

PATRIZIA SE

Rede von CEO Dr. Asoka Wöhrmann zur Hauptversammlung am 12. Juni 2024

- veröffentlicht am 12. Juni 2024 -

- es gilt das gesprochene Wort -

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
liebe Freunde und Partner der PATRIZIA
sehr geehrte Damen und Herren,

herzlich willkommen auch von meiner Seite zu unserer diesjährigen Hauptversammlung! Es ist mir eine große Freude und Ehre, Ihnen erstmals über das vergangene Geschäftsjahr der PATRIZIA zu berichten. Mir ist meine verantwortungsvolle Aufgabe als CEO der PATRIZIA bewusst: Gemeinsam mit dem PATRIZIA Führungsteam will ich unser Unternehmen weiterentwickeln und unser künftiges Wachstum erfolgreich gestalten.

Herzlichen Dank an den Verwaltungsrat und insbesondere an den Verwaltungsratsvorsitzenden Uwe Reuter und Wolfgang Egger, den Gründer und Gestalter der 40-jährigen PATRIZIA-Erfolgsgeschichte. Das mir entgegengebrachte Vertrauen und die Unterstützung von allen Seiten im Unternehmen haben mir im vergangenen Jahr sehr geholfen. Mein Dank gilt auch meinem Kollegen Christoph Glaser, vielen Dank auch an Dich für die sehr gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit, seit ich zur PATRIZIA gekommen bin.

Und natürlich auch einen herzlichen Dank Ihnen allen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen!

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sehen und erleben es tagtäglich, unsere Welt verändert sich fundamental. Die wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten haben weltweit massiv zugenommen.

Gleichzeitig sorgen aus unserer Sicht vier Megatrends für eine fundamentale Veränderung der Immobilien- und Infrastrukturmärkte:

- Die fortschreitende Digitalisierung, die alle Lebensbereiche durchdringt,
- der ungebrochene Trend zur Urbanisierung, der sich weiter beschleunigen wird,
- die Energiewende hin zu erneuerbaren Energien und der massiv wachsende Druck zur Dekarbonisierung,
- und schließlich die Herausforderung, unser modernes Leben nachhaltig und lebenswert auch für künftige Generationen zu gestalten.

Klar ist ebenfalls: Die – nennen wir sie – „goldenen Jahre“ der stabilen und attraktiven Markt- und Zinsbedingungen sind endgültig vorbei.

Deshalb muss unser Anspruch sein, diese dynamische Welt im Wandel kraftvoll mitzugestalten. Dabei verfügen wir als PATRIZIA über viele Stärken, die wir für eine erfolgreiche Gestaltung der Zukunft nutzen können. Hierzu gehören:

- unser breites Angebot für Immobilien- und Infrastrukturinvestments,
- eine starke Kundenbasis mit über 500 institutionellen Anlegern, darunter viele führende internationale Investoren,
- 40 Jahre Expertise mit klaren Investment-Überzeugungen und bewährten Anlagestrategien,
- unsere stabile Finanzkraft und sehr solide Bilanz,
- ein ausgeprägter Unternehmergeist,
- und unsere Unabhängigkeit und internationale Ausrichtung.

Mit diesen Stärken können wir schnell, fokussiert und gleichzeitig flexibel agieren, um neue Investmentchancen frühzeitig zu ergreifen.

Diese starke Grundlage zeigt: PATRIZIA hat in der Vergangenheit viele strategischen Weichen richtiggestellt. Wir haben mit dem Aufbau des Infrastrukturgeschäfts und dem Ausbau unserer Dachfonds und Multi-Manager-Fonds unser Angebot entscheidend weiter verbessert. Wir können unseren Kunden heute ein breites Spektrum an attraktiven Investmentlösungen bieten.

Wir nutzen diese Stärken systematisch, um das Wachstum von PATRIZIA in einer Welt im Wandel aktiv zu gestalten.

Zunächst möchte ich Ihnen erläutern, wie wir durch die schwierige Marktsituation im vergangenen Geschäftsjahr sicher navigiert haben.

Das Geschäftsjahr 2023 war durch ein anhaltend herausforderndes Marktumfeld geprägt. Hohe Inflation, die Auswirkungen der stark gestiegenen Zinsen und geopolitische Krisen haben für Unsicherheit und Zurückhaltung bei Investoren gesorgt. Insbesondere bei Immobilien wurden Investments massiv zurückgefahren und sehr viele Transaktionen aufgeschoben. Anders als ursprünglich erwartet hat sich die Investitionstätigkeit im Jahresverlauf nicht wesentlich erholt. Die geringe Marktaktivität machte die Preisfindung schwierig. Es mangelte an Transparenz im Markt. Investoren haben liquide Anlageformen übergewichtet. 2023 haben wir daher noch keine Erholung der Immobilienmärkte gesehen. Das Transaktionsvolumen verharrte auf einem historisch niedrigen Niveau.

In diesem schwierigen Marktumfeld haben wir in meinen Augen vier Dinge gezeigt:

- Erstens, das Geschäftsmodell der PATRIZIA ist resilient.
- Zweitens, unsere Finanzsituation ist sehr robust.
- Drittens, unsere Profitabilität ist noch zu sehr abhängig von marktgetriebenen Umsätzen, wie Transaktionsgebühren oder leistungsabhängigen Gebühren.
- Viertens, wir haben entschlossen, aber mit Augenmaß reagiert, um unsere Kosten zu senken.

Ein Beleg für unsere Resilienz ist, dass wir unsere Einnahmen aus wiederkehrenden Verwaltungsgebühren weiter gesteigert haben. Je höher unsere wiederkehrenden Verwaltungsgebühren sind, desto unabhängiger werden wir von Marktschwankungen. Es bleibt daher unser strategisches Ziel, diese wiederkehrenden Einnahmen kontinuierlich auszubauen.

Der Zuwachs bei den wiederkehrenden Verwaltungsgebühren konnte die schwächeren Transaktions- und leistungsabhängigen Gebühren jedoch nicht ausgleichen. Insgesamt haben wir so ein Ergebnis unter dem Vorjahresniveau erzielt. Unser Finanzvorstand Christoph Glaser wird Ihnen dies gleich im Detail erläutern.

Mit unserem deutlich diversifizierten Portfolio aus Immobilien und Infrastruktur haben wir eine stabile Plattform.

Nicht nur unsere Fonds, sondern auch die PATRIZIA als Unternehmen ist finanziell gut aufgestellt. Mit einer verfügbaren Liquidität von 291 Millionen Euro und einer Netto-Eigenkapitalquote von 69 Prozent haben wir die Mittel, unser Investmentangebot sinnvoll zu erweitern. Wir können neue Anlagestrategien mit Anschubinvestitionen unterstützen.

Klar ist aber auch: Wir sind hinter unseren anspruchsvollen Wachstumsambitionen zurückgeblieben. Wir konnten unser verwaltetes Vermögen behaupten, aber nicht ausbauen. Die veränderten Marktverhältnisse haben die Profitabilität des Unternehmens deutlich eingetrübt. Wir haben darauf mit Augenmaß reagiert und unsere Kostenbasis strukturell angepasst. Dies stellt uns und Sie als Eigentümer der PATRIZIA sicher nicht zufrieden. PATRIZIA kann mehr!

Wir sind heute so aufgestellt, dass wir auch in einem weiterhin schwierigen Marktumfeld eine profitable und stabile Geschäftsentwicklung der PATRIZIA sicherstellen können. Wir sichern so eine solide Grundlage für künftiges Wachstum.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

was bedeutet das für unser laufendes Geschäftsjahr und die zukünftige Entwicklung Ihrer PATRIZIA?

Wir sind vorsichtig optimistisch für 2024. Bislang halten Unsicherheit und Zurückhaltung der Investoren an. Der Wettbewerb um Kapital ist daher intensiv. Gleichzeitig sehen wir wieder mehr Transaktionen – allerdings in einer Größenordnung von größtenteils unter 100 Millionen Euro. Diese kleineren Deals sind aber wichtig. Denn sie unterstützen eine transparentere Preisbildung. Hinzu kommt: Die weltweite Zinssentwicklung wird sich angesichts einer geringeren Inflation voraussichtlich normalisieren. Das heißt: Anstelle des Zinsanstiegs der vergangenen beiden Jahre wird voraussichtlich eine moderatere Zinspolitik treten. Die makroökonomische Unsicherheit sollte also abnehmen. Damit werden Investments in Real Assets wieder attraktiver. Wir sehen also erste Anzeichen für eine vorsichtige Markterholung.

Sie merken es an meiner Schilderung: Vorsichtig optimistisch heißt, der Markt wird sich nicht von heute auf morgen erholen, sondern langsamer und schrittweise. Das Tempo der Erholung bleibt ungewiss. Dies gilt insbesondere für den Immobilienbereich. Hier stehen Bewertungen weiter unter Druck. Eine Erholung ist erst im weiteren Jahresverlauf zu erwarten.

2024 wird daher ein Jahr des Übergangs sein, ein Jahr der Transformation für PATRIZIA. Die eingangs von mir genannten globalen Megatrends werden diesen Wandel ebenso bestimmen wie die geopolitischen Unsicherheiten. Und wir werden unsere Strategie und Wertschöpfung konsequent auf die Chancen dieser Megatrends ausrichten.

Im Folgenden möchte ich Ihnen kurz darstellen, wie wir unsere Strategie mit Fokus auf die Megatrends weiterentwickeln.

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe es bereits eingangs betont: unser Anspruch als PATRIZIA ist es, die Welt im Wandel kraftvoll zu gestalten. Wir wollen die Chancen der grundlegenden Veränderungen für unsere Kunden, für das Wachstum der PATRIZIA und damit für Sie, unsere Aktionärinnen und Aktionäre, nutzen. Denn eines ist klar: Eine Welt im Wandel braucht Investments in intelligente Immobilien- und Infrastrukturlösungen. Die vier genannten grundlegenden Trends sind dabei eng miteinander verbunden:

- **Digitalisierung** – Wir sehen den großen Bedarf an Infrastruktur für moderne Datennetzwerke sowie an Daten- und Rechenzentren. Darüber hinaus ergeben sich durch den Einsatz smarter Technologien Chancen für eine bessere und effizientere Gebäudenutzung.
- **Urbanisierung 2.0** – Unsere Städte sind in Hinblick auf moderne Mobilitätskonzepte, Energieeffizienz, ökologische Standards und eine hohe Lebensqualität weiterzuentwickeln. Für all dies braucht es intelligente Immobilien- und Infrastrukturlösungen. Denn im Jahr 2050 – d.h. in rund 25 Jahren – werden 80 Prozent der Bevölkerung in Europa in Städten leben.

- **Energiewende** – Der Übergang von einer weitgehend fossilen zu einer nachhaltigen Energieerzeugung, also die Dekarbonisierung unserer Energieversorgung, benötigt enorme Investitionen in Energienetze, Ladestationen, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie und vieles mehr. Hieraus ergeben sich attraktive Chancen für unsere Kunden.
- schließlich die „**Living-Transition**“ – Sie steht für ein modernes urbanes Leben und ist die Antwort auf den demographischen Wandel und sich verändernde Lebensstile. Wir entwickeln Konzepte für bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum sowie attraktive Lösungen für die individuellen Anforderungen verschiedener urbaner Zielgruppen. Diese sind so vielfältig wie ihre Lebensstile. Wir bauen dabei auf die langjährige Expertise von PATRIZIA für Wohnimmobilien auf und werden hier weiterhin attraktive Investmentlösungen realisieren.

Wie Sie sehen, bieten die Megatrends vielfältige Investmentchancen für unsere Kunden. Wir fokussieren uns auf einen äußerst attraktiven, strukturellen Wachstumsmarkt. Weltweit ist der Investitionsbedarf in Infrastruktur enorm. So schätzt McKinsey, dass allein der Finanzierungsbedarf für die Energiewende bis 2050 weltweit bei jährlich 9,2 Billionen US-Dollar liegt. Dieser enorme Bedarf lässt sich nicht allein durch staatliche Mittel decken. Das macht Infrastruktur zu einer attraktiven, schnell wachsenden Anlageklasse.

Auch im Immobilienmarkt sind die langfristigen Perspektiven weiter positiv. Die Dekarbonisierung lässt sich nur durch eine grundlegende Modernisierung des Immobilienbestands erreichen. Investitionen in eine energie-effizientere Nutzung von Gebäuden und die Schaffung von „grüneren“ Gebäuden bieten Chancen zur Wertsteigerung. Auch hier profitieren wir von unserer Stärke im Asset Management.

Um die vielfältigen Chancen aus den Megatrends zu nutzen, braucht es die Expertise und Kombination beider Anlageklassen. Beispielsweise verbinden Investments in soziale Infrastruktur, in Ladestationen, in die Ausstattung von Logistikanlagen mit Solarenergie oder in den Ausbau von Glasfasernetzen für schnelles Internet immer Elemente von Infrastruktur- und Immobilien-Assets. Auch Konzepte für „smarte“ Städte brauchen einen ganzheitlichen Blick. Es geht darum, Immobilien und Infrastruktur intelligent zu kombinieren. Diese „hybriden“ Investments in Real Estate und Infrastruktur – wir nennen es „Re-Infra“ – werden daher als Anlagesegment immer mehr an Bedeutung gewinnen.

Das heißt: Die übergreifende Kompetenz als Investment-Manager für beide Assetklassen, wird immer wichtiger. Dies wird ein zentraler Baustein unserer künftigen strategischen Positionierung sein.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Mit unserer Anfang dieses Jahres gestarteten Initiative „Fit for Future“ richten wir unsere gesamte Wertschöpfungskette, unser Investmentangebot und unsere Arbeitsweise konsequent auf die Megatrends aus. Wir werden dabei unser Angebot kombinierter Immobilien- und Infrastrukturinvestments erweitern. Darüber hinaus bauen wir unsere datengetriebenen Investmentprozesse weiter aus und stärken unsere internationale Kundenansprache.

Wir haben einen klaren Zeitplan für unsere Strategieentwicklung und -umsetzung. Wir schaffen in diesem Jahr der Transformation die Grundlage für unser künftiges Wachstum. Neben unseren Kernmärkten in Europa sehen wir großes Potenzial in der Region Asien-Pazifik, wo wir bereits erfolgreich aktiv sind.

Wir werden unsere internationale Marktpräsenz und Kundenansprache weiter gezielt ausbauen. Beispielsweise wollen wir Infrastrukturinvestments in die aufstrebenden asiatischen Länder ermöglichen. Der Bedarf in Kambodscha, Thailand und anderen Ländern ist hier enorm. Ein Beispiel dafür, wie wir in Asien-Pazifik wachsen wollen, ist unsere Partnerschaft mit dem etablierten Unternehmensverbund Mitsui. Wir haben eine gemeinsame strategische Initiative für nachhaltige Infrastrukturinvestments Anfang 2023 vereinbart. Im vergangenen Herbst haben wir das erste Investment für den Fonds in Höhe von 70 Millionen Australischen Dollar erfolgreich abgeschlossen. Außerdem investieren wir weiter in unsere Immobilien-Investment-Plattform in Japan.

Knapp die Hälfte unseres verwalteten Vermögens entfällt heute auf internationale Investments. Und wir werden diesen Anteil weiter ausbauen.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

das Potenzial unserer strategischen Ausrichtung auf die Megatrends ist bereits heute greifbar. Wir starten nicht bei null. Wir haben bereits wichtige Investments in die Digitalisierung, Urbanisierung, die Energiewende und Living-Transition für unsere Kunden getätigt.

- Zum Thema Digitalisierung haben wir im Frühjahr 2023 für den PATRIZIA European Infrastructure Fund II Glasfasernetzwerke in Spanien erworben. Damit verwaltet der Fonds mehr als 800 Millionen Euro. Seine Investments helfen, ländliche Regionen in Spanien mit Hochgeschwindigkeitsinternet zu versorgen. Bisher ist der spanische Markt sehr fragmentiert. Die erwartete Konsolidierung bietet gute Chancen, attraktive Renditen für unsere Investoren zu erzielen.
- Zum Thema Urbanisierung 2.0 bauen wir unsere europäische Logistikplattform aus. Wir investieren unter anderem in „Smart Urban Logistics“, also kleinere stadtnahe Logistikzentren. Zum Jahresende 2023 haben wir beispielsweise 50 Millionen Euro in italienische Logistikimmobilien investiert. Dabei achten wir auf hohe Nachhaltigkeitsstandards und installieren Solaranlagen auf unseren Logistik-Immobilien. Insgesamt verwalten wir bereits mehr als sieben Milliarden Euro in Logistik – und damit in ein zentrales Anlagesegment für die Urbanisierung.
- Zum Thema Energiewende haben wir erstmals in die Schnellade-Infrastruktur in Deutschland investiert. Mit unserer Investment Plattform Corymbia und dem Betreiber-Partner Numbat bauen wir für 140 Millionen Euro Ladestationen für die schnell expandierende Lebensmittelkette Teegut. Damit beschleunigen wir die e-Mobilität in Deutschland und ermöglichen unseren Investoren den Einstieg in ein wichtiges Infrastruktursegment der Zukunft.
- Zum Thema Living Transition: Zu Jahresanfang haben wir mit unserer ersten „Impact-Investing-Strategie“ ein Finanzierungsvolumen von 500 Millionen Euro erreicht. Mit der Strategie wollen wir soziale und ökologische Ziele unterstützen, aber auch attraktive Renditen erzielen. Wir investieren in soziales und bezahlbares Wohnen, unter anderem in Dublin und Großbritannien.

Meine Damen und Herren, diese Beispiele sollen Ihnen Folgendes zeigen:

- Die Investmentmöglichkeiten in die vier Megatrends sind vielfältig und attraktiv.
- PATRIZIA hat schon heute die Marktkennntnis, Kompetenz und Zugänge, diese zu nutzen.
- Wir gehen hier neue vielversprechende Wege und erweitern so unsere Expertise für wichtige Anlagesegmente der Zukunft.

Dabei wird uns unsere einzigartige Unternehmenskultur helfen. Sie zeichnet sich durch unternehmerisches Denken und Handeln, Anpassungsfähigkeit, Gestaltungswillen und Kundenfokus aus. Das hat mich vom ersten Tag an bei der PATRIZIA tief beeindruckt. Und das sind Eigenschaften, mit denen wir unsere Zukunft erfolgreich gestalten werden.

Wir haben eine große Verantwortung, die Erfolgsgeschichte der PATRIZIA fortzuschreiben. Denn wir feiern in diesem Jahr das 40-jährige Firmenjubiläum. Was vor 40 Jahren mit wenigen Wohnungen in Augsburg begonnen hat, ist heute ein erfolgreicher, unabhängiger, international anerkannter Investmentmanager für smarte Real-Asset-Lösungen.

Das ist eine Erfolgsgeschichte wie es nur wenige in unserer Branche gibt. Und ein guter Grund, optimistisch auf die weitere Entwicklung zu schauen. Dazu gehört unser starkes Führungsteam. An erster Stelle möchte ich hier unseren Gründer Wolfgang Egger nennen. Er hat in den vergangenen Jahrzehnten Großartiges geleistet, um dieses Unternehmen aufzubauen. Und er hat auch die schwerste Aufgabe gemeistert, die ein Unternehmensgründer hat: Er hat seine Verantwortlichkeiten als CEO in einem strukturierten, sorgfältigen und vertrauensvollen Prozess übergeben. Vielen Dank dafür, Wolfgang!

Gleichzeitig können wir Wolfgangs große Stärken weiter für die PATRIZIA nutzen. Er pflegt enge Beziehungen zu unseren wichtigsten Investoren und bringt sein strategisches Gespür und tiefes Marktverständnis ein, um die PATRIZIA weiter zu unterstützen. Darüber hinaus hat unsere Führungsmannschaft eine sehr hohe internationale Expertise für alle Facetten unseres Geschäfts. Dieses Team hat alle Kompetenzen, um die PATRIZIA als Anbieter von smarten Real-Asset-Lösungen weiterzuentwickeln.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

die Erfolge der letzten vier Jahrzehnte auch in schwierigen Zeiten wären ohne die Expertise und den außergewöhnlichen Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter undenkbar. Ein herzliches Dankeschön an alle PATRIZIAnerinnen und PATRIZIAner für Ihr Engagement und Ihren unermüdlichen Einsatz für unsere Kunden!

Aber wir nehmen auch gesellschaftliche Verantwortung wahr. Unser Unternehmenszweck lautet: Building Communities and Sustainable Futures. Auf Deutsch: Wir wollen Gemeinschaften aufbauen und eine nachhaltige Zukunft schaffen. „Making an Impact“ - also gesellschaftliche Verantwortung für Mitmenschen übernehmen - ist seit Gründung 1984 schon immer Kern des Selbstverständnis der PATRIZIA. Vor 25 Jahren wurde die PATRIZIA Foundation gegründet. Sie wird jährlich von der PATRIZIA und somit auch von Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, finanziell unterstützt. Alle Spenden an die Stiftung kommen zu 100 Prozent der Bildung von benachteiligten Kindern und Jugendlichen weltweit zugute.

Sehr geehrte Damen und Herren,

lassen Sie mich zum Abschluss meiner Ausführungen noch einmal zusammenfassen, warum wir vorsichtig optimistisch in die Zukunft blicken:

- Wir navigieren sicher durch ein herausforderndes Marktumfeld.
- Wir nutzen 2024 als Jahr der Transformation, um unser Geschäft klar auf die Megatrends einer Welt im Wandel auszurichten.
- Und wir werden dabei konsequent unsere Wachstumschancen für Infrastruktur- und Immobilieninvestments nutzen.

Wir haben eine einzigartige Unternehmenskultur und langjährige Expertise, um uns erfolgreich als Investment Manager für smarte Real-Asset-Lösungen weiterzuentwickeln. Und wir sind fest entschlossen, unsere 40-jährige Erfolgsgeschichte fortschreiben!

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

gestalten Sie mit uns eine Welt im Wandel – wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung!

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!