

Führung/Kommunikation

## PATRIZIA wächst weiter und steigert Ertragskraft deutlich – Ausblick: Gratisaktien im Verhältnis 10 : 1

Immobilien AG hat sich dabei weiter zum führenden, vollstufigen Immobilien-Investmenthaus Europas entwickelt. Neben strategischen wurden vor allem auch operative Fortschritte erzielt. Insgesamt entwickelte sich die Ertrags, Vermögens- und Finanzlage weiterhin deutlich positiv. So stieg der Konzernjahresüberschuss um 88,7 % auf 25,5 Mio. Euro an (2011: 13,5 Mio. Euro). Die Bankdarlehen verringerten sich im Berichtszeitraum um 24,9 % auf 521,1 Mio. Euro, die Eigenkapitalquote verbesserte sich weiter auf 35,4 Prozent (31.12.2011: 28,1%). Die Beschäftigtenzahl stieg im Jahresverlauf um 17,7 % auf 586 Mitarbeiter (31.12.2011: 498). „Seit einigen Jahren legen wir unseren Fokus auf die Erweiterung des Fonds- und Asset Managements und ernten zunehmend die Früchte früherer Investitionen“, betont Wolfgang Egger, Vorstandsvorsitzender der PATRIZIA Immobilien AG. „Heute erwirtschaften wir vermehrt jährlich wiederkehrende, kalkulierbare Erträge. Über Co-Investments können wir mit dem vorhandenen Eigenkapital ein deutlich größeres Investitionsvolumen bewegen als dies früher mit Eigeninvestments möglich war. Im Jahr 2015 wollen wir ein Immobilienvermögen von mindestens 10 Milliarden Euro verantworten.“



Das „Soft House“ auf der IBA im Hamburg Foto PATRIZIA

Ausbau des Europageschäfts. 2012 hat PATRIZIA neue Standorte in London, Paris und Kopenhagen gegründet. Besondere Bedeutung kommt der Gründung der Tochtergesellschaft PATRIZIA Nordics in Kopenhagen zu. Nach Stockholm ist das bereits der zweite Standort in den nordischen Immobilienmärkten. Im vergangenen Jahr hat sich dort das von PATRIZIA betreute Immobilienvermögen auf 550 Mio. Euro nahe zu verdoppelt. Die nordischen Märkte sind aber nicht nur als Immobilienmarkt attraktiv, sondern auch für die Gewinnung neuer institutioneller Investoren. So konnte PATRIZIA allein mit dem in den Nordics eingeworbenen Eigenkapital Investitionen von rund 500 Mio. Euro in Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland tätigen.



Hektorstraße : ein Privatisierungsobjekt in Berlin

Mit der Übernahme der in London ansässigen Tamar Capital Group, hat PATRIZIA sich zudem in den Fokus opportunistisch geprägter Investoren gerückt und ihr Leistungsspektrum um die Asset-Klasse „Light Industrial“ ergänzt. Tamar verantwortet als Investment- und Asset Manager ein Immobilienvermögen von 700 Mio. Euro und ist neben dem britischen auch auf dem französischen, deutschen, irischen, belgischen und skandinavischen Markt tätig.

Auch bei ihren Fondsinvestments setzt die PATRIZIA auf Europa. 2012 hat PATRIZIA für ihre Fonds Immobilien im Wert von rund einer Milliarde Euro angekauft, davon wurden 40 % im Ausland getätigt. In Summe sind derzeit 1,6 Mrd. Euro des von PATRIZIA betreuten Immobilienvermögens außerhalb Deutschlands investiert. Festigung der heimischen Marktposition. In Deutschland hat PATRIZIA neue Co-Investments etabliert bzw. bestehende ausgebaut. Der Erwerb der heutigen SüDeWo und deren 21.000 Wohnungen für 1,435 Milliarden Euro war die größte Immobilientransaktion seit Jahren. Das Co-Investment „Wohnmodul“ wurde im

Berichtszeitraum weiter ausgebaut und auf 330 Mio. Euro Eigenkapital aufgestockt. Mit Hilfe dieses Co-Investments konnte PATRIZIA u.a. ihr Projektvolumen für Neubauvorhaben auf über eine Milliarde Euro steigern. Derzeit entwickelt PATRIZIA auf diese Weise teilweise völlig neue Stadtquartiere mit rund 2.800 neuen Wohnungen, u.a. in Augsburg, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, und München.

Auch 2012 hat PATRIZIA weitere Fonds über ihre Kapitalanlagegesellschaften aufgelegt. Unter anderem einen Fonds für eine Sparkasse, der erstmals sowohl in Wohn- als auch Gewerbeimmobilien investiert. Mittlerweile verantwortet PATRIZIA 20 Immobilien-Spezialfonds mit einem Zielvolumen von knapp acht Milliarden Euro. Für die in Deutschland investierenden Fonds wurden 2012 Immobilien im Wert von rund 600 Mio. Euro erworben.

Im Berichtsjahr hat PATRIZIA die Anzahl der verkauften Wohnungen um 14,7 % auf 2.696 Einheiten gesteigert (2011: 2.351). Dabei wurden als Dienstleister 428 Wohnungen (2011: 448), im Bereich aus den Co-Investments 559 Wohnungen (2011: 61) sowie aus den Eigeninvestments 1.709 Wohnungen (2011: 1.842) verkauft. PATRIZIA hat damit ihren Eigenbestand weiter erfolgreich zurückgefahren. Vor fünf Jahren hielt das Unternehmen noch über 13.000 Wohnungen im Eigenbestand. Seither wurde der Bestand kontinuierlich abgebaut. Derzeit sind es noch rund 6.000. Neue Eigeninvestments wurden dementsprechend nicht getätigt. Damit folgt PATRIZIA konsequent der Strategie, bis 2016 alle eigenen Immobilien zu verkaufen und die Erlöse über Co-Investments zu investieren.

Ergebnisprognose eingehalten. Die Ertragslage verbesserte sich im Geschäftsjahr nochmals deutlich. Das auf Basis der IFRS ermittelte Ergebnis vor Steuern (EBT) betrug 28,6 Mio. Euro (2011: 19,9 Mio. Euro). Das um nicht liquiditätswirksame Effekte bereinigtes EBT adjusted belief sich auf 20,3 Mio. Euro, womit die Prognose einer 20 %igen Steigerung erreicht wurde (2011: 16,7 Mio. Euro). Berücksichtigt man auch die durch Verkäufe realisierten und damit zahlungswirksamen Marktwertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Property) im operativen Ergebnis, so führt dies zu einem erheblichen Gewinnsprung von 28,8 Mio. Euro 2011 auf nun 43,9 Mio. Euro (+52,6 %). Die Herkunft der Erträge betrachtet, kamen 2012 über alle Segmente hinweg 51 % aus Serviceleistungen (2011: 34 %). Das Ziel war ein Anteil des Dienstleistungsgeschäfts von rund 50 % und wurde somit erreicht.

Ausblick. Bei der Hauptversammlung am 12.6.2013 werden Vorstand und Aufsichtsrat vorschlagen, den Bilanzgewinn von 64,4 Mio. Euro für das abgelaufene Geschäftsjahr 2012 vollständig auf neue Rechnung vorzutragen und anstelle einer Bardividende über eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln neue Aktien im Verhältnis 10:1 an die Aktionäre auszugeben. Egger: „Unsere Aktionäre haben vergangenes Jahr mit dieser Art der Gewinnbeteiligung gute Erfahrung gemacht. Auch für 2013 gehen wir davon aus, dass die resultierende Verwässerung wegen der zu erwartenden positiven wirtschaftlichen Entwicklung der PATRIZIA, wenn sie überhaupt eintritt, dann nur von kurzer Dauer sein wird.“

Der fünfgeschossige Bau aus der Gründerzeit um 1910 umfasst insgesamt 19 Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 34 m<sup>2</sup> und ca. 119 m<sup>2</sup>. Zu der von der PATRIZIA für die Privatisierung erworbenen Anlage gehört auch eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit rund 72 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Der Erwerb der heutigen SüDeWo und deren 21.000 Wohnungen für 1,435 Milliarden Euro war die größte Immobilientransaktion seit Jahren

Das „Soft House“ ist ein energetisch hocheffizientes und nachhaltiges Gebäude auf einem 1.000 Quadratmeter großen Grundstück auf der Elbinsel. Kernstück ist die textile Membranfassade mit flexiblen Photovoltaikzellen, die zur Energieerzeugung und zum Sonnenschutz am Stand der Sonne ausgerichtet werden kann. Zudem wird klimafreundliche Erdwärme genutzt. Die Stromspeicherung im Hause und die Passivhausqualität runden zusammen mit der vernetzten Haussteuerung das zukunftsweisende Energiekonzept ab

„Im Jahr 2013 wird der Ausbau des Europageschäfts und die Etablierung der PATRIZIA als Investitionsplattform im Fokus stehen, einhergehend mit der Verbesserung von operativen Prozessen und einer gesteigerten Effizienz der Organisation“, sagt Wolfgang Egger. „Das operative Ergebnis 2012 in Höhe von 43,9 Mio. Euro stellt die Untergrenze der Zielerreichung für das laufende Geschäftsjahr dar. Mit Veröffentlichung des Konzernabschlusses für das erste Quartal am 7. Mai werden wir die Prognose präzisieren. Bis dahin sollten zu mehreren im Moment laufenden Projekten die Entscheidungen gefallen und deren Einfluss auf das operative Ergebnis abschließend bewertet sein. Unabhängig von der Höhe des Ergebnisses sollen mindestens zwei Drittel aus dem Dienstleistungsbereich resultieren. Auch für 2014 rechnen wir mit einer weiteren stabilen Ergebnisentwicklung.“ Andreas Menke

PATRIZIA Immobilien AG in Zahlen			
in TEUR	2012	2011	Veränderung in %
Umsatz*	229.238	269.007	- 14,8
EBIT	44.739	54.631	-18,1
EBT	28.621	19.906	43,8
Operatives Vorsteuerergebnis (EBT adjusted bisher)	20.324	16.712	21,6
Realisiertes operatives Vorsteuerergebnis (EBT adjusted neu)	43.892	28.754	52,6
Konzernjahresüberschuss	25.455	13.493	88,7

\*) Der Konzernumsatz sank 2012 um 14,8 % auf 229,2 Mio. Euro (2011: 269,0 Mio. Euro). Dies liegt im Wesentlichen daran, dass 64,1 % der veräußerten Wohnungen dem langfristigen Vermögen entstammen, deren Verkaufspreise über 178,4 Mio. Euro gemäß IFRS nicht im Umsatz ausgewiesen werden (Vorjahr: 90,1). Des Weiteren bestimmt das Dienstleistungsgeschäft mehr und mehr den Geschäftserfolg, in dem der Umsatz per se niedriger, die Margen aber höher ausfallen. Die Umsatzgröße als Ausdruck der wirtschaftlichen Leistung verliert bei PATRIZIA daher an Aussagekraft. Der vollständige Bericht über das Geschäftsjahr 2012 kann unter [www.patrizia.ag](http://www.patrizia.ag) eingesehen werden.

## Die PATRIZIA Immobilien AG

ist seit nahezu 30 Jahren mit rund 600 Mitarbeitern in über zehn Ländern als Investor und Dienstleister auf dem Immobilienmarkt tätig. Das Spektrum der PATRIZIA umfasst dabei den Ankauf, die Verwaltung, die Wertsteigerung und den Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Als anerkannter Geschäftspartner großer institutioneller Investoren agiert das Unternehmen national und international und deckt die gesamte Wertschöpfungskette rund um die Immobilie ab. Derzeit betreut das Unternehmen ein Immobilienvermögen von 7,5 Mrd. Euro, ca. 60 Prozent davon Gewerbe- und etwa 40 Prozent Wohnimmobilien. Rund 90 Prozent des gesamten Immobilienvermögens verwaltet PATRIZIA im Auftrag für Dritte, größtenteils als Bestandhalter für Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen, Staatsfonds und Sparkassen.

Sind sie schon regelmäßiger Leser von  
**Wohnungswirtschaft-heute Technik ?**  
 wenn nicht, dann melden Sie sich *heute* an . . .