeiten im Konzernkreis zugegangen. Der Gewinn aus dem Erwerb in Höhe von 3 TEUR ist in der Position „sonstige betriebliche Erträge“ in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten.

Am 6. Dezember 2010 hat die Alte Haide Baugesellschaft die Anteile an der Patroffice Real Estate 997 GmbH erworben. Bei der Patroffice Real Estate 997 GmbH handelt es sich um eine Vorratsgesellschaft, der Erwerb führt damit zu keinem Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3. Mit Gesellschafterbeschluss vom 21. Dezember 2010 wurde die Patroffice Real Estate 997 GmbH in „PATRIZIA Projekt 600 GmbH“ umfirmiert. Als Barkaufpreis für die Anteile hat die erwerbende Gesellschaft 25 TEUR bezahlt, aufgrund des Erreichens der Kontrolle sind 25 TEUR Bankguthaben im Konzernkreis zugegangen.

Die PATRIZIA Immobilien AG hat mit notariellem Kaufvertrag vom 9. Dezember 2010 über die mittelbare Tochtergesellschaft PATRIZIA Projekt 600 GmbH (vormals Patroffice Real Estate 997 GmbH) 94,9 % der Anteile an der LB Immo Invest GmbH, Hamburg, erworben. Als Erwerbszeitpunkt für die Durchführung der Vollkonsolidierung der Anteile wird auf den 3. Januar 2011 abgestellt. Die rechtliche und wirtschaftliche Übertragung der Anteile erfolgte nach vollständiger Kaufpreiszahlung am 3. Januar 2011.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

Die LB Immo Invest GmbH ist eine in Hamburg ansässige Kapitalanlagegesellschaft (KAG) mit dem Fokus auf die Verwaltung von Spezial-Immobilienfonds. Zum Erwerbszeitpunkt verwaltet die Gesellschaft 12 Immobilienfonds mit einem Bruttovolumen von 2.321 Mio. EUR.

Der vorläufige Kaufpreis für die durch die PATRIZIA Immobilien AG mittelbar erworbenen Anteile (94,9 %) betrug 35,2 Mio. EUR in bar (excl. Anschaffungsnebenkosten). Die Anschaffungsnebenkosten wurden als Aufwand behandelt.

Aufgrund der bisher vorliegenden unvollständigen vertraglichen Unterlagen sowie der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses noch nicht fertiggestellten notwendigen Marktbewertungen und sonstigen Berechnungen können sich bei der endgültigen Ermittlung des Kaufpreises sowie des Wertes der erworbenen Verträge und der damit zusammenhängenden passiven latenten Steuern noch geringfügige Unterschiede zu den im Folgenden dargestellten Beträgen ergeben.

Nach bisheriger provisorischer Ermittlung und vollständiger Aufdeckung der stillen Reserven gehen dem Konzern die folgenden Vermögenswerte und Schulden zu:

VERMÖGENSWERTE 2010

in Mio. EUR	Fair Value
Immaterielle Vermögenswerte (incl. Fondsverwaltungsverträge)	46,2
Sachanlagevermögen	0,2
Summe langfristige Vermögenswerte	46,4
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	1,6
Treuhandforderungen	0,6
Sonstige Vermögenswerte, Rechnungsabgrenzung	3,4
Liquide Mittel	7,1
Summe kurzfristige Vermögenswerte	12,7
Summe Aktiva	59,1
Latente Steuern	14,9
Summe langfristige Schulden	14,9
Treuhandverbindlichkeiten	0,6
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	3,1
Steuerrückstellungen	0,1
Kurzfristige sonstige Rückstellungen	4,1
Summe kurzfristige Schulden	7,9
Summe Passiva	22,8
Nettovermögenswerte	36,3
Davon Anteil nicht beherrschender Gesellschafter	1,9
Davon Anteil der beherrschenden Muttergesellschaft	34,4
Vorläufiger Kaufpreis	35,2

Der Wert des Anteils der nicht beherrschenden Gesellschafter (5,1 %) an der LB Immo Invest GmbH wurde mit dem Zeitwert des erworbenen Nettovermögens angesetzt und beträgt 1,9 Mio. EUR. Der sich ergebende Geschäfts- oder Firmenwert beläuft sich auf 0,8 Mio. EUR.

Der sich ergebende Firmenwert basiert auf erwarteten Synergieeffekten zwischen dem erworbenen Unternehmen und der bestehenden PATRIZIA Immobilien KAG sowie den übrigen Dienstleistungsgesellschaften des PATRIZIA Konzerns.

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird in künftigen Perioden steuerlich nicht abzugsfähig sein.

Die Buchwerte konnten bis auf die Aufdeckung stiller Reserven in den Fonds-Verwaltungsverträgen sowie in den gehaltenen Fondsanteilen und eine daraus resultierende Anpassung der passiven latenten Steuern unverändert übernommen werden. Weitere immaterielle Werte, die in Erwartung eines zukünftigen ökonomischen Nutzens angesetzt werden könnten, waren nicht vorhanden.

Die nach IFRS 3 autonom, d.h. ohne Bindung an vorhandene Buchwerte nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften, neu zu bestimmenden beizulegenden Zeitwerte werden nach den konzernweit anzuwendenden einheitlichen Bilanzierungsvorschriften im PATRIZIA Konzern bestimmt.

Aufgrund des Erwerbsstichtags am 3. Januar 2011 sind in der Gesamtergebnisrechnung keine Beträge des erworbenen Unternehmens enthalten.

Die erworbenen Zahlungsmittel beliefen sich auf 7,1 Mio. EUR.

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. Anteilserwerbe 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.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

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 Beteiligungunternehmens jährlich fortgeschrieben.

Die erstmalige Anwendung der Equity-Methode erfolgt ab dem Zeitpunkt, zu dem das Beteiligungunternehmen 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

Der Konzernabschluss wird in EURO – der funktionalen Währung des Konzerns – aufgestellt. Bis auf die im Geschäftsjahr gegründete Tochtergesellschaft PATRIZIA Property Inc. in Delaware, USA, gehören zum Konsolidierungskreis ausschließlich Tochtergesellschaften, die sich innerhalb der Europäischen Währungsunion befinden, so dass lediglich ein Abschluss in fremder Währung vorliegt, der umgerechnet werden muss. Ebenso liegen zum Abschlussstichtag keine wesentlichen 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 Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Die Folgebewertung sieht die Vornahme von planmäßigen und ggf. außerplanmäßigen Abschreibungen sowie von Zuschreibungen unter Beachtung des Anschaffungswertprinzips vor (Bewertung zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten).

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. 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 bewertet. Grundsätzlich erfolgt die Bewertung auf der Grundlage von externen Gutachten unabhängiger Sachverständiger unter Verwendung aktueller Marktpreise oder anhand marktüblicher Bewertungsverfahren unter Zuhilfenahme der aktuellen und nachhaltigen Mietsituation. Für einzelne als Finanzinvestition gehaltene Immobilien wurde der Wohnungsprivatisierungsprozess 2010 gestartet. Der Bewertung dieser Immobilien liegen aktuelle Vergleichswerte zugrunde.

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 mit Ausnahme der für die Privatisierung vorgesehenen Immobilien auf Bewertungen von unabhängigen Sachverständigen in Übereinstimmung mit internationalen Bewertungsstandards (International Valuation Standard, Concepts/Principles No. 9.2.1.3 – Income Capitalization Approach; RICS Valuation Standards PS 3.3 – Market Value) auf Grundlage von abgezinsten künftigen Einnahmeüberschüssen nach der Investment Methode (Core Value und Topslice) – (IAS 40.46 (c)).

Die der Investment Methode zugrundeliegende Systematik betrachtet abweichend vom Deutschen Ertragswertverfahren keinen separaten Wert des Grund und Bodens.

Die Marktmiete wird um nicht umlagefähige Kosten des Vermieters gemindert und als ewige Rente mit dem für das jeweilige Objekt ermittelten Zins kapitalisiert. Nicht auf den Mieter umlegbare Kosten, wie Mietausfallwagnis, Management, Instandhaltungskosten und ein Ansatz für nicht umlegbare Betriebskosten wurden objektspezifisch ebenso von den Roherträgen der Mietprognose in Abzug gebracht wie geschätzte Kosten für Modernisierung und Wiedervermietung. Der hier entstehende Wert wird Core Value genannt.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

Die Differenz zwischen der Marktmiete und der eingehenden Miete wird während der (bei Wohnimmobilien angenommenen) verbleibenden Restmietlaufzeit, in diesem Fall bis zu 5 Jahren, kapitalisiert, hierbei werden noch Kosten, die vom Mieter getragen werden, ebenso wie ein Risikoabschlag berücksichtigt. Der dadurch entstandene Wert wird *Topslice* genannt.

Der *Market Value* entsteht durch die Addition des *Core Value* mit dem *Topslice*, der im Fall, dass die Marktmiete höher als die eingehende Miete ist, negativ ausfällt. Weiterhin werden die Kosten für Vermietung, Instandhaltung, Renovierung abgezogen. Die Summe ergibt den *Market Value* der Immobilie.

Bei der Bewertung wurden objektspezifische Leerstandsquoten zwischen 0 % und 10 % angenommen, die im Wesentlichen Einfluss auf den angenommenen *remaining lease term* haben. Bei den Auszahlungen wurden im Wesentlichen Instandhaltungskosten von durchschnittlich 6 – 10 EUR p. a./Quadratmeter Wohnfläche und 15 EUR p. a. pro Stellplatz, Verwaltungskosten in Höhe von 0,73 – 5,75 % der Mieteinnahmen sowie das Mietausfallwagnis mit 2 % der Mieteinnahmen angesetzt.

Die Immobilien, die nunmehr für die Privatisierung vorgesehen sind, wurden im Gegensatz zum Vorjahr nicht durch unabhängige Sachverständige bewertet, sondern mittels einer detaillierten Projektrechnung durch PATRIZIA. Dieser Projektrechnung liegen Vergleichswerte zugrunde, welche im direkten Umfeld zu den Liegenschaften ermittelt wurden. Hierfür wurden sowohl Angebots- als auch Verkaufspreise ausschließlich vergleichbarer Immobilien herangezogen.

Im Vorjahr basierten sämtliche im Konzernabschluss enthaltenen beizulegenden Zeitwerte der *Investment Property* auf Bewertungen von unabhängigen Sachverständigen in Übereinstimmung mit internationalen Bewertungsstandards auf Grundlage von abgezinsten künftigen Einnahmeüberschüssen nach der DCF-Methode (IAS 40.46 (c)).

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.

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 Beteiligungunternehmens 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).

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

– 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 bestimmbareren 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 Rechenbedingungen 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 und 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.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

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 Zinseffekten 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 genutzte 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 reduziert, 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 oder verkaufsfähigen 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

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

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 inwohnenden 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 – 2010

in TEUR	Software	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2010	1.090	4.214	5.304
Zugänge	2.551	913	3.464
Abgänge	0	-198	-198
Stand 31.12. 2010	3.641	4.929	8.570
Abschreibungen			
Stand 01.01.2010	551	2.564	3.115
Zugänge	279	625	904
Abgänge	0	-153	-153
Stand 31.12. 2010	830	3.036	3.866
Buchwerte 01.01.2010	539	1.650	2.189
Buchwerte 31.12.2010	2.811	1.893	4.704

ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE – 2009

in TEUR	Software	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Gesamt
Anschaffungskosten			
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
Abschreibungen			
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
Buchwerte 01.01.2009	579	2.005	2.584
Buchwerte 31.12.2009	539	1.650	2.189

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE – 2010

in TEUR	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property)
Fair Value	
Stand 01.01.2010	657.320
Zugang Vermögenswerte	0
Abgang Vermögenswerte	-42.700
Positive Marktwertänderungen	18.090
Negative Marktwertänderungen	-17.765
Stand 31.12.2010	614.945

ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE – 2009

in TEUR	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property)
Fair Value	
Stand 01.01.2009	660.000
Zugang Vermögenswerte	0
Abgang Vermögenswerte	-2.680
Positive Marktwertänderungen	19.940
Negative Marktwertänderungen	-19.940
Stand 31.12.2009	657.320

ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE – 2010

in TEUR	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property) im Bau
Anschaffungskosten	
Stand 01.01.2010	0
Zugang Vermögenswerte	0
Umbuchung Vermögenswerte	0
Stand 31.12.2010	0

ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE – 2009

in TEUR	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Property) im Bau
Anschaffungskosten	
Stand 01.01.2009	11.162
Zugang Vermögenswerte	1.739
Abgang Vermögenswerte	-12.901
Stand 31.12.2009	0

ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE – 2010

in TEUR	Beteiligungen an Gemeinschafts- unternehmen	Beteiligungen	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2010	13	3.090	3.103
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12. 2010	13	3.090	3.103
Fortschreibung at equity/Abschreibungen			
Stand 01.01.2010	0	0	0
Zugänge	-5	0	-5
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12. 2010	-5	0	-5
Buchwerte 01.01.2010	13	3.090	3.103
Buchwerte 31.12.2010	8	3.090	3.098

ENTWICKLUNG LANGFRISTIGER VERMÖGENSWERTE – 2009

in TEUR	Beteiligungen an Gemeinschafts- unternehmen	Beteiligungen	Gesamt
Anschaffungskosten			
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
Fortschreibung at equity/Abschreibungen			
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
Buchwerte 01.01.2009	6.033	3.090	9.123
Buchwerte 31.12.2009	13	3.090	3.103

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 wurden insgesamt sieben als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Berlin, Halstenbek, Hamburg und Frankfurt am Main verkauft.

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

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

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 281 TEUR (Vorjahr: 313 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:

VORRÄTE

in TEUR	2010	2009
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	456.507	607.352
Immobilien in der Entwicklungsphase	53.931	68.656
	510.438	676.008

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

Im Geschäftsjahr wurden drei Immobilien, die sich am Jahresanfang in der Entwicklungsphase befanden, fertiggestellt und veräußert. Zum 31. Dezember 2010 befand sich noch eine Immobilie in der Entwicklungsphase. 2010 wurden Vorräte mit einem Gesamtbuchwert von 199.205 TEUR (Vorjahr: 126.554 TEUR) veräußert. Im Geschäftsjahr wurden keine Wertberichtigungen auf den Vorratsbestand (Vorjahr: 1.008 TEUR) vorgenommen.

Die Buchwerte der Vorräte, die verpfändet sind, betragen 509.248 TEUR (Vorjahr: 547.868 TEUR).

Die Realisierung von Vorräten in Höhe von 344.074 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 470 TEUR (Vorjahr: -9.711 TEUR).

Das Nominalvolumen der als nicht effektiv eingestuftten Derivate beläuft sich zum 31. Dezember 2010 auf 530.518 TEUR (Vorjahr: 498.136 TEUR); die entsprechenden Marktwerte betragen –36.402 TEUR (Vorjahr: –34.052 TEUR).

Die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der sicherungseffektiven Derivate in Höhe von 2.555 TEUR (Vorjahr: –520 TEUR) wurden unter Berücksichtigung latenter Steuern direkt im Eigenkapital erfasst.

Im Berichtsjahr wurden im Eigenkapital erfasste Wertänderungen von Cash Flow Hedges in Höhe von 3.870 TEUR (Vorjahr: 2.792 TEUR) unter Ausbuchung der darauf gebildeten latenten Steuern erfolgswirksam aufgelöst und in das Finanzergebnis überführt.

Im Berichtsjahr wurden Marktwertveränderungen in Höhe von 151 TEUR (Vorjahr: –670 TEUR) als ineffektive Teile von grundsätzlich sicherungseffektiven Derivaten in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

Das Nominalvolumen dieser sicherungseffektiven Derivate beläuft sich zum 31. Dezember 2010 auf 85.000 TEUR (Vorjahr: 230.486 TEUR); die entsprechenden Marktwerte betragen –3.676 TEUR (Vorjahr: –9.051 TEUR).

Zum 31. Dezember 2010 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 –2.372 TEUR (Vorjahr: –6.079 TEUR). Es wird erwartet, dass die Zinnsicherungsgeschäfte zu 32 % im Jahr 2012, zu 42 % im Jahr 2013 sowie zu 26 % 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:

FORDERUNGEN UND SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	2010	2009
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.296	22.041
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	5.986	7.387
	10.282	29.428

Der Buchwert der Forderungen entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert.

Folgende Forderungen waren zum Stichtag überfällig, aber nicht wertgemindert:

MIETFORDERUNGEN

in TEUR	2010	2009
Mietforderungen	288	1.681
– davon < 60 Tage	288	532
– davon > 60 Tage und < 180 Tage	0	437
– davon > 180 Tage	0	712

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

Mietforderungen in Höhe von 288 TEUR (Vorjahr: 572 TEUR) sind durch Mietkautionen abgesichert.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sind um Einzelwertberichtigungen in Höhe von 3.160 TEUR (Vorjahr: 1.762 TEUR) gekürzt.

ENTWICKLUNG DES WERTBERICHTIGUNGSKONTOS FÜR FORDERUNGEN

in TEUR	2010	2009
Stand 01.01.	1.762	342
Zugänge	1.902	1.612
Abgänge aufgrund von Ausbuchungen	-504	-160
Abgänge aufgrund von Zahlungseingängen	0	-32
Stand 31.12.	3.160	1.762

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 20.320 TEUR (Vorjahr: 5.263 TEUR) verpfändet. Diese setzen 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 Schiedsgerichtsverfahren mit dem Generalunternehmer anhängig ist, kann die Dauer der weiteren Verpfändung nicht abschließend beurteilt werden.

Insgesamt 720 TEUR wurden an die Zurich Versicherung zur Hinterlegung eines Bürgschaftsrahmens in Höhe von insgesamt 5.000 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.

Im Rahmen der Finanzierung des Kaufpreises für die LB Immo Invest GmbH sind 15.000 TEUR zugunsten des finanzierenden Kreditinstitutes verpfändet. Der Finanzierungsvertrag sieht eine Eigenleistung der PATRIZIA in Höhe von 15.000 TEUR vor, der Rest des Kaufpreises wird durch ein Darlehen finanziert.

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. Im Geschäftsjahr erwirtschaftete die Gesellschaft ein Ergebnis in Höhe von –1.685 TEUR, so dass die Ergebniszuzuweisung des nicht-kontrollierenden Gesellschafters –45 TEUR betrug.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

5.2 Bankdarlehen

Die Bankdarlehen weisen folgende Restlaufzeiten auf:

BANKDARLEHEN

in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
weniger als 1 Jahr	523.314	171.727
1 bis 2 Jahre	88.775	551.307
mehr als 2 bis 5 Jahre	229.291	347.173
mehr als 5 Jahre	0	0
Gesamt	841.380	1.070.207

Fälligkeitsprofil nach Geschäftsjahr (1. Januar bis 31. Dezember):

FÄLLIGKEITSPROFIL

Jahr	Höhe der fälligen Darlehen zum 31.12.2010	
	in TEUR	in %
2011	523.314	62,2
2012	88.775	10,6
2013	81.020	9,6
2014	148.270	17,6
Gesamt	841.380	100

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 837.018 TEUR (Vorjahr: 1.068.978 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:

LATENTE STEUERANSPRÜCHE/LATENTE STEUERSCHULDEN

in TEUR	31.12.2010 aktivisch	31.12.2010 passivisch	31.12.2009 aktivisch	31.12.2009 passivisch
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	16.035	0	14.847
Vorräte	1.318	0	1.561	0
Derivate	6.421	0	7.208	0
Steuerliche Verlustvorräte	817	0	2.248	0
Aktivierung von Fremdkapitalzinsen	0	249	0	69
Erstkonsolidierung F 40 GmbH	0	1.153	0	1.153
Sonstige	4	824	13	477
	8.560	18.261	11.030	16.546
Saldierung	-8.560	-8.560	-11.030	-11.030
		9.701		5.516

Die körperschaftsteuerlichen Verlustvorräte des Vorjahres in Höhe von 5.437 TEUR wurden im Geschäftsjahr 2010 verbraucht. Für gewerbesteuerliche Verlustvorräte in Höhe von 5.445 TEUR (Vorjahr: 9.252 TEUR) wurden latente Steueransprüche in Höhe von 817 TEUR (Vorjahr: 2.248 TEUR) gebildet.

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 der Alte Haide Baugesellschaft mbH in Höhe von 2.666 TEUR (Vorjahr: 5.937 TEUR) mangels Vorhersehbarkeit deren steuerlicher Nutzbarkeit keine aktiven latenten Steuern gebildet.

Zudem bestehen zum Bilanzstichtag bei einer Gesellschaft (Vorjahr: 2 Gesellschaften) körperschaftsteuerliche Verlustvorräte in Höhe von 49.326 TEUR (Vorjahr: 47.313 TEUR), auf welche aufgrund nicht vorhersehbarer steuerlicher Nutzbarkeit keine aktiven latenten Steuern gebildet wurden.

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.

Die temporären Differenzen aus Beteiligungen an Tochterunternehmen, für die keine latenten Steuern erfasst wurden, belaufen sich auf 7.478 TEUR (Vorjahr: 7.500 TEUR).

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

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 sechs Personen über eine leistungsorientierte Zusage. Bei vier 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. 2,5 % (Vorjahr: ca. 14 %) erhöht. Für das Referenzgutachten wurde zum 31. Dezember 2010 ein Rechnungszins von 4,78 % (Vorjahr: 5,25 %) und ein Rententrend von 2,0 % (Vorjahr: 2,0 %) 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 2010 wurde die Pensionsrückstellung mit 368 TEUR (Vorjahr: 339 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 nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand. Der Zinsaufwand ist unter den Personalaufwendungen mit ausgewiesen.

5.5 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN 2010

in TEUR	01.01.2010	Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme	31.12.2010
Sonstige Rückstellungen	580	666	6	574	666
	580	666	6	574	666

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN 2009

in TEUR	01.01.2009	Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme	31.12.2009
Sonstige Rückstellungen	616	580	14	602	580
	616	580	14	602	580

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:

KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	2010	2009
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.655	2.908
Anzahlungen	347	2.092
Sonstige Verbindlichkeiten	14.006	8.116
	17.008	13.116

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 6.537 TEUR (Vorjahr: 3.673 TEUR).

5.7 Steuerschulden

Die Steuerschulden betreffen im Wesentlichen mit 3.239 TEUR (Vorjahr: 3.426 TEUR) die Nachversteuerung ehemaliger EK 02-Bestände, mit 5.334 TEUR (Vorjahr: 3.395 TEUR) Körperschaft- und Gewerbesteuer auf Gewinne inländischer Tochtergesellschaften sowie luxemburgische Ertragsteuern in Höhe von 108 TEUR (Vorjahr: 620 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:

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

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 2010 waren unter Berücksichtigung bestehender Finanzderivate ca. 73 % (2009: 66 %) 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 2010 ohne Berücksichtigung von Steuern eine Auswirkung von +12.090 TEUR (Vorjahr: +21.255 TEUR) auf das Konzernergebnis und +2.424 TEUR (Vorjahr: +3.548 TEUR) auf das Konzerneigenkapital. Unter Berücksichtigung latenter Steuern ergäbe sich bei einem Zinsanstieg um 100 Basispunkte eine Auswirkung von +7.925 TEUR (Vorjahr: +17.527 TEUR) auf das Konzernergebnis sowie +2.041 TEUR (Vorjahr: +2.861 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.

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 Nettofinanzschulden 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.

KAPITALSTEUERUNG

in TEUR	2010	2009
Verzinsliche Darlehen	841.380	1.070.207
Schulden aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Schulden	27.087	22.175
Abzüglich Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen	-70.537	-56.183
Netto-Finanzschulden	797.930	1.036.199
Eigenkapital	294.732	284.824
Nicht realisierte Verluste	2.372	6.079
Summe modifiziertes Eigenkapital	297.104	290.903
Modifiziertes Eigenkapital und Netto-Finanzschulden	1.095.034	1.327.102
Verschuldungsgrad	73 %	78 %

5.9 Finanzielle Vermögenswerte und Schulden

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

FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	2010	2009
Kredite und Forderungen	10.282	29.428
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	3.090	3.090
Bankguthaben und Kassenbestand	70.537	56.183

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

BUCHWERTE DER FINANZIELLEN VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	2010	2009
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden und die zu Handelszwecken gemäß IAS 39 gehalten werden	39.715	34.208
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum Restbuchwert bewertet werden	858.388	1.083.751
Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind	363	8.895

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

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

NETTOGEWINNE/-VERLUSTE NACH KATEGORIEN

in TEUR	2010	2009
Kredite und Forderungen	+375	+272
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	0	0
Bankguthaben und Kassenbestand	+573	+690
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden und die zu Handelszwecken gemäß IAS 39 gehalten werden	-23.024	-22.285
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum Restbuchwert bewertet werden	-25.782	-31.844
Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind		
– erfasst im Konzernergebnis	-1.626	-10.904
– erfasst im sonstigen Ergebnis	+3.707	+1.975
	-45.777	-62.096

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 42.256 TEUR (Vorjahr: 43.880 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 entfallenen Verpflichtungen in Höhe von 1.330 TEUR (Vorjahr: 4.298 TEUR), Erträge aus Haftungsvergütung in Höhe von 588 TEUR (Vorjahr: 600 TEUR), Erträge aus Sachbezügen in Höhe von 693 TEUR (Vorjahr: 538 TEUR), Erträge aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 343 TEUR (Vorjahr: 415 TEUR) sowie Erträge aus erhaltenen Skonti in Höhe von 330 TEUR (Vorjahr: 218 TEUR). Im Vorjahr waren Erträge aus der Erstkonsolidierung der F 40 GmbH in Höhe von 7.978 TEUR enthalten.

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 Pacht aufwendungen. Hiervon waren in Höhe von 7.420 TEUR (Vorjahr: 4.174 TEUR) Instandhaltungsaufwendungen sowie weitere laufende Aufwendungen in Höhe von 10.738 TEUR (Vorjahr: 12.360 TEUR) für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

6.5 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

PERSONALAUFWAND

in TEUR	2010	2009
Löhne und Gehälter	25.100	20.932
Sozialabgaben	3.480	2.956
	28.580	23.888

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

6.6 Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen belaufen sich auf 904 TEUR (Vorjahr: 824 TEUR). Sie betreffen Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung.

6.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in TEUR	2010	2009
Verwaltungsaufwendungen	9.716	9.138
Vertriebsaufwendungen	5.271	4.263
Übrige Aufwendungen	6.389	4.152
	21.376	17.553

6.8 Finanzergebnis**FINANZERGEBNIS**

in TEUR	2010	2009
Zinsen auf Bankeinlagen	573	690
Erträge Zinssicherungen	0	5.477
Wertänderungen Derivate	10.546	5.832
Übrige Zinsen	375	272
	11.494	12.271
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Bankdarlehen	-25.782	-31.385
Aufwand Zinssicherungen	-23.024	-28.285
Wertänderungen Derivate	-12.172	-16.213
Übrige Finanzaufwendungen	-272	-459
	-61.250	-76.342
	-49.756	-64.071

Auf Kredite und Forderungen entfallen Zinserträge in Höhe von 375 TEUR (Vorjahr: 272 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:

ERTRAGSTEUERN

in TEUR	2010	2009
Tatsächliche Ertragsteuern	-2.056	-2.055
Latente Steuern	-3.231	516
	-5.287	-1.539

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:

EFFEKTIVER STEUERAUFWAND

in TEUR	2010	2009
IFRS Konzern-Jahresergebnis vor Ertragsteuern	11.488	-7.961
Erwarteter tatsächlicher Ertragsteueraufwand	-3.541	2.454
Hinzurechnungen aus luxemburgischen Gesellschaften	-1.992	-6.579
Übrige steuerliche Hinzu- und Abrechnungen	391	195
Nutzung nicht aktivierter Verlustvorträge	1.096	1.136
Nichtansatz von Verlustvorträgen	0	-8
Gewerbesteureffekte aus beschränkt steuerpflichtigem Einkommen	-1.086	-2.492
Sondereffekt aus Erstkonsolidierung F 40 GmbH	0	2.583
Periodenfremde Effekte	700	722
Sonstige	-855	450
Effektiver Steueraufwand	-5.287	-1.539

6.10 Ergebnis je Aktie

ERGEBNIS JE AKTIE

in EUR	2010	2009
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	6.201.680	-9.500.401
Anzahl ausgegebener Aktien	52.130.000	52.130.000
Gewichtete Aktienzahl	52.130.000	52.130.000
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,12	- 0,18

Ein verwässertes Ergebnis je Aktie ergibt sich weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr. Zum 31. Dezember 2010 besteht ein genehmigtes Kapital in Höhe von 26.065 TEUR.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

7 Segmentberichterstattung

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 2010 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 Bilanzstichtag über ein Portfolio von 9.305 (Vorjahr: 11.120) 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:

GESCHÄFTSSEGMENTE 2010

in TEUR	Investments	Services	Corporate	Gesamt
Außenumsatzerlöse	329.626	9.962	5	339.593
Konzerninterne Umsatzerlöse	20.769	3.498	6.084	30.351
Zinserträge	11.021	42	431	11.494
Zinsaufwendungen	-60.858	-287	-105	-61.250
Wesentliche nicht zahlungswirksame Ergebnisbestandteile				
Marktbewertungserträge				
Derivate	10.546	0	0	10.546
Marktbewertungsaufwendungen				
Derivate	-12.172	0	0	-12.172
Segmentergebnis EBIT	76.055	2.890	-17.701	61.244
Segmentergebnis EBT	26.218	2.645	-17.375	11.488
Segmentergebnis EBIT adjusted	75.730	2.890	-17.701	60.919
Segmentergebnis EBT adjusted	27.519	2.645	-17.375	12.789
Davon Ergebnis aus at-equity-bewerteten Finanzinvestitionen	0	0	-5	-5

GESCHÄFTSSEGMENTE 2009

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

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.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

8 Angaben zur Konzernkapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung ist in Übereinstimmung mit den Bestimmungen von IAS 7 erstellt. Die Darstellung der Kapitalflussrechnung wurde geändert, das Vorjahr entsprechend angepasst.

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. Vom Finanzmittelfonds sind 20.320 TEUR (Vorjahr: 5.263 TEUR) in ihrer Verfügbarkeit beschränkt.

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 Arbeitsverhältnisses

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 sechs Personen über eine leistungsorientierte Zusage. Bei vier 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. 2010 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 Marktkonformität, 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.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

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 2010 wurde für die erste und zweite Führungsebene ein Long-Term-Incentive in Höhe von 789 TEUR festgestellt. Dieser verdiente Geldbetrag wird in sogenannte „Performing-Share Units“ zum Xetra-Durchschnittskurs jeweils 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember des maßgeblichen Geschäftsjahres umgerechnet. Der Gegenwert der daraus errechneten Aktien wird zum Xetra-Durchschnittskurs 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember des übernächsten Jahres (Sperrfrist) bar ausbezahlt.

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

Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Aktienkurses der PATRIZIA Aktie 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember 2010 ergibt sich ein Durchschnittskurs von 4,02 EUR. Dies entspricht 213.669 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 31.12.2010 in TEUR	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2009 in TEUR	Ausgezahlt in TEUR
Tranche Performing Share Units Geschäftsjahr 2010	213.669	789		0
Tranche Performing Share Units Geschäftsjahr 2009	80.186	363	259	0

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

PERFORMING SHARE UNITS

in Stück	31.12.2010	31.12.2009
Ausstehend am Beginn der Berichtsperiode	80.186	0
Gewährt für die Berichtsperiode	213.669	80.186
Verwirkt in der Berichtsperiode	0	0
Ausgezahlt in der Berichtsperiode	0	0
Ausstehend am Ende der Berichtsperiode	293.855	80.186

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
- FCP Biotech Holding GmbH
- Wohnungsportfolio WPO Berlin GmbH, Berlin
- Wohnungsportfolio WPO Immobilienservice GmbH, Berlin
- Immobilienportfolio IPO Berlin GmbH, Berlin
- Eurobilvia 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
- Stadtresidenz Friedrich-List Vermögensverwaltungs KG, Augsburg
- Objektgesellschaft An der Alster 47 GmbH & Co. KG, Augsburg
- LBG 3 GmbH
- ArsRatio Holding GmbH
- ArsRatio GmbH
- ArsRatio Forschung & Entwicklung GmbH
- Tottenham Hale S.a.r.l.
- Saven Hill Holding S.a.r.l.
- Shawmut Holding S.a.r.l.
- PRIME Development Proje gelistirme Ltd. STI

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.

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

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, Markus Fischer, Werner Gorny, Jürgen Kolper, Klaus Kümmerle, Dr. Wolfgang Lange, Martin Lemke und Markus Scherl als Mitglieder der weiteren Führungsebene von PATRIZIA insgesamt 1,09 %.

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 25. März 2010 genau definiert worden. Die im Vertrag vereinbarte Vergütung für die erbrachten Leistungen entspricht dabei den marktüblichen Konditionen. Im Geschäftsjahr 2010 wurden durch die PATRIZIA Leistungen in Höhe von 534 TEUR (Vorjahr: 739 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 inkl. Stellplätzen (Fuggerstraße 18–24 sowie Fuggerstraße 26 in Augsburg) mit einem monatlichen Mietzins von derzeit 93 TEUR (Vorjahr: 22 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. Der Mietvertrag wurde zum 30. November 2010 gekündigt.

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 13. Dezember 2010 genehmigt. 2010 sind Beratungskosten seitens der Kanzlei Seitz, Weckbach, Fackler in Höhe von 10 TEUR (Vorjahr: 13 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 2.056 TEUR (Vorjahr: 1.050 TEUR); Details sind der folgenden Aufstellung zu entnehmen:

VERGÜTUNG DES VORSTANDS 2010

in EUR	Jahreseinkommen				Beitrag zur Altersversorgung
	Feste Vergütung	Kurzfristige variable Vergütung	Sach- und sonstige Bezüge ¹	Langfristige variable Vergütung ²	
Wolfgang Egger	260.000	309.000	22.704	154.500	12.000
Arwed Fischer	240.000	260.000	40.048	130.000	12.000
Klaus Schmitt	240.000	222.000	31.225	111.000	12.000
Gesamt	740.000	791.000	93.977	395.500	36.000

¹ Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Zurverfügungstellung von Dienstwagen sowie Zuschüsse zu Versicherungen.

² Umwandlung in Performing Share Units mit zweijähriger Wartezeit; zu den Bedingungen vgl. Punkt 9.2.

Für das Geschäftsjahr 2010 wurden Performing Share Units gewährt, da die definierte Zielhürde erreicht wurde.

VERGÜTUNG DES VORSTANDS 2009

in EUR	Jahreseinkommen				Beitrag zur Altersversorgung
	Feste Vergütung	Kurzfristige variable Vergütung	Sach- und sonstige Bezüge ¹	Langfristige variable Vergütung ²	
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
Gesamt	680.000	240.000	93.968	0	36.000

¹ Die Position beinhaltet im Wesentlichen geldwerte Vorteile aus der Zurverfügungstellung von Dienstwagen sowie Zuschüsse zu Versicherungen.

² Umwandlung in Performing Share Units mit zweijähriger Wartezeit; zu den Bedingungen vgl. Punkt 9.2.

Für das Geschäftsjahr 2010 wurden Performing Share Units gewährt, da die definierte Zielhürde 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

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr eine fixe Vergütung in Höhe von 63 TEUR (Vorjahr: 62 TEUR); Details sind der folgenden Aufstellung zu entnehmen:

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS 2010

in EUR	Feste Vergütung	Variable Vergütung
Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender	25.000	0
Harald Boberg	18.750	0
Manfred J. Gottschaller	18.750	0
Gesamt	62.500	0

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS 2009

in EUR	Feste Vergütung	Variable Vergütung
Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender	24.938	0
Harald Boberg	18.750	0
Manfred J. Gottschaller	18.750	0
Gesamt	62.438	0

9.5 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualschulden

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

VERPFLICHTUNGEN AUS BESTEHENDEN WARTUNGS- UND LEASINGVERTRÄGEN

in TEUR	
2011	1.211
2012 – 2015	2.363
2016 und später	0
	3.574

Der Nutzung eines Teils unserer Bürogebäude liegen Operating-Leasingverträge zugrunde. Dies trägt auch zur Verringerung der Kapitalbindung bei und belässt das Investitionsrisiko beim Leasinggeber. Der Leasingvertrag über das Bürogebäude in Augsburg hat noch eine Restlaufzeit von knapp zehn Jahren und führt zu einem jährlichen Leasingaufwand in Höhe von 981 TEUR. Für Büros von Tochtergesellschaften an weiteren Standorten wurden ebenfalls Mietverträge abgeschlossen, deren Restlaufzeiten zwischen drei Monaten und drei Jahren liegen. Die Verpflichtungen belaufen sich für 2011 auf 153 TEUR, für 2012 auf 94 TEUR und für 2013 auf 14 TEUR.

9.6 Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt wurden im Jahr 2010 im Konzern insgesamt (ohne Vorstand) 364 (Vorjahr: 357) Mitarbeiter beschäftigt.

9.7 Honorare des Abschlussprüfers

Der für das Geschäftsjahr 2010 berechnete Aufwand für den Abschlussprüfer beträgt 324 TEUR (Vorjahr: 284 TEUR) für Abschlussprüfungsleistungen.

9.8 Deutscher Corporate Governance Kodex

Am 26. Januar 2011 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine Entsprechenserklärung nach § 161 Aktiengesetz abgegeben und auf der Webseite der Gesellschaft (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 Vorstand hat diesen Abschluss am 4. März 2011 zur Veröffentlichung freigegeben. Die Billigung wird in der Aufsichtsratssitzung am 21. März 2011 erfolgen.

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 4. März 2011



Wolfgang Egger
Vorstandsvorsitzender



Arwed Fischer
Vorstandsmitglied



Klaus Schmitt
Vorstandsmitglied

Anlage zum Konzernanhang

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

Aufstellung des Anteilsbesitzes

An folgenden Gesellschaften ist die PATRIZIA Immobilien AG unmittelbar beteiligt:

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres in EUR
PATRIZIA Acquisition & Consulting GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Investmentmanagement GmbH ¹	Augsburg	100	164.912,54	0,00
PATRIZIA Immobilienmanagement GmbH ¹	Augsburg	100	16.881,05	0,00
PATRIZIA Projektentwicklung GmbH ¹	Augsburg	100	250.000,00	0,00
PATRIZIA Wohnen GmbH ¹	Augsburg	100	618.682,33	0,00
Deutsche Wohnungsprivatisierungs GmbH ¹	Augsburg	100	13.145,51	0,00
PATRIZIA Projekt 100 GmbH ¹	Augsburg	100	23.004,93	0,00
PATRIZIA Projekt 110 GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 120 GmbH ¹	Augsburg	100	22.280,88	0,00
PATRIZIA Projekt 140 GmbH ¹	Augsburg	100	34.592,95	0,00
PATRIZIA Projekt 150 GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 160 GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 170 GmbH ¹	Augsburg	100	135.245.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 180 GmbH ¹	Augsburg	100	10.072.450,00	0,00
PATRIZIA Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH ¹	Augsburg	100	2.963.776,67	0,00
PATRIZIA Projekt 220 GmbH	Augsburg	100	16.777,44	-3.034,12
PATRIZIA Projekt 230 GmbH	Augsburg	100	20.741,31	-3.021,73
PATRIZIA Projekt 240 GmbH	Augsburg	100	17.135,51	-3.078,30
PATRIZIA Projekt 250 GmbH	Augsburg	100	16.287,71	-3.051,93
PATRIZIA Projekt 260 GmbH ¹	Augsburg	100	24.040,80	0,00
PATRIZIA Projekt 280 Verwaltungs GmbH	Augsburg	100	16.099,91	-3.091,45
Wohnungsgesellschaft Olympia mbH	Hamburg	100	676.894,90	-133.082,98
Stella Grundvermögen GmbH ¹	Augsburg	100	7.538.113,38	0,00
PATRIZIA Real Estate Corporate Finance GmbH	Augsburg	100	12.626,04	-3.061,58
PATRIZIA Projekt 420 GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 430 GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 440 GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 450 GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Projekt 460 GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
PATRIZIA Property Inc.	Wilmington, Delaware USA	100	-1.589,62	-1.662,89
meridomus GmbH Forderungsmanagement- und Servicegesellschaft für den Vermieter (vormals: PATROffice Real Estate 820 GmbH, Augsburg)	Köln	50	16.457,30	-31.102,71

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

An folgenden Gesellschaften ist die PATRIZIA Immobilien AG mittelbar beteiligt:

Name	Sitz	Beteiligungs- quote in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres in EUR
PATRIZIA European Real Estate Management GmbH	Augsburg	100	747.079,84	491.224,37
Projekt Wasserturm Verwaltungs GmbH	Augsburg	51	45.330,74	44.804,87
Alte Haide Baugesellschaft mbH	Augsburg	100	7.594.202,68	4.298.150,88
PATRIZIA Luxembourg S.à.r.l.	Luxemburg	100	138.248.562,97	1.051.240,55
PATRIZIA Lux 10 S.à.r.l.	Luxemburg	100	12.045.749,53	1.874,55
PATRIZIA Lux 20 S.à.r.l.	Luxemburg	100	30.000.068,34	124.696,83
PATRIZIA Lux 30 N S.à.r.l.	Luxemburg	100	11.009,54	-684,68
PATRIZIA Lux 50 S.à.r.l.	Luxemburg	100	9.066.777,96	4.844,48
PATRIZIA Lux 60 S.à.r.l.	Luxemburg	100	695.654,91	18.925,44
PATRIZIA Real Estate 10 S.à.r.l.	Luxemburg	100	13.287.749,56	1.112.304,35
PATRIZIA Real Estate 20 S.à.r.l.	Luxemburg	100	-82.069.248,13	-21.563.694,87
PATRIZIA Real Estate 30 S.à.r.l.	Luxemburg	100	15.337,67	-800,50
PATRIZIA Real Estate 50 S.à.r.l.	Luxemburg	100	4.038.657,86	1.529.281,53
PATRIZIA Real Estate 60 S.à.r.l.	Luxemburg	100	-6.481.211,67	738.981,69
PATRIZIA Projekt 330 GmbH ¹	Augsburg	100	25.000,00	0,00
F 40 GmbH	Augsburg	94,9	11.760.101,66	-1.707.166,18
PATRIZIA Projekt 380 GmbH	Augsburg	100	14.193,82	-4.876,41
Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG	Augsburg	45,9	-656.494,92	-56.309,08
Projekt Wasserturm Bau GmbH & Co. KG	Augsburg	51	-689.728,58	132.136,13
PATRIZIA Projekt 600 GmbH	Augsburg	100	21.588,02	-2.355,09

¹ Aufgrund der bestehenden 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 in %	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag des letzten Geschäftsjahres in EUR
PATRIZIA Projekt B 280 GmbH & Co. KG	Augsburg	100	-5.353,67	-4.256,76
PATRIZIA Vermögensverwaltungs GmbH ¹	Augsburg	100	687.583,35	0,00

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

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

Wir haben den von der PATRIZIA Immobilien AG, Augsburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld 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 im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der 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 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 2011

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Klinger
Wirtschaftsprüfer

Becker
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

Bilanz

FÜNFJAHRESÜBERSICHT

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

AKTIVA

in TEUR	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
A. Langfristiges Vermögen					
Software	2.811	539	579	196	237
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	614.945	657.320	660.000	711.558	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Bau	0	0	11.162	20.205	0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.893	1.650	2.005	2.087	1.472
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	8	13	6.033	5.067	0
Beteiligungen	3.090	3.090	3.090	2.043	1
Langfristige Finanzderivate	0	0	0	8.704	0
Langfristige Steueransprüche	281	313	311	375	361
Latente Steueransprüche	0	0	0	0	1.470
Summe langfristiges Vermögen	623.028	662.925	683.180	750.235	3.541
B. Kurzfristiges Vermögen					
Vorräte	510.438	676.008	717.772	793.395	228.403
Kurzfristige Finanzderivate	0	0	0	4.546	827
Kurzfristige Steueransprüche	263	1.879	6.685	3.144	0
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	10.282	29.428	41.611	37.859	58.684
Bankguthaben und Kassenbestand	70.537	56.183	67.905	54.013	83.211
Summe kurzfristiges Vermögen	591.520	763.498	833.973	892.957	371.125
Bilanzsumme	1.214.548	1.426.423	1.517.153	1.643.192	374.666

PASSIVA

in TEUR	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
A. Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	52.130	52.130	52.130	52.130	47.400
Kapitalrücklagen	215.862	215.862	215.862	215.862	118.398
Gewinnrücklagen					
- Gesetzliche Rücklage	505	505	505	505	505
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	832	877	0	0	0
Bewertungsergebnis Cash Flow Hedges	-2.372	-6.079	-8.054	2.941	475
Konzerngewinn	27.775	21.529	31.029	65.167	24.946
Summe Eigenkapital	294.732	284.824	291.472	336.605	191.724
B. Schulden					
Langfristige Schulden					
Latente Steuerschulden	9.701	5.516	4.769	9.914	0
Langfristige Finanzderivate	39.715	34.208	24.551	1.142	946
Pensionsverpflichtungen	368	339	365	369	306
Langfristige Verbindlichkeiten	1.202	259	0	0	0
Summe langfristiger Schulden	50.986	40.322	29.685	11.425	1.252
Kurzfristige Schulden					
Kurzfristige Bankdarlehen	841.380	1.070.207	1.161.735	1.261.997	125.494
Kurzfristige Finanzderivate	363	8.895	10.238	235	0
Sonstige Rückstellungen	666	580	616	594	535
Kurzfristige Verbindlichkeiten	17.008	13.116	12.556	32.171	44.489
Steuerschulden	9.413	8.051	9.847	165	10.810
Sonstige kurzfristige Passiva	0	428	1.004	0	362
Summe kurzfristiger Schulden	868.830	1.101.277	1.195.996	1.295.162	181.690
Bilanzsumme	1.214.548	1.426.423	1.517.153	1.643.192	374.666

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜNFJAHRESÜBERSICHT

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

2010

	2010	2009	2008	2007	2006
	in TEUR				
Umsatzerlöse	339.593	250.888	221.325	193.253	237.611
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.237	370	21.747	0	0
Bestandsveränderungen	-165.632	-106.173	-75.623	666.705	44.114
Sonstige betriebliche Erträge	4.658	14.168	4.109	1.905	3.357
Gesamtleistung	179.856	159.253	171.558	861.863	285.082
Materialaufwand	-68.072	-60.884	-66.000	-778.775	-201.777
Personalaufwand	-28.580	-23.888	-22.445	-19.908	-14.882
Abschreibungen auf Software sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung	-904	-824	-846	-771	-593
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	325	0	0	69.477	150
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-21.376	-17.553	-17.199	-20.543	-16.706
Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen	-5	6	-1.004	-298	0
Finanzerträge	11.494	12.271	29.972	20.371	2.645
Finanzaufwendungen	-61.250	-76.342	-126.444	-68.246	-6.719
Ergebnis vor Ertragsteuern	11.488	-7.961	-32.408	63.170	47.200
Ertragsteuern	-5.287	-1.539	-1.730	-15.129	-14.800
Konzerjahresüberschuss /-fehlbetrag	6.201	-9.500	-34.138	48.041	32.400
Gewinnvortrag	21.529	31.029	65.167	17.126	0
Einstellung in Gewinnrücklagen					
a) Gesetzliche Rücklage	0	0	0	0	0
b) Sonstige Rücklagen	0	0	0	0	-7.454
Konzerngewinn	27.730	21.529	31.029	65.167	24.946
IFRS-Ergebnis je Aktie, in Euro	0,12	-0,18	-0,65	0,92	0,71

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

GESCHÄFTSBERICHT 2010

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

Wolfgang Egger

Chief Executive Officer

Erstmals bestellt am: 21. August 2002

Zurzeit bestellt bis: 30. April 2012

Zuständigkeit im Vorstand der PATRIZIA

Institutionelle Kunden Deutschland, Kommunikation, Marketing, Research, Unternehmensentwicklung

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

– Keine Mandate

Arwed Fischer

Chief Financial Officer

Erstmals bestellt am: 1. März 2008

Zurzeit bestellt bis: 29. Februar 2016

Zuständigkeit im Vorstand der PATRIZIA

Controlling, EDV, Finanzen, Investor Relations, Rechnungswesen und Steuern, Risikomanagement, Versicherungen, Zentraleinkauf

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

– Keine Mandate

Klaus Schmitt

Chief Operating Officer

Erstmals bestellt am: 1. Januar 2006

Zurzeit bestellt bis: 31. Dezember 2015

Zuständigkeit im Vorstand der PATRIZIA

Führung der operativen Geschäftsfelder, Gremienbetreuung, Objektakquisition, Organisationsentwicklung, Personal, Recht, Steuerung der Investments

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

– Keine Mandate

Finanzkalender und Kontakte

Finanzkalender 2011

23. März 2011	Bericht zum Geschäftsjahr 2010, Bilanzpressekonferenz
11. Mai 2011	Zwischenbericht über das erste Quartal 2011
29. Juni 2011	Hauptversammlung, Augsburg
10. August 2011	Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2011
19. Oktober 2011	11. Fachkonferenz der Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt am Main
9. November 2011	Zwischenbericht über die ersten drei Quartale 2011

PATRIZIA Immobilien AG

PATRIZIA Bürohaus

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

Investor Relations

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

Presse

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

Dieser Geschäftsbericht wurde am 23. März 2011 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor.
In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich.

