ISARIA
Wohnbau AG

GESCHÄFTS BERICHT

ZUM 31. DEZEMBER 2013
ISARIA WOHNBAU AG

ISARIA Wohnbau Konzern Kennzahlen im Überblick

OPERATIVE KENNZAHLEN IN K€M, €	01.01. – 31.12.**2013**	01.01. – 31.12.**2012**	**Q4 2013**	**Q4 2012**
Umsatzerlöse	37,7	79,2	18,1	39,2
Gesamtleistung	42,4	61,5	16,0	19,0
Rohertrag	13,0	21,8	2,4	7,6
EBIT	3,0	12,6	-0,7	2,0
Konzernjahresergebnis nach Steuern	1,1	1,2	4,5	3,7
Rohertragsmarge	34%	28%	14%	19%
EBIT-Marge	8%	16%	-4%	5%
Umsatzrendite	3%	2%	25%	9%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	0,7	40,4		
Cashflow aus Investitionstätigkeit	2,9	2,6		
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2,9	-48,7		

BILANZKENNZAHLEN IN MIO. €	31.12.**2013**	31.12.**2012**
Kurzfristiges Vermögen	185,1	139,1
davon: Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	126,3	84,1
Eigenkapital	13,6	3,0
Finanzschulden	75,1	78,2
davon langfristig	15,4	9,3
Bilanzsumme	226,9	162,7

KENNZAHLEN VERKAUF IN MIO. €	01.01. – 31.12.**2013**	01.01. – 31.12.**2012**
notarielle Verkaufsleistung der Periode	111	90
	31.12.**2013**	31.12.**2012**
Auftragsbestand *	113	53

* Bestand an notariell verbrieften, noch nicht übergebenen, Verkäufen

Mitarbeiter	31.12.**2013**	31.12.**2012**
Anzahl Mitarbeiter	50	31

Inhaltsverzeichnis

AN DIE AKTIONÄRE 6–9
VORSTAND UND AUFSICHTSRAT 10–11
DIE ISARIA WOHNBAU AG AKTIE 12–14
ISARIA WOHNBAU AG – UNSER NEUER NAME 18–19
MÜNCHEN UND HAMBURG ZUSAMMEN – DIE INTEGRATION DER ONE GROUP 20–23
WOHNUNGSMARKT DEUTSCHLAND 24–29
SO ENTSTEHT EIN PROJEKT 30–32
WESENTLICHE BAUPROJEKTE IN 2013 34–41
ZUKUNFTSPROJEKTE AM BEISPIEL TOWER 42–45

CORPORATE GOVERNANCE & BERICHT DES AUFSICHTSRATS 46–53

KONZERNLAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013 56–83

KONZERNABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2013 85–140
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG 85
KONZERNBILANZ 86
VERÄNDERUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS 88
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG 89
KONZERNANHANG 90

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER 141

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS 142

IMPRESSUM 143

FINANZKALENDER 143

ISAR
BAVARIA
=
ISARIA
Wohnbau AG

An unsere Aktionärinnen, Aktionäre und Geschäftspartner

Das zweite Jahr in Folge können wir Ihnen mit dem vorliegenden Geschäftsbericht ein positives Jahresergebnis berichten. Dies ist ein wichtiger Meilenstein für die weitere Entwicklung unserer Gesellschaft, der Sie als Aktionäre 2013 mit einem Votum zur Umbenennung von 100 % Ihre volle Unterstützung gegeben haben. Dennoch war das Jahr 2013 noch ein Übergangsjahr mit wesentlichen Herausforderungen. So lässt der Blick auf die Finanzzahlen des zurückliegenden Geschäftsjahres noch nicht den vollen Umfang der Fortschritte erkennen, die die ISARIA Wohnbau AG in diesem Jahr gemacht hat. Die Strukturen für den zukünftigen Erfolg sind jedoch bereits in den Zahlen des nun vorliegenden Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2013 deutlich erkennbar.

SICHERUNG UND AUSWEITUNG DER PROJEKTPIPELINE

So konnten wir im letzten Quartal 2013, wie bereits im Zwischenbericht zum dritten Quartal 2013 angekündigt, ein Projekt vollständig erwerben, mit dem wir seit letztem Jahr nur als Minderheitsgesellschafter verbunden waren. Damit können wir die zweite Revitalisierung eines leerstehenden Bürogebäudes als modernes Apartmenthaus unter der Marke APP.ARTMENTS realisieren. Jedoch konnte dieses Projekt nicht mehr, wie erwartet, im Dezember 2013 fertiggestellt und an die Kunden übergeben werden. Die geplanten Übergaben haben sich ins erste Quartal 2014 verschoben und sind zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Geschäftsberichts auch bereits erfolgt. Die Verschiebung hinterlässt bedauerlicherweise ein größeres Minus gegenüber der Planung im Umsatz und Ergebnis 2013. Noch in 2013 konnten erfreulicherweise weitere Mehrheitsübernahmen von Projektgesellschaften vereinbart werden, die in künftigen Perioden eine erhebliche Ausweitung der Geschäftstätigkeit erlauben.

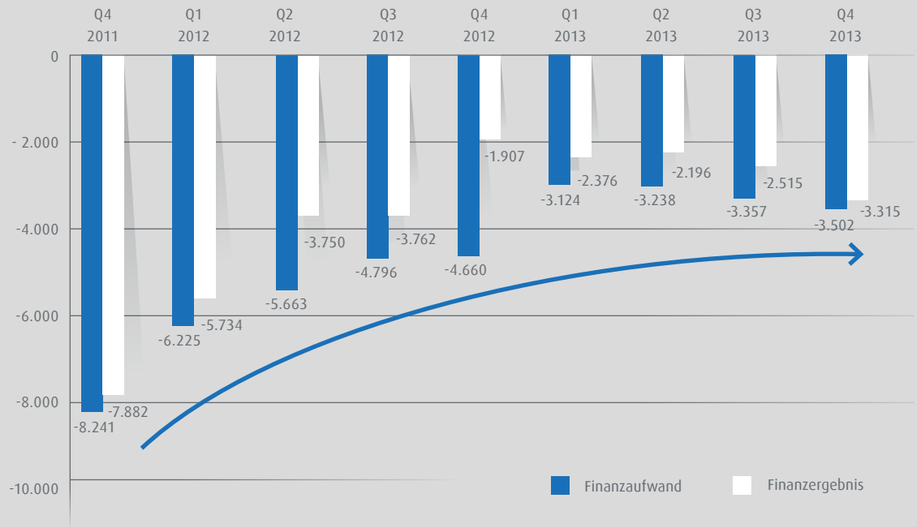
OPERATIVES GESCHÄFT NIEDRIGER

Im zweiten Halbjahr 2013 wurde nach zwei Jahren erstmals wieder ein Baufeld unseres Großprojektes „nido“ in Karlsfeld mit 74 Einheiten an die Käufer übergeben. Aufgrund des lang anhaltenden Winters zu Beginn des Jahres und des daran anschließenden extrem nassen Frühjahrs mussten wir spürbare Verzögerungen in der Bauausführung verkraften. Auch dies macht sich nun im Jahresabschluss in niedrigeren Umsatzerlösen bemerkbar. Ganz im Gegensatz dazu erleben wir nun Anfang 2014 einen extrem milden Winter und konnten beinahe unterbrechungsfrei bauen.

EIGENE FINANZIERUNGSSTRUKTUR DURCH ERWERB DER HAMBURGER ONE GROUP

Der strategische Schwerpunkt des Jahres 2013 lag auf der Sicherung einer verlässlichen Finanzierungsstruktur zur Versorgung unserer Projekte mit Kapital zu fairen Konditionen. Aus diesem Grund, und um die Abhängigkeit von externen Finanzierungspartnern zu verringern, haben wir zum 31. Dezember 2013 alle Geschäftsanteile an der One Group GmbH mit Sitz in Hamburg im Wege einer Sachkapitalerhöhung erworben und erstmalig in den Konzernabschluss der ISARIA Wohnbau AG einbezogen. Die 2009 gegründete One Group ist im Kerngeschäft ein Emissionshaus für Projektentwicklungsfonds und wird in München über ihre ProReal Deutschland Fonds in die Projektpipeline der ISARIA Wohnbau investieren. Damit verfügt die Gesellschaft nun über eine eigene Finanzierungsplattform. Aus dieser für beide Seiten gewinnbringenden Beziehung erhielten wir im angelaufenen Geschäftsjahr 2013 bereits Beteiligungen in Höhe von € 33,5 Mio. Die organisatorische Integration der One Group in den ISARIA-Konzern ist zum Berichtszeitpunkt bereits sehr weit fortgeschritten. Die One Group wird aber weiterhin organisatorisch selbständig auftreten und in anderen Märkten in konzernfremde Entwicklungen investieren.

FINANZERGEBNIS in T€



Die Finanzierungsaufwendungen selbst bewegen sich nun bereits das vierte Quartal in Folge und damit das ganze Jahr 2013 hindurch stabil auf einem deutlich niedrigeren Niveau als in den Vorjahren. Dies zeigt eindrucksvoll der Vergleich der quartalsweisen Finanzaufwendungen über die letzten neun Quartale. Der ergebnisverbessernde Effekt aus den erzielten Maßnahmen in der Finanzierungsstruktur summiert sich im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013 gegenüber dem Vorjahr auf gut 8 Millionen Euro.

GESTÄRKTES EIGENKAPITAL

Durch die erfolgte Sachkapitalerhöhung sowie weitere Maßnahmen konnte die Eigenkapitalbasis unserer Gesellschaft in 2013 um € 10,6 Mio. auf nun € 13,6 Mio. deutlich verbessert werden. Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2013 6,0% gegenüber nur 1,8% zu Jahresbeginn 2013.

VERKAUFSREKORD

Bei den notariellen Verkäufen einzelner Wohnungen und Häuser haben wir in 2013 die € 100 Millionen-Marke geknackt und mit € 111 Mio. nicht nur das Vorjahr um rund € 20 Millionen übertroffen, sondern auch einen neuen Rekord aufgestellt. Wie an dieser Stelle regelmäßig berichtet, verkaufen wir in Karlsfeld derzeit weiterhin fast nur „vom Plan weg auf der grünen Wiese“, d.h. noch nicht einmal im Bau begonnene Häuser und Wohnungen. Aktuell haben wir über die bisher notariell abgeschlossenen Verkäufe in diesem Bauvorhaben nicht nur bereits fast 100% der für das Jahr 2014 geplanten Umsatzerlöse in den Büchern, sondern auch bereits knapp 50% der für das nächste Jahr (2015) geplanten Umsätze. Dies führt zu einer sehr guten Planbarkeit unserer Ergebnisse. Insgesamt hatten wir Ende 2013 einen notariell beurkundeten Auftragsbestand von € 113 Millionen in unseren Büchern.

Baufortschritt im Projekt „Nido“ in Karlsfeld

UNVERÄNDERT HERVORRAGENDES MARKTUMFELD

Auch das Marktumfeld ist unverändert sehr gut. Die diversen vierteljährlichen Marktberichte bestätigen dies eins ums andere mal. Die Marktposition von ISARIA Wohnbau beim Einzelverkauf an private Käufer ist weiterhin stark und die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen in München ist ungebremst. ISARIA Wohnbau verfügt hierfür aufgrund einer gut gefüllten Projektpipeline in Höhe mehrerer Jahresumsätze aktuell und in den kommenden Jahren, im Gegensatz zu einigen Mitbewerbern, weiterhin über attraktive Angebote. Dieses Potential wird sich in den kommenden Jahren in den Ergebnissen der ISARIA Wohnbau niederschlagen.

AUSBLICK

Die 2013 im Projekt „nido“ übergebenen Reihenhäuser wurden 2011 und 2012 zu Kaufpreisen von etwa € 400.000 beurkundet. Wir verkaufen die gleichen Haustypen in weiteren Bauabschnitten des Projektes, bedingt durch die enormen Preissteigerungen in München, aktuell für € 569.000. Sie, geschätzte Aktionäre, können an diesem Beispiel nachvollziehen, dass wir bei den für 2014 und 2015 noch anstehenden mehr als 380 Übergaben ganz andere Margen werden realisieren können als im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013. Dies gilt für alle unsere zu Beginn der starken Münchner Preissteigerungen, d.h. vor Ende 2011, erworbenen Projekte. Auf dieser Grundlage gehen wir fest davon aus, dass wir unsere Jahresergebnisse in den Jahren 2014 und 2015 jeweils deutlich steigern werden. Wir danken Ihnen dafür, dass Sie uns auch weiterhin Ihr Vertrauen schenken und uns auf diesem Weg begleiten.

München, im März 2014
– Der Vorstand –

Michael Haupt (CEO) | Christian Dunkelberg (CIO) | Jan von Lewinski (COO)

Bauabschnitt WA 9
(Reihenhäuser) im Juli 2013

Blick auf den Bauabschnitt WA 9
(Reihenhäuser) im Februar 2014

Der Vorstand

MICHAEL HAUPT

Vorstandssprecher (CEO)

Michael Haupt (54) ist seit Februar 2012 Vorstandssprecher und CEO der Gesellschaft.

Er studierte Jura in München und ist seit dieser Zeit in der Immobilienwirtschaft tätig. 1990 als Rechtsanwalt zugelassen, wurde er 1992 Vorstand eines Projektentwicklers in Berlin. Von 2001 bis 2005 war er COO der TAG Immobilien AG. Ab 2006 bis Januar 2012 hat Michael Haupt als Geschäftsführer die deutschen Aktivitäten von Bouwfonds Investment Management aufgebaut.

CHRISTIAN DUNKELBERG

(CIO)

Christian Dunkelberg (55) kam nach dem Börsengang 2010 als COO (Chief Operating Officer) in den Vorstand der ISARIA Wohnbau AG. Seit Januar 2014 ist er als CIO (Chief Investment Officer) u.a. für die strategische Expansion zuständig.

Er ist Diplom-Kaufmann und startete seine Laufbahn bei der Deutschen Bank AG. Nach mehreren Jahren in den USA baute er das Deutschlandgeschäft eines kanadischen Immobilienentwicklers auf. Weitere Stationen waren ein Beteiligungsunternehmen von M.M.Warburg&CO. sowie Vorstandstätigkeiten in verschiedenen Immobilien Aktiengesellschaften.

JAN VON LEWINSKI

(COO)

Jan von Lewinski (54) ist im Januar 2014 als neuer COO (Chief Operating Officer) zur Gesellschaft gekommen und verantwortet damit das operative Immobiliengeschäft.

Der gebürtige Münchner ist Bankkaufmann und war die letzten sechs Jahre Geschäftsführer/COO der ANTAN Gruppe in Frankfurt, in der alle in- und ausländischen Aktivitäten einer Frankfurter Unternehmerfamilie gebündelt sind. Zuvor war er Vorstand und Geschäftsführer von Unternehmen im Konzern der TAG Immobilien AG.

Aufsichtsrat

PROF. DR. RAIMUND BAUMANN
(Vorsitzender)
+ Rechtsanwalt und Steuerberater, Stuttgart

ROBERT UNGER
(Stellvertretender Vorsitzender)
+ Rechtsanwalt, Berlin

MICHAEL KRANICH
+ Excecutive Director aeris CAPITAL Pfäffikon, Schweiz

v.l.n.r. Michael Kranich, Prof. Dr. Raimund Baumann, Robert Unger

Die ISARIA Wohnbau AG Aktie

SEITWÄRTS BIS FALLENDE KURSENTWICKLUNG BEI SEHR GERINGEN UMSÄTZEN

Im Jahr 2013 setzten die internationalen Aktienmärkte ihre dynamische Entwicklung des Vorjahres fort und zogen deutlich an. Das Versprechen langfristig niedriger Leitzinsen durch die globalen Notenbanken, die Erholung der US-Konjunktur und die Stabilisierung der Konjunktur in der Eurozone sorgten das ganze Jahr hindurch für sehr positive Marktentwicklungen. Diskussionen über eine mögliche weitere Reduzierung der Anleihenkäufe durch die US-Notenbank, schwache Berichtssaisons und der drohende Shutdown des US-Regierungsapparates sowie die geopolitische Risikofaktoren in einigen Regionen setzten die Aktienmärkte nur vorübergehend unter Druck. Infolgedessen stiegen der DAX und der MDAX im Jahr 2013 um 20% bzw. sogar 35%.

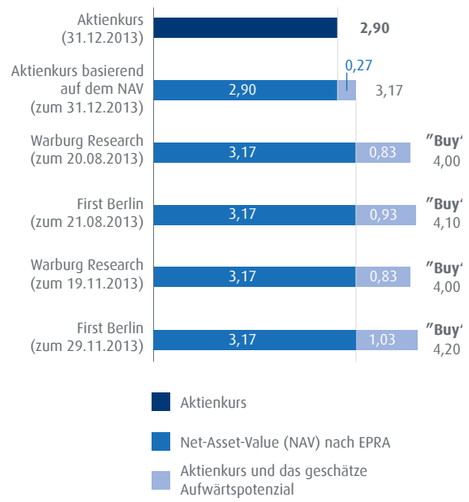
Dagegen entwickelte sich die Aktie der ISARIA Wohnbau AG im Jahr 2013 bis vor der Ankündigung der Übernahme der Hamburger One Group tendenziell fallend bis auf € 2,25. Nach dieser für die Zukunft der ISARIA Wohnbau AG wichtigen und guten Nachricht sprang der Aktienkurs kurzfristig auf € 3,10, entwickelte sich danach aber bei sehr geringen Umsätzen seitwärts bis wieder leicht fallend. Am 31.12.2013 lag er bei € 2,90.

Der Vorstand der ISARIA Wohnbau AG ist davon überzeugt, dass dies nicht den wahren Wert der Aktie der ISARIA Wohnbau AG widerspiegelt. Er versteht aber auch, dass der Markt trotz dieser „Good News" in 2013 weiter auf nachhaltig gute Finanzzahlen der Gesellschaft wartet. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen lag in 2013 folglich bei nur gut 5.200 Aktien. Mit dem hier vorgelegten Abschluss 2013 und dem darin ausgewiesenen zweiten positiven Jahresergebnis nach Steuern in Folge erfolgt nun die Bestätigung des erfolgreichen Turnarounds der Gesellschaft. Auf dieser Basis sowie der erwarteten Geschäftsentwicklung in den ersten Quartalen 2014 erwartet der Vorstand ein Anziehen des Aktienkurses in 2014.

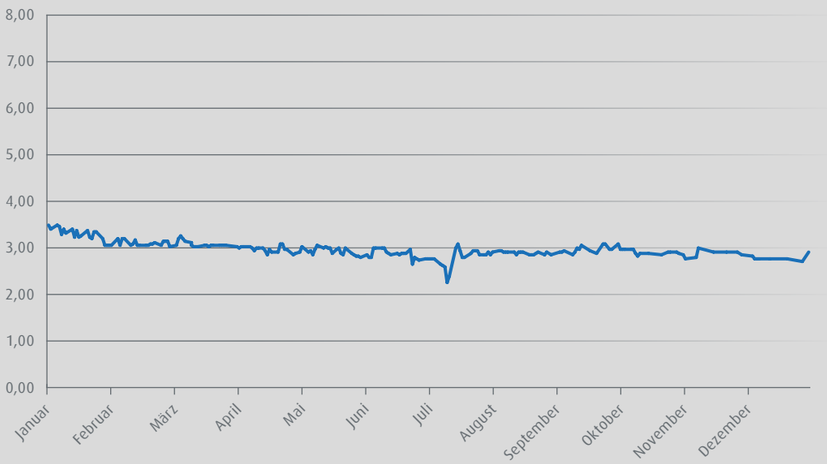
ANALYSTENEINSCHÄTZUNGEN MIT DEUTLICHEM AUFWÄRTSPOTENTIAL

Der ISARIA Wohnbau Konzern und die Aktie der ISARIA Wohnbau AG wurden im Jahr 2013 von Analysten bewertet. Die Analysten von M.M.Warburg & Co. und FIRST Berlin sind in Bezug auf das mittel- und langfristige Potential unseres Konzerns zuversichtlich. Die vierteljährlich erstellten Berichte beider Häuser sprechen für die Aktie der ISARIA Wohnbau AG die Empfehlung „Buy" aus, mit einem Kursziel von zuletzt € 4,00. Daneben ergibt sich bereits aus dem erstmalig zum 31. Dezember 2013 ermittelten Net-Asset-Value (NAV) nach EPRA ein Aktienpreis von € 3,17.

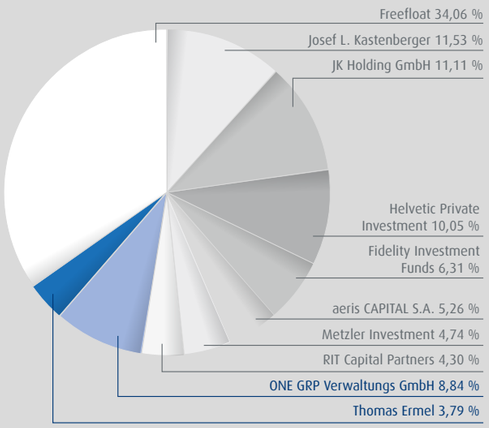
AKTIENKURS UND DAS GESCHÄTZE AUFWÄRTSPOTENZIAL



AKTIENKURSENTWICKLUNG IN 2013



AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 18. FEBRUAR 2014 (NACH SACHKAPITALERHÖHUNG)



AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Aktionärsstruktur ist auch nach der Kapitalerhöhung geprägt von institutionellen und privaten Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie.

DER NET-ASSET-VALUE (NAV) EINES PROJEKTENTWICKLERS

Bei bestandshaltenden Aktiengesellschaften beruht die Ermittlung des NAV im wesentlichem auf einer Bewertung des Immobilien-Anlagevermögens. Die ISARIA Wohnbau AG hat mit knapp € 15 Millionen nur ein kleines Anlagevermögen. Die Entwicklungsprojekte sind dagegen grundsätzlich zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert. Diese Werte spiegeln damit die Marktverhältnisse bei Projektankauf wieder. Dieser lag bei der Gesellschaft zwischen 2008 und 2011. Inzwischen haben sich die Preise für Wohnungsbaugrundstücke in München deutlich erhöht. Nach Mitteilung des Gutachterausschusses der Stadt München stiegen sie allein in 2013 um 14 %. Die Gesellschaft hat deshalb gutachterlich residual ermitteln lassen, was ein Projektentwickler auf Basis der aktuellen Verkaufs- und Baupreise für unsere Projekte bezahlen würde. Dabei wurden stille Reserven von etwa € 77 Millionen festgestellt (NAV insgesamt somit € 3,17 pro Aktie). Tatsächlich liegen die aktuellen Einkaufspreise noch höher, denn mittlerweile können Entwickler in München meist nur noch spekulativ, d.h. in Erwartung weiterer deutlicher Preissteigerungen, einkaufen.

Zu beachten ist auch, dass der innere Wert eines Projektentwicklers nicht nur in den stillen Reserven der Immobilien liegt, sondern sich im Know-How, Marktzugang, künftiger Akquisitoinskraft und den kalkulierten Überschüssen der Projektentwicklungen ausdrückt.

STIMMRECHTSMITTEILUNGEN VERÖFFENTLICHT

Im Jahr 2013 veröffentlichte die ISARIA Wohnbau AG 2 Stimmrechtsmitteilungen gemäß § 21 Abs. 1 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG). Alle Stimmrechtsmitteilungen, die im Jahr 2013 und danach mitgeteilt worden sind, sind auf der Internetseite des Unternehmens im Bereich Investor zu finden.

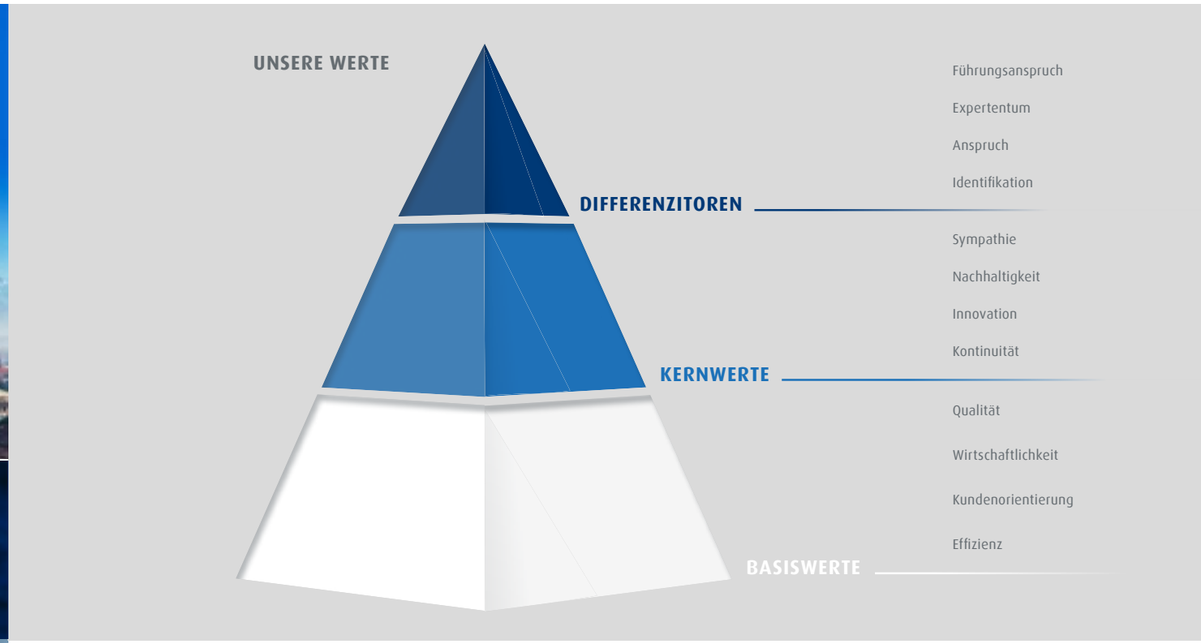
ECKDATEN DER ISARIA WOHNBAU AG AKTIE

Börsensymbol	IWB
Aktiengattung	Nennwertlose Inhaberaktien
ISIN	DE000A1E8H38
WKN	A1E8H3
Marktsegment	Regulierter Markt, Prime Standard
DESIGNATED SPONSOR	M.M. Warburg & Co., Hamburg
Börsenplatz	alle deutschen Börsen inklusive Xetra
Börsengang	10. November 2010
Höchstkurs 12 Monate (Xetra)	€ 3,50
Tiefstkurs 12 Monate (Xetra)	€ 2,25
Schlusskurs am 31.12.2013 (Xetra)	€ 2,90

EIN **NEUES KAPITEL** IST ERÖFFNET.

Tradition, Erfahrung und ein hoher Anspruch sind seither prägend für unser Unternehmen. Werte, die wir entschlossen und zielorientiert in die Zukunft tragen.

ISARIA Wohnbau AG
Unser neuer Name



Mit großer Erfahrung arbeiten wir seit Jahren kontinuierlich und effizient an unserem Führungsanspruch auf dem Immobilienmarkt des Standorts München. Mit dem Wissen, aber auch dem Können eines gewachsenen Unternehmens stellen wir uns den heutigen und künftigen Herausforderungen. An dem Erfolg der kommenden Jahre müssen wir unser Unternehmen messen lassen.

Um unserem eigenen hohen Anspruch gerecht zu werden und eine tragfähige, neue Basis für die Zukunft zu schaffen, haben wir unser Unternehmen im Juli 2013 in ISARIA Wohnbau AG unbenannt. Wir öffnen so ein neues Kapitel in der Firmengeschichte und vertreten ein neues, zeitgemäßes Verständnis von Heimat, das sich zugleich Münchens Tradition verpflichtet fühlt.

Der neue Name wahrt die Individualität unseres Unternehmens. Er setzt sich aus den beiden Schlüsselwörtern ‚Isar' und ‚Bavaria' zusammen und verweist auf unsere Herkunft. Diese Mechanik war uns bei der Umbenennung wichtig. Zugleich vermittelt der Klang des Namens eine eigene Dynamik. Wir werden diese für unsere Ziele nutzen und sie selbstbewusst nach außen tragen. Unser Firmenauftritt gewinnt so neue Kraft. Für uns als zentralen Akteur in dem lebendigen und vielfältigen Immobilienmarkt Münchens ist dies wichtig, um uns vom Wettbewerb abzugrenzen und für unsere Kunden Orientierung zu schaffen. Wir wollen weiter als verlässlicher und schlagkräftiger Partner wahrgenommen werden und so eine nachhaltige Grundlage für den unternehmerischen Erfolg herstellen.

ISARIA Wohnbau ist für die Zukunft gewappnet. Mit der Energie des neuen Auftritts beschreiten wir weiter Erfolgswege und können allen Eventualitäten selbstsicher begegnen.

München und Hamburg zusammen
Die Integration der One Group

„Synergie. Gebetsmühlenartig wird dieser Begriff des „Zusammenwirkens" bei jedem Unternehmenszusammenschluss wiederholt. Wir tun dies auch. Jedoch aus voller Überzeugung. Denn die Integration der One Group GmbH in den Konzern der ISARIA Wohnbau AG ist aus unserer Sicht ein Paradebeispiel für einen daraus resultierenden gemeinsamen Nutzen.

Die One Group hat einen exklusiven Zugang zu qualitativ hochwertigen und einzigartigen Wohnimmobilienprojekten in München erhalten – dem Immobilienstandort Deutschlands. Die ISARIA Wohnbau AG wiederum hat einen Finanzierungspartner gewonnen, der in der jüngsten Vergangenheit seine Vertriebsstärke bewiesen hat.

Die kontinuierlich guten Vertriebsergebnisse sichern der ISARIA Wohnbau AG nicht nur Kapital, sondern geben ihr die Sicherheit, dass nunmehr alle Projekte mit den erforderlichen Eigenmitteln im Konzern strukturiert werden können."

Michael Haupt,
Vorstandssprecher der ISARIA Wohnbau

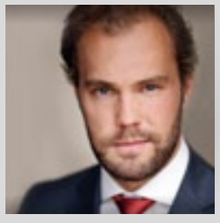
ONE GROUP – FÜHRENDER ANBIETER VON PROJEKTENTWICKLUNGSFONDS

Die One Group konzipiert und strukturiert Projektentwicklungsfonds im Bereich Wohnimmobilien in Deutschland. Im Jahr 2013 hat das Hamburger Unternehmen mit dem Emissionsgeschäft insgesamt rd. 50 Mio. Euro platziert und mehr als 2.100 neue Investoren im Retailvertrieb dazugewonnen.

Mit innovativen Fondsprodukten und klaren Investitionsstrategien hat sich das Hamburger Unternehmen als einer der führenden Anbieter für Projektentwicklungsfonds in Deutschland nachhaltig etabliert. Für 2014 wird ein vergleichbar positives Platzierungsergebnis erwartet.

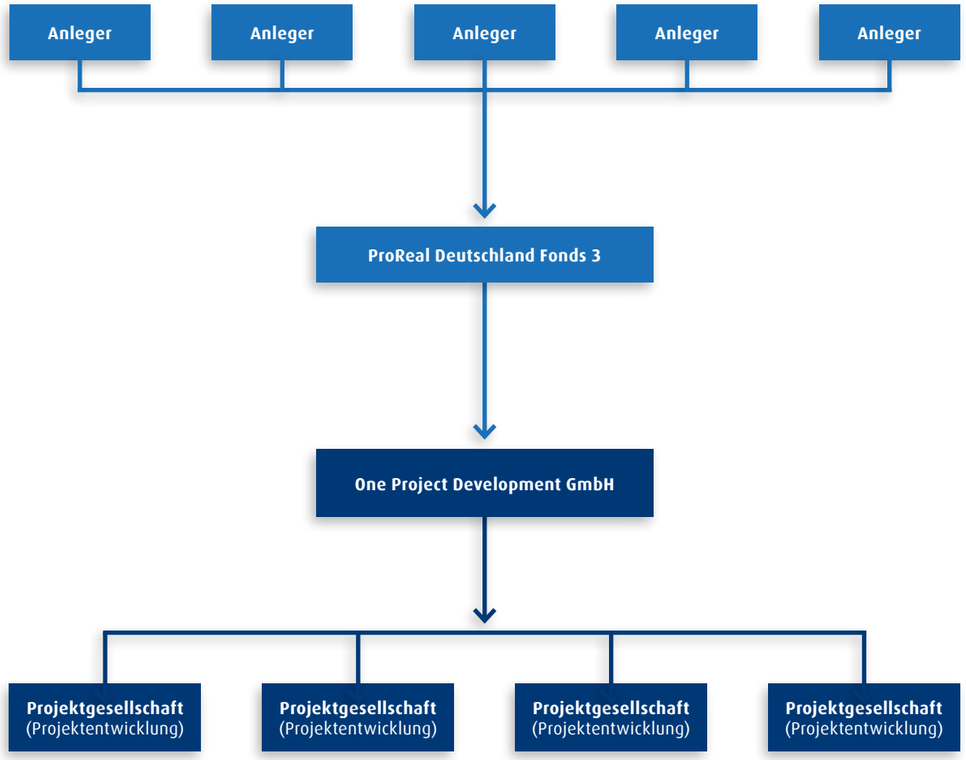
Das Team der One Group besitzt langjährige Erfahrung im Emissionsgeschäft. Es bestehen Geschäftsbeziehungen zu über 2.500 Vermögensverwaltern und Finanzdienstleistern. Die Unternehmensgruppe beschäftigt 18 Mitarbeiter, verteilt auf die Unternehmensbereiche Vertrieb, Marketing, Backoffice, Controlling, Verwaltung und Beratung.

„Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit mit der ISARIA Wohnbau AG. Die Integration in die AG sichert uns einen exklusiven Zugang zu einer einmaligen Projektpipeline in München."



Thomas Ermel,
Geschäftsführer der One Group

DIE FONDSSTRUKTUR DES AKTUELLEN PRODUKTES PROREAL DEUTSCHLAND FONDS 3



FONDSDATEN:

Fondsname:	ProReal Deutschland Fonds 3
Mindestbeteiligung:	10.000 Euro zzgl. 5 % Agio
Emissionsvolumen:	75.000.000 Euro
Verzinsung:	7,5 % p. a. ab Tag der Einzahlung
Auszahlung:	Quartalsweise
Fondslaufzeit:	3 Jahre ab 31.03.2014 geplant
Schließungstermin:	31.12.2014 (geplant)

REGULIERUNG DES FONDSMARKTES

Am 22. Juli 2013 ist in der Bundesrepublik Deutschland das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB), das Umsetzungsgesetz zur AIFM-Richtlinie (AIFMG), in Kraft getreten. Als Reaktion auf die Finanzmarktkrise 2009 verfolgt die europäische Kommission seit dem ersten Richtlinienentwurf das anspruchsvolle Ziel, alle Akteure, Tätigkeiten und Finanzanlageprodukte, darunter auch geschlossene Beteiligungsangebote, einer angemessenen Regulierung zu unterwerfen.

Ab dem 22. Juli 2013 benötigt jeder Fonds, der unter das KAGB fällt, eine sog. Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG). Die KVG muss von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) lizensiert sein. Die Lizensierung setzt unter anderem die Zuverlässigkeit und fachliche Eignung der Geschäftsleiter, den Nachweis ausreichender Mittel zum Geschäftsbetrieb und die Darlegung eines Geschäftsplans nebst Organisationsstruktur voraus und führt zu umfangreichen Organisationspflichten wie Risiko- und Liquiditätsmanagement, Compliance und BaFin-Reporting.

Die One Group als Mitglied des Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V. (bsi) wird zukünftig regulierte AIF-Produkte anbieten.

Der aktuelle Fonds der One Group, der ProReal Deutschland Fonds 3, fällt in die Übergangsphase der AIFM-Umsetzung und ist daher von den neuen Regulierungsvorschriften unberührt.

INTEGRATION DER ONE GROUP BIETET NACHHALTIGE VORZÜGE

Die Integration der One Group GmbH in den Konzern der ISARIA Wohnbau AG bietet für beide Unternehmen nachhaltige und strategische Vorzüge.

Die ISARIA Wohnbau AG erhält mit der One Group einen starken Partner über den die Immobilienprojekte bankenunabhängiger finanziert werden können.

Darüber hinaus ist die Inanspruchnahme alternativer und kostenintensiverer Finanzierungsinstrumente – wie etwa Mezzanine-Finanzierungen – grundsätzlich nicht mehr nötig.

Die One Group erhält durch den Verbund mit der ISARIA Wohnbau AG ihrerseits einen exklusiven Zugang zu qualitativ hochwertigen und einzigartigen Wohnimmobilienprojekten in München. Darüber hinaus wird die Immobilien- und Projektentwicklungskompetenz nachhaltig erweitert.

Mit der Integration der One Group werden die Herausforderungen auf beiden Seiten, nämlich Finanzierungsmöglichkeiten auf der einen Seite und die Verfügbarkeit hochwertiger Projekte auf der anderen, hervorragend gelöst.

WEITERE SYNERGIEEFFEKTE

Die ISARIA Wohnbau AG und die One Group beabsichtigen neben der Finanzierung von Wohnimmobilienprojekten in weiteren Geschäftsfeldern eng zusammen zu arbeiten.

Beispielsweise wird die One Group mit ihrem Netzwerk von über. 2.500 Vermögensverwaltern und Finanzdienstleistern den Vertrieb von Eigentumswohnungen aktiv unterstützen.

Zudem ist eine enge Kooperation im Bereich der Immobilienfinanzierung vorgesehen.

Reihenhaus im Bauabschnitt WA 6, übergeben im 3. Quartal 2013

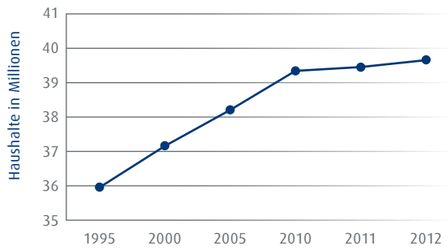
Wohnungsmarkt Deutschland

Weniger Personen leben in mehr Haushalten und brauchen mehr Platz – so in etwa lautet die Tendenz vergangener Jahre auf dem deutschen Wohnungsmarkt. Ein ideales Umfeld für Projektentwickler. Bundesweit wuchs die Zahl der Haushalte zwischen 1990 und 2012 um etwa 44 Prozent. Der Anteil der Ein-Personen-Haushalte stieg in dieser Zeit von 35 auf 40,5 Prozent, der der Zwei-Personen-Haushalte von 30,2 auf 34,5 Prozent. Haushalte mit drei oder mehr Personen hingegen verloren Prozentpunkte. Auch das Wachstum der Wohnfläche pro Kopf ist bemerkenswert: 1998 waren es noch durchschnittlich 39 Quadratmeter, 2013 dann schon 45 Quadratmeter pro Einwohner.

Das Markenzeichen des deutschen Wohnungsmarktes ist die regionale Differenzierung. Deutschland ist das Gegenbeispiel zu Ländern wie England oder Frankreich, in denen die jeweilige Hauptstadt den Knotenpunkt bildet. Viele der ländlichen Regionen Deutschlands haben mit Bevölkerungsrückgängen zu kämpfen. Unter anderem weil die Bewohner verstärkt in die Städte abwandern. Es sind vor allem die Top-7-Städte, die entgegen dem Bundestrend wachsen. Seit Jahren weisen sie steigende Haushalts- und Bevölkerungszahlen auf und sorgen für einen Nachfrageüberhang auf den Wohnungsmärkten.

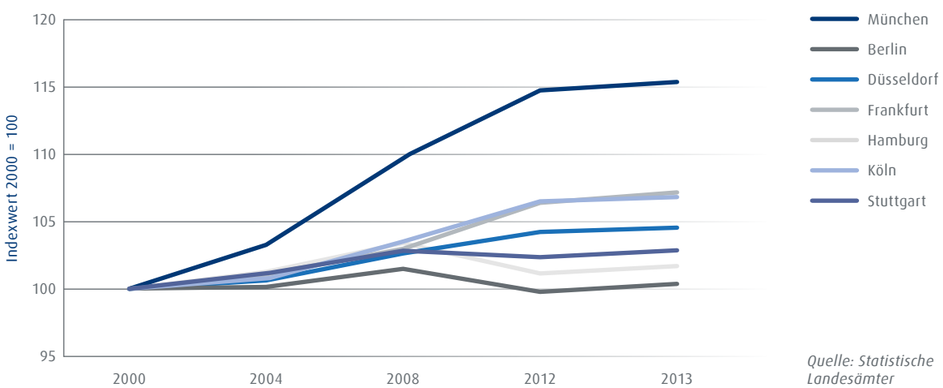
Insbesondere Münchens Einwohnerzahl wächst: 2012 um knapp 23.300 Menschen, 2011 sogar um etwa 28.700. Ende Dezember 2013 zählte München mehr als 1,46 Millionen Einwohner. Zudem ist die Zahl der Haushalte in der bayrischen Metropole zwischen 2002 und 2011 um mehr als 12 Prozent gestiegen, Hamburg ist mit dem zweithöchsten Wachstum unter den Top 7 von etwa 6,7 Prozent weit abgeschlagen.

HAUSHALTE 1995–2012



Quelle: Statistisches Bundesamt

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG TOP-7-STÄDTE 2000–2013



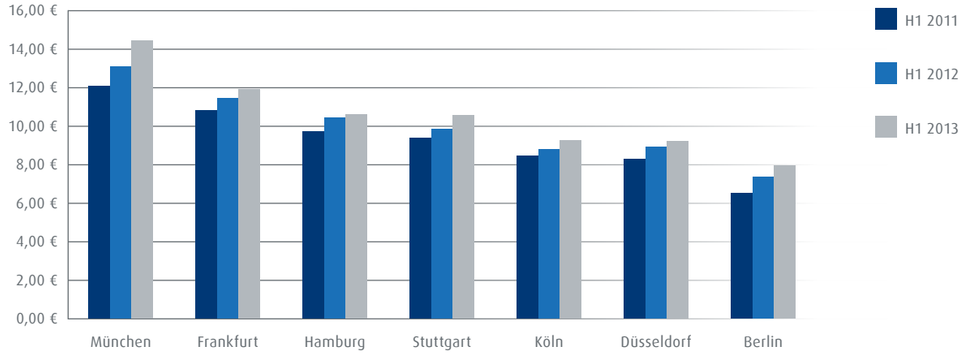
Quelle: Statistische Landesämter

MÜNCHEN FÜHRT DEUTSCHE TOP-STANDORTE AN

Auch was die Miet- und Kaufpreise betrifft, steht München weiter unangefochten an der Spitze der deutschen Top-7-Städte. Wie die Studie Residential City Profiles von Jones Lang LaSalle (JLL) zeigt, stiegen die Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2013 auf 14,45 Euro pro Quadratmeter, ein Plus von 9,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Damit setzt sich der seit 2005 anhaltende Aufwärtstrend fort, seitdem stieg die Medianmiete um 35 Prozent.

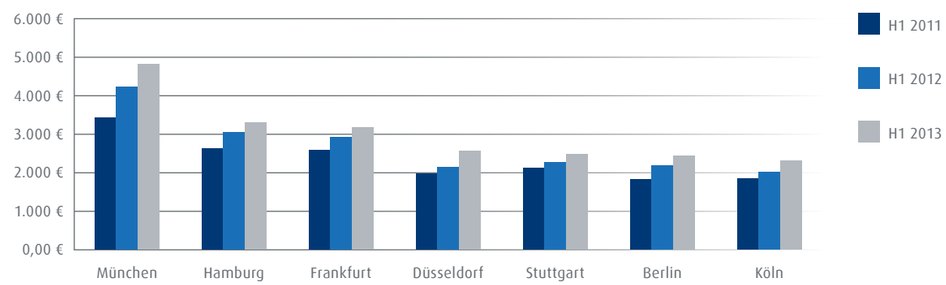
Beim Kaufpreis von Eigentumswohnungen bezogen auf den Gesamtmarkt (Bestand + Neubau) liegt München nur noch knapp unter der 5000-Euro-Grenze: Pro Quadratmeter mussten Käufer durchschnittlich 4830 Euro zahlen, circa 14,1 Prozent mehr als noch 2012. Neubauwohnungen, die 2009 oder später entstanden, wurden sogar für durchschnittlich 5.810 Euro angeboten. Im Vorjahr waren es noch weniger als 5000 Euro.

ANGEBOTSMIETEN DER TOP-7-STÄDTE



Quelle: Residential City Profiles 2013, Jones Lang LaSalle

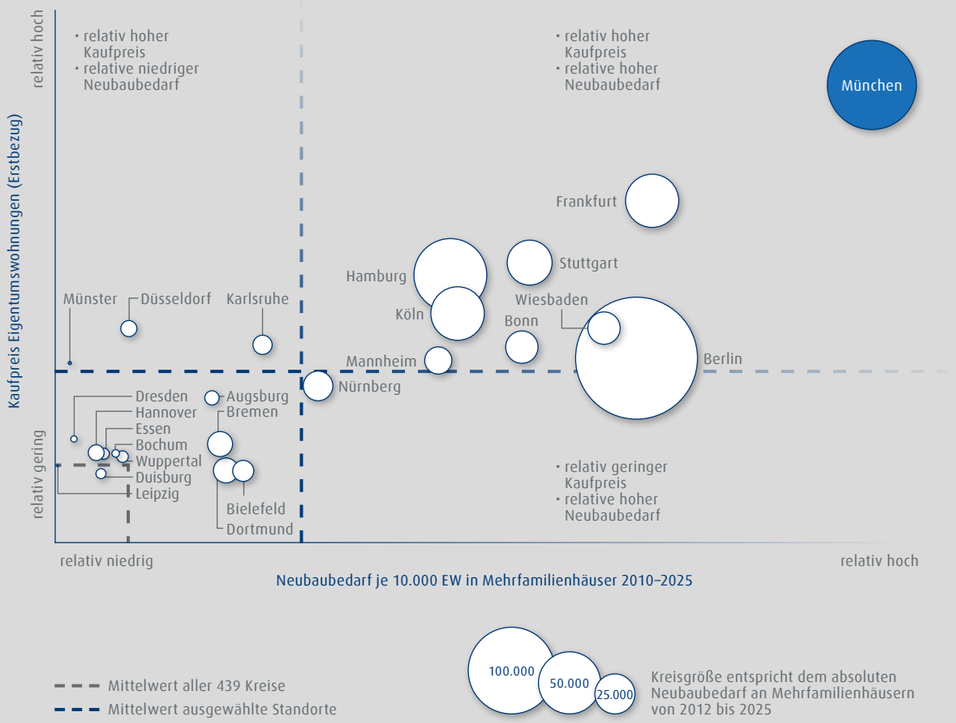
ANGEBOTSPREISE IN DEN TOP-7-STÄDTE



Quelle: Residential City Profiles 2013, Jones Lang LaSalle

Beim Blick auf das Verhältnis der Wohnungsnachfrage und des aktuellen Preisniveaus der deutschen Metropolen wird deutlich, dass München im nationalen Vergleich der mit Abstand attraktivste Markt für den Wohnungsneubau ist.

KAUFPREIS UND NEUBAUBEDARF AUSGEWÄHLTER WOHNUNGSMÄRKTE



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025

WOHNUNGSNEUBAU KOMMT IN SCHWUNG

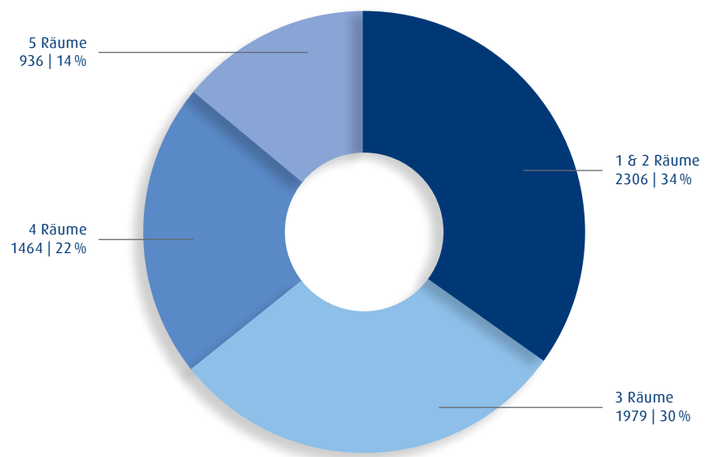
München ist nicht nur der attraktivste, sondern gemessen am geldwerten Projektvolumen auch der größte Wohnungsmarkt Deutschlands: 2013 wurden dort mehr als 11,1 Milliarden Euro investiert. Auf den Plätzen zwei und drei folgen Berlin mit circa 10,9 und Hamburg mit 10,3 Milliarden Euro. Lange Zeit hinkten die Neubauzahlen dem Bedarf allerdings deutlich hinterher. Aber der dringend benötigte Wohnungsbau kommt immer mehr in Schwung. Etwa 6.700 Wohnungen wurden 2012 in München gebaut, circa 80 Prozent mehr als noch 2010. So ist der Wohnungsbestand in der bayerischen Landeshauptstadt von 2005 bis Ende 2012 um circa 43.000 Einheiten gewachsen – von mehr als 719.500 auf knapp 762.500 Wohnungen. Das selbstgesteckte Ziel der Stadt, jedes Jahr 7.000 neue Wohnungen fertigzustellen, wurde in den vergangenen Jahren allerdings noch nicht erreicht.

PROGNOSE: MÜNCHNER MIETEN UND KAUFPREISE STEIGEN WEITER

In den vergangenen Jahren ist die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in München zwar wieder gestiegen, nachdem sie von 2007 bis 2010 mitunter weit unter der Marke von 6.000 Wohnungen lag. Der Wohnungsbestand wächst kontinuierlich, doch die hohe Nachfrage wird dadurch nicht annähernd gedeckt. Dieser Umstand wird weiterhin für rasant steigende Kaufpreise und Mieten auf dem Münchner Wohnimmobilienmarkt sorgen.

FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN NACH RÄUMEN – 2012

Anzahl | Prozent



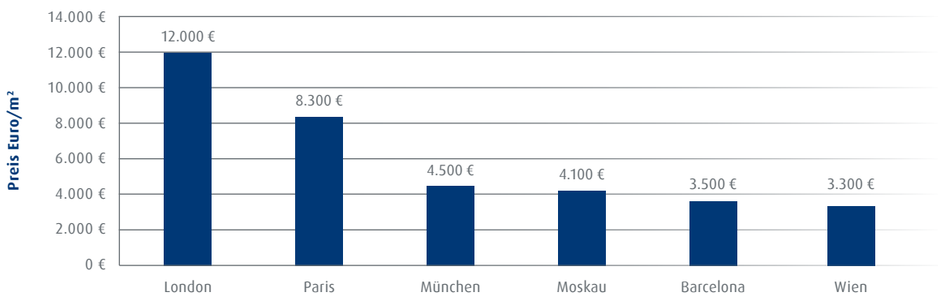
Obwohl 54% der Münchener in Einpersonenhaushalten leben, sind nur 34% der neuen Wohnungen kleine 1- oder 2-Zimmer-Wohnungen.

Quelle: Statistisches Amt München

MÜNCHEN IM INTERNATIONALEN VERGLEICH

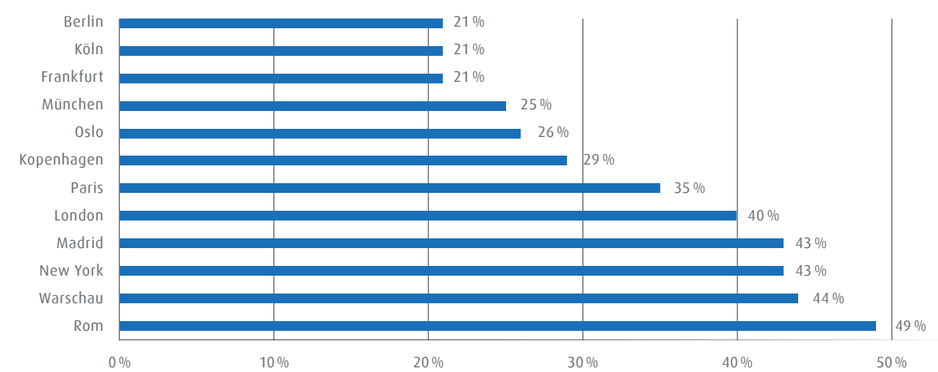
Obwohl München unter den deutschen Metropolen die vergleichsweise höchsten Mieten und Immobilienpreise aufweist, ist das Preisniveau im internationalen Vergleich noch moderat. Auch hier spielt die regionale Differenzierung Deutschlands eine entscheidende Rolle. London oder Paris sind die zentralen Wirtschaftsstandorte ihrer Länder. Dementsprechend zieht es dort besonders viele Menschen hin, was wiederum die Nachfrage nach Wohnraum und die Immobilienpreise in die Höhe treibt. In London geben die Menschen durchschnittlich circa 40 Prozent ihres Einkommens für die Miete aus, in Rom sind es sogar 49 Prozent. Die Münchner müssen etwa 25 Prozent ihres Einkommens für die Miete aufwenden, die Frankfurter, Kölner und Berliner allesamt 21 Prozent.

IMMOBILIENPREISE AUSGEWÄHLTER METROPOLEN – 2012



Quelle: ECA International, Accomodation Survey, Deloitte – Overview of European Residential Markets 2013

WOHNKOSTENBELASTUNG IN EUROPÄISCHEN METROPOLEN – 2012

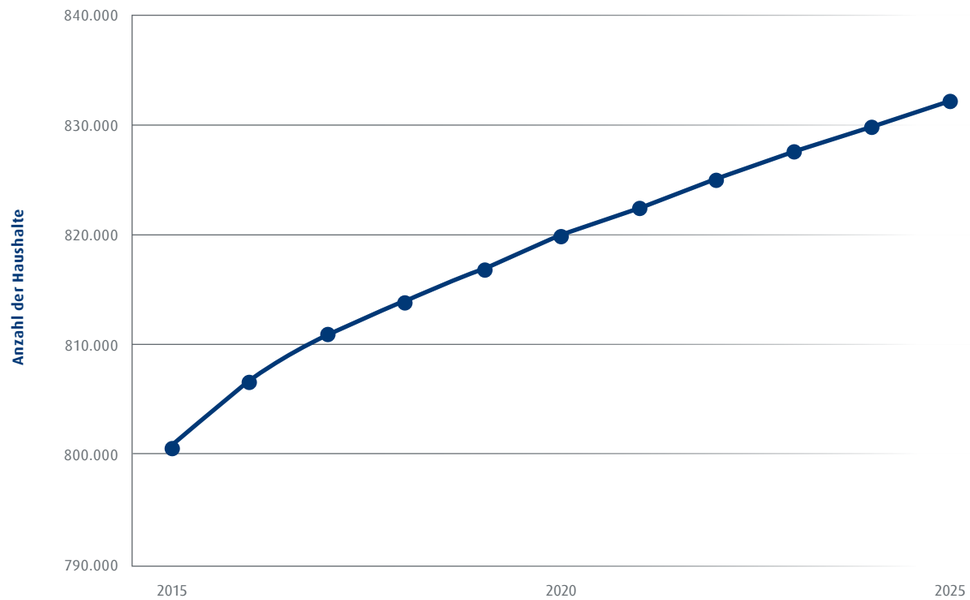


Quelle: Bulwiengesa AG, Deutsche Großstädte, Wohnungsmarkt, Projektentwicklung, Kapitalmarkt, 2013

FAZIT: WACHSTUMSSTANDORT MÜNCHEN

München zieht nicht nur neue Einwohner an, auch immer mehr Unternehmen fühlen sich an der Isar ausgesprochen wohl. Sie schaffen Arbeitsplätze und sichern die Einkommen der Alteingesessenen sowie der Neuankömmlinge. Laut einer Analyse der GfK war München im Jahr 2013 der kaufkraftstärkste Stadtkreis: Die Kaufkraft betrug 28.247 Euro je Einwohner, in allen anderen Städten lag sie bei weniger als 26.000 Euro. Angesichts der sehr guten Wachstumsprognosen bietet die bayerische Landeshauptstadt die idealen Voraussetzungen für Wohnungsneubau.

HAUSHALTSPROGNOSE MÜNCHEN – 2030



Quelle: BBSR Raumprognose 2030

So entsteht ein Projekt

IN DIESEN SCHRITTEN PLANT UND REALISIERT DIE ISARIA WOHNBAU AG WOHNIMOBILIENPROJEKTE

Von der Identifizierung eines geeigneten Baugrundstücks bis zur Übergabe der fertiggestellten Wohnungen an den Eigentümer ist es ein langer Weg. Die wesentlichen Meilensteine in diesem Prozess sind in nachfolgendem Schema dargestellt.

01 IDENTIFIKATION

Aufmerksames Beobachten städtischer Entwicklungen, Angebote von Grundstücksverkäufern/ Erbengemeinschaften/Maklern, das persönliche Netzwerk

02 TECHNISCHE UND BAURECHTLICHE MACHBARKEIT (DUE DILIGENCE)

Besonders bei innerstädtischen Lagen ist das Fundament des Baus selbiges für den Erfolg. Was nützt die schönste Lage, wenn der Boden mit Schadstoffen belastet oder darauf kein tragfähiges Fundament gesetzt werden kann? Nur selten können alle Fragen des Baurechts klar beantwortet werden. Meist muss das Baurecht erst nach Ankauf geschaffen werden. Sorgfältige Prüfung und viel Erfahrung sind hier erforderlich.

03 ANKAUF

Gerade bei Perlen oder vermeintlichen Perlen ist die ISARIA Wohnbau AG natürlich nicht konkurrenzlos. Viele Immobilienunternehmen wollen zum Zuge kommen. Doch viel Erfahrung und ein großes Netzwerk helfen dabei, an sehr gute Flächen und Objekte zu gelangen und unglückliche Bieterverfahren zu vermeiden.

04 ARCHITEKTURPLANUNG

Mit konkreten Vorstellungen beliefert die ISARIA Wohnbau AG ausgewählte Architekturbüros, die dann in einer Zeit von drei bis sechs Monaten alles en detail planen.

Während die Architekten mitten in der Erstellung der Baupläne sind, beginnen die Vorgespräche mit den Behörden und die Vorbereitung des Bauantrages. Dies muss alles gründlich vorbereitet sein. Nur so lassen sich unliebsame Überraschungen oder Untersagungen seitens der zuständigen Behörden vermeiden.

05 PROZESS DER BAUGENHEMIGUNG

Bauvorhaben Genehmigungsprozess

Vorbereitung

- Vorbereitung zum Erhalt eines Aufstellungsbeschlusses
- Wesentliche Aktivitäten in dieser Phase sind:
  - Nachbarschaftsanhörungen
  - Habitat-Untersuchung
  - Verkehrszählungen
- Ergebnisse werden an die Lokalbaukommission übermittelt, um allgemeine Zustimmung für das beantragte Projekt zu erhalten

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan legt die Art der Nutzung fest, z. B. in Bezug auf

- Baurecht (Wohnen/Gewerbe)
- Anteil der Sozialwohnungen
- Gründung von Schulen/Kindergärten
- Zulässige qm Nutzfläche und
- Ausführung des Gebäudes, z. B. Schräg-/ Flachdach
- usw.

Baugenehmigungsverfahren

- Offizieller Antrag auf Genehmigung des Bau-Projekts
- Einreichung des offiziellen und detaillierten Plans mit Spezifikationen zum Bauvorhaben, z. B. in Bezug auf:
  - Umfang
  - Anzahl der Wohneinheiten
  - zeitlichem Verlauf
  - usw.
- Start des Verkaufsprozesses – Widerrufsrecht für Käufer
- Sobald Baugenehmigung erteilt wurde, kann der Projektentwickler offiziell mit dem Bau beginnen

Parallel zur Bauantragsphase ist die ISARIA Wohnbau AG bereits mit der Erstellung der Verkaufsunterlagen beschäftigt. Nur eine gute Verkaufs- und Vertriebssteuerung sorgt für einen zügigen Abverkauf.

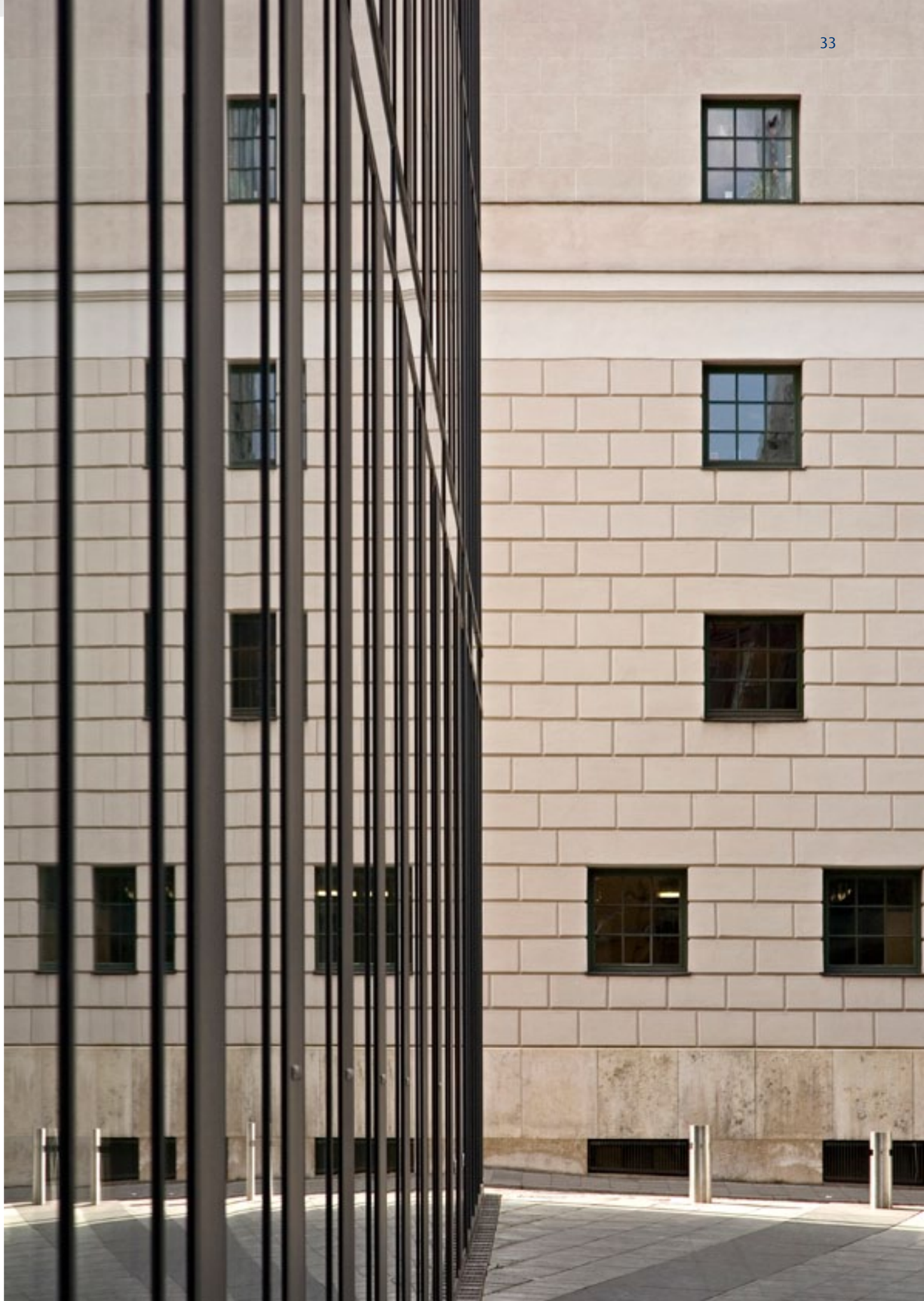
06 VERKAUFSPHASE

Erst nach erteilter Genehmigung kann mit dem eigentlichen Bau begonnen werden. Bei den ISARIA Wohnbau AG-Projekten kommt es zu einer Bauzeit von 14 bis 16 Monaten, je nach Bauprojekt und -umfang. Für ein zügiges Gelingen sind die Baupartner von größter Bedeutung. Auch hier spielt bei der ISARIA Wohnbau AG ihre langjährige Erfahrung und große Marktbedeutung eine wichtige Rolle.

07 BAU

Nach vielen Monaten harter Arbeit ist es vollbracht: Die ISARIA Wohnbau AG übergibt die neuen, hochwertigen Wohnungen an ihre Kunden.

08 SCHLÜSSELÜBERGABE



WESENTLICHE BAUPROJEKTE IN 2013

1. Projekt „Nido“ Karlsfeld

DR.-JOHANN-HEITZER-STRASSE, BAUBEGINN 2009-2015

Projekt:
Neubau von Reihen- und Terrassenhäusern, Gartenhofhäusern und Eigentumswohnungen mit Penthäusern

Lage:
München-Karlsfeld. S-Bahn, Kindergarten, Schulen, Banken und Geschäfte sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Urbanes Quartier mit Park und vielen Freiflächen

Anzahl Wohnungen:
544 Wohneinheiten

Verkaufsvolumen:
Rd. 245 Mio. EUR

Reihenhäuser

Gartenhofhäuser

Seeblick

Terassenhäuser

Penthouses

Mehrfamilienhäuser

ÜBERSICHT

- Fertig gestellt
- Vollständig verkauft & im Bau
- Im Vertrieb & noch nicht gebaut
- Im Vertrieb & im Bau
- In Projektierung

Stand: Januar 2014

Geschosswohnungsbau im Bauabschnitt WA 5

Blick auf die Pent- und Terrassenhäuser des Kastanienquartiers im Juli 2013

Aktueller Bautenstand im Februar 2014: Alle Einheiten im Bild übergeben

2. Projekt „APP.ARTMENTS“ München Bogenhausen

Das Objekt in der Vogelweidestraße 5 ist das zweite Revitalisierungsprojekt der Marke APP.ARTMENTS. Es umfasst drei Gebäudeteile, die T-förmig miteinander verbunden sind.

Zu den insgesamt 167 Wohnungen gehört eine Tiefgarage mit 138 Stellplätzen. Die City-Wohnungen entstehen durch Umnutzung des ursprünglich 1975 erbauten Bürogebäudes, in dem die ERV Versicherung ihren Hauptsitz hatte, in ein modernes Wohngebäude mit Apartments.

Bei der Umnutzung wird das ursprüngliche Gebäude aufwendig modernisiert, was unter anderem die vollständige Erneuerung der Haustechnik beinhaltet sowie eine neue, energetisch der Energieeinsparverordnung ENEV 2009 entsprechende Fassade.

NEUER AUFTRITT MIT FRISCHEM INNENLEBEN

Souverän und mit moderner Fassade belebt das Gebäude der App.Artments die Vogelweidestraße. Bodentiefe Fenster mit Lamellenapplikationen geben Struktur, nahezu alle Wohnungen verfügen über einen Balkon, eine Terrasse oder einen Wintergarten. Nichts verrät, dass es sich um einen Bestandsbau handelt.

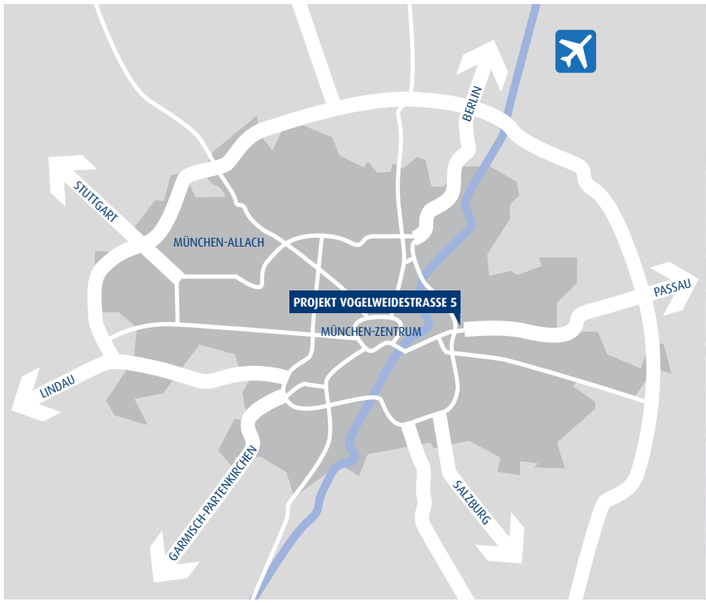
MEHR WERT AM BAU

Die APP.ARTMENTS befinden sich in einem Gebäude, das in den 70er Jahren errichtet wurde. Die Sanierung stellt sicher, dass die Haustechnik von Wasser- und Energieversorgung bis zu den Aufzügen wieder auf dem neusten Stand ist. Mit der energetischen Sanierung von Fassade und Dach werden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2009 (ENEV 2009) erfüllt und die Betriebskosten des Objekts dauerhaft gesenkt. Neben der Sanierung und Wärmeisolierung der Bausubstanz wurde auch ein umfassender Schallschutz installiert, sodass alle Mieter ungestört voneinander wohnen können.

EIN PLUS FÜR EIGENTÜMER UND BEWOHNER

Ein ganzheitlich gedachtes Flächen-, Nutzungs- und Einrichtungskonzept schafft auf kleinem Raum maximalen Komfort. Durch die kompakten Größen lassen sich die Wohneinheiten zu hohen Mietpreisen anbieten, trotzdem bleiben sie in der Summe bezahlbar. Hier entsteht eine perfekte Kombination aus Raum und Möblierung. Durch Balkone oder Wintergärten erhöht sich der gefühlte Wert noch einmal deutlich. Neu gestaltete Grünanlagen im Innenhof ergeben einen stimmungsvollen Blickfang und bieten inmitten des Münchener Zentrums einen Platz zum Verweilen.

Oben links: Frontansicht
Oben rechts: Foto Musterwohnung



Unten links: Innenhof vor Umbau
Unten rechts: Innenhof nach Umbau

ZUKUNFTSPROJEKTE

Ein Beispiel: Projekt „Tower“

MÜNCHEN-OBERSENDLING

Projekt:
Revitalisierung

Lage:
Im südwestlichen Stadtteil Obersendling. durch die Nähe zur Isar und der City zählt dieses Gebiet zu den bevorzugten Wohnlagen Münchens, vom Objekt sind S-Bahn und U-Bahn fußläufig gut zu erreichen.

Anzahl Wohnungen:
300 Wohneinheiten

Verkaufsvolumen:
Rd. € 150 Mio.

Illustration Wohnzimmer mit Blick Richtung Süden

CORPORATE GOVERNANCE & BERICHT DES AUFSICHTSRATS

CORPORATE GOVERNANCE

BERICHT ZUR CORPORATE GOVERNANCE IN DER ISARIA WOHNBAU AG

„Corporate Governance“ steht für eine verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmensführung und Kontrolle von Unternehmen. Vorstand und Aufsichtsrat der ISARIA Wohnbau AG sehen in ihr eine wesentliche Voraussetzung für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg, da sie das Vertrauen von Aktionären, Mitarbeitern, Geschäftspartnern und der Öffentlichkeit in die Führung und Kontrolle des Unternehmens stärkt. Im Rahmen der Umsetzung der Corporate Governance orientieren sich Vorstand und Aufsichtsrat am Deutschen Corporate Governance Kodex (nachstehend auch: DCGK genannt) in seiner jeweils geltenden Fassung. Gemäß Ziffer 3.10 des DCGK erteilen Vorstand und Aufsichtsrat über die Corporate Governance bei der ISARIA Wohnbau AG folgenden Bericht. Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289a HGB ist auf der Internetseite der Gesellschaft (www. isaria-wohnbau .de) im Bereich Investor Relations dauerhaft zugänglich gemacht.

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS NACH § 161 AKTG

§ 161 AktG verpflichtet den Vorstand und den Aufsichtsrat jährlich zu erklären, dass den Empfehlungen des DCGK entsprochen wurde und wird oder welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht. Die Aktualisierung der Entsprechenserklärung vom April 2013 war Gegenstand der Aufsichtsratssitzung vom 20. April 2013 und wurde im April 2013 veröffentlicht. Wegen der Begründung der Abweichungen von den Empfehlungen des DCGK wird an dieser Stelle auf die Entsprechenserklärung verwiesen, die den Aktionären ebenfalls auf der Internetseite der Gesellschaft (www.isaria-wohnbau.de) im Bereich Investor Relations dauerhaft zugänglich gemacht ist.

VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

DIE FÜHRUNGSSTRUKTUR

Die ISARIA Wohnbau AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Die Verwaltung unterliegt den Vorschriften des deutschen Aktienrechts und den Kapitalmarktregelungen sowie den Bestimmungen der Satzung und der Geschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat. Mit ihren Organen Vorstand und Aufsichtsrat hat die ISARIA Wohnbau AG eine zweigeteilte Leitungs- und Überwachungsstruktur. Die Hauptversammlung ist das dritte Organ des Unternehmens.

LEITUNGSAUFGABE COMPLIANCE

Der Vorstand hat für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der unternehmensinternen Richtlinien zu sorgen und auf deren Beachtung durch die Konzernunternehmen hinzuwirken (Compliance). Diese Maßnahmen zur Einhaltung von Recht, Gesetz und unternehmensinternen Richtlinien sind bei der ISARIA Wohnbau AG wesentliche Leitungsaufgaben.

BESETZUNG UND VERGÜTUNG VON VORSTANDSPOSITIONEN

Der Aufsichtsrat sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung und beachtet, dass die laufenden Verträge möglichst in unterschiedlichen Perioden enden. Der Aufsichtsrat wird bei etwa anstehenden Veränderungen im Vorstand auch auf Vielfalt achten und dabei insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anstreben.

BESETZUNG DES AUFSICHTSRATS UND DIVERSITY

Gemäß Ziffer 5.4.1 Abs. 2 DCGK soll der Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen, die unter Beachtung der unternehmensspezifischen Situation die Tätigkeit des Unternehmens, potentielle Interessenkonflikte, die Anzahl der unabhängigen Mitglieder im Sinn von Ziffer 5.4.2 DCGK, eine festzulegende Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder und Vielfalt (Diversity) berücksichtigen und insbesondere eine angemessene Beteiligung von Frauen vorsehen sollen. Der Aufsichtsrat hat aus den in der Entsprechenserklärung genannten Gründen eine Abweichung von dieser Empfehlung offengelegt. Er hat sich gleichwohl mit der Frage auseinandergesetzt, welche besonderen Kenntnisse und Fähigkeiten im Aufsichtsrat vorhanden sein sollten und seine Ziele wie folgt formuliert:

- Neben den ohnehin vorausgesetzten Kenntnissen und Fähigkeiten sowie fachlichen Eigenschaften der Mitglieder des Aufsichtsrats sollten besondere Kenntnisse und Erfahrungen im deutschen Immobilien- und Kapitalmarkt eingebracht werden, um die Entscheidungen des Vorstandes kritisch begleiten zu können;
- aufgrund der hohen Bedeutung rechtlicher Verfahren und Risiken, insbesondere aus vorbörslichen Perioden der Gesellschaft, sind daneben breite und besondere juristische Erfahrungen und Kenntnisse erforderlich und sollten in das Gremium eingebracht werden; und
- schon aufgrund der Vorgaben des § 100 Abs. 5 AktG sollten besondere Kenntnisse auf den Gebieten der Rechnungslegung und Abschlussprüfung vorliegen, um insbesondere den von der Gesellschaft aufzustellenden Jahresabschluss kritisch begleiten zu können.

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

Die von der Hauptversammlung festgelegte Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ist in § 13 Abs. 1 der Satzung der ISARIA Wohnbau AG geregelt. Sie orientiert sich an der Unternehmensgröße sowie an der Verantwortung und dem Tätigkeitsumfang der Aufsichtsratsmitglieder. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine Vergütung in Höhe von EUR 15.000,00 und für jede Aufsichtsratssitzung ein zusätzliches Sitzungsgeld in Höhe von EUR 2.000. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Zweifache und sein Stellvertreter das 1 ½ -fache dieser Vergütung. Mitglieder, die nicht während des gesamten Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat angehören, erhalten eine zeitanteilige Vergütung.

VERMEIDUNG VON INTERESSENKONFLIKTEN UND „DIRECTORS’ DEALINGS“

Kernelement guter Corporate Governance ist die Offenlegung und Transparenz derjenigen Geschäftsvorfälle, die zu Interessenkonflikten führen können.

Zur Vermeidung von Interessenkonflikten gehört dem Aufsichtsrat eine nach seiner Einschätzung ausreichende Anzahl unabhängiger Mitglieder an, die in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zur Gesellschaft oder zu deren Vorstand stehen. Dem Aufsichtsrat gehören keine ehemaligen Mitglieder des Vorstands an.

Nach § 15a WpHG sind die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats und Personen, die mit ihnen in einer engen Beziehung stehen, gesetzlich verpflichtet, den Erwerb und die Veräußerung von Aktien der Gesellschaft oder von sich darauf beziehenden Finanzinstrumenten offenzulegen, wenn der Wert der Geschäfte, die sie innerhalb eines Kalenderjahres getätigt haben, die Summe von 5.000 Euro erreicht oder übersteigt. Der Gesellschaft wurden im Berichtszeitraum keine entsprechenden Geschäfte mitgeteilt.

WEITERE ANGABEN ZUR CORPORATE GOVERNANCE

RISIKOMANAGEMENT

Um unternehmerische Chancen nutzen und Ziele erreichen zu können, ist das Eingehen von Risiken unvermeidlich. Der verantwortungsbewusste Umgang mit geschäftlichen Risiken gehört zu den Grundsätzen guter Corporate Governance. Es ist sicherzustellen, dass die Risiken rechtzeitig erkannt, korrekt bewertet und sinnvoll gesteuert werden. Um dies zu gewährleisten ist die Gesellschaft bestrebt, Regelungen zur Identifikation, Bewertung und Steuerung der Risiken zu treffen, die auch einer kritischen Prüfung durch den Abschlussprüfer unterliegen. Einzelheiten zum Risikomanagement sind im Risikobericht als Bestandteil des Lageberichts dargestellt.

TRANSPARENZ

Wesentliche Informationen sind auf der Internetseite der Gesellschaft in deutscher und englischer Sprache zugänglich.

In einem europaweit verbreiteten Informationssystem wird ferner unverzüglich nach Eingang einer diesbezüglichen Mitteilung nach § 21 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) das Erreichen, Über- oder Unterschreiten von 3, 5, 10, 15, 20, 25, 30, 50 oder 75 Prozent der Stimmrechte an der Gesellschaft veröffentlicht.

HAUPTVERSAMMLUNG

Die Aktionäre nehmen ihre Rechte in der Hauptversammlung wahr und üben dort ihr Stimmrecht aus. Die Aktionäre können ihr Stimmrecht in der Hauptversammlung entweder selbst ausüben oder durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl oder durch einen weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft ausüben lassen. Jede Aktie gewährt eine Stimme.

Die Hauptversammlung entscheidet über alle ihr durch Gesetz zugewiesenen Aufgaben. Hierzu gehören insbesondere die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns, die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie Wahl von Abschlussprüfern und Aufsichtsratsmitgliedern. Die Hauptversammlung ist weiter zuständig für Änderungen der Satzung und beschließt über wesentliche unternehmerische Maßnahmen wie etwa Unternehmensverträge und Umwandlungen. Die Tagesordnung nebst Beschlussvorschlägen für die Hauptversammlung und die für die Hauptversammlung erforderlichen Berichte und Unterlagen sowie die Abstimmungsergebnisse werden auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

RECHNUNGSLEGUNG UND ABSCHLUSSPRÜFUNG

Der Aufsichtsrat holt vor Unterbreitung des Wahlvorschlags eine Erklärung des Abschlussprüfers zu dessen Unabhängigkeit ein. Er vereinbart mit ihm insbesondere, dass der Aufsichtsratsvorsitzende über während der Prüfung auftretende mögliche Ausschluss- oder Befangenheitsgründe unterrichtet wird, soweit diese nicht unverzüglich beseitigt werden, und dass der Abschlussprüfer über alle für die Aufgaben des Aufsichtsrats wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse berichtet, die sich bei der Durchführung der Abschlussprüfung ergeben.

München, im März 2014

Vorstand und Aufsichtsrat der ISARIA Wohnbau AG

BERICHT DES AUFSICHTSRATS
GEM. § 171 II SATZ 1 AKTG

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat trat in 2013 in insgesamt 13 Sitzungen persönlich oder telefonisch zusammen. Daneben gab es zahlreiche telefonische Besprechungen unter Mitgliedern des Aufsichtsrats. Kein Mitglied des Aufsichtsrats war in weniger als der Hälfte der Sitzungen anwesend. Auch im Jahre 2013 wurden keine Ausschüsse gebildet.

Gegenstand der Sitzungen des Aufsichtsrates in 2013 waren im Wesentlichen:

- die Überwachung der Geschäftsführung,
- die Beschlussfassung über zustimmungspflichtige Geschäfte,
- die Überwachung der Projektstände und der Liquiditätsplanung,
- der laufende Austausch mit dem bestellten Abschlussprüfer für die Prüfung des Jahresabschlusses 2012 und des Lageberichts 2012 sowie des Konzernjahresabschlusses 2012 und des Konzernlagebericht 2012 gem. § 171 AktG,
- Begleitung der Übernahme der One Group GmbH, Hamburg, durch die Gesellschaft;
- Bestellung eines weiteren Vorstandsmitglieds;
- Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“.

ÜBERWACHUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand während des Berichtszeitraums im Rahmen der rechtlichen Vorgaben und Möglichkeiten überwacht und beratend begleitet. Die vom Vorstand übermittelten Berichte und Unterlagen entsprachen den Vorgaben des § 90 AktG.

Bei wichtigen Anlässen wurde dem Aufsichtsratsvorsitzenden auch außerhalb der regelmäßigen Berichte nach § 90 AktG berichtet. Der Aufsichtsratsvorsitzende stand darüber hinaus auch zwischen den Sitzungen mit dem Vorstand regelmäßig in Kontakt und hat mit ihm Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance des Unternehmens beraten.

Wesentlicher Schwerpunkt der Tätigkeit von Vorstand und Aufsichtsrat auch im Jahr 2013 war es, den in 2011 begonnenen Strukturierungsprozess der Gesellschaft in den Bereichen Finanzierung, Unternehmensplanung und Reporting weiterzuverfolgen. Hier konnten weiter signifikante Verbesserungen festgestellt werden.

CORPORATE GOVERNANCE

Vorstand und Aufsichtsrat haben im Berichtsjahr im April 2013 sowie zuletzt im März 2014 eine gemeinsame Entsprechenserklärung nach § 161 AktG zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ abgegeben. Die Entsprechenserklärungen wurden auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich gemacht. Die Einzelheiten der Corporate Governance der ISARIA Wohnbau AG werden im Rahmen des Corporate Governance Berichts erläutert, auf den verwiesen wird (Teil des Geschäftsberichts).

Interessenkonflikte von Mitgliedern des Vorstands oder des Aufsichtsrats, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen wären, sind im Berichtszeitraum nicht aufgetreten.

Die Anforderungen an den unabhängigen Finanzexperten im Sinne von § 100 Abs. 5 AktG werden auch weiterhin von Herrn Prof. Dr. Raimund Baumann erfüllt.

PERSONALIA

Im Berichtsjahr wurde Herr Jan-Christoph von Lewinski zum weiteren Mitglied des Vorstands bestellt. Herr von Lewinski nahm zum 01.01.2014 seine Arbeit in der Gesellschaft auf. Er ist als COO (Chief Operating Officer) insbesondere für die Projektsteuerung und die operative Projektentwicklung zuständig und hat diese Aufgabe von dem Vorstandsmitglied Christian Dunkelberg übernommen, dessen Dienstvertrag bis Ende 2015 verlängert wurde und der künftig die Aufgaben des CIO (Chief Investment Officer) verantwortet. Vorstandssprecher und CEO (Chief Executive Officer) ist weiterhin Herr Michael Haupt.

Das Mitglied des Aufsichtsrats Herr Andreas Epple hat sein Amt mit Schreiben vom 28.01.2013 niedergelegt und ist aus dem Aufsichtsrat der Gesellschaft ausgeschieden. Herr Robert Unger ist daraufhin durch Beschluss des Amtsgerichts München vom 17. April 2013 zum Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft bestellt und in der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 06.06.2013 in diesem Amt bestätigt worden.

JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSS 2013

Die Nörenberg • Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hat den Jahresabschluss und Lagebericht der ISARIA Wohnbau AG sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2013 geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht wurden unter Beachtung der HGB-Grundsätze aufgestellt. Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht wurden auf Grundlage der internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, gemäß der Verordnung EG Nr. 1606/2002 und § 315a HGB aufgestellt.

Der Abschlussprüfer hat die Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen.

Die Abschlussunterlagen und die Prüfungsberichte der Gesellschaft wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zugeleitet und in der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung am 20.03.2014 intensiv beraten. Der Abschlussprüfer nahm an der Sitzung teil, erläuterte seine Prüfung und stand für Fragen des Gremiums zur Verfügung. Der Abschlussprüfer hat weiter bestätigt, dass das vom Vorstand eingerichtete Risikofrüherkennungssystem insgesamt geeignet ist, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, und dass wesentliche Schwächen des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems bezogen auf den Rechnungslegungsprozess nicht bestehen.

Der Aufsichtsrat hat sich dem Ergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen und aufgrund seiner eigenen Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie der jeweiligen Lageberichte festgestellt, dass keine Einwendungen zu erheben sind. Der Aufsichtsrat teilt insbesondere die im Lagebericht und im Konzernlagebericht enthaltene Beurteilung des Vorstands. Der Aufsichtsrat hat dabei den Vorstand angehalten, die im Konzernlagebericht aufgezeigten Risiken engmaschig zu überwachen und dem Aufsichtsrat laufend hierüber zu berichten. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 20.03.2014 den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31.12.2013 und den Konzernabschluss zum 31.12.2013 gebilligt. Der Jahresabschluss der ISARIA Wohnbau AG ist damit festgestellt.

DANK

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstands und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr großes Engagement im Geschäftsjahr 2013.

München, im März 2014

Der Aufsichtsrat

Prof. Dr. Raimund Baumann
Vorsitzender

KONZERNLAGEBERICHT
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013
&
KONZERNABSCHLUSS
ZUM 31. DEZEMBER 2013

KONZERNLAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

1. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

I. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die ISARIA Wohnbau AG (im Folgenden auch „Gesellschaft“ bzw. in Zusammenhang mit ihren Tochter- und Beteiligungsgesellschaften „ISARIA Wohnbau Konzern“ oder nur „ISARIA Wohnbau“ genannt) ist Projektentwickler für Wohnimmobilien im Großraum München. Der Konzern kauft Grundstücke über eigenständige Projektgesellschaften (Tochter- und Beteiligungsgesellschaften) in attraktiven Lagen, plant dort Wohnimmobilien, baut diese und verkauft sie anschließend. Die Geschäftstätigkeit der ISARIA Wohnbau gliedert sich in die Geschäftsbereiche Neubau von Wohnimmobilien und Revitalisierung von Bestandsimmobilien. Zu Letzterem zählt auch die Umnutzung von ehemaligen Gewerbeobjekten zu Wohnimmobilien unter der dafür geschaffenen Marke „APP.ARTMENTS“.

PRODUKTE, VERTRIEB UND BAUTÄTIGKEIT DER ISARIA WOHNBAU

Das Geschäftsmodell der Gesellschaft ist darauf angelegt, die errichteten Wohnungen und Häuser vollständig zu veräußern. Eine Vermietung bzw. ein Halten im Bestand der Wohnungen oder Häuser wird von der ISARIA Wohnbau nicht angestrebt. Die Gesellschaft ist mit ihren Projektgesellschaften ausschließlich im wachstumsstarken Großraum München tätig.

Anspruch des ISARIA Wohnbau Konzerns ist es, im Raum München qualitativ hochwertige Wohnungen in attraktiven Lagen zum Kauf anzubieten. Bezüglich Architektur, Stil, Design, aber auch Baumaterialien und Bautechnik, werden dabei höchste Maßstäbe gesetzt. Der Maßstab sind die Wünsche der typischen eigentumsbildenden Haushalte in München. Luxusobjekte sind kein Kerngeschäft der Gesellschaft.

Der Vertrieb von Eigentumswohnungen und Häusern wird durch langjährig für die Gesellschaft tätige, rein provisionsvergütete, freie Mitarbeiter gestaltet. Zudem bestehen projektspezifische Verkaufsbüros und Musterwohnungen bzw. -häuser. Der Vertrieb hat sich auf die zunehmende Zahl von Kapitalanlegern als Käufer eingestellt. Erstmals wurden auch Erfahrungen mit einem bundesweit operierendem Immobilienvertrieb gesammelt. Die Betreuung von Investoren, die komplette Projekte als Mietobjekt übernehmen, erfolgt direkt durch die Vorstandsmitglieder, die langjährige Verbindungen zur institutionellen Investmentwelt haben.

Das Unternehmen verfügt über ein kompetentes und eingespieltes Team von technischen Kundenberatern und kaufmännischen Mitarbeitern, die hunderte von Kunden im Jahr vom „Verkauf vom Plan“ bzw. in der Bauphase bis zur Abnahme begleiten.

Die ISARIA Wohnbau realisiert ihre Projekte mit externen Architekten, Ingenieuren und Bauunternehmen, die technisch von einem Team aus Projektentwicklern und Projektleitern sowie durch ein kaufmännisches Controlling geführt werden.

Aus den in der Tabelle aufgeführten Projekten sowie bereits beurkundeten Mehrheitsübernahmen von Projektgesellschaften generiert der ISARIA Wohnbau Konzern sein zukünftiges Umsatzvolumen. Das nicht in der Tabelle aufgeführte Projekt „Neue Hirschpark Terrassen“ (104 Wohneinheiten) wird in Kooperation mit der Corpus Sireo Projektentwicklung Wohnen GmbH durchgeführt und entfällt auf ein at equity in den Konzernabschluss einbezogenes Gemeinschaftsunternehmen. Bei dieser Gesellschaft werden auf Ebene des Konzernabschlusses keine Umsatzerlöse ausgewiesen, vielmehr wird das anteilige Ergebnis übernommen. Zum Bilanzstichtag ist dieses Projekt in den wesentlichen Teilen abgeschlossen.

PROJEKTE DES ISARIA WOHNBAU KONZERNS

Projekt	Objektgesellschaft	Standort	Gesamtanzahl Wohneinheiten	Fertigstellung Projekt / Wohnabschnitte (geplant)	Status
driem	JK Wohnbau Objekt Willy-Brandt-Allee GmbH; Haus C	München-Riem	64	03/2013	fertiggestellt
Nido	JK Wohnbau Objekt Karlsfeld 1 GmbH; Wohnabschnitt 6	Karlsfeld am Prinzenpark	31	08/2013	fertiggestellt
	JK Wohnbau Objekt Karlsfeld 1 GmbH; Wohnabschnitt 5, 7		50	12/2013	fertiggestellt
	JK Wohnbau Objekt Karlsfeld 1 GmbH; Wohnabschnitte 1		77	12/2015	im Bau
	JK Wohnbau AG & Co. Objekt Karlsfeld 2 KG; Wohnabschnitt 9		35	06/2014	im Bau
	JK Wohnbau AG & Co. Objekt Karlsfeld 2 KG; Wohnabschnitt 8		55	03/2015	im Bau
	JK Wohnbau AG & Co. Objekt Karlsfeld 2 KG; Wohnabschnitt 10		73	06/2016	Bauvorbereitung
	JK Wohnbau AG & Co. Objekt Karlsfeld 3 KG; Wohnabschnitt 12c		33	12/2014	im Bau
	JK Wohnbau AG & Co. Objekt Karlsfeld 3 KG; übrige Wohnabschnitte		112	03/2016	Bauvorbereitung
APP. ART-MENTS	Living Bogenhausen GmbH	München-Bogenhausen	167	03/2014	in Fertigstellung
St. Bonifatius	gindiwo Gesellschaft für individuelle Wohnungsprivatisierung Objekt St. Bonifatius Straße mbH – Rückgebäude	München-Giesing	21	03/2014	in Fertigstellung
	gindiwo Gesellschaft für individuelle Wohnungsprivatisierung Objekt St. Bonifatius Straße mbH – Vordergebäude		22	10/2014	im Bau
Tower	JK Tower GmbH	München-Obersendling	328	12/2018	Baurechtsentwicklung
Am Münchfeld	JK Wohnbau Objekt Am Münchfeld GmbH	München-Allach	458	2017 – 2018	Baurechtsentwicklung

WESENTLICHE EREIGNISSE IM BERICHTSZEITRAUM

Umfirmierung

Die Gesellschaft hat mit Beschluss der Hauptversammlung am 6. Juni 2013 ihre Firmierung in ISARIA Wohnbau AG (vormals JK Wohnbau AG) geändert. Die diesbezügliche Eintragung im Handelsregister erfolgte am 13. Juni 2013.

Weitere Verbesserung der Finanzierungsstruktur

Um die Abhängigkeit von externen Finanzierungspartnern zu verringern, hat die Gesellschaft zum 31. Dezember 2013 alle Geschäftsanteile an der One Group GmbH („One Group") mit Sitz in Hamburg im Wege einer Sachkapitalerhöhung erworben. Die 2009 gegründete One Group ist ein Emissionshaus für Projektentwicklungsfonds und wird in München über ihre ProReal Deutschland-Fonds in die Projektpipeline der ISARIA Wohnbau investieren. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 hatte die ISARIA Wohnbau aus dieser Quelle bereits Finanzbeteiligungen in einem Volumen von T€ 33.501 erhalten. Strukturell wurde damit die Abhängigkeit von externen Finanzierungsquellen wesentlich verringert und die Gesellschaft verfügt über eine eigene Finanzierungsplattform.

Anteilserwerbe bei bereits zuvor voll konsolidierten Tochtergesellschaften

Die ISARIA Wohnbau hat im Verlaufe des Geschäftsjahres bei verschiedenen Tochtergesellschaften, die bereits zuvor durch den Konzern beherrscht wurden, weitere Anteile erworben. Im Einzelnen handelte sich dabei um den Erwerb von Minderheitsanteilen bei den Gesellschaften JK Wohnbau GmbH & Co. Objekt Maistraße KG, J.K. Wohnbaugesellschaft mbH & Co. Objekt Hohenwaldeck KG, JK Wohnbau Objekt Karlsfeld 1 GmbH, JK Wohnbau AG & Co. Objekt Karlsfeld 2 KG, JK Wohnbau AG & Co. Objekt Karlsfeld 3 KG, JK Wohnbau GmbH & Co. Objekt Waltherstraße KG und JK Wohnbau Objekt Stahlstraße GmbH.

Soweit es sich bei den Tochtergesellschaften um Kapitalgesellschaften handelte, wurde der Erwerb als Anteilserwerb ohne Statuswechsel erfolgsneutral innerhalb des Konzerneigenkapitals bilanziert. Aus der Gegenüberstellung der Anschaffungskosten mit den Buchwerten der abgehenden Minderheitenanteile ergab sich ein Unterschiedsbetrag von T€ -2.855 (Vj. 0).

Bei den Tochtergesellschaften in der Rechtsform einer Personengesellschaft waren die Minderheitsanteile demgegenüber zuvor nicht innerhalb des Eigenkapitals, sondern als Fremdkapital auszuweisen. Der Erwerb der Minderheitsanteile führt insofern zur Ausbuchung dieser Verbindlichkeiten. Im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Minderheitenanteils hat ein Aktionär auf seine diesbezügliche Kaufpreisforderung verzichtet. Hierdurch entfielen im Konzernabschluss Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 3.301, die als Einlage eines Gesellschafters erfolgsneutral innerhalb der Rücklagen ausgewiesen werden. Aus den verbleibenden Anteilserwerben ergaben sich Finanzerträge von T€ 325 (Vj. T€ 0).

Als Konsequenz dieser Anteilserwerbe schied auch der Gründer der Gesellschaft, Herr Josef L. Kastenberger, aus allen Tochtergesellschaften aus.

Erwerb der Living Bogenhausen GmbH

Die Gesellschaft hat mit Wirkung zum 29. November 2013 (Erstkonsolidierungszeitpunkt) insgesamt 94% der Anteile an der Projektgesellschaft Living Bogenhausen GmbH (vormals firmierend als „JK Wohnbau Objekt Vogelweidestraße GmbH"), München, erworben. Da die ISARIA Wohnbau AG bereits zuvor 6% der Anteile hielt, werden seit diesem Zeitpunkt alle Geschäftsanteile gehalten. Die Living Bogenhausen GmbH entwickelt ein Revitalisierungs-Objekt in der Vogelweidestraße 5 in München-Bogenhausen, bei dem ein ehemaliges Bürogebäude zu einem modernen Apartment-Gebäude umgebaut wird. Mit dem Erwerb der Mehrheitsanteile an dieser Projektgesellschaft kann die ISARIA Wohnbau ihr zweites Revitalisierungsobjekt unter der Marke APP.ARTMENTS realisieren.

Entwicklungen bei den Projekten

Die Bautätigkeit konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013 aufgrund des lang anhaltenden Winters zu Jahresbeginn erst sehr spät wieder aufgenommen werden. Im zweiten Halbjahr verlief sie jedoch störungsfrei und planmäßig. Die Projekte im Einzelnen:

Im Objekt Hohenwaldeck wurde im März 2013 die letzte Einheit übergeben. Das Projekt ist damit abgeschlossen.

Im Projekt „driem" in München-Riem konnten in den ersten drei Monaten 2013 alle zum 31. Dezember 2012 noch verbliebenen Einheiten übergeben werden. Das Objekt ist somit vollständig verkauft, übergeben und bezogen.

Das Projekt „Neue Hirschpark Terrassen" konnte in 2013 mit der Fertigstellung des Hauses Nord mit insgesamt 19 Einheiten und der Fertigstellung der Außenanlagen vollständig fertiggestellt werden. In 2013 wurden insgesamt noch 28 Einheiten übergeben. Eine letzte Wohnung wurde Anfang 2014 übergeben. Die insgesamt 104 Wohnungen sind damit zum Berichtszeitpunkt vollständig verkauft, übergeben und bezogen, und das Projekt vollständig abgeschlossen. Das Projekt wurde in Kooperation mit der Corpus Sireo Projektentwicklung Wohnen GmbH durchgeführt und geht at equity über das Beteiligungsergebnis in den Konzernabschluss ein.

In dem Sanierungsprojekt St. Bonifatius sind die Bautätigkeiten im Rückgebäude bis auf wenige Restarbeiten abgeschlossen. Die Wohnungen sind größtenteils übergeben. Das Vordergebäude wurde bereits vollständig entkernt und die Wiederaufbauarbeiten laufen unter Hochdruck. Die konstruktionsbedingte Deckenertüchtigung verläuft planmäßig, so dass wir derzeit von der Fertigstellung und dem Wiedereinzug der Erwerber im dritten Quartal 2014 ausgehen.

Im Projekt „nido" in der Dr. Johann-Heitzer-Straße in Karlsfeld West hatten wir nach dem langen Winter zu Jahresbeginn 2013 weitere zwei Monate mit extremen Niederschlägen und in Folge dessen mit hohen Grundwasserständen zu kämpfen. Dies führte zu witterungsbedingten Verzögerungen in der weiteren Bauausführung. Dennoch konnten in 2013 81 Einheiten fertiggestellt werden, von denen 71 Einheiten auch noch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013 übergeben wurden, mit einer entsprechenden Umsatz- und Ergebnisrealisierung. Zum 1. Januar 2014 befinden sich noch 193 Wohneinheiten im Bau, die bereits zu gut 90 % verkauft sind. Die Bauarbeiten dieser Einheiten schreiten planmäßig voran. Aufgrund des großen Verkaufserfolgs wurden darüber hinaus bereits weitere 96 Wohneinheiten nachfolgender Baufelder in den Vertrieb gegeben, von denen zum Berichtszeitpunkt wiederum schon gut 60 % verkauft waren. Die 78 Wohneinheiten der ersten drei Bauabschnitte sind bereits seit 2012 zu 100% verkauft, fertiggestellt und übergeben. Auf dem 115.000 Quadratmeter großen Areal realisiert die ISARIA Wohnbau in 12 Bauabschnitten insgesamt 544 Wohneinheiten.

Im Revitalisierungs-Projekt „APPARTMENTS" in der Vogelweidestraße 5 in München-Bogenhausen konnten nach dem langen Winter die Bauarbeiten erst im April 2013 beginnen. Das zu diesem Zeitpunkt komplett entkernte Gebäude wurde vom zweiten Untergeschoss bis zum fünften Obergeschoss sukzessive neu aufgebaut. Das komplexe Bauvorhaben wurde dabei in Einzelvergabe mit vielen unterschiedlichen Handwerkern nach modernem Stand der Technik durchgeführt. Die Wohnungen, das sogenannte Sondereigentum, waren zum Jahresende im Wesentlichen fertiggestellt und mit Küchen und Einbauschränken veredelt. Da aber die Stadtwerke die Fernwärme nicht rechtzeitig anschließen konnte und im Gemeinschaftseigentum (Flure, Treppenhäuser und Außenbereiche) noch Bautätigkeiten ausgeführt wurden, hat der Vorstand entschieden, die Übergaben des Sonder- und Gemeinschaftseigentums auf das erste Quartal 2014 zu verschieben.

In den beiden Projektentwicklungen „Am Münchfeld" und „Tower" wird die Schaffung von Wohnbaurecht weiter vo-

rangetrieben. Dem klar geäußerten politischen Willen zur Schaffung von mehr Wohnbaurecht steht hier die bürokratische Umsetzung entgegen, da in einem solchen Prozess eine Vielzahl von Trägern öffentlicher Belange involviert ist. Dies erschwert eine exakte Zeitabschätzung in der Praxis. Im Projekt „Am Münchfeld" in Allach wurden in 2013 die städtebaulichen Testentwürfe fertiggestellt und die bauphysikalischen Gutachten abgeschlossen. Den Eckdatenbeschluss erwarten wir nun für das zweite Quartal 2014. Im Projekt „Tower" in München-Obersendling stand in 2013 die städtebauliche Entwicklung des gesamten Quartiers, in dem sich das Objekt befindet, im Fokus. Der Stadtrat hat 2013 in seiner letzten Sitzung am 18. Dezember noch das entsprechende Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Die Ergebnisse eines Diskussionsforum mit interessierten Bürgern im Februar 2014 werden in einen Eckdatenbeschluss der Stadt München einfließen, an den sich dann ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb im zweiten Halbjahr 2014 anschließen wird.

Erwerb von Mehrheitsbeteiligungen an weiteren Projektentwicklungen

Im Dezember 2013 wurden notarielle Kaufverträge zum Erwerb von jeweils 84% der Anteile an den drei Projektentwicklungsgesellschaften beurkundet, an denen die ISARIA Wohnbau bisher nur eine Minderheit von 6 % hält. Der Vollzug dieser Verträge steht unter der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung durch Finanzierungspartner. Der Vorstand rechnet mit einer Umsetzung im Laufe des Geschäftsjahres 2014. Mit dem Abschluss dieser Verträge gelang der ISARIA Wohnbau ein weiterer wichtiger Schritt im Bemühen um die Sicherung der zukünftigen Projektpipeline.

Personelle Veränderung im Aufsichtsrat und Vorstand

Herr Andreas Epple legte mit Datum 28. Januar 2013 sein Amt nieder. Das Amtsgericht München bestellte daraufhin mit Beschluss vom 17. April 2013 Herrn Robert Unger, Rechtsanwalt, Berlin, als neues Aufsichtsratsmitglied. In der Aufsichtsratssitzung vom 19. April 2013 wurde Herr Unger zum stellvertretenden Aufsichtsrats-Vorsitzenden gewählt. Am 6. Juni 2013 wurde Herr Unger auch von der Hauptversammlung zum Aufsichtsrat gewählt.

Herr Jan von Lewinski wurde mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 20. Oktober 2013 zum neuen weiteren Vorstandsmitglied ab dem 1. Januar 2014 bestellt.

II. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Nach Einschätzung des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) Ende Dezember 2013 haben sich die Aussichten für die Weltwirtschaft zum Jahreswechsel 2013/14 aufgehellt. Faktoren, die die Weltkonjunktur in den vergangenen beiden Jahren spürbar belasteten, haben danach an Bedeutung verloren. Auch die Konjunktur in Deutschland wird nach Einschätzung des IfW in 2014, getragen durch einen anziehenden Investitionszyklus, wachsen. Dabei dürfte das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland in 2014 um 1,7 % und in 2015 sogar um 2,5 % ansteigen. Auch die Zahl der Erwerbstätigen steigt weiterhin leicht an, die Arbeitslosenquote wird vom IfW jedoch für 2014 konstant bei 6,9% gesehen. Ursache hierfür ist eine steigende Erwerbsbeteiligung, insbesondere von Frauen und Älteren und vor Allem aufgrund der starken Zuwanderung.

Von diesen positiven Rahmenbedingungen, insbesondere von den weiterhin extrem niedrigen Finanzierungskosten, aber auch von dem Mangel an Alternativanlagen und der weiterhin vorhandenen Verunsicherung wird auch der Wohnungsbau weiter profitieren.

III. ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE IN DEUTSCHLAND UND MÜNCHEN

DER MARKT FÜR PROJEKTENTWICKLER IM WOHNUNGSBAU

Sowohl die Immobilienkonjunktur in Deutschland (als Indikator für die aktuelle Situation) als auch das Immobilienklima (als Indikator für die weiteren Aussichten) verzeichneten nach dem monatlich veröffentlichten Hypo-Immobilienkonjunktur-Index im Dezember 2013 einen weiteren Anstieg im vierten Quartal 2013 und liegen somit beide zum Jahresende um 13,6% bzw. 8,9% über dem jeweiligen Wert zum Jahresende 2012. Das Klima im Bereich Wohnungsbau hat demgegenüber zwar im Jahresverlauf 2013 insgesamt 7,7% von seinem Spitzenwert im Dezember 2012 eingebüßt, stellt sich aber gegenüber den anderen Assetklassen immer noch als die attraktivste Assetklasse und damit als „sicherer Hafen" dar. Die fundamentale Stimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt ist demnach insgesamt anhaltend hoch. Projektentwickler im Wohnungsbau haben in allen Wachstumsregionen Deutschlands weiterhin ein ausgezeichnetes Umfeld.

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSMARKTS IN MÜNCHEN

Der Immobilienmarkt in München ist seit Jahresende 2012 unverändert attraktiv. Der Standort München belegt in zahlreichen aktuellen nationalen Studien im Hinblick auf die für den Immobilienmarkt relevanten Faktoren, wie z. B. ökonomische und strukturelle Indikatoren, Standortstärke und Zukunftsfähigkeit der Standorte, Rang 1. So zuletzt im Städteranking 2013 von DekaBank und Immobilienmanager. Dort weist die bayerische Landeshauptstadt die höchste Punktzahl in den gewichtigen Bereichen Wohlstand, Arbeitsmarkt und Lebensqualität auf. München ist zudem weiterhin deutschlandweit der Wohnimmobilienstandort mit dem höchsten Preisniveau.

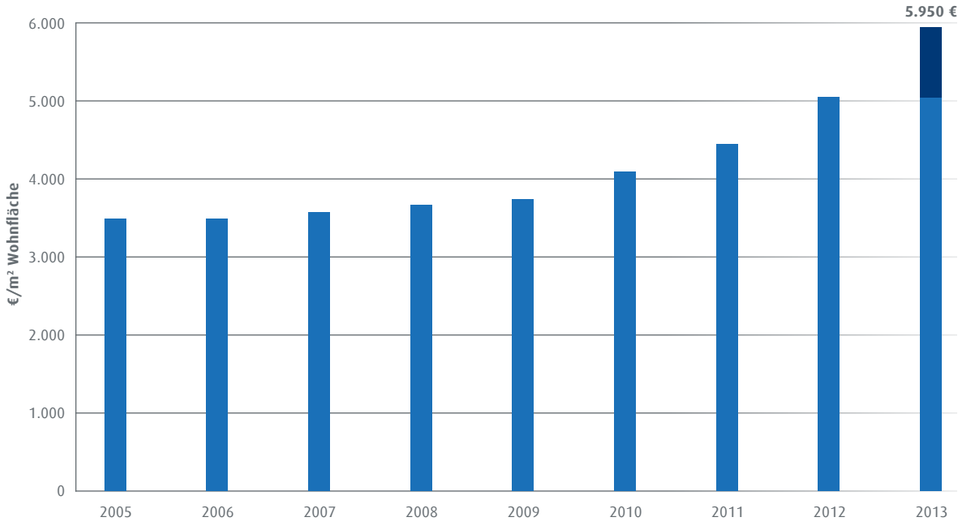
Der Preisanstieg der letzten Jahre hat sich auch in 2013 fortgesetzt. So stiegen die Preise für Eigentumswohnungen in München bis Ende September 2013 um weitere 13,7% im Vorjahresvergleich. Somit hat sich zwar die Geschwindigkeit der Preisentwicklung gegenüber dem Anstieg in 2012 etwas verringert, eine Trendwende ist das aber noch lange nicht.

Als Ursache für die starke Steigerung gilt die außergewöhnlich hohe und konstante Nachfrage, die wiederum in dem starken Bevölkerungswachstum der Stadt und dessen Umland begründet liegt. So wuchs München allein in den letzten vier Jahren um etwa 100.000 Menschen. Hierzu trägt mittlerweile nicht mehr nur die starke Zuwanderung bei, sondern, da viele der Zuziehenden im Familiengründungsalter sind, auch ein wachsender Geburtenüberschuss.

Neben der großen Nachfrage sorgt aber auch das zu geringe Angebot dafür, dass der Münchner Markt weiterhin angespannt bleibt. Zwar liegen noch keine konkreten Zahlen für 2013 vor, aber nach wie vor reicht die Zahl der Baugenehmigungen sowie die Anzahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen nicht aus, um den Bedarf, den die Stadt München mit etwa 7.000 Wohnungen jährlich beziffert, zu decken. In 2012 wurden zwar fast 6.700 Wohnungen fertiggestellt, dies kann aber noch nicht die unzureichende Bautätigkeit der vergangenen Jahre ausgleichen. Im Gegenteil, die geringe Anzahl an Fertigstellungen führt mittlerweile zu einer so starken Verknappung des Angebots, dass der Gutachterausschuss München in seinem aktuellen Quartalsbericht 3/2013 einen Rückgang der Anzahl der Verkäufe auf dem Markt der Eigentumswohnungen in den ersten neun Monaten 2013 von 13% festgestellt. Dieser Trend hat sich nach der vorläufigen Marktanalyse auch für das Gesamtjahr bestätigt und der städtische Gutachterausschuss stellt fest: „Die wachsende Nachfrage nach Wohnimmobilien hat das Angebot ausgedünnt und die Preise sind gleichzeitig weiter gestiegen." Hinsichtlich der Preisentwicklung berichtet der Gutachterausschuss München in seinem aktuellen Quartalsbericht von einem weiteren deutlichen Anstieg der Preise für Neubauwohnungen in durchschnittlichen und guten Wohnlagen von ca. € 5.000/qm in 2012 auf im Mittel nun bereits € 5.950/qm in den ersten neun Monaten 2013. Somit stiegen die durchschnittlichen Preise in München in 2013 pro Quartal im Durchschnitt um ca. € 300/qm. In guten Wohnlagen liegen die Preise im Mittel sogar bei rund 6.650 €/ m² Wohnfläche.

PREISE FÜR NEUBAUWOHNUNGEN IN MÜNCHEN, PREISE 2005 BIS 2012 AUS JAHRESBERICHTEN, 2013 IM 1. HALBJAHR

DURCHSCHNITTLICHE UND GUTE WOHNLAGEN



Quelle: Gutachterausschuss München, Halbjahresbericht 1/2013

Nach Ansicht des IVD-Instituts gibt es derzeit auch keine Anzeichen für eine mittelfristige Entspannung der Marktsituation auf dem Münchner Immobilienmarkt. Die Kaufbereitschaft sei sowohl bei den Kapitalanlegern als auch bei den Eigennutzern, trotz dieser steigenden Kaufpreise, bei einem sehr begrenzten Angebot nach wie vor sehr groß.

Im Demografiebericht vom Dezember 2012 rechnet die Stadt München bereits für 2014 mit dem Überschreiten der Grenze von 1,5 Millionen Einwohnern. Bis 2030 soll die Stadt, je nach Szenario, auf 1,65 Millionen bis 1,8 Millionen wachsen. Dies wären mindestens 190.000 Einwohner mehr als derzeit und entspräche einem durchschnittlichen Wachstum von gut 11.000 bis zu 20.000 Einwohnern pro Jahr, was deutlich unter den aktuellen Zuwächsen liegt. Das bedeutet aber auch, dass in München jedes Jahr Wohnraum in der Größenordnung einer Kleinstadt geschaffen werden muss. Dies übersteigt das derzeitige Angebot bei weitem.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die demographischen Trends am Standort München wirken sich positiv auf dessen Chancen-Risiken-Profil aus. Eine Studie des Makler- und Beratungsunternehmens Savills, die sich mit aktuellen Entwicklungen, Perspektiven und Potenzialen an den deutschen Wohnungsmärkten befasst, kommt zu dem Ergebnis, dass das Makrostandortrisiko in München unter allen untersuchten Standorten am niedrigsten ist.

DIE WETTBEWERBSPOSITION DER ISARIA WOHNBAU IN MÜNCHEN

Der Wettbewerb für Wohnungsbau-Projektentwickler ist in Deutschland überwiegend kleinteilig organisiert. Viele kleinere Anbieter sind am Markt, die in den traditionellen Siedlungsstrukturen wenige kleinteilige Objekte entwickeln. Durch das seit Jahrzehnten starke Bevölkerungswachstum in München haben sich jedoch einige große Adressen etabliert, die im Wesentlichen das städtebauliche Wachstum gewährleisten. Zu diesem Kreis zählt seit einigen Jahren auch die ISARIA Wohnbau. Im Kreis der von Bulwien-Gesa ermittelten fünf führenden Münchner Wohnungsentwickler sind alle anderen Unternehmen seit Jahrzehnten im Familienbesitz und das „zweitjüngste“ ist auch schon 45 Jahre am Markt erfolgreich. Auf Basis einer ausreichend großen und strategischen Projektpipeline gehört damit die Entwicklung von Wohnungsbau in München offenbar zu den am wenigsten krisenanfälligen Geschäftsmodellen der Immobilienindustrie.

Die ISARIA Wohnbau ist dabei weiterhin der bedeutendste deutsche Wohnungsbau-Projektentwickler, der nur an einem Standort tätig ist.

2. ORGANISATION DER ISARIA WOHNBAU

I. ORGANE DER ISARIA WOHNBAU AG

VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Gesetzliches Leitungs- und Vertretungsorgan ist der Vorstand der ISARIA Wohnbau AG, der nach der Satzung der Gesellschaft aus mindestens zwei Mitgliedern besteht. Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft. Darüber hinaus kann er einen Vorstandsvorsitzenden bzw. Vorstandssprecher ernennen und dessen Stellvertreter bestellen. Laut Satzung der ISARIA Wohnbau AG besteht der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Zum Bilanzstichtag setzte sich der Aufsichtsrat aus Herrn Prof. Dr. Raimund Baumann (Vorsitzender), Herrn Robert Unger (stellvertretender Vorsitzender) sowie Herrn Michael Kranich zusammen.

VERGÜTUNGSSYSTEM

Die Festlegung der Vergütung des Vorstands erfolgt durch den Aufsichtsrat. Das Vergütungssystem der Vorstandsmitglieder bestand im abgelaufenen Geschäftsjahr neben fixen Gehaltszahlungen und Nebenleistungen auch aus folgenden variablen Komponenten: für das Jahr 2013 war eine variable Vergütung mit den Vorstandsmitgliedern vorgesehen, die bis zu 60 % des festen Jahresgrundgehaltes betragen kann und an das Erreichen bestimmter fest definierter Meilensteine gekoppelt ist. Diese für 2013 festgelegten Meilensteine wurden nur zum Teil erreicht. Im vorliegenden Abschluss wurde hierfür eine Rückstellung in Höhe von insgesamt T€ 200 gebildet. Die endgültige Höhe wird vom Aufsichtsrat erst nach Aufstellung der Bilanz festgelegt. Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus die Kriterien für eine variable Vergütung in 2014 festgelegt, die an verschiedene Unternehmensziele des Geschäftsjahres 2014 gekoppelt ist. Etwas weniger als die Hälfte der variablen Vergütung ist an konkrete Finanzkennzahlen gekoppelt, der überwiegende Teil an Zielen, die den mittel- bis langfristigen unternehmerischen Erfolg gewährleisten sollen. Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ist in der Satzung geregelt. Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten neben dem Ersatz ihrer Auslagen eine fixe Vergütung, die durch die Hauptversammlung festgelegt wird. Die Hauptversammlung hat am 23. März 2012 die Vergütung neu geregelt. Danach erhalten die Aufsichtsratsmitglieder zusätzlich zur fixen jährlichen Vergütung ein Sitzungsgeld.

Weitere Einzelheiten zur Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats, insbesondere die Höhe der Vergütungen für das abgelaufene Geschäftsjahr, können dem Anhang entnommen werden.

II. KONZERNSTEUERUNG

Der ISARIA Wohnbau Konzern wird durch den Vorstand der ISARIA Wohnbau AG gesteuert, der sich diesbezüglich vor allem an Absatz- und Baufortschrittskennzahlen orientiert. Mehrere auf einander abgestimmte IT-Systeme liefern

diesbezüglich tagesaktuelle Daten, die durch Controlling-Instanzen auf der Basis von Soll-Ist Vergleichen aufbereitet und dem Vorstand regelmäßig zur Verfügung gestellt werden. Somit ist der Vorstand jederzeit in der Lage, bei Abweichungen Maßnahmen zur Gegensteuerung zu treffen und durch Abweichungsanalysen Ursachen zu prüfen.

III. MITARBEITER

Zum Stichtag am 31. Dezember 2013 waren innerhalb des ISARIA Wohnbau Konzerns (unter Berücksichtigung des Erwerbs der One Group) 50 (Vj. 31) Mitarbeiter beschäftigt. Davon waren in München 16 (Vj. 16) Mitarbeiter im Bereich Management und Administration, 10 (Vj. 8) Mitarbeiter im Bereich Projektentwicklung (Technik) und 8 (Vj. 7) Mitarbeiter in den Bereichen Verkauf, Marketing und in den Kundencentern tätig, bei der One Group in Hamburg waren 16 Mitarbeiter angestellt. Daneben beschäftigt der ISARIA Wohnbau Konzern, vornehmlich im Bereich Vertrieb, Kundenbetreuung und Projektleitung, freiberufliche Mitarbeiter auf Provisionsbasis. Die ISARIA Wohnbau AG selbst beschäftigte in 2013 durchschnittlich 29 (Vj. 28) Mitarbeiter.

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

2013 war für die ISARIA Wohnbau ein Übergangsjahr, das zusätzlich durch schlechte Witterungsverhältnisse zu Jahresbeginn belastet war. Dadurch und aus anderen Gründen mussten wesentliche Übergaben auf 2014 verschoben werden. Dies wird sehr deutlich an den geringen Umsatzerlösen des Geschäftsjahres. Was die Profitabilität betrifft, konnte die ISARIA in 2013 bilanziell noch nicht von den steigenden Verkaufspreisen der letzten zwei Jahre profitieren, da diese erst im Jahr 2014 Umsatz- und damit ergebniswirksam werden.

Im Vertrieb war 2013 dagegen ein Rekordjahr. In 2013 konnte eine notarielle Verkaufsleistung von € 110,6 Mio. (Vj. € 90,3 Mio.) generiert werden, die wie schon im Vorjahr vollständig im Einzelverkauf erzielt wurde. Das so erzielte Volumen liegt damit um 22,5% über dem Vorjahreswert und überschreitet erstmals die 100-Millionen-Euro-Marke. Aus der notariellen Verkaufsleistung abzüglich bereits übergebener Einheiten ergibt sich zum 31. Dezember 2013 ein Auftragsbestand von € 113 Mio. (Vj. € 53 Mio.). Dieser Auftragsbestand sichert den zukünftigen Umsatz, einen Großteil davon bereits in 2014.

I. ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage der ISARIA Wohnbau in 2013 ist von geringen, aber margenstarken, Umsatzerlösen geprägt. Hierbei konnte die Rohertragsmarge von knapp 28 % im Vorjahr auf gut 34 % gesteigert werden. Dem geringeren absoluten Rohertrag stehen im Wesentlichen zwei Aspekte positiv gegenüber. Zunächst konnten bei den operativen Kosten Einsparungen in Millionenhöhe erzielt werden, und das selbst unter Berücksichtigung von weiter unten beschriebenen Sondereffekten, die die sonstigen betrieblichen Aufwendungen zum Jahresende 2013 belastet haben. Vor allem aber konnte das Finanzergebnis gegenüber dem Vorjahr um über 30% verbessert werden. Dies ist das deutliche Resultat der bereits in 2012 begonnenen kontinuierlichen und nachhaltigen Verbesserung der Finanzierungsstruktur. Gleichwohl ist das EBIT des Geschäftsjahres 2013 auf Grund der reduzierten Umsatzerlöse mit T€ 2.970 im Vergleich zum Vorjahr (T€ 12.586) deutlich rückläufig. Wie im Vorjahr beeinflusste die Aktivierung latenter Steuern auf Verlustvorträge das Konzernergebnis deutlich positiv, so dass ein Gewinn von T€ 1.084 (Vj. T€ 1.195) realisiert werden konnte.

Das Umsatzvolumen (Umsätze aus dem Verkauf von Objekteinheiten und aus der Vermietung) beträgt im Geschäftsjahr 2013 T€ 37.705 (Vj.: T€ 79.247). Da bilanziell die Umsatzrealisierung für Verkäufe regelmäßig erst bei Fertigstellung (Übergabe) und nicht kontinuierlich mit dem Baufortschritt erfolgt, hängt die Höhe der jährlich ausgewiesenen Umsatzerlöse aus Verkäufen von den jeweiligen Fertigstellungsterminen einzelner Bauobjekte ab und unterliegt entsprechend starken Schwankungen.

ERTRAGSLAGE	01.01. – 31.12.2013 T€	01.01. – 31.12.2012 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse	37.705	79.247	-41.542
Gesamtleistung	42.400	61.506	-19.106
Materialaufwand	-29.424	-39.658	10.234
Rohertrag	12.976	21.847	-8.871
Personalaufwand	-3.005	-2.811	-194
sonstige betriebliche Erträge	3.543	7.525	-3.982
sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.086	-13.060	2.974
EBIT	2.970	12.586	-9.616
Finanzergebnis	-10.402	-15.153	4.751
Ertragsteueraufwand/-ertrag	8.516	3.762	4.754
KONZERNGESAMTERGEBNIS	**1.084**	**1.195**	**-111**

Die Umsatzerlöse sind vor allem durch die Erlöse aus den im jeweiligen Zeitraum übergebenen Wohneinheiten aus Einzelverkäufen bestimmt. Diese betrafen in 2013 zum Einen Übergaben aus Resteinheiten im Projekt „driem“ (JK Wohnbau Objekt Willy-Brandt-Allee GmbH), die zum 31. Dezember 2012 noch nicht erfolgt waren, sowie die Übergabe zweier letzter Einheiten aus bereits in Vorjahren abgeschlossenen Projekten. Zum Anderen erfolgten im dritten und vierten Quartal 2013 die Übergaben mehrerer fertiggestellter Bauabschnitte im Projekt „nido“ (JK Wohnbau Objekt Karlsfeld 1 GmbH). Nicht berücksichtigt sind hierbei Umsatzerlöse in Höhe von T€ 22.182 (Vj. T€ 43.749) aus einem als At-Equity-Beteiligung geführten Joint Venture. Das Ergebnis hieraus geht nur über das Finanzergebnis in das Konzernergebnis ein.

In die Gesamtleistung fließt neben den Umsatzerlösen die Bestandsveränderung der laufenden Bauobjekte gemäß dem Baufortschritt und den Übergaben der aktuellen Berichtsperiode ein. Bedingt durch die im Vergleich zu 2012 niedrigere Anzahl von Übergaben weist der ISARIA Wohnbau Konzern im Geschäftsjahr 2013 eine leichte Bestandserhöhung in Höhe von T€ 4.694 (Vj. Bestandsverminderung in Höhe von T€ 17.741) aus.

Die Materialaufwendungen sind in 2013 mit T€ 29.424 gegenüber 2012 (T€ 39.658) um T€ 10.235 gesunken. Dieser Rückgang spiegelt die geringere Anzahl an im Bau befindlicher Projekte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wider.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in 2013 enthalten im Wesentlichen Entschädigungsleistungen von Herrn Josef L. Kastenberger für einen 2009 erfolgten Unterwertverkauf in Höhe von T€ 611 (Vj. T€ 0), verschiedene nicht zahlungswirksame Erträge in Höhe von insgesamt T€ 1.035 (Vj. T€ 0), Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von insgesamt T€ 649 (Vj. T€ 0), sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 349 (Vj. T€ 1.276). Im Vorjahr waren in den sonstigen betrieblichen Erträgen darüber hinaus noch Erträge aus dem Verkauf von Anteilen an bisher voll konsolidierten Projektgesellschaften in Höhe von insgesamt T€ 5.268 enthalten.

Die Personalaufwendungen sind im Berichtszeitraum mit T€ 3.005 gegenüber T€ 2.811 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum analog dem Zuwachs des Personalbestands leicht gestiegen. Im Jahresmittel waren in 2013 im ISARIA

Wohnbau Konzern 31 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt (Vj: 29 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit T€ 10.086 in 2013 im Vergleich zum Vorjahr (T€ 13.060) um knapp 23 % gesunken. Der Rückgang entfällt in Höhe von T€ 994 auf geringere Verkaufsprovisionen. Der weiter oben beschriebene in 2013 erzielte Rekord bei den notariellen Verkäufen spiegelt sich nicht in den entsprechenden Aufwendungen des Konzernabschlusses wider, da diese zum Teil in einer erst zum 30. November 2013 erstkonsolidierten Projektgesellschaft angefallen sind. Aufwendungen in dieser Projektgesellschaft vor dem Erstkonsolidierungszeitpunkt fließen nicht in den Konzernabschluss ein. Daneben fielen im Wesentlichen die Gewährleistungs- und Nachlaufkosten für Altprojekte im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1.142 niedriger aus, die Rechts- und Beratungskosten konnten um T€ 1.114 reduziert werden. Gegenläufig wirkten sich Aufwendungen aus Sondereffekten in Form von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen gegenüber Herrn Josef L. Kastenberger in Höhe von T€ 803 aus. Diese wurden notwendig im Zusammenhang mit der zum Jahresende 2013 erzielten gesamtheitlichen Auseinandersetzung mit Herrn Kastenberger hinsichtlich der Begleichung und Verrechnung aller Forderungen und Verbindlichkeiten der ISARIA Wohnbau gegenüber ihm sowie seinem Ausscheiden aus allen Minderheitsbeteiligungen an Projektgesellschaften.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) hat sich in 2013 mit T€ 2.970 verglichen mit dem Vorjahr (T€ 12.586) sowohl absolut als auch relativ verringert. Allerdings enthält das Ergebnis des Vorjahres sonstige betriebliche Erträge aus dem Verkauf von Anteilen an zwei davor voll konsolidierten Projektgesellschaften in Höhe von T€ 5.268. Rechnet man diesen Einmal-Ertrag raus, so reduziert sich der Rückgang auf T€ 4.348.

Das Finanzergebnis konnte in 2013 mit T€ -10.402 gegenüber T€ -15.153 im Vorjahr um knapp ein Drittel (31 %) nochmals deutlich verbessert werden. Die Finanzerträge fielen mit T€ 829 in 2013 gegenüber dem Vorjahreszeitraum (Vj. T€ 1.652) geringer aus. Die Finanzaufwendungen dagegen gingen in 2013 auf T€ 13.221 (Vj. T€ 21.345) zurück. Hier wirkten sich in 2013 erstmalig in vollem Umfang die in 2012 bereits erzielte Verbesserung der Finanzierungsstruktur und der Abbau von Verbindlichkeiten durch die Rückführung von Fremdkapitalmittel aus abgeschlossenen Bauvorhaben aus. Das Ergebnis aus At-Equity-Beteiligungen betrug im Berichtszeitraum T€ 1.990 (Vj. T€ 4.539).

Das Ergebnis aus Ertragsteuern ist in 2013, wie schon im Vorjahr, aufgrund der zum 31. Dezember 2013 erfolgten Aktivierung latenter Steuern auf Verlustvorträge mit T€ 8.516 erneut positiv (Vj. T€ 3.762).

Bezogen auf die Segmente stellt sich die Ertragslage des ISARIA Wohnbau Konzerns wie folgt dar:

Die Umsatzerlöse des größten Segments „Neubau“ reduzierten sich aufgrund der bereits oben beschriebenen Systematik zwischen erfolgten Übergaben und Umsatzrealisierung um T€ 35.175 auf T€ 32.912 (Vj. T€ 68.087). Dieses geringe Umsatzvolumen reichte dennoch aus, um die operativen Kosten zu decken. Folglich ist das EBIT mit T€ 673 (Vj. T€ 9.158) noch positiv. Die Finanzierungsaufwendungen konnten um T€ 5.900 bzw. 38% auf T€ 9.569 (Vj. T€ 15.469) deutlich reduziert werden. Unter Berücksichtigung der leicht rückläufigen Finanzerträge sowie des diesem Segment zugeordneten Ergebnisses von at equity einbezogenen Unternehmen in Höhe von T€ 1.990 (Vj. T€ 4.539) ergibt sich ein mit T€ -5.927 (Vj. -507) negatives Segmentergebnis vor Steuern. Das Segmentergebnis nach Steuern ist aufgrund einer auch in 2013 erfolgten Aktivierung latenter Steuern auf Verlustvorträge mit T€ 2.119 (Vj. T€ 3.568) positiv.

Die Umsatzerlöse des Segments „Revitalisierung“ betragen in 2013 T€ 1.914 nach T€ 9.493 im Vorjahr. Dabei stammten die Umsatzerlöse des Vorjahres im Wesentlichen aus dem Globalverkauf des Apartment-Hauses in der Schillerstraße, der in den Geschäftsjahren 2011 und 2012 umsatzwirksam wurde. Aufgrund erneuter Kostenerhöhungen in dem inzwischen nicht weiter betriebenen Geschäft der Wohnungsmodernisierung ist das Segmentergebnis in 2013 mit T€ -1.440 erneut negativ (Vj. T€ -1.284).

Die Umsatzerlöse des Segments „Sonstiges“ in Höhe von T€ 2.879 (Vj. T€ 1.667) stammen, neben Einnahmen in Zusammenhang mit der Vermietung der gehaltenen Bestandsimmobilien, mit T€ 2.138 (Vj. T€ 881) auch aus der Vermietung des für einen Finanzinvestor verwalteten Apartment-Hauses in der Schillerstraße. Das EBIT dieses Segments ist in 2013, aufgrund von Einmaleffekten von insgesamt T€ 1.782 (Vj. T€ 334) aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Entschädigungsleistungen und Erträgen aus der Zuschreibung auf das Immobilienvermögen mit T€ 926 positiv (Vj. T€ -308). Bedingt durch die hohen Finanzaufwendungen für die Bestandsimmobilien weist das Segment mit T€ -2 (Vj. T€ -688) ein, wenn auch nur knappes, negatives Segmentergebnis vor Steuern aus. Aufgrund eines positiven Ertragssteuerergebnisses ist das Segmentergebnis nach Steuern mit T€ 405 positiv (Vj. T€ -1.065).

In Anbetracht der witterungsbedingten Verzögerungen im Baufortschritt im ersten Halbjahr 2013 war der Geschäftsverlauf in 2013 zufriedenstellend und entsprach mit folgender Ausnahme den Erwartungen: die bis zuletzt für Ende 2013 geplante Übergabe großer Teile des zweiten APP.ARTMENT-Projektes und die daraus resultierende Umsatz- und Ertragsrealisierung konnte nicht mehr in 2013 erfolgen und führt zu entsprechenden Verschiebungen in Umsatz und Ergebnis von 2013 nach 2014. Durch die bereits in 2012 eingeleitete und in 2013 erstmals vollumfänglich zum Tragen gekommene deutliche Verbesserung der Finanzierungsstruktur hat sich die wirtschaftliche Lage der ISARIA Wohnbau dennoch nachhaltig verbessert und bildet nun eine solide und gesunde Basis für die zukünftigen Erfolge.

NET-ASSET-VALUE (NAV)

Der Net-Asset-Value, die internationale Vergleichsgröße zur Beurteilung von Immobiliengesellschaften, berechnet nach den EPRA-Standards, wurde von der ISARIA Wohnbau zum 31. Dezember 2013 erstmalig berechnet. In die Berechnung des EPRA-NAV der ISARIA Wohnbau fließt das Eigenkapital vor Minderheiten laut Bilanz, bereinigt um latente Steuern, geteilt durch die Anzahl der Aktien ein. Bei einem Projektentwickler wie der ISARIA Wohnbau werden die zentralen Vermögenswerte, die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Vorräte im Bau, jedoch zu Anschaffungskosten bilanziert. Um die Vergleichbarkeit mit Immobilien-Bestandshaltern herstellen zu können, wurde der Fair Value dieser Vorräte deshalb von der Gesellschaft mittels marktgängiger Residualwertberechnungen selbst ermittelt und von einem externen Sachverständigen bestätigt.

EPRA NAV – ISARIA WOHNBAU KONZERN	**31.12.13** **T€**
Eigenkapital (vor Minderheiten)	13.606
Stille Reserven Vorräte *	77.425
Korrektur latente Steuern	
Aktive latente Steuern	-14.112
Passive latente Steuern	-1.684
EPRA NAV	**75.236**
Anzahl Aktien (nach Durchführung Sachkapitalerhöhung)	23.764
NAV JE AKTIE	**3,17**

* von diesen stillen Reserven entfallen T€ 28.072 auf Gesellschaften, an denen sich die ISARIA Wohnbau bereits mit notariellem Vertrag die Mehrheit der Gesellschaftsanteile gesichert hat, deren Vollzug jedoch noch unter aufschiebenden Bedingungen steht, von deren Erfüllung der Vorstand der ISARIA Wohnbau im Laufe des Jahres 2014 ausgeht.

VERMÖGENSLAGE	31.12.2013	31.12.2012	Veränderung
	T€	T€	T€
Langfristige Vermögenswerte	41.817	23.647	18.170
Kurzfristige Vermögenswerte	185.123	139.062	46.061
Eigenkapital	13.606	3.009	10.597
Langfristige Schulden	66.697	27.811	38.886
Kurzfristige Schulden	146.636	131.889	14.747
Bilanzsumme	**226.939**	**162.710**	**64.229**

II. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage ist maßgeblich geprägt durch die erstmalige Konsolidierung der One Group zum 31. Dezember 2013. Aufgrund der Einbeziehung per Ende Dezember 2013 sind die Vermögensgegenstände und Schulden, nicht aber die Erträge und Aufwendungen, der One Group im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 enthalten.

Die Bilanzsumme ist zum 31. Dezember 2013 mit T€ 226.939 gegenüber T€ 162.710 zum 31. Dezember 2012 gestiegen. Hiervon resultieren T€ 21.845 aus der erstmaligen Einbeziehung der One Group in den Konzernabschluss der ISARIA Wohnbau.

Die langfristigen Vermögenswerte haben sich mit T€ 41.817 zum Berichtsstichtag im Vergleich zum 31. Dezember 2012 (T€ 23.647) um T€ 18.170 bzw. 77 % erhöht. Wesentlicher Treiber waren hierbei zum Einen der Geschäfts- oder Firmenwert mit T€ 4.936 und die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögenswerte in Höhe von T€ 4.344, jeweils aus der Erstkonsolidierung der One Group. Zum Anderen erhöhten sich der Ansatz aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge um T€ 9.268.

Mit T€ 185.123 zum 31. Dezember 2013 sind die kurzfristigen Vermögenswerte im Vergleich zum 31. Dezember 2012 (T€ 139.062) um 33% gestiegen. Hierbei erhöhten die zum Verkauf bestimmten Grundstücke um T€ 42.224. Davon entfallen T€ 36.375 auf die zum 29. November 2013 erstkonsolidierte Living Bogenhausen GmbH. Die restliche Erhöhung entspricht dem fortlaufenden Baufortschritt der übrigen Bauprojekte. Daneben erhöhten sich die Zahlungsmittel um T€ 7.584 von T€ 24.719 zum 31. Dezember 2012 auf T€ 32.303 zum Berichtsstichtag. Von diesem Anstieg entfallen T€ 7.384 auf die One Group. Gegenläufig entwickelten sich die sonstigen Forderungen und finanziellen Vermögenswerte von T€ 26.914 zum 31. Dezember 2012 um T€ 4.780 auf T€ 22.134 zum Berichtsstichtag. Hierbei sind zum Einen durch die in 2013 erfolgte Vollkonsolidierung der Living Bogenhausen GmbH im Vorjahr ausgewiesene Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen in Höhe von T€ 5.722 weggefallen, zum Anderen reduzierten sich die Forderungen gegenüber Herrn Kastenberger bzw. ihm zuzurechnende Gesellschaften durch Verrechnung mit Kaufpreisen zum Erwerb seiner bis dato gehaltenen Minderheitsanteile um T€ 4.783. Durch die erstmalige Einbeziehung der One Group in den Konzernabschluss 2013 erhöhten sich die sonstigen Forderungen gegenläufig um T€ 3.889.

III. FINANZLAGE

Trotz des mit T€ 1.084 niedrigen Konzernergebnisses nach Steuern konnte das Eigenkapital in 2013 um T€ 10.597 auf T€ 13.606 am Berichtsstichtag gegenüber dem 31. Dezember 2012 (T€ 3.009) um das dreieinhalb-fache deutlich verbessert werden. Hierzu trug die Kapitalerhöhung zum Erwerb der One Group mit T€ 8.700 bei. Daneben erhöhten sich die Rücklagen und damit das Eigenkapital im Wesentlichen durch den weiter oben unter I.1. beschriebenen Forderungsverzicht sowie einen Rücklagenzugang aus einem Unternehmenserwerb um insgesamt T€ 3.737. Gegenläufig wirkten sich in Höhe von T€ 2.855 im Rahmen von Erwerben von Minderheitsanteilen direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Anschaffungskosten aus. Die Eigenkapitalquote beträgt nun 6,0% gegenüber 1,8% zum 31. Dezember 2012.

	31.12.2013	31.12.2012	Veränderung
	T€	T€	T€
Zahlungsmittel	**12.393**	**11.762**	**631**

	01.01. – 31.12.2013	01.01. – 31.12.2012	Veränderung
	T€	T€	T€
Cashflow aus			
laufender Geschaftstätigkeit	679	40.374	-39.695
Investitionstätigkeit	2.861	2.600	261
Finanzierungstätigkeit	-2.910	-48.671	45.761

Die langfristigen Schulden erhöhten sich von T€ 27.811 zum 31. Dezember 2012 um T€ 38.886 auf T€ 66.697 zum 31. Dezember 2013. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den im Zuge der erstmaligen Einbeziehung der One Group in den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 ausgewiesenen Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Anlegern der ProReal Deutschland-Fonds in Höhe von T€ 47.712. Daneben erhöhten sich die langfristigen Bankverbindlichkeiten durch die Neuausreichung eines Darlehens im Oktober 2013 zur Finanzierung eines Bauprojektes in Höhe von T€ 6.860. Gegenläufig entwickelten sich die langfristigen Anteile der übrigen Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften. Ein Rückgang von T€ 7.216 war auf das Ausscheiden von Minderheitsgesellschaftern aus in der Form von Personengesellschaften geführten Projektgesellschaften zurückzuführen, die übrigen T€ 9.346 durch eine Änderung der Fristigkeiten.

Die kurzfristigen Schulden sind von T€ 131.889 zum 31. Dezember 2012 um T€ 14.747 auf T€ 146.636 zum Berichtsstichtag gestiegen. Dieser Anstieg resultiert zum Einen aus einer Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Anzahlungen um T€ 31.530. Diese stehen in Verbindung mit dem Baufortschritt in den Projekten und dem Abruf von Kaufpreisraten, T€ 21.502 hiervon entfallen auf die zum 29. November 2013 erstkonsolidierte Living Bogenhausen GmbH. Zum Anderen erhöhten sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Wesentlichen aufgrund entsprechend höherer Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen für noch nicht abgerechnete Baukosten um T€ 5.013. Gegenläufig entwickelt haben sich zum Einen die Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften durch Tilgungen in Höhe von insgesamt T€ 14.226. Zum Anderen reduzierten sich die kurzfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten ebenfalls durch Tilgung um T€ 8.340.

Die flüssigen Mittel des Konzerns haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2012 (T€ 24.719) um T€ 7.584 erhöht und betragen am Berichtsstichtag T€ 32.303. Über diese

Mittel kann der Konzern zum 31. Dezember 2013 in Höhe von T€ 12.393 (Vj. T€ 11.762) frei verfügen.

Der Anstieg der frei verfügbaren Zahlungsmittel setzt sich zusammen aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 679 (Vj. T€ 40.374), dem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von T€ 2.861 (Vj. T€ 2.600) sowie dem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von T€ -2.910 (Vj. T€ -48.671).

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt im Berichtszeitraum T€ 679 nach T€ 40.374 im Vorjahr und resultiert im Wesentlichen aus dem negativen Konzernergebnis vor Ertragssteuern in Höhe von T€ 7.433 zuzüglich dem Finanzergebnis (T€ 10.402), dem Anstieg der zum Verkauf bestimmten Grundstücke um T€ 3.103, Auflösung von Wertberichtigungen und sonstigen nicht zahlungswirksamen Erträgen in Höhe von insgesamt T€ 2.508, dem Rückgang der Forderungen aus Grundstücksverkäufen und sonstigen Forderungen und finanziellen Vermögenswerten um T€ 3.337, einem Anstieg der unverzinslichen Verbindlichkeiten und Rückstellungen um T€ 901 sowie aus den gezahlten Ertragsteuern in Höhe von T€ 726. Die Veränderung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit im Vergleich zum Vorjahr resultiert dabei im Wesentlichen aus einer im 1. Halbjahr 2012 eingegangen Kaufpreiszahlung aus einem Globalverkauf.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von T€ 2.861 in 2013 (Vorjahr T€ 2.600) resultiert im Wesentlichen aus im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen erworbenen Zahlungsmitteln nach Abzug der Kaufpreise in Höhe von T€ 2.861, aus Kaufpreiszahlungen für erworbene Minderheitenanteile in Höhe von T€ 2.855 sowie aus erhaltenen Kaufpreisen für den Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von T€ 1.155.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beträgt in 2013 T€ -2.910 nach T€ -48.671 im Vorjahr. Die Tilgung von Finanzschulden in Höhe von T€ 33.240 und Zinszahlungen in Höhe von T€ 9.009 überstiegen die Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden für die laufende Bautätigkeit in Höhe von T€ 39.338. Die Veränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit im Vergleich zum Vorjahr resultiert dabei im Wesentlichen aus der im 1. Halbjahr 2012 erfolgten Rückführung eines Bankkredits nach Erhalt der Kaufpreiszahlung für den bereits genannten Globalverkauf.

IV. GESAMTEINSCHÄTZUNG ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER ISARIA WOHNBAU

Durch die verschiedenen strukturellen Maßnahmen in 2013 (Erwerb und Einbringung der One Group als Emissionshaus zur Sicherung der Finanzierung, Erwerb von Minderheitenanteilen an Projektgesellschaften, nachhaltige Reduzierung der Forderungen gegen Herrn Kastenberger) konnte die Finanz- und Ertragskraft des ISARIA Wohnbau Konzerns im Geschäftsjahr 2013 weiter und nachhaltig verbessert werden. Der Vorstand sieht den Fortbestand des Konzerns grundsätzlich als gesichert an und ist zuversichtlich, dass die Verbesserung der Ertragslage in 2014 an Geschwindigkeit zunehmen wird.

V. GRUNDSÄTZE UND ZIELE DES FINANZ-MANAGEMENTS DER ISARIA WOHNBAU

Der ISARIA Wohnbau Konzern finanziert Immobilienprojekte teils über Eigenkapital und teils über Fremdmittel, bei denen, neben Bankkrediten, derzeit überwiegend Mezzanine Finanzierungsinstrumente und zunehmend Beteiligungen der One Group zur Projektentwicklung herangezogen werden. Grundsätzlich werden die Immobilienprojekte durch einzelne Projektgesellschaften gehalten. Die Projektgesellschaften erhalten benötigte Mittel überwiegend direkt von Fremdkapitalgebern oder alternativ von der Muttergesellschaft in Form von Gesellschafterdarlehen.

Das Finanzmanagement des ISARIA Wohnbau Konzerns umfasst dabei das Kapitalstrukturmanagement, das Cash- und Liquiditätsmanagement, sowie das Management von Zins- und Kreditausfallrisiken. Ziel ist es, die Finanzkraft des Konzerns zu sichern und damit die finanzielle Unabhängigkeit des Unternehmens durch die Sicherstellung der Liquidität zu wahren. Zudem sollen die Kapitalkosten durch eine adäquate Kapitalstruktur optimiert werden. Dabei sollen Risiken weitestgehend vermieden werden. Hierfür werden regelmäßig Liquiditätsplanungen erstellt, die laufend auf Soll/Ist- Abweichungen überprüft werden, um bei Eintritt verschiedener Szenarien entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können.

4. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

I. RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Neben den sich bietenden Chancen aus der Geschäftstätigkeit des ISARIA Wohnbau Konzern können auch Risiken entstehen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden. Durch Risikofrüherkennung und aktive Risikosteuerung gilt es diese Gefahren zu minimieren.

Ein zentrales Risikomanagementsystem unterstützt die Organisationseinheiten bei der Identifizierung, strukturierten Erfassung und Steuerung möglicher Risiken. Es umfasst sämtliche organisatorischen Prozesse auf den verschiedenen Ebenen und sämtliche Risikoarten. Ein wesentlicher Bestandteil sind dabei die Geschäftsplanungs- und Controlling-Prozesse. Die Aufgaben der Risikoidentifikation und -bewertung werden von jeder Organisationseinheit wahrgenommen. Regelmäßig stattfindende Jour Fixe, Controlling-Gespräche, Abteilungsbesprechungen, Einzelgespräche und Abfragen dienen ebenfalls der Risikofeststellung. Inhaltlich ähnliche Risiken werden zu Risikoarten, zum Beispiel Risiken im regulatorischen Umfeld, finanzwirtschaftliche Risiken, Risiken im technischen Umfeld oder Projektrisiken zusammengefasst. Diese werden durch den Risikobeauftragten aufbereitet, ausgewertet und regelmäßig an die zuständigen Entscheidungsträger kommuniziert, welche die Risikosteuerung wahrnehmen.

Durch dieses System kann das Management aktuell in Entwicklungen des Konzerns, der einzelnen Projekte und alle relevanten Daten Einsicht erhalten. Das System wurde auch im abgelaufenen Geschäftsjahr stetig weiterentwickelt und aktualisiert. Damit soll ein kontinuierlicher Abgleich der Planzahlen mit den Ist-Werten sichergestellt werden, so dass bei Abweichungen rechtzeitig Ursachen geprüft und Maßnahmen ergriffen werden können.

Als Einzelindikatoren werden zum Beispiel das Verhältnis von Bauten- zu Verkaufsständen, die notarielle Verkaufsleistung oder der Fertigstellungsgrad genutzt. So kann der ISARIA Wohnbau Konzern sicherstellen, dass jederzeit ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt werden kann.

II. WESENTLICHE MERKMALE DES RECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENEN INTERNEN KONTROLLSYSTEMS

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem (IKS) der ISARIA Wohnbau AG dient dazu, Risiken im Rahmen der Finanzberichterstattung zu minimieren und Falschdarstellungen in Jahres- und Zwischenberichten, die einen wesentlichen Einfluss auf die Entscheidungen der Informationsadressaten haben, zu vermeiden. Mithilfe des IKS sollen mögliche Fehlerquellen identifiziert und die Risiken der Berichterstattung im ISARIA Wohnbau Konzern begrenzt werden. Die Ausgestaltung des rechnungslegungsbezogenen IKS ist eng mit den internen Prozessen zur Rechnungslegung und Finanzberichterstattung und den vorhandenen Strukturen zur Steuerung der Geschäfts- und Zentralbereiche verknüpft. So wird die Erstellung von den gesetzlichen Vorgaben entsprechenden Quartals-, Jahres- und Konzernabschlüssen mit hinreichender Sicherheit gewährleistet.

Das Rechnungswesen im ISARIA Wohnbau Konzern ist zentral organisiert. Die Abschlüsse aller wesentlichen Konzerngesellschaften werden durch eigene Mitarbeiter in der Konzernzentrale in München erstellt. Auch für den Fall, dass Teile der Buchhaltung, wie die Personalabrech-

nung, an externe Dienstleister vergeben sind, verbleibt die finale Verantwortung bei der Finanzbuchhaltung der ISARIA Wohnbau. Die laufende Buchhaltung sowie die Abschlüsse der Gesellschaften der One Group einschließlich des Teilkonzernabschlusses der One Group wurden durch eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstellt. Der Teilkonzernabschluss der One Group wurde eigenständig geprüft. Die Buchhaltung der One Group wird zum 1. Januar 2014 von der Konzernmutter in München übernommen.

Sämtliche buchhalterischen Vorgänge werden in einem ersten Schritt den jeweiligen Projekten zugeordnet. Die erste Erfassung von projektbezogenen Positionen und allgemeinen Posten erfolgt mit Hilfe der Controlling-Software „ALLbudget". Anschließend werden diese Informationen an die zuständigen Abteilungen und Projektleitungen weiter geleitet und einer fachlichen und sachlichen Prüfung unterzogen. Dabei wird darauf geachtet, dass konzerninterne Regelungen, Fristen und Sicherheiten eingehalten werden. Wird diese Prüfung positiv bestätigt, erfolgt die Freigabe und Erfassung in einem zentralen Buchhaltungssystem (DATEV-Software).

Zur Aufstellung des periodengerechten und korrekten (Konzern-) Abschlusses nach nationalen und internationalen Rechnungslegungsvorschriften werden die Einzelabschlüsse der Tochtergesellschaften durch weitere Informationen ergänzt und zu standardisierten Berichten zusammengefasst. Merkmale des Rechnungslegungsprozesses sind die hohe Komplexität und Frequenz (Quartals-, Halbjahres- und Jahresabschlüsse).

Konkret stellte sich der Rechnungslegungsprozess für den Jahres- und Konzernabschluss 2013 wie folgt dar: Die nach deutschem Handelsrecht aufgestellten Jahresabschlüsse wurden intern durch das Rechnungswesen der ISARIA Wohnbau AG anhand der Software der DATEV erstellt. Die Berechnung der Steuern erfolgt anschließend durch eine Steuerberatungsgesellschaft. Die beizulegenden Zeitwerte unserer als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden durch einen externen, unabhängigen Bewertungsgutachter ermittelt. Im Rahmen der Konzernabschlussprüfung werden die Abschlüsse der einbezogenen Tochterunternehmen auf ihre Ordnungsmäßigkeit geprüft. Der Jahresabschluss der ISARIA Wohnbau AG sowie der Tochtergesellschaften, für die eine gesetzliche Prüfungspflicht besteht, werden einer eigenständigen Abschlussprüfung unterzogen.

Die handelsrechtlichen Jahresabschlüsse sind die Grundlage für die Übernahme in das datenbankbasierte Konsolidierungssystem „LucaNet". Sämtliche Anpassungsbuchungen und Konsolidierungsmaßnahmen für die Erstellung des IFRS-Konzernabschlusses werden in diesem System abgebildet. Auch der IFRS-Konzernabschluss wird durch den Abschlussprüfer geprüft. Letztlich erfolgen die finale Freigabe des Vorstands der ISARIA Wohnbau AG für die Abschlüsse sowie die Feststellung und Billigung durch den Aufsichtsrat.

III. RELEVANTE RISIKEN UND CHANCEN

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN UND CHANCEN

Der Wohnimmobilienmarkt unterliegt vielfältigen Schwankungen und ist vom gesamtwirtschaftlichen Umfeld, insbesondere der Konjunktur und von den Einschätzungen der zukünftigen konjunkturellen Entwicklung und der damit verbundenen Nachfrage nach Immobilien, abhängig. Treten hohe Diskrepanzen zwischen den erwarteten Werten und der tatsächlich konjunkturell bedingten Nachfrage auf, könnte dies zu damit verbundenen Risiken führen. Zu den Gewichtigsten zählen die Absatzrisiken und die damit verbundenen Erlösrisiken. Die Gesamtwirtschaftliche Entwicklung im Geschäftsjahr 2013 und die immer noch vorherrschende Unsicherheit aus der Finanz- und Euro-Krise führte jedoch 2013 zu einem genau gegenteiligen Effekt: Immobilen, insbesondere in München, werden als sicherer Hafen in turbulenten Zeiten angesehen und erfahren derzeit einen entsprechenden Nachfrageschub.

Bezogen auf die Nachfrage nach Immobilien ist der positive Trend deshalb weiter ungebrochen. Sowohl die private wie auch die institutionelle Nachfrage haben im Geschäftsjahr 2013 nicht an Dynamik verloren. Das gesamtwirtschaftliche Risiko hat sich demnach für den ISARIA Wohnbau Konzern im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert, da sich der Konzern einer konstant breiten Basis von Käufergruppen gegenüber sieht.

Die gute Konjunktur im Wohnungsbau führt jedoch dazu, dass es bei einzelnen Gewerken und auch bei qualifizierten Generalunternehmern zu Angebotsengpässen kommt. Gut beschäftigte Adressen können zunehmend Preissteigerungen durchsetzen und wählen, bei wem sie überhaupt ein Angebot abgeben. Die ISARIA Wohnbau verfügt diesbezüglich über gewachsene langjährige Geschäftsbeziehungen und ist heute als zuverlässiger Auftraggeber bekannt. Allerdings müssen wegen vergangener Turbulenzen und einer vergleichsweise schwachen Eigenkapitalausstattung immer wieder Bedenken neuer Auftragnehmer überwunden werden.

Die Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Risiken ist insgesamt von vielfältigen, sich fortlaufend ändernden und gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig. Der Konzern kann konjunkturelle Risiken und die Nachwirkungen der internationalen Finanzmarktkrise nicht beeinflussen, sondern lediglich antizipieren und hierauf steuernd einwirken.

POLITISCHE RISIKEN UND CHANCEN

Der deutsche Wohnungsmarkt hatte sich seit Anfang der Neunziger Jahre des letzten Jahrhunderts über zwanzig Jahre weitgehend entspannt und war deshalb nicht im politischen Fokus. Doch auch in dieser Zeit hat sich die rechtliche und steuerliche Situation für Immobilieninvestitionen in Deutschland in der Vergangenheit vielfach verschlechtert. In vielen Bereichen (Abschreibungszeiten, Fristen für Veräußerungsgeschäfte, Erbschaftsteuer, Grunderwerbsteuer) wurden gravierende Änderungen vorgenommen.

In 2012 begann verstärkt eine politische Diskussion über die Wohnungsknappheit in Ballungsräumen wie München. Verschiedene gesetzliche Initiativen wurden diskutiert und waren erstmals wieder zentrales Thema der Bundestagswahlen und der anschließenden Koalitionsverhandlungen im Berichtsjahr. Es ist u.a. mit einer sogenannten Mietpreisbremse bei Neuvermietungen zu rechnen. Diese trifft die Gesellschaft voraussichtlich nur insofern, als Kapitalanleger bei der Nachvermietung einer Neubauwohnung nur schwer Mietpreissteigerungen durchsetzen können. Insgesamt besteht aber ein erhöhtes Risiko, dass durch verschiedene Maßnahmen auf allen politischen Ebenen eine verstärkte Regulierung des freien Wohnungsbau und der Mieten erfolgt. Diese können letztlich auch positiv sein, etwa durch neue Förderprogramme für Wohneigentum und für Kapitalanleger attraktiven Sozialwohnungsbau.

Insgesamt verstärkt sich gerade in München, dem angespanntesten und teuerstem Wohnungsmarkt in Deutschland, die Unsicherheit über die möglichen Folgen politischer Maßnahmen.

Allgemein könnten auch höhere gesetzliche Anforderungen an die Energieeffizienz die Baukosten erheblich erhöhen. Die gesetzlichen Auflagen zur Energieeffizienz der neuen EnEV 2014 sehen im Neubau moderate Anforderungserhöhungen vor und werden grundsätzlich bereits in den Kalkulationen berücksichtigt. Nachdem es sich um gesetzliche Bestimmungen handelt, die für alle Marktteilnehmer gleichermaßen Gültigkeit haben, sieht sich der Konzern hier keinem besonderen Risiko ausgesetzt.

DIVERSIFIKATIONS- UND AKQUISITIONSRISIKO

Der ISARIA Wohnbau Konzern konzentriert seine Geschäftstätigkeit auf den Großraum München. Aus diesem Grund ist er stark abhängig von lokalen Marktentwicklungen. Die Wohnimmobilienpreise in München sind bereits heute die höchsten in ganz Deutschland. Trotz der sonst günstigen Bedingungen könnte dieser Umstand in

Zukunft die weitere Entwicklung des Immobilienmarktes in der Stadt beschränken. Sollte sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien in München schwach entwickeln, könnte es notwendig sein die Geschäftstätigkeit auf andere Standorte auszuweiten. Die damit verbundenen Markteintrittsbarrieren und -kosten können die Ertragslage des ISARIA Wohnbau Konzerns nachhaltig beeinflussen, aber auch Chancen eröffnen.

Der Markt für Projektentwickler ist von intensivem Wettbewerb und einer Vielzahl etablierter mittlerer und großer Unternehmen geprägt, die wie der ISARIA Wohnbau Konzern primär regional tätig sind. Darüber hinaus steht der ISARIA Wohnbau Konzern zunehmend Wettbewerbern gegenüber, die deutschlandweit oder international agieren und sich verstärkt um Wohnbauprojekte im Großraum München bemühen. Um diesem Risiko zu begegnen, hat der Konzern bereits in 2008 den Geschäftsbereich Revitalisierung gegründet. Damit kann neben dem Neubau von Wohnimmobilien auch auf die Sanierung und Umnutzung von Bestandsimmobilien, insbesondere von ehemaligen Bürogebäuden, abgestellt werden. Der ISARIA Wohnbau Konzern ist angesichts der unveränderten Enge am Grundstücksmarkt auch zukünftig darauf angewiesen, fortlaufend seine Kompetenz zur Identifikation geeigneter Grundstücke und Immobilien im Großraum München einzusetzen und zu entwickeln und diese Grundstücke dann zu angemessenen Konditionen zu erwerben. Aktuell ist festzustellen, dass Wettbewerber spekulativ einkaufen, d.h. mit Verkaufspreisen über den aktuellen Marktpreisen kalkulieren und damit mit einer Fortsetzung der Preisentwicklung der letzten drei Jahren rechnen. Tritt diese nicht ein, können sich erhebliche Risiken für den Gesamtmarkt verwirklichen.

FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

Der ISARIA Wohnbau Konzern ist durch seine Geschäftstätigkeit verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Dies sind insbesondere das Liquiditätsrisiko, aber auch das Zinsänderungsrisiko sowie das Zahlungsausfallrisiko der Geschäftspartner. Einige Verträge sehen einen variablen Zinssatz vor, der regelmäßig an die jeweils aktuelle Zinsentwicklung angepasst wird. Risiken aus Zinsänderungen treten durch marktbedingte Schwankungen der Zinssätze auf. Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus könnte die Finanzierungskosten des Konzerns in Zukunft erhöhen bzw. zukünftige Finanzierungen erschweren. Ein höheres Zinsniveau könnte außerdem zur Folge haben, dass sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien und damit deren Verkaufsmöglichkeiten verschlechtern, da Käufer den Kaufpreis regelmäßig teilweise über Fremdkapital finanzieren, bei höheren Finanzierungskosten gegebenenfalls den Kauf einer Immobilie verschieben, auf weniger teure Objekte ausweichen oder ganz von einem Kauf Abstand nehmen und alternative Investitionen bevorzugen. Ein Anstieg des Zinsniveaus könnte sich daher negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des ISARIA Wohnbau Konzerns auswirken. Ein Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten, z. B. zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken, erfolgt nicht.

Dem Zahlungsausfallrisiko wird durch ein entsprechendes Management der offenen Posten sowie der Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen. Die Erfassung und Berichterstattung dieser Risiken erfolgt durch entsprechende Berichtseinheiten des ISARIA Wohnbau Konzerns. Schuldner der Gesellschaft sind im Wesentlichen eine Vielzahl von privaten Wohnungskäufern, die bei Kauf Ihrer Immobilie ihre Finanzierung nachweisen.

Ein weiteres finanzwirtschaftliches Risiko des ISARIA Wohnbau Konzerns birgt die kapitalintensive Tätigkeit als Projektentwickler für Wohnimmobilien. Bisher wurden verschiedenste Finanzierungsformen genutzt. Ein Teil des für die Entwicklung der jeweiligen Projekte erforderlichen Kapitals wurde in der Form von Darlehen von Kreditinstituten zur Verfügung gestellt. Daneben wurden in größerem Umfang zum Teil komplexe Finanzierungsverträge mit weiteren Kapitalgebern abgeschlossen, um gegenüber den Kreditinstituten die notwendigen Eigenmittel nachweisen zu können oder um die Projekte vorübergehend vollständig auf diese Weise zu finanzieren. In diesem Zusammenhang wurde so genanntes Mezzanine-Kapital etwa in Form von Nachrangdarlehen, typischen oder atypisch stillen Beteiligungen oder auf Basis von Genussrechten zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus hat der Konzern Schuldverschreibungen emittiert. Die Vergütung erfolgt als Zinszahlungen oder in Form der Ausschüttung von fixen, nicht rückzahlbaren Vorabgewinnen aus den jeweiligen Projekten. Aufgrund des Risikoprofils liegen die Vergütungen dieser Mittel höher als die Zinsen von erstrangig besicherten Darlehen für die Hochbaufinanzierung.

Branchenspezifisch werden Bauträgerfinanzierungen in der Regel nur mit kurzen Laufzeiten von einigen Monaten ausgegeben, obwohl die Laufzeiten der Projektentwicklungen und Baumaßnahmen teils deutlich länger sind. Durch dieses risikoaverse Verhalten der Kapitalgeber müssen Finanzierungen während einer Maßnahme regelmäßig prolongiert werden. Seitens der Kreditgeber werden ihre Entscheidungen zur Verlängerung von Faktoren wie Branchenerfahrungen des Bauträgers und Vertrauen in die Projektentwicklungen eingebracht. Weiterhin spielen die allgemeine Marksituation und die prognostizierten Entwicklungen eine Rolle bei der Kreditprolongation.

Auch in 2014 stehen im ISARIA Wohnbau Konzern wieder wesentliche Kredite zur Prolongation an, die auch unter Liquiditätsgesichtspunkten eine Rolle spielen. Die aktuelle Liquiditätsplanung sieht vor, dass Anleihen über rund € 44 Mio. prolongiert werden müssen. Ebenso ist ein Bankkredit in Höhe von rund € 8 Mio. im September 2014 zu prolongieren, wie bereits in der Vergangenheit mehrfach geschehen. Geplant ist weiterhin die vollständige Rückführung des JK Fonds I bis Jahresmitte 2014 in Höhe von knapp € 11 Mio. sowie eine Rückführung/ Umschuldung der teuren Mezzanine-Finanzierungen bis zur Höhe von € 44 Mio.

Die wesentlichen Liquiditätsabflüsse bestehen somit in den laufenden Verbindlichkeiten der ISARIA Wohnbau AG, den Finanzierungskosten und in der geplanten Rückführung des Mezzanine- und Fondskapitals. Liquiditätszuflüsse sind insbesondere durch Beteiligungen der One Group, eine neue Unternehmensanleihe und die anstehenden Übergaben aus Projektgesellschaften zu erwarten.

Alle im Geschäftsjahr 2013 fälligen Anleihen und Kredite konnten abgelöst oder verlängert werden.

Die Übernahme der One Group zum Jahresende bedeutet für die ISARIA Wohnbau eine deutliche Absenkung der finanzwirtschaftlichen Risiken in vielfacher Hinsicht. Verschiedene jeweils komplexe Finanzinstrumente werden durch eine einheitliche Struktur ersetzt. Zuflüsse sind nun verlässlich und kalkulierbar. Die Kosten liegen zum Teil deutlich unter den bisherigen Engagements.

Da auch in der Vergangenheit Finanzierungen erfolgreich verlängert werden konnten und eine konzerneigene Finanzierungsplattform zur Verfügung steht, geht die Gesellschaft davon aus, dass die anstehenden Prolongationen und Projektentwicklungen finanziert werden können und die allgemeine Liquidität gesichert ist. In Vorjahren als bestandsgefährdend eingestufte Risiken haben sich nicht konkretisiert und zeigen ein intaktes Risikomanagement.

BILANZIELLE RISIKEN

Zum Bilanzstichtag werden in der Konzernbilanz aktive latenten Steuern auf Verlustvorträge von T€ 14.112 (Vj. T€ 4.843) sowie immaterielle Vermögenswerte, einschließlich des Geschäfts- oder Firmenwerts, aus der Erstkonsolidierung der One Group, von T€ 9.704 (Vj. T€ 95) ausgewiesen. Die Werthaltigkeit dieser Positionen hängt maßgeblich davon ab, dass zukünftig ausreichendes zu versteuerndes Einkommen in wesentlicher Größenordnung bzw. ausreichende Gewinne auf Ebene der One Group entstehen. Die vorliegenden Planungen rechtfertigen die Bilanzansätze zum Stichtag, basieren jedoch naturgemäß auf zukünftigen Schätzungen, die mit Unsicherheiten behaftet sind. Ein (ggf. auch nur teilweises) Nichteintreten der erwarteten Ergebnisse könnte bilanziell zukünftig zu wesentlichen Abschreibungen bzw. Wertminderungsaufwendungen führen.

BETEILIGUNGSRISIKEN

Die einzelnen Bauvorhaben werden zur Risikominimierung in Projektgesellschaften geführt. Bei Gesellschaften, bei denen kein beherrschender Einfluss ausgeübt wird, resultiert hieraus ein Beteiligungsrisiko. Ein zentrales Beteiligungscontrolling überwacht die Entwicklung der Beteiligungen und erkennt dadurch Risiken rechtzeitig. Im Rahmen des Beteiligungscontrollings erfolgen für die jeweiligen Projektgesellschaften periodische Soll-/Ist-Vergleiche für den gesamten Kostenbereich sowie eine laufende Überwachung des Verkaufsstandes und der Erlösseite. Mit Ausnahme des Vermietungsmanagements sind alle Mitarbeiter in der ISARIA Wohnbau AG angesiedelt und steuern von dort aus die Beteiligungen.

PROJEKTRISIKEN UND PROJEKTCHANCEN

Der ISARIA Wohnbau Konzern hält als klassischer Projektentwickler für Wohnimmobilien seine Objekte in der Regel nicht dauerhaft im Bestand, sondern verkauft die Wohneinheiten vielfach bereits während der Bauphase an die Kunden. Der Konzern ist deshalb darauf angewiesen, fortlaufend neue für seine Projekte erforderliche Genehmigungen zu erhalten. Sollten öffentlich-rechtliche Genehmigungen nicht, nicht rechtzeitig oder nur unter wesentlichen Auflagen und/oder Nebenbestimmungen erteilt werden, kann dies die geplante Bebauung und Entwicklung ausschließen, beeinträchtigen oder verzögern, den Wert des Grundstücks mindern, die Baukosten nach oben treiben sowie die Vermarktung wesentlich beeinflussen. Diesem Risiko wird durch die langjährige Erfahrung in der Projektplanung begegnet.

Bei dem Projektgeschäft von Immobilien könnten aufgrund von Bauschäden oder Baumängeln Schadensersatzklagen von Wohnungskäufern auftreten. In einem solchen Fall trägt der ISARIA Wohnbau Konzern das Ausfallrisiko, wenn er nicht seinerseits Rückgriff nehmen kann. Der ISARIA Wohnbau Konzern begegnet diesem Risiko, indem er Gewährleistungsbürgschaften der beauftragten Generalunternehmer verlangt und erhält. Der ISARIA Wohnbau Konzern trägt zudem generell das Risiko, von Behörden oder Dritten aufgrund von Altlasten oder anderen Bodenrisiken sowie wegen Gebäudeschadstoffen in Anspruch genommen zu werden.

Die Geschäftstätigkeit unterliegt Schwankungen, die im Wesentlichen dadurch geprägt werden, in welchem Realisierungsstand sich das jeweilige Projekt befindet. Das Risiko wird durch den ISARIA Wohnbau Konzern insofern minimiert, indem sich die Projekte aus dem Portfolio in unterschiedlichen Realisierungsstadien befinden.

Nicht planmäßige Abverkäufe von Wohneinheiten sowie Störungen im Bauablauf, insbesondere länger als geplant dauernde Vorbereitungs- und Baumaßnahmen und sonstige Fehlentwicklungen bei der Durchführung von Projekten können zu erheblich höheren Kosten führen. Um diesen Risiken zu begegnen, werden bereits große Teile der Einheiten während der Planungsphase verkauft, bevor mit dem Bau begonnen wird, oder in einer frühen Bauphase. Dieses Vorgehen ist möglich, weil es in München aktuell einen Nachfrageüberhang nach bezahlbaren hochwertigen Neubaueinheiten gibt und die Gesellschaft entsprechend attraktive Produkte anbieten kann.

Das Projektentwicklungsgeschäft ist mit Investitionen verbunden, die normalerweise zu einem wesentlichen Teil mit Fremdkapital finanziert werden. Sollten die Banken ihre Kreditkonditionen in Zukunft verschärfen, oder sich das Zinsniveau signifikant erhöhen, hätte dies einen negativen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit. Zudem stellen die Kapitalmarktbedingungen für die Projektentwicklungsaktivitäten eine besondere Herausforderung dar. Die zukünftigen Projektfinanzierungsbedingungen werden einen entscheidenden Einfluss haben, ob und wann neue Projekte realisiert werden können.
Im Geschäftsjahr 2011 wurde der Bereich Revitalisierung durch den Erwerb von Bürogebäuden ausgebaut, die sich für eine Umnutzung zu Wohnzwecken eignen. Dadurch hat sich die Abhängigkeit vom Neubaubereich reduziert. Der Konzern sieht in dieser Diversifikation seines Geschäftsmodells einen Wettbewerbsvorteil. Der Bereich Revitalisierung wird deshalb auch in Zukunft insbesondere mit der Marke APP.ARTMENTS ausgebaut werden.

Die niedrigen Renditen in anderen Anlageformen sind eine Chance für die Immobilie als interessante Investitionsmöglichkeit. Großinvestoren zeigen im Nachgang der Finanzkrise vermehrt das Bedürfnis nach sicheren Wertanlagen. Bei den Wohnprojekten sind Bruttoanfangsrenditen von ca. 4% im Großraum München realisierbar, was angesichts des niedrigen Zinsniveaus in Kombination mit der nachhaltigen Wertsteigerungsperspektive der Wohnungen eine attraktive Rendite für Investoren ist. Allerdings sind die im Einzelverkauf aktuell realisierbaren Preise und Abverkaufsgeschwindigkeiten so attraktiv, dass Globalkäufer kaum wettbewerbsfähig sind. Die Gesellschaft hat in 2012 und 2013 kein Objekt mehr global an einen Investor verkauft.

IT-RISIKEN

Die wesentlichen IT-Komponenten für das Planungs- und Rechnungswesen und die immobilienwirtschaftliche Verwaltung von Objekten werden auf einer eigenen EDV-Anlage ausgeführt. Die Wartung der Anlage wurde an kompetente Dienstleistungsunternehmen übertragen. Die Verfügbarkeit der Daten und der Schutz vor unerlaubtem Zugriff wird durch den Einsatz von moderner Hard- und Softwaretechnologie gewährleistet. Sämtliche relevante Daten werden regelmäßig gesichert.

PERSONALRISIKEN

Der Wettbewerb um hoch qualifizierte Fach- und Führungskräfte ist nach wie vor sehr hoch. Der Erfolg des ISARIA Wohnbau Konzerns hängt maßgeblich davon ab, inwiefern es gelingt, die entsprechenden Mitarbeiter einzustellen, zu integrieren und dauerhaft zu binden. Auch bei der ISARIA Wohnbau sind das Wissen und die Fähigkeiten der Mitarbeiter wesentliche Einflussfaktoren für die positive Entwicklung. Qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen und diese an den Konzern zu binden, wird auch in Zukunft von zentraler Bedeutung sein. Aus diesem Grund werden der Nachfolgeplanung, der Motivation der Mitarbeiter und der Fluktuation besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Als kapitalmarktorientiertes Unternehmen ist ISARIA Wohnbau in einem intransparentem Wettbewerbsumfeld für qualifizierte Mitarbeiter besonders attraktiv.

RECHTLICHE UND STEUERLICHE RISIKEN

Die Geschäftstätigkeit ist von bestimmten rechtlichen Bedingungen abhängig. Dazu gehören insbesondere die Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung. Auch Änderungen der nationalen oder europarechtlichen Vorschriften oder Veränderungen in der gerichtlichen Rechtsprechung könnten die Geschäftstätigkeit beeinträchtigen. So würde eine Änderung der Fälligkeitsregelung der Makler- und Bauträgerverordnung den Geschäftsbetrieb beeinträchtigen. Diese Regelung besagt, dass der Kaufpreis vom Erwerber bereits vor Fertigstellung und Übergabe sukzessive entsprechend dem Baufortschritt gegen Eintragung einer den Erwerbsanspruch absichernden Auflassungsvormerkung zur Zahlung fällig ist. Eventuelle Gewährleistungsansprüche durch die Wohnungskäufer sind durch den ISARIA Wohnbau Konzern abzugelten. Um diesem Risiko zu begegnen, erhält der ISARIA Wohnbau Konzern von Generalunternehmern Gewährleistungsbürgschaften von Banken. Zudem wurden zum Bilanzstichtag Rückstellungen für erwartete Rechtsstreitigkeiten in Zusammenhang mit Altobjekten gebildet. Diese betreffen insbesondere Rückstellungen für Gewährleistungen in der Größenordnung von rund € 2,4 Mio. (Vj. rund € 2,3 Mio.) sowie Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit möglichen Nachlaufkosten in Höhe von rund € 1,5 Mio. (Vj. rund € 2,0 Mio.).

Mit rechtskräftigem Urteil vom 11. Oktober 2013 wurde der bis zum Ende des Geschäftsjahres 2011 amtierende Vorstandsvorsitzende Josef L. Kastenberger vom Landgericht München I wegen Untreue und Betrug zu einer Freiheitsstrafe von dreieinhalb Jahren verurteilt. Er hatte

gestanden, Gelder von Objektgesellschaften in Höhe von insgesamt T€ 160 für private Zwecke veruntreut und einen privaten Gläubiger betrogen zu haben. Die Straftaten ereigneten sich 2007 und 2008. Damals war Herr Kastenberger Alleingesellschafter der JK Wohnbau GmbH (heute ISARIA Wohnbau AG). Weitere angeklagte Tatkomplexe aus dem Zeitraum vor Börsengang im November 2010 wurden auf Antrag der Staatsanwaltschaft nach § 154 Abs. 2 STPO im Hinblick auf die abgeurteilten Taten vorläufig eingestellt.

Die Gesellschaft hat eine Rechtsanwaltsgesellschaft beauftragt, alle angeklagten Tatkomplexe zivilrechtlich gegenüber Herrn Kastenberger und den beteiligten Dritten zu verfolgen. Aus Sicht der Gesellschaft ergeben sich aus diesem Komplex nur Risiken in Form von Rechtsverfolgungskosten, allerdings auch deutliche Chancen auf Schadensersatzzahlungen, die aber nicht die künftigen Geschäftsergebnisse maßgeblich beeinflussen werden.

Wesentliche steuerliche Risiken können sich aus laufenden oder zukünftigen Betriebsprüfungen ergeben. So laufen gegenwärtig außergerichtliche Rechtsbehelfsverfahren im Hinblick auf Prüfungsfeststellungen für Vorjahre mit einem steuerlichen Risiko von rund € 1,3 Mio. (Vj. rund € 1,3 Mio.) für die keine Rückstellungen gebildet wurden, da nicht mit einer Inanspruchnahme gerechnet wird. Gleichwohl ist der Ausgang dieser Verfahren ungewiss.

VORGÄNGE IM ZUSAMMENHANG MIT DEN JAHRES- UND KONZERNABSCHLÜSSEN 2009 UND DEM BÖRSENGANG 2010

Die Wirtschaftsprüfungskanzlei Linner in Zusammenarbeit mit der Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH haben im Mai 2013 ein Gutachten bezüglich möglicher Pflichtverletzung von Beratern und Organen der JK Wohnbau GmbH (nunmehr ISARIA Wohnbau AG) bei der Erstellung der Jahresabschlüsse der JK Wohnbau GmbH und des JK Wohnbau Konzerns zum 31. Dezember 2009 vorgelegt. Dabei wurden die Verantwortlichkeiten in Bezug auf die 21 Sachverhalte untersucht, die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 zu den dort im Anhang dargestellten Anpassungen von Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 Anlass gegeben hatten. Der Jahres- und Konzernabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2009 ist als Teil der historischen Finanzangaben in den Wertpapierprospekt zum Börsengang vom 26. Oktober 2010 aufgenommen worden.

Auf Basis der Feststellungen in diesem Gutachten hat die ISARIA Wohnbau AG noch in 2013 die AGP GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, den seinerzeitigen Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2009, auf Ersatz des entstandenen und möglicherweise noch eintretenden Schadens verklagt. Dem ehemaligem Vorstandsvorsitzendem Josef L. Kastenberger und dem bis zum Beginn des Geschäftsjahres 2011 tätigen Finanzvorstand Johann Haberstock wurde in diesem Verfahren der Streit verkündet. Zur Wahrung der eigenen Rechtsposition kann die Gesellschaft deshalb hier nicht detailliert über die Feststellungen in dem Gutachten berichten.

Das Gutachten konnte früheren Organen der Gesellschaft keine vorsätzlich falschen Angaben in den Abschlüssen oder gegenüber dem damaligen Abschlussprüfer nachweisen. Auch im Strafverfahren gegen Herrn Josef L. Kastenberger erfolgte mit dem am 11. Oktober 2013 ergangenen Urteil keine Verurteilung wegen Kapitalanlagebetrugs. Die entsprechenden Vorwürfe wurden auf Antrag der Staatsanwaltschaft vorläufig eingestellt. Allerdings kann auch nicht ganz ausgeschlossen werden, dass noch gegen andere an der Abschlusserstellung- und -prüfung 2009 oder dem Börsengang Beteiligte wegen Kapitalanlagebetrug ermittelt wird. Insgesamt ist die Gesellschaft jedoch der Ansicht, dass Aktionäre wegen möglichen Fehlern des Wertpapierprospektes nur aufgrund der Spezialnormen des §§ 44 bis 47 Börsengesetz vorgehen konnten. Danach verjähren Prospekthaftungsansprüche in einem Jahr seit dem Zeitpunkt, zu dem der Erwerber von der Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit der Angaben des Prospektes Kenntnis erlangt hat, spätestens jedoch in drei Jahren seit der Veröffentlichung des Prospekts. Die Verjährung von Prospekthaftungsansprüchen ist diesbezüglich insofern bereits im Oktober 2013 eingetreten.

Bis dahin hat lediglich ein, hinsichtlich der Beteiligungshöhe auch meldepflichtiger, Aktionär Maßnahmen gegen die Gesellschaft und weitere am Börsengang Beteiligte ergriffen, die zu einer Verjährungshemmung gegenüber der Gesellschaft geführt haben könnten. Das sich hieraus ergebene theoretische und im Falle einer strittigen Auseinandersetzung wohl auch erst nach Jahren finanziell relevante Risiko ist auf Basis des aktuellen Aktienkurses eine mittlere einstellige Millionensumme. Die Gesellschaft ist damit selbst bei Annahme des größtmöglichen Schadens durch den Börsengang nicht mehr in ihrer Existenz gefährdet. Praktisch ist die Gesellschaft überzeugt, dass das Risiko nahezu vollständig durch Rückgriffsmöglichkeiten gegen andere Beteiligte sowie die laufenden Vergleichsverhandlungen reduziert ist.

SONSTIGE RISIKEN

Neben den bereits beschriebenen Risiken bestehen allgemeine Einflüsse, die schwer oder gar nicht absehbar und damit kaum beeinflussbar sind. Einige dieser Risiken sind unvorhergesehene politische Umgestaltungen, soziale Umbrüche, verheerende Naturkatastrophen oder Terroranschläge. Derartige Entwicklungen könnten sich in Zukunft mittelbar und unmittelbar auf den ökonomischen Verlauf des ISARIA Wohnbau Konzerns auswirken.

IV. GESAMTEINSCHÄTZUNG

Aus Sicht des ISARIA Wohnbau Konzerns sind gegenwärtig auf der Basis der getroffenen Annahmen keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar und zwar weder aus der Vergangenheit, noch aus aktuell absehbaren Entwicklungen. Sofern die unter den finanzwirtschaftlichen Risiken dargestellten Finanzierungsmaßnahmen umgesetzt werden können, ist der ISARIA Wohnbau Konzern gegenwärtig und zukünftig fähig, im Markt für Wohnimmobilien in München ertragsreich zu wachsen und den fälligen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

5. ANGABEN GEM. § 315 ABS. 4 HGB

ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

Das Grundkapital der ISARIA Wohnbau AG betrug am 31. Dezember 2013 T€ 20.764 und war eingeteilt in 20.764.000 nennwertlose Stückaktien. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung ein Stimmrecht.

BESCHRÄNKUNGEN, DIE STIMMRECHTE ODER DIE ÜBERTRAGUNG VON AKTIEN BETREFFEN

Mit Herrn Kastenberger wurde im Geschäftsjahr 2011 eine Vereinbarung geschlossen, wonach von ihm 3.310.000 Stück direkt und indirekt gehaltene Aktien der ISARIA Wohnbau AG zur Besicherung von Forderungen zu Gunsten des Konzerns verpfändet wurden.

Das Bestehen weiterer Beschränkungen im Sinne von § 289 Abs. 4 Nr. 2 HGB auf Grund von Vereinbarungen zwischen der Gesellschaft und Aktionären oder auf Grund von Vereinbarungen zwischen Aktionären hinsichtlich der Stimmrechte oder der Übertragung von Aktien der Gesellschaft sind dem Vorstand nicht bekannt.

10% DER STIMMRECHTE ÜBERSCHREITENDE KAPITALBETEILIGUNGEN

Zum 31. Dezember 2013 bestanden nach Kenntnis der Gesellschaft Beteiligungen am Kapital der ISARIA Wohnbau AG, die 10% der Stimmrechte überschreiten, mit rund 13,2% durch Herrn Kastenberger, mit rund 12,7% durch die JK Holding GmbH (Alleingesellschafter Herr Kastenberger) und mit rund 10,9% durch die Helvetic Private Investments AG. Es bestehen keine Aktien mit Sonderrechten, die ihrem Inhaber Kontrollbefugnisse verleihen. Darüber hinaus besteht keine Art der Stimmrechtskontrolle, durch Arbeitnehmer, die am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben.

GESETZLICHE VORSCHRIFTEN UND BESTIMMUNGEN DER SATZUNG ÜBER DIE ERNENNUNG UND ABBERUFUNG DER MITGLIEDER DES VORSTANDS UND ÜBER DIE ÄNDERUNG DER SATZUNG

Die Bestellung und Abberufung der Vorstandsmitglieder folgt den §§ 84 und 85 AktG. Es bestehen keine Sonderregelungen in der Satzung der Gesellschaft. Die Bestellung und Abberufung unterliegt alleinig dem Aufsichtsrat der ISARIA Wohnbau AG. Die wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit von Vorstandsmitgliedern ist zulässig.

Nach § 5 der Satzung kann der Vorstand aus zwei oder mehr Personen bestehen; die Entscheidung darüber fällt der Aufsichtsrat. Satzungsänderungen sind nach §§ 119 Abs. 1 Nr. 5, 133 AktG der Hauptversammlung vorbehalten. Die Satzung kann nach § 179 Abs. 1 und Abs. 2 AktG nur durch einen Beschluss der Hauptversammlung mit mindestens 75% des bei der Beschlussfassung anwesenden Grundkapitals geändert werden.

BEFUGNISSE DES VORSTANDS, AKTIEN AUSZUGEBEN UND ZURÜCKZUKAUFEN

Der Vorstand ist zum Stichtag durch Beschluss der Hauptversammlung vom 23. März 2012 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 22. März 2017 einmalig oder mehrfach um bis zu insgesamt T€ 10.382 zu erhöhen. Dies erfolgt durch die Ausgabe von bis zu 10.382.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen. Die neuen Aktien sind den Aktionären grundsätzlich zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats ein- oder mehrmalig in bestimmten Fällen auszuschließen. Von der Ermächtigung wurde nach dem Stichtag im Umfang der durchgeführten Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage zum Erwerb der One Group gegen Ausgaben von € 3.000.000 neuer Aktien der ISARIA Wohnbau AG aus dem genehmigten Kapital Gebrauch gemacht, sodass zum Datum dieses Abschlusses noch ein genehmigtes Kapital in Höhe von T€ 7.382 verbleibt.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist ferner durch Beschluss der Hauptversammlung vom 23. März 2012 um bis zu T€ 10.382 bedingt erhöht. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 22. März 2017 auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder eine Kombination dieser Instrumente im Gesamtbetrag von bis zu T€ 100.000 mit oder ohne Laufzeitbegrenzung auf insgesamt bis zu 10.382.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien der ISARIA Wohnbau AG zu begeben.

VEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL EINES WECHSELS DER UNTERNEHMENSKONTROLLE

Ändern sich die Beteiligungsverhältnisse der ISARIA Wohnbau AG derart, dass eine natürliche oder juristische Person oder Personengruppe die ISARIA Wohnbau AG gemäß § 17 AktG beherrscht („Change of Control"), haben Herr Christian Dunkelberg und Herr Michael Haupt das Recht, ihren Anstellungsvertrag innerhalb von acht Wochen nach Kenntnis dieses Umstandes mit Frist von zwei Wochen zum Monatsende zu kündigen und als Entschädigung für den Verlust des Arbeitsplatzes eine Abfindung in Höhe von 80% der durch die gegenüber dem Beendigungszeitpunkt vorfristigen Beendigung des Vorstandsverhältnisses nicht mehr zur Entstehung und Auszahlung gelangende Bezüge, maximal jedoch zwei Jahresbezüge, zu verlangen. Daneben existieren bei der ISARIA Wohnbau AG keine wesentlichen Vereinbarungen des Mutterunternehmens, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen oder eine entsprechende Entschädigungsvereinbarung mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern.

6. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Die nach § 289a HGB vorgeschriebene „Erklärung zur Unternehmensführung" ist auf der Internetseite der ISARIA Wohnbau AG (www.isaria-wohnbau.de) im Bereich Investor Relations dauerhaft zugänglich gemacht worden.

7. NACHTRAGSBERICHT

Mit Wirkung zum 1. Januar 2014 trat Herr Jan von Lewinski als neuer COO (Chief Operating Officer) in den Vorstand der ISARIA Wohnbau AG ein. Er übernimmt diese Aufgabe vom bisherigen COO Christian Dunkelberg, dessen seit 2010 laufender Vertrag bis Ende 2015 verlängert wurde und der künftig die Aufgaben des CIO (Chief Investment Officer) verantwortet. Damit wird das Unternehmen zukünftig von einem dreiköpfigen Vorstand geführt. Die Bestellung von Michael Haupt als CEO und Vorstandssprecher wurde im Februar 2014 bis Ende 2017 verlängert.

Der Aufsichtsrat hat mit dem neuen Ressort eines CIO ein Zeichen gesetzt, um die Gesellschaft künftig auch wieder auf Expansion und Akquisiton auszurichten. Die Übernahme der One Group in Hamburg und die aktuell überwiegend nur zu spekulativen Preisen mögliche Akquisition in München hat zu dem Entschluss geführt, im Januar 2014 eine wesentliche potentielle Wohnungsnutzungsentwicklung in Hamburg anzubinden. Im Laufe der nächsten Monate soll entschieden werden, ob die ISARIA Wohnbau damit erstmals strategisch einen zweiten Standort aufbaut oder ob das Projekt als reine Finanzbeteiligung der One Group in Betracht kommt. Aufgrund der vereinbarten Vertraulichkeit können keine näheren Einzelheiten zur Immobilie genannt werden.

Im Februar 2014 hat die Gesellschaft eine neue Unternehmensanleihe über € 10,0 Mio. mit einer Laufzeit bis Februar 2015 und einem Zinssatz von 8,0% p.a. begeben, diese wurde in voller Höhe gezeichnet.

Am 11. Februar 2014 erfolgte die Eintragung der Kapitalerhöhung aus der Einbringung der One Group in das Handelsregister.

Darüber hinaus sind zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Konzernzwischenlageberichtes keine wesentlichen Ereignisse bekannt, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind und wesentliche Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns haben. Durch den milden Winter laufen alle Bauvorhaben planmäßig und machen deutliche Fortschritte.

8. PROGNOSEBERICHT

Die im Konzernabschluss 2012 berichtete Prognose hinsichtlich des Geschäftsverlaufs in 2013 beinhaltete Aussagen zur Höhe der Umsatzerlöse, zu der Entwicklung der Finanzierungskosten, zur EBIT-Marge sowie zum Ergebnis nach Steuern. Durch die Verschiebung wesentlicher und margenstarker Übergaben von Ende 2013 auf das erste Quartal 2014 wurde nur etwa der halbe prognostizierte Umsatz erreicht und auch die EBIT-Marge viel zurück. Da allerdings die prognostizierte Senkung der Finanzierungskosten mit 38 % deutlich ausfiel und die künftigen Erträge zu einem Ertragssteuerertrag führten, wurde insgesamt ein positives Ergebnis erreicht. Der im Konzernabschluss prognostizierte untere einstellige Millionen-Bereich wurde damit erreicht. Im Quartalsbericht zum 30. September 2013 waren die drohenden Umsatzverschiebungen mit einer Ergebnisauswirkung von bis zu € 5,0 Mio. angegebeben worden. Der ISARIA Wohnbau Konzern kam insgesamt so stabil durch das Jahr 2013, dass selbst die Halbierung des geplanten Umsatzes doch noch zu einem positivem Ergebnis führte. Weiterhin war bei der Prognose im Konzernabschluss 2012 noch nicht absehbar, dass die Gesellschaft in 2013 durch verschiedene Maßnahmen ihr Eigenkapital um das Dreieinhalbfache erhöhen konnte und somit nun über eine relevante Kapitalausstattung verfügt. Die nachfolgenden Aussagen zum zukünftigen Geschäftsverlauf und zu den dafür als maßgebend beurteilten Einflussfaktoren Markt, Branche und Unternehmen basieren auf den Einschätzungen des Vorstands. Grundsätzlich bergen Prognosen das Risiko, dass die Entwicklungen weder in ihrer Tendenz noch ihrem Ausmaß tatsächlich eintreten. Die wesentlichen Risiken sind im Risiko- und Chancenbericht erläutert.

KÜNFTIGE AUSRICHTUNG DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Der ISARIA Wohnbau Konzern ist als Projektentwickler qualitativ hochwertiger Wohnimmobilien im Großraum

München bereits seit über 15 Jahren etabliert. Der ISARIA Wohnbau Konzern zählt nach einer aktuellen Studie von BulwienGesa zu den drei größten Projektentwicklern für Wohnimmobilien in München. Da man sich im Markt aber nur schwer von der Spitzengruppe absetzen kann, sind damit die Grenzen des Wachstums im traditionellen Kerngeschäft absehbar. Neben dem Geschäftsbereich Neubau von Wohnimmobilien ist der Konzern deshalb auch im Bereich Revitalisierung von bestehenden leer stehenden Gewerbeobjekten tätig. Beginnend mit dem 2012 übergebenen Objekt Schillerstraße steht nunmehr mit dem Objekt Vogelweidestraße das zweite Objekt vor der Fertigstellung und damit sind über 350 „APP.ARTMENTS“ realisiert. Eine parallele Ausrichtung als gewerblicher Projektentwickler ist auch in Zukunft nicht vorgesehen. Gewerbliche Nutzungen sind bei ISARIA Wohnbau nur im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung von Wohnstandorten denkbar.

Im Nachtragsbericht wurde bereits erwähnt, dass die Gesellschaft aktuell eine regionale Ausweitung über München hinaus prüft und die nächstgrößere Stadt in Deutschland, Hamburg, im Fokus der Überlegungen steht. Basis dafür ist auch die mit Übernahme der One Group deutlich verbesserte Finanzierungsstruktur.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG UND DER MÜNCHNER WOHNUNGSMARKT ALS HEIMAT DER GESELLSCHAFT

Nach Ansicht des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) stehen die Zeichen für die Konjunktur in Deutschland 2014 auf Expansion, getragen vor allem von anziehenden Investitionen. Auch die Weltkonjunktur belebt sich deutlich. Faktoren, die die Weltkonjunktur in den vergangenen beiden Jahren spürbar belasteten, haben nach Einschätzung des IfW an Bedeutung verloren. Allerdings ist die Staatsschuldenkrise im Euroraum nach wie vor nicht gelöst; eine neuerliche Welle von Unsicherheit über die Zukunft im Währungsraum könnte im Prognosezeitraum die Finanzmärkte beunruhigen und die Nachfrage beeinträchtigen.

Bezogen auf den Wohnungsmarkt in München sind die Aussichten für Projektentwickler weiter vielversprechend. Der jährliche Bedarf an neuen Wohnungen in München liegt bei rund 7.000 Wohnungen p.a., denen in den letzten Jahren jeweils nur rund 5.500 fertig gestellte Wohnungen p.a. gegenüber standen. In namhaften Studien wird München seit mehreren Jahren in Folge als der Immobilienmarkt Nummer 1 in Deutschland beschrieben. Die Nettozuwanderung betrug seit 2010 jeweils knapp 20.000 bis knapp 30.000 Personen pro Jahr.

Dieser Trend war auch in 2013 ungebrochen und führte, gepaart mit dem Trend zu mehr Haushalten im Verhältnis zur Bevölkerung, zu einer weiter verstärkten Nachfrage nach Wohnraum. Auf dem Hypothekenzinsmarkt ist keine wesentliche Veränderung zu erwarten. Damit wird der Wohnimmobilienerwerb auch für die Zukunft positiv unterstützt. Vor diesem Hintergrund kann von weiter steigenden Mieten und Kaufpreisen ausgegangen werden, an denen der ISARIA Wohnbau Konzern mit seinem Geschäftsmodell partizipieren wird.

ENTWICKLUNG DER FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Die notarielle Verkaufsleistung des ISARIA Wohnbau Konzerns konnte in 2013 erneut deutlich gesteigert werden. Hierbei handelt es sich um viele Verkäufe „vom Plan“, d.h. vor Beginn der mindestens einjährigen Bauphase. Mit einem Auftragsbestand von € 113 Mio. zum 31. Dezember 2013 hat die Gesellschaft neben einem Großteil der für 2014 geplanten Umsätze auch schon die ersten sicheren Umsätze für 2015 in den Büchern. Auch sind die Bauleistungen für alle für 2014 geplanten Fertigstellungen bereits komplett oder weitgehend vergeben. Auch ist mit Übernahme der One Group die Finanzierung deutlich besser planbar und die Gesellschaft verfügt mit einem Eigenkapital von € 13,6 Mio. über eine relevante Kapitalausstattung. Ab dem kommenden Jahr 2014 wirken sich zudem die deutlich gestiegenen Verkaufspreise in München sowie die hohen aktuellen Verkaufszahlen deutlich positiv auf die Rohertragsmarge und das EBIT der ISARIA Wohnbau aus.

Für 2014 rechnet die Gesellschaft aus Bautätigkeit und Übergaben mit einem Umsatz in Höhe von rund € 100 Mio.

Für 2014 ist der Vollzug weiterer bereits beurkundeter Mehrheitsübernahmen von Projektgesellschaften geplant. Diese Projekte befinden sich derzeit sämtlich noch in der Entwicklungsphase, es wird jedoch teilweise noch mit dem Baubeginn in 2014 gerechnet. Die Finanzierung dieser Gesellschaften wird zu einer Erhöhung der Finanzierungskosten im Konzern gegenüber dem Niveau von 2013 um ca. 20–25 % führen.

Aus der One Group wird für das Jahr 2014 ein leicht positives operatives Ergebnis erwartet. Insgesamt gehen wir in unserer aktuellen Unternehmensplanung für 2014 von einem positiven Ergebnis nach Steuern im mittleren einstelligen Millionen-Bereich aus.

Aufgrund bereits getätigter Grundstückskäufe ist die Projektpipeline auch für die kommenden Jahre nach 2014 gesichert und führt planmäßig zu weiter steigenden Ergebnissen.

Für die ISARIA Wohnbau AG als Einzelgesellschaft erwarten wir für das Geschäftsjahr 2014 auf Basis des HGB-Jahresabschlusses ebenfalls ein Ergebnis nach Steuern im mittleren einstelligen Millionen-Bereich. Im Vorjahr beinhaltete die Prognose für die Einzelgesellschaft für das Geschäftsjahr 2013 Aussagen zu Ergebnisbeiträgen aus Tochter- und Beteiligungsgesellschaften sowie zum Ergebnis nach Steuern. Dieses wurde im einstelligen Millionen-Bereich prognostiziert. Mit einem Ergebnis nach Steuern von € 5,6 Mio. wurde diese Prognose auch erreicht. Im Einzelnen gelten für eine Abweichungsanalyse für die Einzelgesellschaft die gleichen Aspekte, die oben bereits für die Abweichungsanalyse auf Konzernebene ausgeführt wurden.

GESAMTEINSCHÄTZUNG

Gegenwärtig sind keine Anzeichen für einen kurz- oder mittelfristigen Nachfragerückgang auf dem Münchner Wohnimmobilienmarkt zu erkennen. Mit seinen langjährigen Marktkenntnissen, der gesicherten Projektpipeline und der nunmehr konzerneigenen Finanzierungsplattform sowie deutlich verbesserten Eigenkapitalausstattung kann der ISARIA Wohnbau Konzern überproportional an der positiven Entwicklung des attraktiven Münchner Immobilienmarkts partizipieren. Der prognostizierte Bevölkerungszuwachs in München bis zum Jahre 2025 sowie die stetig steigende Anzahl an Haushalten sind wichtige Indikatoren für den Konzern, dass der Absatz auch mittelfristig gesichert ist und die prognostizierten Wachstumsziele erreicht werden können.

Zusammenfassend sieht der Vorstand ab 2014 deutlich gesichertere Chancen, mit den im Bau befindlichen und weitestgehend verkauften Objekteinheiten sowie mit den bereits akquirierten bzw. geplanten Projekten, das Wachstum des Konzerns erfolgreich umzusetzen und die Finanz- und Ertragslage deutlich zu verbessern.

München, 19. März 2014

Michael Haupt Vorstandssprecher / CEO	Christian Dunkelberg Vorstand / CIO	Jan von Lewinski Vorstand / COO

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

	Anhang	2013 T€	2012 T€
Umsatzerlöse			
a) aus dem Verkauf von Objekteinheiten	(7)	34.577	77.328
b) aus der Vermietung	(8)	3.129	1.918
Bestandsveränderungen von zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten	(9)	4.694	-17.741
Gesamtleistung		**42.400**	**61.506**
Materialaufwand	(10)		
a) Aufwendungen für den Verkauf von Objekteinheiten		-26.567	-37.931
b) Aufwendungen für die Vermietung		-2.857	-1.727
Rohertrag		**12.976**	**21.847**
Personalaufwand	(11)	-3.005	-2.811
Abschreibungen	(18) (19) (20)	-458	-916
Sonstige betriebliche Erträge	(12)	3.543	7.525
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(13)	-10.086	-13.060
EBIT		**2.970**	**12.586**
Finanzerträge	(14)	829	1.652
Finanzaufwendungen	(15)	-13.221	-21.345
Ergebnis von at equity einbezogenen Unternehmen	(16)	1.990	4.539
Finanzergebnis		**-10.402**	**-15.153**
Konzernergebnis vor Ertragsteuern		**-7.433**	**-2.567**
Ertragsteuerertrag	(17)	8.516	3.762
Konzernergebnis nach Ertragsteuern		**1.084**	**1.195**
davon zurechenbar den Gesellschaftern der ISARIA		1.046	1.279
davon zurechenbar Minderheitsgesellschaftern		38	-84
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse		0	0
Konzerngesamtergebnis		**1.084**	**1.195**
davon zurechenbar den Gesellschaftern der ISARIA		1.046	1.279
davon zurechenbar Minderheitsgesellschaftern		38	-84
Ergebnis je Aktie in €			
unverwässert	(43)	0,05	0,06
verwässert	(43)	0,05	0,06

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2013

Aktiva	Anhang	31.12. 2013 T€	31.12. 2012 T€
I. Langfristige Vermögenswerte		**41.817**	**23.647**
1. Immaterielle Vermögenswerte	(18)	9.704	95
2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(19)	14.699	14.872
3. Sachanlagen	(20)	393	285
4. Finanzielle Vermögenswerte			
a) Anteile an at equity einbezogenen Unternehmen	(21)	2.868	2.807
b) Beteiligungen	(22)	37	38
5. Latente Steuerguthaben	(17)	14.112	4.843
6. Sonstige langfristige Vermögenswerte	(26)	5	707
II. Kurzfristige Vermögenswerte		**185.123**	**139.062**
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
a) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	(23)	125.694	83.470
b) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	(24)	640	640
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen und anderen Lieferungen und Leistungen	(25)	4.316	3.270
3. Ertragsteuererstattungsansprüche	(17)	77	49
4. Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	(26)	22.093	26.914
5. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(27)	32.303	24.719
Summe Aktiva		**226.939**	**162.710**

Passiva	Anhang	31.12. 2013 T€	31.12. 2012 T€
I. Eigenkapital		**13.606**	**3.009**
1. Gezeichnetes Kapital	(28)	20.764	20.764
2. Rücklagen	(28)	131.472	130.517
3. Bilanzverlust		-147.270	-148.316
4. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen		8.700	0
Konzerneigenkapital der Mehrheitsgesellschafter		13.665	2.965
5. Anteile der Minderheitsgesellschafter		-59	45
II. Langfristige Schulden		**66.697**	**27.811**
1. Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften	(29)	47.712	16.562
2. Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	(31)	15.355	9.318
3. Latente Steuerschulden	(17)	1.453	480
4. Sonstige Rückstellungen	(35)	2.177	1.451
III. Kurzfristige Schulden		**146.636**	**131.889**
1. Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften	(29)	10.983	25.209
2. Finanzschulden aus stillen Beteiligungen, partiarischen Darlehen und sonstigen Kapitalüberlassungen	(30)	47.447	48.225
3. Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	(31)	12.282	20.622
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(33)	15.127	10.113
5. Verbindlichkeiten aus Anzahlungen	(34)	46.988	15.458
6. Tatsächliche Ertragsteuerschulden	(17)	1.748	1.015
7. Sonstige Rückstellungen	(35)	2.143	3.071
8. Übrige Schulden	(32)	9.919	8.176
Summe Passiva		**226.939**	**162.710**

VERÄNDERUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS IM GESCHÄFTSJAHR 2013

	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	Rücklagen	Bilanzverlust	Konzerneigenkapital der Mehrheitsgesellschafter	Anteile der Minderheitsgesellschafter	Gesamtkonzerneigenkapital
		T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Stand zum 01. Januar 2012		**20.764**	**0**	**129.773**	**-149.595**	**942**	**129**	**1.071**
Konzerngesamtergebnis		0	0	0	1.279	**1.279**	-84	**1.195**
Finanzgarantien Josef L. Kastenberger / JK Holding GmbH	(28)	0	0	744	0	**744**	0	**744**
Stand zum 31. Dezember 2012		**20.764**	**0**	**130.517**	**-148.316**	**2.965**	**45**	**3.009**
Konzerngesamtergebnis		0	0	0	1.046	**1.046**	38	**1.084**
Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen		0	8.700	0	0	**8.700**	0	**8.700**
Transaktionskosten		0	0	-18	0	**-18**	0	**-18**
Einlagen von Gesellschaftern		0	0	3.737	0	**3.737**	0	**3.737**
Finanzgarantien Josef L. Kastenberger/ JK Holding GmbH	(28)	0	0	91	0	**91**	0	**91**
Anteilserwerb ohne Statuswechsel		0	0	-2.855	0	**-2.855**	-134	**-2.989**
Erstkonsolidierung One Group		0	0	0	0	**0**	-7	**-7**
Stand zum 31. Dezember 2013		**20.764**	**8.700**	**131.472**	**-147.270**	**13.665**	**-59**	**13.606**

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

	Anhang	2013 T€	2012* T€
Konzernergebnis vor Ertragsteuern		**-7.433**	**-2.567**
Anpassungen bei der Überleitung vom Konzernergebnis vor Ertragsteuern auf den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit			
Abschreibungen	(18) (19) (20)	458	916
Wertberichtigungen (+) / Wertaufholungen (-)	(23) (24) (25)	-1.883	2.820
Finanzergebnis	(14) (15) (16)	10.402	15.153
Gewinne aus der Veräußerung von als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien		-649	0
Sonstige nicht zahlungswirksame Aufwendungen / Erträge	(36)	-624	-4.366
Rückgang (+) und Anstieg (-) der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderer Vorräte	(23) (24)	-3.103	15.047
Rückgang (+) und Anstieg (-) der Forderungen aus Grundstücksverkäufen und anderen Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen und finanziellen Vermögenswerte		3.337	18.555
Anstieg (+) und Rückgang (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten	(32) (33) (34)	1.127	-406
Anstieg (+) und Rückgang (-) der sonstigen Rückstellungen	(35)	-227	-1.577
Erstattete / Gezahlte Ertragsteuern	(17)	-726	-3.200
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		**679**	**40.374**
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten	(18)	-18	-72
Erwerb / Herstellung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(19)	0	-7
Erwerb von Sachanlagen	(20)	-83	-66
Ein-/Auszahlungen von finanziellen Vermögenswerten	(26)	-2.855	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	(19)	1.155	400
Unternehmenszusammenschlüsse nach IFRS 3 abzüglich erworbener Zahlungsmittel	(3)	4.633	0
Anteilsverkauf von Tochterunternehmen mit Kontrollverlust abzüglich veräußerter Zahlungsmittel	(3)	0	2.320
Erhaltene Zinsen	(14)	30	25
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		**2.861**	**2.600**
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	(30) (31)	39.338	40.091
Auszahlung aus der Tilgung von Finanzschulden	(30) (31)	-33.240	-75.285
Gezahlte Zinsen	(15)	-9.009	-13.477
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		**-2.910**	**-48.671**
Zahlungswirksame Veränderung der Zahlungsmittel		**631**	**-5.697**
Anfangsbestand der Zahlungsmittellente	(27)	**11.762**	**17.459**
Endbestand der Zahlungsmittel	(27)	**12.393**	**11.762**

* angepasst

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

1. ALLGEMEINES

Die ISARIA Wohnbau AG (vormals JK Wohnbau AG) (im Folgenden auch „Gesellschaft“, „ISARIA“ bzw. in Zusammenhang mit ihren Tochter- und Beteiligungsgesellschaften „ISARIA Wohnbau Konzern“ oder „Gruppe“ genannt) ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Die Aktien der Gesellschaft notieren im Regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse. Die ISARIA Wohnbau AG ist die Muttergesellschaft des Konzerns. Sie ist beim Amtsgericht München unter der Nummer HRB 187909 registriert. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Leopoldstraße 8, 80802 München, Deutschland.

Die Gesellschaft hat mit Beschluss der Hauptversammlung vom 6. Juni 2013 ihre Firmierung in ISARIA Wohnbau AG geändert. Die diesbezügliche Eintragung im Handelsregister erfolgte am 13. Juni 2013.

Der Konzernabschluss ist in Euro (€) dargestellt, da allen Konzerntransaktionen diese Währung zugrunde liegt und der Euro damit die funktionale Währung des Konzerns darstellt. Sofern nicht anders angegeben, erfolgt der Ausweis in Tausend Euro (T€). Wir weisen darauf hin, dass bei der Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben aufgrund kaufmännischer Rundung Differenzen auch innerhalb einzelner tabellarischer Darstellungen auftreten können, dies betrifft auch die dargestellten Summen und Zwischensummen des Konzernabschlusses.

Die Konzerngesamtergebnisrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Geschäftsjahr der ISARIA Wohnbau AG und ihrer in den Konzernabschluss einbezogenen Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen entspricht dem Kalenderjahr.

(1) GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Der ISARIA Wohnbau Konzern ist Projektentwickler für Wohnimmobilien im Großraum München. Der Konzern kauft Grundstücke über eigenständige Projektgesellschaften/Tochtergesellschaften in attraktiven Lagen, plant dort Wohnimmobilien, baut diese und verkauft sie anschließend. Die Geschäftstätigkeit der ISARIA Wohnbau Gruppe gliedert sich in die Geschäftsbereiche Neubau von Wohnimmobilien und Revitalisierung von Bestandsimmobilien. Zu Letzterem zählt auch die Umnutzung von ehemaligen Gewerbeobjekten zu Wohnimmobilien unter der dafür geschaffenen Marke „APP.ARTMENTS“.

Das Geschäftsmodell der Gesellschaft ist darauf angelegt, die errichteten Wohnungen und Häuser vollständig zu veräußern. Eine Vermietung bzw. ein Halten im Bestand der Wohnungen oder Häuser wird von der ISARIA Wohnbau nicht angestrebt. Die Gesellschaft ist mit ihren Projektgesellschaften ausschließlich im wachstumsstarken Großraum München tätig.

Zum 31. Dezember 2013 erwarb die ISARIA alle Geschäftsanteile an der One Group GmbH mit Sitz in Hamburg. Die Geschäftstätigkeit der One Group GmbH und ihrer Tochtergesellschaften (im Folgenden auch „One Group“ genannt) umfasst im Wesentlichen die Emission von Projektentwicklungsfonds für Wohnungsbauprojekte.

(2) GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG DES ABSCHLUSSES

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 wurde unter ergänzender Anwendung der Bestimmungen des § 315a HGB in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und den diesbezüglichen Interpretationen des International Accounting Standards Board (IASB) erstellt, wie sie gemäß der Verordnung Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlamentes und des Rates über die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind.

Die Berichterstattung für das Geschäftsjahr 2013 erfolgt nach den verpflichtend anzuwendenden Standards und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde durch den Vorstand der ISARIA Wohnbau AG am 19. März 2014 aufgestellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, zur Veröffentlichung freigegeben.

NEU ANZUWENDENDE BZW. GEÄNDERTE UND ANZUWENDENDE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Im Geschäftsjahr kamen folgende neue oder überarbeitete IFRS Standards und Interpretationen zur Anwendung:

Standard/Interpretation	Stichtag Anwendungspflicht	Datum EU-Endorsement
Änderung zu IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“	01.01.2013	06.06.2012
Änderung zu IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“	01.01.2013	06.06.2012
Änderungen IFRS 1 „Ausgeprägte Hochinflation“	01.01.2013	11.12.2012
Änderung IAS 12 „Ertragsteuern“	01.01.2013	11.12.2012
IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“	01.01.2013	11.12.2012
IFRIC 20 „Bilanzierung von Abraumbeseitigungskosten im Tagebergbau“	01.01.2013	11.12.2012
Änderungen zu IFRS 7 „Angaben Finanzinstrumente“	01.01.2013	13.12.2012
Verbesserungen der International Financial Reporting Standards (2009-2011)	01.01.2013	27.03.2013
Änderungen zu IFRS 1 Darlehen der öffentlichen Hand	01.01.2013	04.03.2013
Neue Fassung des IAS 27 „Separate Abschlüsse“	01.01.2014	11.12.2012
Neue Fassung des IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“	01.01.2014	11.12.2012
IFRS 10 „Konzernabschlüsse“	01.01.2014	11.12.2012
IFRS 11 „Gemeinschaftliche Vereinbarungen“	01.01.2014	11.12.2012
IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“	01.01.2014	11.12.2012

Vor dem Hintergrund des zum Stichtag erfolgten Erwerbs der One Group werden zum Stichtag die neuen Standards IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 sowie die geänderten Standards IAS 27 und IAS 28 freiwillig vorzeitig angewandt. Diese Standards, die grundsätzlich erst zum 1. Januar 2014 verpflichtend anzuwenden wären, beinhalten neue Vorschriften zur Konsolidierung, insbesondere zum Umfang des Konsolidierungskreises. Änderungen ergaben sich durch diese erstmalige Anwendung, wie auch aus den anderen erstmalig anzuwendenden Vorschriften, jedoch nicht. Vor diesem Hintergrund wird auch auf die Erstellung von Vergleichszahlen in der Konzernbilanz auf den 1. Januar 2012, die bei erstmaliger Anwendung einer Rechnungslegungsmethode grundsätzlich erforderlich wären, verzichtet.

BEREITS VERÖFFENTLICHTE, ABER NOCH NICHT ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Standard/Interpretation	Stichtag Anwendungs-pflicht	Datum EU-Endorsement
Änderung an IAS 32 „Darstellung Finanzinstrumente" – Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten	01.01.2014	13.12.2012
Änderungen an IAS 36, Wertminderungen von Vermögenswerten – Angaben zum erzielbaren Betrag für nicht-finanzielle Vermögenswerte	01.01.2014	20.11.2013
Änderungen an IAS 39, Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen	01.01.2014	20.11.2013
IRFIC 21, Abgaben	01.01.2014	Offen
Änderungen IAS 19, Leistungen an Arbeitnehmer – Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	01.01.2015	Offen
IFRS 14, Regulatorische Abgrenzungposten	01.01.2016	Offen
IFRS 9 „Finanzinstrumente" und Änderung IFRS 9 und IFRS 7 Anhangangaben	01.01.2018	Offen

Aus der künftigen Anwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften erwartet die Gesellschaft derzeit keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss. Die Erstanwendung dieser Standards soll zum verpflichtenden Termin erfolgen.

(3) KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der vorliegende Konzernabschluss umfasst zum Bilanzstichtag neben der ISARIA Wohnbau AG, 33 (Vj. 21) Tochtergesellschaften sowie drei (Vj. drei) at equity konsolidierte Gemeinschaftsunternehmen. Der Konsolidierungskreis hat sich während des Geschäftsjahrs 2013 wie folgt verändert:

UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

Erwerb der One Group

Zur Sicherung des Zugangs zu den für die Entwicklung und Realisierung ihrer aktuellen und künftigen Projektpipeline benötigten Eigenmitteln hat die ISARIA Wohnbau AG mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 (Erwerbszeitpunkt) 100% der Anteile an der One Group GmbH, Hamburg, und deren Tochtergesellschaften erworben. Die erworbene Gruppe ist ein Emissionshaus für Projektentwicklungsfonds im Wohnungsbau. Der Kaufpreis wurde durch die Ausgabe von 3.000.000 Stückaktien aus dem genehmigten Kapital entrichtet. Auf Basis eines Börsenkurses der Aktie der ISARIA Wohnbau AG zum Erwerbszeitpunkt von € 2,90 ergaben sich Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses von T€ 8.700. Anschaffungsnebenkosten in Höhe von T€ 50 wurden in der Gesamtergebnisrechnung innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden des Unternehmenszusammenschlusses zum Erwerbszeitpunkt.

Hauptgruppen der erfassten Vermögenswerte und Schulden in T€	Buchwert zum Zeitpunkt des Erwerbs	Neubewertung von Vermögens-werten und Schulden	Buchwert zum Zeitpunkt der Erstkonso-lidierung
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	372	4.344	4.716
Sachanlagevermögen	129	0	129
Sonstige langfristige Vermögenswerte	28.501	0	28.501
Latente Steuerguthaben	1.795	0	1.795
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	1.768	0	1.768
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3.506	0	3.506
Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	7.378	0	7.378
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.384	0	7.384
Summe Vermögenswerte	**50.833**	**4.344**	**55.177**
Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften	47.712	0	47.712
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	860	0	860
Übrige Schulden	1.458	0	1.458
Latente Steuerverbindlichkeiten	0	1.390	1.390
Summe Schulden	**50.030**	**1.390**	**51.420**
Nettovermögen	**803**	**2.954**	**3.757**
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	**-7**	**0**	**-7**
Kaufpreis nach IFRS 3			**8.700**
Geschäfts- oder Firmenwert			**4.936**

Der sich aus der Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Nettovermögen ergebende Geschäfts- oder Firmenwert repräsentiert im Wesentlichen den Wert der erwarteten Ertrags- und Kostensynergien aus dem Erwerb der One Group.

Die zum Erwerbszeitpunkt erfassten Forderungen umfassen im Wesentlichen sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte mit beizulegenden Zeitwerten in Höhe von T€ 7.378, die erwartungsgemäß in voller Höhe einbringlich sind.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Umsatzerlöse und das Ergebnis seit dem Erwerbszeitpunkt sowie die Beträge, die sich ergeben hätten, wenn die One Group zum 1. Januar 2013 vollkonsolidiert worden wäre.

Umsatzerlöse und Ergebnis in T€	One Group
Seit Erwerbszeitpunkt	
Umsatzerlöse	0
Ergebnis	0
Seit 1. Januar 2013	
Umsatzerlöse	508
Ergebnis	355

Erwerb der Living Bogenhausen GmbH

Die Gesellschaft hat mit Wirkung zum 29. November 2013 (Erstkonsolidierungszeitpunkt) in zwei Schritten insgesamt 94% der Anteile an der Projektgesellschaft Living Bogenhausen GmbH (vormals firmierend als „JK Wohnbau Objekt Vogelweidestraße GmbH"), München, erworben. Da die ISARIA Wohnbau AG bereits zuvor 6% der Anteile hielt, werden seit diesem Zeitpunkt alle Geschäftsanteile gehalten. Die Living Bogenhausen GmbH wurde erworben, um das Geschäft des Segments Revitalisierung unter der Marke „APP.ARTMENTS" zu stärken.

Der Kaufpreis für die neu erworbenen 94% der Anteile betrug insgesamt T€ 360 und beinhaltet ausschließlich eine Barkomponente. Anschaffungsnebenkosten in Höhe von T€ 35 wurden in der Gesamtergebnisrechnung innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst. Im Rahmen der zweiten Anteilsübertragung fielen Grunderwerbsteuern in Höhe von T€ 708 an.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden des Unternehmenszusammenschlusses zum Erwerbszeitpunkt.

Hauptgruppen der erfassten Vermögenswerte und Schulden in T€	Buchwert zum Zeitpunkt des Erwerbs	Neubewertung von Vermögenswerten und Schulden	Buchwert zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	29.973	5.791	35.763
Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	20	0	20
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.023	0	1.023
Summe Vermögenswerte	**31.016**	**5.791**	**36.807**
Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften	181	0	181
Finanzschulden aus stillen Beteiligungen, partiarischen Darlehen und sonstigen Kapitalüberlassungen	6.222	0	6.222
Verbindlichkeiten aus Anzahlungen	18.152	0	18.152
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.970	0	2.970
Übrige Schulden	6.998	753	7.751
Summe Schulden	**34.523**	**753**	**35.276**
Nettovermögen	**-3.507**	**5.037**	**1.530**
Kaufpreis nach IFRS 3			**1.095**
Ertrag aus der Erstkonsolidierung/ Einlage eines Gesellschafters			**-435**

Der sich aus der Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Nettovermögen ergebende passive Unterschiedsbetrag wurde nicht ergebniswirksam sondern erfolgsneutral als Einlage eines Gesellschafters erfasst, da der Erwerb der Anteile von einer Gesellschaft erfolgte, die im Mehrheitsbesitz eines Aktionärs steht.

Die zum Erwerbszeitpunkt erfassten Forderungen umfassen im Wesentlichen sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte mit beizulegenden Zeitwerten in Höhe von T€ 20, die erwartungsgemäß in voller Höhe einbringlich sind.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Umsatzerlöse und das Ergebnis seit dem Erwerbszeitpunkt sowie die Beträge, die sich ergeben hätten, wenn die Gesellschaft zum 1. Januar 2013 vollkonsolidiert worden wäre.

Umsatzerlöse und Ergebnis in T€	Living Bogenhausen GmbH
Seit Erwerbszeitpunkt	
Umsatzerlöse	0
Ergebnis	-170
Seit 1. Januar 2013	
Umsatzerlöse	0
Ergebnis	-3.406

Verkauf von Tochtergesellschaften

Im Geschäftsjahr 2013 erfolgten keine Verkäufe von Tochtergesellschaften. Im Geschäftsjahr 2012 wurden Anteile (jeweils 94,0%) an mehreren Objektgesellschaften verkauft. Dazu zählten die JK Wohnbau Objekt Prinzregentenstraße GmbH, die JK Wohnbau Objekt Wagenbauerstraße GmbH und die JK Wohnbau Objekt Vogelweidestraße GmbH. Die verbliebenen Anteile von jeweils 6,0% an diesen Gesellschaften wurden seitdem als Beteiligungen geführt. Die JK Wohnbau Objekt Landsberger Straße GmbH wurde 2012 vollständig (zu 100%) veräußert. In der nachfolgenden Tabelle sind die Buchwerte der durch die Verkäufe abgegangenen Vermögenswerte und Schulden zum jeweiligen Zeitpunkt der Entkonsolidierung nach Hauptkategorien zusammengefasst:

Abgang von Vermögenswerten und Schulden durch Entkonsolidierungen	Buchwert zum Zeitpunkt der Entkonsolidierung 2012 T€
Kurzfristige Vermögenswerte	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	17.570
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1
Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	28
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	67
Kurzfristige Schulden	
Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften	2.739
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	9.926
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.630
Übrige Schulden	3.244
NETTOVERMÖGEN	126
Veräußerungspreis	5.388
Beizulegender Zeitwert der verbleibenden Anteile	6
ENTKONSOLIDIERUNGSERFOLG	**5.268**

Der Entkonsolidierungserfolg wurde im Vorjahr innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge ausgewiesen.

Anteilserwerbe bei bereits zuvor voll konsolidierten Tochtergesellschaften

Die ISARIA hat im Verlaufe des Geschäftsjahres bei verschiedenen Tochtergesellschaften, die bereits zuvor durch den Konzern beherrscht wurden, weitere Anteile erworben. Im Einzelnen handelte sich dabei um den Erwerb von Minderheitsanteilen bei den Gesellschaften JK Wohnbau AG & Co. Objekt Maistraße KG, J.K. Wohnbaugesellschaft mbH & Co. Objekt Hohenwaldeck KG, JK Wohnbau Objekt Karlsfeld 1 GmbH, JK Wohnbau AG & Co. Objekt Karlsfeld 2 KG, JK Wohnbau AG & Co. Objekt Karlsfeld 3 KG, JK Wohnbau GmbH & Co. Objekt Waltherstraße KG und JK Wohnbau Objekt Stahlstraße GmbH.

Soweit es sich bei den Tochtergesellschaften um Kapitalgesellschaften handelte, wurde der Erwerb als Anteilserwerb ohne Statuswechsel erfolgsneutral innerhalb des Konzerneigenkapitals bilanziert. Aus der Gegenüberstellung der Anschaffungskosten mit den Buchwerten der abgehenden Minderheitenanteile ergab sich ein Unterschiedsbetrag von T€ -2.855 (Vj.T€ 0).

Bei den Tochtergesellschaften in der Rechtsform einer Personengesellschaft waren die Minderheitsanteile demgegenüber zuvor nicht innerhalb des Eigenkapitals, sondern als Fremdkapital auszuweisen. Der Erwerb der Minderheitsanteile führt insofern zur Ausbuchung dieser Verbindlichkeiten. Grundsätzlich ist diese Differenz erfolgswirksam zu erfassen und als Finanzertrag bzw. Finanzaufwand auszuweisen. Im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Minderheitenanteils hat jedoch ein Aktionär auf seine diesbezügliche Kaufpreisforderung verzichtet. Hierdurch entfielen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 3.301, die als Einlage eines Gesellschafters erfolgsneutral innerhalb der Rücklagen ausgewiesen werden. Aus den verbleibenden Anteilserwerben ergaben sich Finanzerträge von T€ 325 (Vj. T€ 0).

Konzerninterne Anwachsungen und Verschmelzungen

Mit Vertrag vom 7. Februar 2013 ist die JK Vertriebs AG & Co. KG auf die ISARIA Wohnbau AG angewachsen. Die sich aus der Anwachsung ergebenden Effekte wurden als konzerninterner Vorgang eliminiert.

Mit Vertrag vom 4. Dezember 2013 wurde die Living Bogenhausen GmbH auf die Schwestergesellschaft JK Wohnbau Projektgesellschaft mbH verschmolzen. Die sich aus der Verschmelzung ergebenden Effekte wurden als konzerninterner Vorgang eliminiert.

Im Vorjahr wurde die gindiwo Gesellschaft für individuelle Wohnungsprivatisierung Objekt Schillerstraße mbH mit Vertrag vom 13. Februar 2012 auf die JK Wohnbau Projektgesellschaft mbH verschmolzen. Die gindiwo Holding GmbH wurde mit Vertrag vom 6. März 2012 auf die ISARIA Wohnbau AG verschmolzen. Die sich aus den Verschmelzungen ergebenden Effekte wurden als konzerninterner Vorgang eliminiert.

Übersicht über die voll konsolidierten Tochterunternehmen

Es wurden alle Tochtergesellschaften, die von der ISARIA Wohnbau AG beherrscht werden, sofern sie für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung sind, voll konsolidiert. Aus nicht konsolidierten Gesellschaften erwartet der Konzern keine wesentlichen Risiken bzw. wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und zukünftige Cashflows. In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 wurden demnach folgende Gesellschaften auf Basis der Vollkonsolidierung einbezogen:

Vollkonsolidierte Tochterunternehmen		31.12.13	31.12.12
Name	**Sitz**	**Stimmrechts-anteil**	**Stimmrechts-anteil**
App.artments GmbH (ehem. JK Management GmbH)	München	100%	100%
gindiwo Gesellschaft für individuelle Wohnungs-privatisierung Objekt St. Bonifatius Straße mbH	München	100%	100%
ISARIA Holding GmbH (ehem. JK Wohnbau Objekt Boschetsrieder Straße GmbH)	München	100%	100%
Isaria III Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG	München	100%	100%
Isaria Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG	München	100%	100%
J.K. Wohnbaugesellschaft mbH & Co. Objekt Hohenwaldeck KG	München	100%	47%
JK Tower GmbH	München	100%	100%
JK Wohnbau AG & Co. Objekt Karlsfeld 2 KG	München	100%	94%
JK Wohnbau AG & Co. Objekt Karlsfeld 3 KG	München	100%	94%
JK Wohnbau GmbH & Co. Objekt Maistraße KG	München	100%	70%
JK Wohnbau GmbH & Co. Objekt Waltherstraße KG	München	100%	25%
JK Wohnbau Objekt Am Münchfeld GmbH	München	100%	100%
JK Wohnbau Objekt Karlsfeld 1 GmbH	München	100%	95%
JK Wohnbau Objekt Stahlstraße GmbH	München	100%	70%
JK Wohnbau Objekt Willy-Brandt-Allee GmbH	München	100%	100%
Living Bogenhausen GmbH (ehem. JK Wohnbau Projektgesellschaft mbH)	München	100%	100%
One Capital Emissionshaus GmbH	Hamburg	100%	-
One Consulting GmbH	Hamburg	100%	-
One Group GmbH	Hamburg	100%	-
One Komplementär GmbH	Hamburg	100%	-
One Project Development GmbH	Hamburg	100%	-
One Real Estate GmbH	Hamburg	100%	-
J.K. Wohnbaugesellschaft mbH & Co. Objekt Defreggerstraße KG	München	99%	99%
GINDIWO Gesellschaft für individuelle Wohnprivatisierung mbH	München	94,9%	94,9%
J.K. Verwaltungs GmbH & Co. Objekt Viktoriastraße KG	München	94,9%	94,9%
vRHV Verwaltung I GmbH	Berlin	94,8%	-
One Finance OFC GmbH	Hamburg	66,7%	-
JK Vertriebs AG & Co. KG	München	-	0%
JK Wohnbau Fonds I Beteiligungs GmbH & Co. KG	München	0%	0%
ProReal Deutschland Fonds GmbH & Co. KG	Hamburg	0,13%	-
ProReal Deutschland Projektfonds GmbH & Co. KG	Hamburg	0,01%	-
ProReal Deutschland Fonds 2 GmbH & Co. KG	Hamburg	0,60%	-
ProReal Deutschland Fonds 3 GmbH & Co. KG	Hamburg	0,02%	-

Bei der JK Wohnbau Fonds I Beteiligungs GmbH & Co. KG, der ProReal Deutschland Fonds 2 GmbH & Co. KG und ProReal Deutschland Fonds 3 GmbH & Co. KG beträgt der Stimmrechtsanteil 0% bzw. nur 0,60% und 0,02%, sowie bei der ProReal Deutschland Fonds GmbH & Co. KG 0,13% und ProReal Deutschland Projektfonds GmbH & Co. KG mit 0,01%. Diese Gesellschaften werden jedoch voll konsolidiert in den Konzernabschluss einbezogen, da der Konzern auch ohne Stimmrechtsmehrheit über diese Gesellschaften Verfügungshoheit besitzt, Risikobelastungen bzw. Anrechte auf schwankende Renditen bestehen und der Konzern die Fähigkeit hat, die Verfügungsgewalt zu nutzen, um die Höhe der Renditen zu beeinflussen.

Gemeinschaftsunternehmen

Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die beteiligten Parteien (Partnerunternehmen), die gemeinschaftlich die Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzen. Gemeinschaftsunternehmen werden at equity in den Konzernabschluss einbezogen. Der Konzernabschluss umfasst drei (Vj. drei) Gemeinschaftsunternehmen:

Gemeinschafts-unternehmen		31.12. 2013	31.12. 2012
Name	Sitz	Stimm-rechts-anteil	Stimm-rechts-anteil
JK-COR Wohnbau-entwicklung GmbH	München	50%	50%
JK-COR Wohnbau-entwicklung GmbH & Co. Wilhelm-Hale-Straße 35 KG	München	50%	50%
JK-COR Wohnbau-entwicklung GmbH & Co. Wilhelm-Hale-Straße 45 KG	München	50%	50%

In den Gemeinschaftsunternehmen werden zusammen mit einem Projektpartner Immobilienprojekte in München entwickelt, errichtet und veräußert. Zum Bilanzstichtag sind diese Projekte in den wesentlichen Teilen abgeschlossen.

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS-METHODEN

(4) BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Im Folgenden werden die im Konzernabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze dargestellt. Darüber hinausgehende Informationen zu einzelnen Posten der Konzern-Gesamtergebnisrechnung und der Konzernbilanz sowie entsprechende Zahlenangaben ergeben sich aus den nachfolgend dargestellten Erläuterungen. Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt unter Beachtung des Going-Concern-Prinzips und grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips.

UMSATZREALISIERUNG UND UMSATZAUSWEIS

Die Umsatzerlöse enthalten alle Erlöse, die aus der typischen Geschäftstätigkeit des Konzerns resultieren. Die Umsatzerlöse werden ohne Umsatzsteuer ausgewiesen. Umsatzerlöse werden grundsätzlich zu dem Zeitpunkt realisiert, zu dem die Erzeugnisse oder Waren geliefert bzw. die Leistungen erbracht worden sind und der Gefahrenübergang an den Kunden stattgefunden hat. Die Höhe der Umsatzerlöse muss verlässlich bestimmbar sein und von der Einbringlichkeit der Forderung muss ausgegangen werden können. Gewährte Preisnachlässe vermindern die Umsatzerlöse. Die Umsatzrealisierung erfolgt im Zeitpunkt der Abnahme des Sondereigentums durch den Wohnungskäufer. Dabei wird auch anteilig der Umsatz für das Gemeinschaftseigentum mit erfasst. Die Gesellschaft begründet dies damit, dass die Abnahme für die wesentlichen Teile des Gemeinschaftseigentums durch entsprechend beauftragte Stellen (Bsp. TÜV Süd) verpflichtend vor der Abnahme des Sondereigentums durch den Wohnungskäufer zu erfolgen hat. Die Erfassung des Umsatzes für das Sondereigentum und das anteilige Gemeinschaftseigentum im Zeitpunkt der Abnahme des Sondereigentums entspricht der gängigen Praxis der Branche in Deutschland und steht den Regelungen des IFRIC 15 nicht entgegen, wenn die wesentlichen Teile des Gemeinschaftsvermögens zu diesem Zeitpunkt bereits fertig gestellt sind.

Sofern sich der Konzern dazu verpflichtet, zusätzlich zur Errichtung einer Immobilie auch Güter zu verkaufen oder Dienstleistungen zu erbringen (z. B. ein Grundstück bzw. noch im Bau befindliche Gebäude zu verkaufen oder Verwaltungsdienstleistungen zu erbringen), wird nach den Regelungen in IFRIC 15 geprüft, ob ein solcher Vertrag in einzeln identifizierbare Bestandteile aufgeteilt werden muss, bei denen dann unabhängig voneinander die Umsatzrealisierung vorzunehmen ist. Die Umsatzrealisierung erfolgt dann durch Aufteilung des Gesamterlöses auf die einzelnen Bestandteile in Abhängigkeit der individuell zuzuordnenden beizulegenden Zeitwerte dieser Bestandteile.

Gegenwärtig bestehen im Konzern keine Fertigungsaufträge im Sinne des IAS 11. Nur für den Ausnahmefall, dass dem Käufer mit zunehmenden Baufortschritt die Verfügungsmacht sowie die maßgeblichen Chancen und Risiken aus der veräußerten Immobilie übertragen werden, erfolgt dennoch nach den Regelungen des IFRIC 15 eine laufende Umsatzrealisierung nach der Percentage-of-Completion Methode und zwar im Verhältnis der schon angefallenen zu den insgesamt entstehenden Kosten.

REALISIERUNG VON SONSTIGEN ERTRÄGEN UND ZINSERTRÄGEN

Sonstige Erträge werden entsprechend ihrer Realisierung erfasst. Zinserträge werden effektivzinsgerecht erfasst.

AUFWANDSREALISIERUNG

Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung als Aufwand erfasst. Zinsen werden effektivzinsgerecht als Aufwand erfasst.

GESCHÄFTS- ODER FIRMENWERTE

Geschäfts- oder Firmenwerte („Goodwill“) aus einem Unternehmenszusammenschluss werden bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der übertragen Gegenleistung (Anschaffungskosten) über die identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden bemessen. Nach dem erstmaligen Ansatz werden Geschäfts- oder Firmenwerte zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet.

Geschäfts- oder Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern mindestens einmal jährlich – bei Vorliegen von Anhaltspunkten auch unterjährig – entsprechend der Regelungen des IAS 36 auf Betrachtungsebene zahlungsmittelgenerierender Einheiten („cash-generating units“) auf Wertminderungen überprüft. Die Zuordnung von neu entstandenen Geschäfts- oder Firmenwerten erfolgt jeweils zu den cash-generating units, von denen erwartet wird, dass sie aus dem Zusammenschluss Nutzen ziehen. Die cash-generating units entsprechen dabei grundsätzlich operativen Segmenten, da Geschäfts- oder Firmenwerte nur auf dieser Ebene gesteuert werden.

Zur Ermittlung einer möglichen Wertminderung wird der erzielbare Betrag einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit mit ihrem Buchwert verglichen. Der erzielbare Betrag ergibt sich aus dem höheren Wert aus Nutzungswert („value in use“) und Fair Value abzüglich Veräußerungskosten („fair value less cost to sell“). Eine Wertminderung liegt nur dann vor, wenn der erzielbare Betrag kleiner als der Buchwert ist. Eine spätere Zuschreibung infolge Wegfalls der Gründe für einen in vergangenen Geschäftsjahren erfassten Wertminderungsaufwand erfolgt nicht.

SONSTIGE IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Sonstige immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen und Wertminderungen, bewertet. Selbst

geschaffene immaterielle Vermögenswerte und immaterielle Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer liegen, mit Ausnahme des Geschäfts- oder Firmenwerts, gegenwärtig nicht vor. Die folgenden Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern werden von der Gesellschaft angewandt:

Immaterielle Vermögenswerte	Abschreibungsmethode	Nutzungsdauer
Software	linear	3 bis 5 Jahre
Sonstige entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte	linear	3,5 bis 10 Jahre
Andere Schutzrechte	linear	6 Jahre

ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien umfassen alle Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zur langfristigen Wertsteigerung gehalten und nicht vom Konzern selbst genutzt werden. Für diese Immobilien bestehen keine aktiven Vertriebsaktivitäten. Die Immobilien werden zum Zugangszeitpunkt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden linear abgeschrieben. Im Zugangsjahr erfolgt die Abschreibung zeitanteilig (pro rata temporis). Die folgenden Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern werden von der Gesellschaft angewandt:

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Abschreibungs-methode	Nutzungsdauer
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	linear	33,3 – 50 Jahre

SACHANLAGEN

Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen und Wertminderungen, bewertet. Abgänge werden sowohl bei den historischen Anschaffungskosten als auch bei den kumulierten Abschreibungen erfasst. Gewinne oder Verluste aus dem Abgang von Sachanlagen werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen oder Aufwendungen ausgewiesen. Die folgenden Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern werden von der Gesellschaft angewandt:

Sachanlagen	Abschreibungsmethode	Nutzungsdauer
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	3 – 10 Jahre

WERTMINDERUNGEN VON SONSTIGEN IMMATERIELLEN VERMÖGENSWERTEN, SACHANLAGEN UND ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Ein Werthaltigkeitstest wird bei immateriellen Vermögenswerten mit begrenzter Nutzungsdauer sowie bei Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bei Vorliegen konkreter Anhaltspunkte durchgeführt. Eine Wertminderung wird ergebniswirksam erfasst, soweit der erzielbare Betrag des Vermögenswerts den Buchwert unterschreitet. Der erzielbare Betrag wird für jeden Vermögenswert grundsätzlich einzeln ermittelt. Sofern dies nicht möglich ist, erfolgt die Ermittlung auf Basis einer Gruppe von Vermögenswerten, die weitgehend unabhängige Cashflows generieren. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert. Jede Wertminderung wird sofort erfolgswirksam erfasst. Bei Entfall des Grundes für eine in den Vorjahren erfasste Wertminderung erfolgt eine Wertaufholung bis maximal zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten.

ANTEILE AN AT EQUITY EINBEZOGENEN UNTERNEHMEN

Die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Die Anteile werden in der Bilanz zu Anschaffungskosten zuzüglich nach dem Erwerb eingetretener Änderungen des Anteils des Konzerns am Reinvermögen erfasst. Der mit einem at equity einbezogenen Unternehmen verbundene Geschäfts- oder Firmenwert ist im Buchwert des Anteils enthalten und wird nicht planmäßig abgeschrieben. Bei der Anwendung der Equity-Methode stellt der Konzern fest, ob hinsichtlich der Nettoinvestition des Konzerns die Berücksichtigung eines zusätzlichen Wertminderungsaufwands erforderlich ist. Die Gesamtergebnisrechnung enthält den Anteil des Konzerns am Erfolg der Unternehmen im „Ergebnis von at equity einbezogenen Unternehmen“.

ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke sowie andere Vorräte werden mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder mit dem niedrigeren Nettoveräußerungswert angesetzt. Die Anschaffungskosten umfassen hierbei die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten, d. h. insbesondere Anschaffungskosten für das Grundstück sowie Anschaffungsnebenkosten. Die Herstellungskosten umfassen die dem Immobilienentwicklungsprozess direkt zurechenbaren Kosten sowie Fremdkapitalkosten, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Der erwartete Nettoveräußerungswert entspricht dem im normalen Geschäftsgang voraussichtlich erzielbaren Verkaufserlös abzüglich noch anfallender Vertriebs- und noch anfallender Herstellungskosten.

FREMDKAPITALKOSTEN

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, Bau oder Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können, werden als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert. Alle anderen Fremdkapitalkosten werden in der Periode, in der sie angefallen sind, erfolgswirksam erfasst.

RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen werden gebildet, soweit gegenüber Dritten eine gegenwärtige Verpflichtung aus einem vergangenen Ereignis besteht, die künftig wahrscheinlich zu einem Abfluss von Ressourcen führt und deren Höhe zuverlässig geschätzt werden kann. Die Eintrittswahrscheinlichkeit hinsichtlich des Abflusses von Ressourcen muss über 50% liegen. Rückstellungen werden nur für rechtliche oder faktische Verpflichtungen gegenüber Dritten gebildet. Rückstellungen werden mit ihrem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen, denen eine große Zahl gleichartiger Ereignisse zugrunde liegt, werden mit ihrem Erwartungswert bilanziert.

ERTRAGSTEUERN (TATSÄCHLICHE UND LATENTE STEUERN)

Der Ertragssteueraufwand stellt die Summe des laufenden (tatsächlichen) Steueraufwands und der latenten Steuern dar. Der tatsächliche Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens für das Jahr ermittelt. Die Verbindlichkeit des Konzerns für den tatsächlichen Steueraufwand wird auf Grundlage der geltenden Steuersätze berechnet.

Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt entsprechend der „Liability Method“ nach IAS 12 „Ertragsteuern“. Dies bedeutet, dass mit Ausnahme der Geschäfts- oder Firmenwerte aus Unternehmenserwerben und dem erstmaligen Ansatz von Vermögenswerten und Schulden, die aus keinem Unternehmenserwerb resultieren und im Zeitpunkt des Geschäftsvorfalls weder das bilanzielle Ergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflussen, für sämtliche temporären Unterschiede zwischen den Wertansätzen von Vermögenswerten und Schulden in der IFRS- und Steuerbilanz latente Steuern gebildet werden, unabhängig von dem Zeitraum, innerhalb dessen sich diese Differenzen ausgleichen. Latente Steueransprüche und -schulden wer-

den anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze (und Steuervorschriften) zu Grunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gültig sind oder in Kürze gelten werden.

Latente Steuern, die sich auf unmittelbar im Eigenkapital erfasste Posten beziehen, werden ebenfalls unmittelbar im Eigenkapital erfasst. Auf steuerliche Verlustvorträge werden aktive latente Steuern gebildet, soweit deren Realisierbarkeit wahrscheinlich ist.

ERFOLGSUNSICHERHEITEN (EVENTUALSCHULDEN UND -FORDERUNGEN)

Erfolgsunsicherheiten sind mögliche Verpflichtungen oder Vermögenswerte, die aus Ereignissen der Vergangenheit resultieren und deren Existenz durch das Eintreten oder Nichteintreten eines oder mehrerer unsicherer künftiger Ereignisse bedingt ist, die nicht vollständig unter Kontrolle des Konzerns stehen. Eventualschulden sind zudem gegenwärtige Verpflichtungen, die aus Ereignissen der Vergangenheit resultieren, bei denen der Abfluss von Ressourcen, die wirtschaftlichen Nutzen verkörpern, unwahrscheinlich ist oder bei denen der Umfang der Verpflichtung nicht verlässlich geschätzt werden kann. Eventualschulden werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt, wenn sie im Rahmen eines Unternehmenserwerbs übernommen wurden. Eventualforderungen werden nicht angesetzt. Sofern ein Abfluss von wirtschaftlichem Nutzen nicht unwahrscheinlich ist, werden im Konzernanhang Angaben zu Eventualschulden gemacht. Gleiches gilt für Eventualforderungen, sofern deren Zufluss wahrscheinlich ist.

FINANZINSTRUMENTE

Finanzinstrumente sind nach IAS 39 Verträge, die bei einem Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei einem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führen. Sofern bei finanziellen Vermögenswerten Handels- und Erfüllungstag zeitlich auseinander fallen, ist für die erstmalige Bilanzierung der Erfüllungstag maßgeblich. Die erstmalige Bewertung eines Finanzinstruments erfolgt zum jeweiligen beizulegenden Zeitwert. Für die Bewertung unterscheidet IAS 39 finanzielle Vermögenswerte in die Kategorien:

- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte Finanzinstrumente
- Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen
- Kredite und Forderungen
- Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte des Konzerns umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen aus ausgereichten Darlehen, Beteiligungen und sonstige Forderungen sowie finanzielle Vermögenswerte. Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Vermögenswerte mit dem erstmaligen Ansatz fest. Der Konzern hat keine finanziellen Vermögenswerte als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft. Der Konzern verwendet gegenwärtig keine derivativen Finanzinstrumente, um sich z. B. gegen Zinsrisiken abzusichern.

Finanzielle Verbindlichkeiten sind dagegen den beiden Kategorien zuzuordnen:

- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert designierte Finanzinstrumente und zu Handelszwecken gehaltene Finanzinstrumente
- Übrige finanzielle Verbindlichkeiten

Der Konzern legt die Klassifizierung seiner finanziellen Verbindlichkeiten mit dem erstmaligen Ansatz fest. Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige Schulden, Kontokorrentkredite, Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften, Finanzschulden aus stillen Beteiligungen, partiarischen Darlehen und sonstigen Kapitalüberlassungen, Darlehen und Finanzgarantien. Der Konzern hat keine finanziellen Verbindlichkeiten als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft.

Je nach Kategorisierung der Finanzinstrumente erfolgt die Folgebewertung entweder zum beizulegenden Zeitwert oder zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Der beizulegende Zeitwert wird dabei nach folgenden Bewertungsstufen ermittelt:

- Stufe 1: auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise
- Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d.h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen
- Stufe 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit (nicht beobachtbare Inputfaktoren)

Gegenwärtig beruhen alle für Finanzinstrumente ermittelten beizulegenden Zeitwerte auf Informations- und Inputfaktoren der oben umschriebenen Stufe 2.

Die fortgeführten Anschaffungskosten entsprechen den Anschaffungskosten abzüglich Tilgungen, Wertminderungen und der Auflösung einer Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem bei Endfälligkeit rückzahlbaren Betrag.

Derzeit werden für aktivische Finanzinstrumente ausschließlich die Kategorien „Kredite und Forderungen (Loans and Receivables, kurz: LaR)“ und „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Available for Sale, kurz: AfS)“, für passivische Finanzinstrumente ausschließlich die Kategorie „finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten (Financial Liabilities Measured at Amortised Costs, kurz: FLAC)“ genutzt.

Kredite und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbaren 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. Gewinne und Verluste werden im Periodenergebnis erfasst, wenn die Kredite und Forderungen ausgebucht oder wertgemindert sind sowie im Rahmen von Amortisationen.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind Vermögenswerte, die weder zu Handelszwecken noch zu den bis zur Endfälligkeit zu haltenden finanziellen Vermögenswerten eingestuft werden und keine Kredite und Forderungen sind. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert – sofern verlässlich bestimmbar – bewertet, wobei Gewinne und Verluste in einer separaten Position innerhalb des Eigenkapitals erfasst werden. Sofern der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelbar ist (z. B. bei nicht börsennotierten Anteilen an Kapital- oder Personengesellschaften) erfolgt der Ansatz zu historischen Anschaffungskosten. Bei Abgang des Vermögenswerts oder falls eine Wertminderung festgestellt wird, wird der zuvor im Eigenkapital erfasste Betrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte bestehen gegenwärtig ausschließlich in Form von nicht börsennotierten Anteilen an Kapital- oder Personengesellschaften. Aktuell bestehen keine konkreten Pläne, diese Beteiligungen zu veräußern. Verlässliche Marktpreise für diese Anteile bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

Bei finanziellen Vermögenswerten erfolgt ein Wertminderungstest, falls Anhaltspunkte für eine Wertminderung erkennbar sind. Stellt der Konzern fest, dass für einen einzeln untersuchten finanziellen Vermögenswert, sei er bedeutsam oder nicht, kein objektiver Hinweis auf Wertminderung besteht, nimmt er den Vermögenswert in eine Gruppe finanzieller Vermögenswerte mit vergleich-

baren Ausfallrisikoprofilen auf und untersucht sie gemeinsam auf Wertminderung. Vermögenswerte, die einzeln auf Wertminderung untersucht werden und für die eine Wertberichtigung neu bzw. weiterhin erfasst wird, werden nicht in eine gemeinsame Wertminderungsbeurteilung einbezogen. Bestehen objektive Anhaltspunkte dafür, dass eine Wertminderung eingetreten ist, ergibt sich die Höhe des Wertminderungsverlusts als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows (mit Ausnahme erwarteter künftiger, noch nicht eingetretener Kreditausfälle). Der Barwert der erwarteten künftigen Cashflows wird mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswerts abgezinst. Ist ein Kredit mit einem variablen Zinssatz ausgestattet, entspricht der zur Bewertung eines Wertminderungsaufwands verwendete Abzinsungssatz dem aktuellen effektiven Zinssatz. Der beizulegende Zeitwert aller kurzfristigen Finanzinstrumente entspricht, soweit nicht anders angegeben, den Buchwerten.

Ein finanzieller Vermögenswert (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswertes oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- Die vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert sind erloschen.
- Der Konzern hat seine vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert an Dritte übertragen oder eine vertragliche Verpflichtung zur sofortigen Zahlung des Cashflows an eine dritte Partei im Rahmen einer Vereinbarung, die die Bedingungen in IAS 39.19 erfüllt (Durchleitungsvereinbarung), übernommen und dabei entweder (a) im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, übertragen oder (b) zwar im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, weder übertragen noch zurückbehalten, jedoch die Verfügungsmacht an dem Vermögenswert übertragen.

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 substanziell 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.

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden nur dann saldiert und als Nettobetrag in der Bilanz ausgewiesen, wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Rechtsanspruch besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen, und beabsichtigt ist, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswerts die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen. Bankverbindlichkeiten werden mit Forderungen gegen dieselbe Bank verrechnet, wenn die Forderungen den Verbindlichkeiten durch Abtretung als Sicherheit dienen und die Fälligkeiten der Forderungen und Verbindlichkeiten nahezu identisch sind.

LEASINGVERHÄLTNISSE

Leasingverhältnisse, bei denen im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen eines Vermögenswerts bei dem Leasinggeber liegen, werden als operatives Leasingverhältnis klassifiziert. Die geleisteten Leasingzahlungen werden direkt erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung als Aufwand erfasst. Finanzierungsleasingverhältnisse liegen gegenwärtig innerhalb des Konzerns nicht vor.

KLASSIFIZIERUNG DES GESELLSCHAFTSKAPITALS BEI PERSONENHANDELSGESELLSCHAFTEN

Finanzinstrumente, die für den Halter einen Anspruch auf Rückzahlung des der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Kapitals begründen, sind gemäß IAS 32 als Fremdkapital zu klassifizieren. Die Tochterunternehmen der ISARIA Wohnbau AG sind zum Teil in der Rechtsform einer Personenhandelsgesellschaft organisiert, bei der durch den Gesellschaftsvertrag nicht ausgeschlossen werden kann, dass Gesellschafter kündigen und so die Gesellschaft zur Auszahlung von Abfindungsguthaben verpflichten. Die Bewertung der Abfindungsverbindlichkeiten erfolgt mittels eines Discounted Cashflow Modells unter Verwendung von aus Marktdaten abgeleiteten Bewertungsparametern. Veränderungen des Buchwertes der Abfindungsverbindlichkeiten werden erfolgswirksam im Finanzaufwand bzw. in den Finanzerträgen erfasst.

LEISTUNGEN AN ARBEITNEHMER

Aufwendungen an staatliche Rentenversicherungsträger für beitragsorientierte Pläne zur Rentenversicherung werden im Personalaufwand erfasst. Leistungsorientierte Vorsorgepläne liegen bei der ISARIA Wohnbau Gruppe derzeit nicht vor.

(5) KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Unternehmenserwerbe (Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne des IFRS 3) werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden und Eventualschulden entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein nach nochmaliger Überprüfung verbliebener passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst. Werden Anteile an bereits zuvor bzw. danach voll konsolidierten Unternehmen erworben bzw. veräußert (Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel), werden die Unterschiedsbeträge zwischen dem Kaufpreis und dem Buchwert des erworbenen bzw. veräußerten Reinvermögens erfolgsneutral innerhalb des Eigenkapitals erfasst. Bei sukzessiven Unternehmenserwerben, z. B. beim Übergang eines assoziierten Unternehmens zur Vollkonsolidierung als Tochterunternehmen, wird der bisher bilanzierte Buchwert dieses Unternehmens als Teil der Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs mit seinem beizulegendem Zeitwert neu bewertet und ein daraus entstehender Gewinn oder Verlust ergebniswirksam erfasst.

Umsätze, Aufwendungen und Erträge sowie Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den einbezogenen Gesellschaften werden eliminiert. Zwischenergebnisse werden, soweit wesentlich, eliminiert.

(6) VERWENDUNG VON SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

Im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses müssen vom Vorstand Schätzungen und Annahmen vorgenommen werden, die einen Einfluss auf die Posten des Konzernabschlusses und die Erläuterungen zum Konzernabschluss haben. Die tatsächlichen Entwicklungen können von den vorgenommenen Schätzungen und Annahmen abweichen. Nachfolgend werden wesentliche Schätzungen und Annahmen weiter erläutert.

GESCHÄFTS- ODER FIRMENWERT UND SONSTIGE IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

In Bezug auf den Geschäfts- oder Firmenwert und der sonstigen immateriellen Vermögenswerte sind Annahmen und Schätzungen insbesondere im Hinblick auf zukünftige Cashflows, Renditen und Kapitalisierungszinssätze erforderlich.

Der Buchwert der gesamten immateriellen Vermögenswerte, einschließlich des Geschäfts- oder Firmenwerts, beträgt zum Stichtag T€ 9.704 (Vj. T€ 95).

ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke sowie andere Vorräte werden mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder mit dem niedrigeren Nettoveräußerungswert angesetzt. Dabei werden produktionsbezogene Gemeinkosten in die Herstellungskosten mit einbezogen. Die Abgrenzung der produktionsbezogenen Gemeinkosten, die dem Projektentwicklungsprozess einzelner Projekte zuzuordnen sind, unterliegt Schätzungen und Annahmen, die Einfluss auf die Höhe der einzubeziehenden Herstellungskosten haben.

Ebenso müssen bei der Bestimmung des Nettoveräußerungswertes im Rahmen der verlustfreien Vorratsbewertung Annahmen und Schätzungen hinsichtlich der im normalen Geschäftsgang erzielbaren Verkaufserlöse und der zum Zeitpunkt der Bilanzierung noch erwarteten Herstellungs- und Vertriebskosten getroffen werden. Der Buchwert der gesamten zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte beträgt zum Stichtag T€ 126.334 (Vj. T€ 84.110).

ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien wurden für das Geschäftsjahr 2013 mittels eines Ertragswertverfahrens von einem unabhängigen Sachverständigen ermittelt und belaufen sich auf T€ 15.425 (Vj. T€ 15.875). Für Zwecke der Bewertung müssen Faktoren, wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Kalkulationszinssätze, geschätzt werden, die einen unmittelbaren und erheblichen Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert haben.

Wesentliche Bewertungsparameter waren wie im Vorjahr Liegenschaftszinsen zwischen 3,0% und 4,0% sowie Instandhaltungskosten zwischen 4,0% und 12,0%, Verwaltungskosten zwischen 3,0% und 4,0% und ein Mietausfallwagnis zwischen 3,0% und 6,0%, jeweils bezogen auf die Nettokaltmieten. Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt zum Stichtag T€ 14.699 (Vj. T€ 14.872).

Auch bei der Durchführung des Wertminderungstests bei den zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden Schätzungen über zukünftige Cashflows, die aus dem Geschäftsverlauf resultieren, vorgenommen, die Ansatz und Bewertung dieser Sachverhalte beeinflussen. Darüber hinaus werden Schätzungen und Annahmen über beizulegende Zeitwerte und Veräußerungskosten getroffen.

Basierend auf diesen Annahmen und Schätzungen wurde im Geschäftsjahr eine Wertaufholung in Höhe von T€ 521 (Vj. Wertminderungsaufwand von T€ 210) bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfasst, da der beizulegende Zeitwert, der durch ein Gutachten festgestellt wurde, den Buchwert um den entsprechenden Betrag überstieg. Der Ertrag aus der Wertaufholung (Vj. Wertminderungsaufwand) wird in der Gesamtergebnisrechnung unter den sonstigen betrieblichen Erträgen (Vj. Abschreibungen) ausgewiesen. In der Segmentberichterstattung sind sowohl der Ertrag aus der Wertaufholung als auch der Wertminderungsaufwand in dem Segment „Sonstiges“ enthalten.

RÜCKSTELLUNGEN

Die Bestimmung von Rückstellungen ist in erheblichem Maß mit Einschätzungen verbunden. Der Konzern bildet eine Rückstellung für Nachlaufkosten aus bereits abgerechneten Aufträgen. Diese Einschätzungen können sich infolge neuer Informationen ändern. Der Konzern bildet Rückstellungen für Gewährleistungen, wenn der Betrag oder der Zeitpunkt der Gewährleistungszahlung unsicher ist. Sonstige Rückstellungen werden für Einzelrisiken gebildet, deren Zahlungszeitpunkte oder Beträge unsicher sind. Zur Bildung der Rückstellungen sind Schätzungen nötig. Dies betrifft in besonderem Maße auch Rückstellungen, die für Prozessrisiken gebildet wurden. Der Ausgang der Prozesse ist in zahlreichen Fällen ungewiss. Die tatsächlichen Beträge und Zeitpunkte der Zahlungen können von den ursprünglichen Einschätzungen abweichen. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 beträgt der Buchwert der gesamten Rückstellungen T€ 4.320 (Vj. T€ 4.522).

ABFINDUNGSVERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER GESELLSCHAFTERN VON PERSONENGESELLSCHAFTEN

Die Bewertung der Abfindungsverbindlichkeiten der Kommanditbeteiligungen zum beizulegenden Zeitwert erfolgt mittels eines Discounted Cashflow Modells unter Verwendung von aus Marktdaten abgeleiteten Bewertungsparametern. Hierzu werden Schätzungen und Annahmen über die künftigen Rückzahlungsverpflichtungen vorgenommen. Die tatsächlichen Beträge und Zeitpunkte der Zahlungen können von den ursprünglichen Einschätzungen abweichen. Der Buchwert der langfristigen Abfindungsverbindlichkeiten beträgt zum Stichtag T€ 47.712 (Vj. T€ 16.562), der Buchwert der kurzfristigen Abfindungsverbindlichkeiten beläuft sich auf T€ 10.983 (Vj. T€ 25.209).

UMSATZREALISIERUNG

Sofern sich der Konzern dazu verpflichtet, zusätzlich zur Errichtung einer Immobilie auch Güter zu verkaufen oder Dienstleistungen zu erbringen (z.B. ein Grundstück bzw. noch im Bau befindliche Gebäude zu verkaufen oder Verwaltungsdienstleistungen zu erbringen), wird geprüft, ob ein solcher Vertrag in einzeln identifizierbare Bestandteile aufgeteilt werden muss, bei denen dann unabhängig voneinander die Umsatzrealisierung vorzunehmen ist. Die Umsatzrealisierung erfolgt dann durch Aufteilung des Gesamterlöses auf die einzelnen Bestandteile in Abhängigkeit der individuell zuzuordnenden beizulegenden Zeitwerte dieser Bestandteile. Diese beizulegenden Zeitwerte müssen durch den Konzern geschätzt werden. Im Geschäftsjahr wurden auf dieser Basis keine Umsatzerlöse realisiert (Vj. T€ 9.203).

ERTRAGSTEUERN

Für die Bildung von Steuerrückstellungen müssen Schätzungen vorgenommen werden. Außerdem ist zu bestimmen, ob eine Wertberichtigung oder ein Nicht-Ansatz bei den aktiven latenten Steuern notwendig ist. Die Wahrscheinlichkeit, dass aktive latente Steuern, die aus zeitlichen Unterschieden und Verlustvorträgen herrühren, in Zukunft gegen zu versteuernde Gewinne verrechnet werden können, ist zu beurteilen. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften sowie der Höhe und des Zeitpunktes künftiger zu versteuernder Einkünfte. Zur Beurteilung der Frage, ob latente Steuern aus steuerlichen Verlustvorträgen nutzbar, d.h. werthaltig sind, wird auf die Ergebnisplanungen der Gesellschaft sowie konkret umsetzbare Steuerstrategien zurückgegriffen. Grundlage hierfür ist eine dreijährige Mittelfristplanung. Da die Prognosesicherheit abnimmt, je weiter der Realisierungszeitraum in der Zukunft liegt, wurden Verlustvorträge, die erst in dem Zeitraum jenseits der ersten drei Jahre der Planungsrechnungen nutzbar werden, nicht angesetzt. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 betrugen die Vermögenswerte aus laufenden Ertragsteuern T€ 77 (Vj. T€ 49) sowie die Verbindlichkeiten aus laufenden Ertragsteuern T€ 1.748 (Vj. T€ 1.015). Die Vermögenswerte aus latenten Steuern betrugen T€ 14.112 (Vj. T€ 4.843) und die Verbindlichkeiten aus latenten Steuern T€ 1.453 (Vj. T€ 480).

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

(7) UMSATZERLÖSE AUS DEM VERKAUF VON OBJEKTEINHEITEN

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Objekteinheiten teilen sich auf die einzelnen Objekte wie folgt auf:

Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Objekteinheiten	2013 T€	2012 T€
Objekt Karlsfeld 1	28.058	2.566
Objekt Willy-Brandt-Allee	3.163	54.252
Objekt Hohenwaldeck	901	5.239
Objekt Maistraße	447	780
Objekt Waltherstraße	97	2.061
Objekt Schillerstraße	0	9.203
Objekt Defreggerstraße	0	2.600
Objekt Stahlstraße	0	344
Sonstige Objekte	1.911	284
Summe	**34.577**	**77.328**

(8) UMSATZERLÖSE AUS DER VERMIETUNG

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung in Höhe von T€ 3.129 (Vj. T€ 1.918) beinhalten im Wesentlichen Erlöse aus der Vermietung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von T€ 741 (Vj. T€ 785) sowie Erlöse aus der Untervermietung von Immobilien von T€ 2.138 (Vj. T€ 881).

(9) BESTANDSVERÄNDERUNGEN VON ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN MIT FERTIGEN ODER UNFERTIGEN BAUTEN

Bestandsveränderungen von zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten	2013 T€	2012 T€
Erhöhung des Bestandes	35.367	48.257
Verminderung des Bestandes durch Verkauf	(30.673)	(65.998)
Summe	**4.694**	**(17.741)**

(10) MATERIALAUFWAND

Die Materialaufwendungen betreffen bezogene Materialien und Dienstleistungen der operativ tätigen Projektgesellschaften in Höhe von T€ 26.567 (Vj. T€ 37.931) sowie Aufwendungen zur Erzielung von Mieteinnahmen in Höhe von T€ 2.857 (Vj. T€ 1.727).

(11) PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Personalaufwand	2013 T€	2012 T€
Löhne und Gehälter	2.708	2.513
Soziale Abgaben und Altersversorgung	297	298
Summe	**3.005**	**2.811**

Die Zahlungen an staatliche Rentenversicherungsträger betragen im Geschäftsjahr 2013 T€ 129 (Vj. T€ 131) und sind in den Aufwendungen für soziale Abgaben und Altersversorgung enthalten.

(12) SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge stellt sich wie folgt dar:

Sonstige betriebliche Erträge	2013 T€	2012 T€
Entschädigungen	842	33
Erträge aus dem Verkauf von langfristigen Vermögenswerten	649	0
Auflösung von Rückstellungen	349	1.276
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen	106	103
Erträge aus der Entkonsolidierung von Objektgesellschaften	0	5.268
Sonstige Erträge	1.596	845
Summe	**3.543**	**7.525**

Zu den Erträgen des Vorjahres aus der Entkonsolidierung von Objektgesellschaften wird auch auf die Ausführungen unter Tz. 3 verwiesen.

(13) SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2013 T€	2012 T€
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	2.895	4.000
Verkaufsprovisionen und sonstige Vertriebskosten	2.434	3.428
Gewährleistungs- u. Nachlaufkosten	1.336	2.487
Wertminderungen auf Forderungen	803	0
Werbe- und Reiseaufwendungen	791	782
Raumaufwendungen	569	608
Sonstiges	1.258	1.755
Summe	**10.086**	**13.060**

(14) FINANZERTRÄGE

Die Finanzerträge setzen sich wie folgt zusammen.

Finanzerträge	2013 T€	2012 T€
Finanzerträge gegenüber Kommanditisten von Objektgesellschaften	705	526
Finanzerträge aus finanziellen Vermögenswerten	80	1.024
Andere Finanzerträge	44	102
Summe	**829**	**1.652**

Die Finanzerträge aus finanziellen Vermögenswerten resultieren hauptsächlich aus Zinserträgen aus Bankguthaben und Darlehen. Die Finanzerträge gegenüber Kommanditisten von Objektgesellschaften betreffen Erträge

aus der Auflösung von Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften.

(15) FINANZAUFWENDUNGEN

Finanzaufwendungen	2013 T€	2012 T€
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus Finanzschulden	10.717	16.000
Finanzierungskosten	1.985	3.590
Zinsaufwendungen aus sonstigen Rückstellungen und nicht-finanziellen Verbindlichkeiten	324	861
Haftungsübernahmen Josef L. Kastenberger/ JK Holding GmbH	91	744
Sonstige	104	150
Summe	**13.221**	**21.345**

Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus Finanzschulden sowie die Finanzierungskosten beinhalten hauptsächlich gezahlte Zinsen auf Finanzschulden und die Effekte aus der Anwendung der Effektivzinsmethode.

Zinsaufwendungen aus sonstigen Rückstellungen und nicht-finanziellen Verbindlichkeiten beinhalten vor allem die Effekte aus der Bewertung langfristiger Rückstellungen mit dem Barwert und Zinsen auf nicht-finanzielle Verbindlichkeiten, wie zum Beispiel Steuerschulden.

Von den gesamten Finanzierungsaufwendungen in Höhe von T€ 13.221 (Vj. T€ 21.345) sind T€ 11.083 (Vj. T€ 17.143) als Herstellungskosten in den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit unfertigen bzw. mit fertigen Bauten aktiviert worden. Der jeweilige Finanzierungskostensatz liegt zwischen 1,87% und 23,0% (Vj. zwischen 2,7% und 23,0%).

(16) ERGEBNIS VON AT EQUITY EINBEZOGENEN UNTERNEHMEN

Das Ergebnis von at equity einbezogenen Unternehmen in Höhe von insgesamt T€ 1.990 (Vj. T€ 4.539) entfällt in voller Höhe (Vj. T€ 3.109) auf die anteiligen ergebniswirksamen Eigenkapitalveränderungen des Geschäftsjahres der nach der at equity Methode in den Konzernabschluss einbezogenen Gemeinschaftsunternehmen. Im Vorjahr betrafen Ergebnisanteile in Höhe von T€ 1.430 die Auflösung von Verbindlichkeiten, die in Vorjahren für überschießende Verlustanteile aus at equity einbezogenen Unternehmen, mit denen ein Haftungsverhältnis besteht, gemäß IAS 28.30 passiviert worden sind.

(17) ERTRAGSTEUERN

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen unterliegen, soweit diese als Fondsgesellschaften nicht vermögensverwaltend tätig sind, sämtlich der deutschen Körperschaftssteuer (einschließlich des Solidaritätszuschlags) und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung der steuerlichen Bemessungsgrundlagen kommt es dabei regelmäßig zu Hinzurechnungen und Kürzungen bestimmter Aufwendungen und Erträge. Die Höhe der Ertragsteuern bemisst sich an dem so ermittelten zu versteuernden Einkommen bzw. am so ermittelten Gewerbeertrag. Latente Steuern wurden aufgrund von temporären Abweichungen zwischen Steuerwert und dem Wertansatz in der IFRS-Bilanz berechnet. Ist die Realisierung aktiver latenter Steuern unwahrscheinlich, erfolgt eine Wertberichtigung bis zur Höhe der für das jeweilige Steuersubjekt gebildeten passiven latenten Steuern.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden weitere latente Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorträge in Höhe von T€ 8.238 (Vj. T€ 4.843) auf Ebene der ISARIA Wohnbau AG hinzuaktiviert. Die Unternehmensplanung für die Geschäftsjahre 2014 bis 2016 liefert hierzu deutlich positive Ergebnisse, die einen konkreten Verbrauch der steuerlichen Verlustvorträge aufzeigt. Die Gesellschaft sieht die Realisierung des Steueranspruchs insoweit als wahrscheinlich an. Auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge von rund € 55 Mio. (Vj. rund € 62 Mio.) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge von rund € 36 Mio. (Vj. rund € 71 Mio) wurden weiterhin keine aktiven latenten Steuern gebildet, da von einer Nutzbarkeit dieser Verlustvorträge aufgrund des langfristigen Prognosezeitraums der diesbezüglichen Planungsrechnungen nicht mit hinreichender Sicherheit ausgegangen werden kann.

Bei der Berechnung latenter Steuern wurde in der Regel der gültige zusammengefasste Steuersatz in Höhe von 32,98% (Vj. 32,98%) angewandt. In Bezug auf die zum 31. Dezember 2013 erworbene One Group beträgt der zusammengefasste Steuersatz 32,28%.

Die aktiven und passiven latenten Steuern entfallen auf folgende wesentliche Bilanzposten und steuerliche Verlustvorträge:

Zuordnung latenter Steuern in T€	Aktive latente Steuern 31.12.2013	Passive latente Steuern 31.12.2013
Langfristige Vermögenswerte	**0**	**1.818**
Immaterielle Vermögenswerte	0	1.390
Anteile an at equity einbezogenen Unternehmen	0	428
Kurzfristige Vermögenswerte	**103**	**1.667**
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	91	1.667
Sonstige Forderungen	12	0
Langfristige Schulden	**206**	**365**
Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften	206	285
Gewährleistungsrückstellungen	0	80
Verlustvorträge	**16.201**	**0**
Zwischensumme	**16.509**	**3.850**
davon langfristig	16.407	2.183
Saldierungen*	(2.398)	(2.398)
Latente Steuern laut Konzernbilanz	**14.112**	**1.453**

* Nach IAS 12 sind aktive latente und passive latente Steuern gegenüber derselben Steuerbehörde zu saldieren, wenn sie bestimmte Voraussetzungen erfüllen.

Zuordnung latenter Steuern in T€	Aktive latente Steuern 31.12.2012	Passive latente Steuern 31.12.2012
Langfristige Vermögenswerte	**0**	**645**
Anteile an at equity einbezogenen Unternehmen	0	645
Kurzfristige Vermögenswerte	**245**	**1.218**
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	50	1.218
Sonstige Forderungen	195	0
Langfristige Schulden	**332**	**285**
Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften	332	170
Gewährleistungsrückstellungen	0	115
Kurzfristige Schulden	**0**	**330**
Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften	0	330
Verlustvorträge	**6.265**	**0**
Zwischensumme	**6.842**	**2.479**
davon langfristig	6.597	931
Saldierungen*	(1.999)	(1.999)
Latente Steuern laut Konzernbilanz	**4.843**	**480**

* Nach IAS 12 sind aktive latente und passive latente Steuern gegenüber derselben Steuerbehörde zu saldieren, wenn sie bestimmte Voraussetzungen erfüllen.

Die latenten Steuern und tatsächlichen Aufwendungen für Steuern vom Einkommen und Ertrag stellen sich für die Geschäftsjahre wie folgt dar:

Tatsächliche und latente Steuern	2013 T€	2012 T€
Tatsächlicher Steueraufwand	(179)	1.462
Latenter Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	(8.338)	(5.224)
Summe Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	**(8.516)**	**(3.762)**

Die tatsächlichen Steuern in der Konzernbilanz lassen sich wie folgt darstellen:

Tatsächliche Steuern in der Konzernbilanz	31.12.2013 T€	31.12.2012 T€
Laufende Ertragsteuerforderungen	77	49
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	1.748	1.015

Die folgende Tabelle zeigt die steuerliche Überleitungsrechnung von dem im Geschäftsjahr erwarteten Ertragssteueraufwand zum tatsächlich ausgewiesenen Steuerertrag bzw. Steueraufwand. Zur Ermittlung des erwarteten Steuerertrags wird der analog zum Vorjahr im Geschäftsjahr 2013 gültige Konzernsteuersatz von in der Regel 32,98% mit dem Ergebnis vor Steuern multipliziert.

Steuerüberleitung	2013 T€	2012 T€
Ergebnis vor Steuern	**(7.433)**	**(2.567)**
Konzernsteuersatz (%)	32,98%	32,98%
erwarteter Steueraufwand/-ertrag	**(2.451)**	**(847)**
Nichtansatz latenter Steuern	(3.020)	3
Permanente Differenzen	(2.341)	(708)
Steuern aus früheren Perioden	(41)	(152)
Verlustabzug	(90)	(40)
Ergebnisse assozierte Unternehmen	(217)	(806)
Steuerliche Organschaft	(97)	(501)
Steuersatzdifferenzen	(25)	0
Sonstige Differenzen	(235)	(711)
Gesamtsteueraufwand/-ertrag	**(8.516)**	**(3.762)**
Effektive Steuerbelastung	114,58%	146,55%

Die Vortragsfähigkeit steuerlicher Verlustvorträge ist zeitlich unbegrenzt.

Latente Steuern in Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen wurden nicht gebildet. Diese würden bei Veräußerung von Kapitalgesellschaftsanteilen aufgrund der 95%igen Freistellung grundsätzlich nur in Höhe von 5% anfallen und wären demzufolge nicht von wesentlicher Bedeutung. Der Konzern erwartet aus latenten Steuern in Zusammenhang mit der Veräußerung von Anteilen an Tochtergesellschaften derzeit keine Belastung.

4. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

(18) IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

in T€	Geschäfts- oder Firmenwert	Im Rahmen von Unternehmenserwerben entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte	Übrige immaterielle Vermögenswerte	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2012	**0**	**0**	**465**	**465**
Zugänge	0	0	72	72
Abgänge	0	0	0	0
Stand am 31.12.	**0**	**0**	**537**	**537**
Abschreibungen Stand 01.01.2012	**0**	**0**	**357**	**357**
Zugänge	0	0	85	85
Abgänge	0	0	0	0
Stand am 31.12.	**0**	**0**	**442**	**442**
Nettobuchwert am 31.12.2012	**0**	**0**	**95**	**95**
Anschaffungskosten Stand 01.01.2013	**0**	**0**	**537**	**537**
Zugänge	0	0	18	18
Zugänge aus Erstkonsolidierung	4.936	4.344	372	9.652
Abgänge	0		0	0
Stand am 31.12.	**4.936**	**4.344**	**927**	**10.207**
Abschreibungen Stand 01.01.2013	**0**	**0**	**442**	**442**
Zugänge	0	0	62	62
Zugänge aus Erstkonsolidierung	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0
Stand am 31.12.	**0**	**0**	**504**	**504**
Nettobuchwert am 31.12.2013	**4.936**	**4.344**	**424**	**9.704**

Der ausgewiesene Geschäfts- oder Firmenwert resultiert aus dem Unternehmenszusammenschluss mit der One Group, siehe auch Tz. 3, und wurde für Zwecke des Impairmenttests dem ab dem 1. Januar 2014 auch berichterstattungspflichtigen Segment „One Group“ (als relevante zahlungsmittelgenerierende Einheit) zugeordnet.

Im Rahmen des Impairmenttests wurde der Nutzungswert dieses Segments bestimmt, der über dem Buchwert lag. Die Berechnung basiert auf prognostizieren Cashflows, die aus einer durch das Management genehmigten Planung für die nächsten 5 Jahre abgeleitet wurden und die bisher für die One Group vorliegenden Erfahrungswerte berücksichtigen. Der Diskontierungssatz betrug 12% für die Detailplanungsphase und 11 % (nach Berücksichtigung eines Wachstumsabschlags von 1 %) für die ferne Planungsphase und reflektiert die spezifischen Risiken dieser zahlungsmittelgenerierenden Einheit. Der Diskontierungszinssatz wurde nach dem CAPM-Modell auf Basis aktueller Marktdaten und Einschätzungen ermittelt. Aus dem Impairmenttest ergab sich zum Stichtag kein Wertminderungsaufwand.

Für die ausgewiesenen immateriellen Vermögenswerte bestehen keine Eigentums- und Verfügungsbeschränkungen.

(19) ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2013	2012
	T€	T€
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**18.235**	**18.535**
Zugänge	(0)	7
Abgänge	760	306
Stand am 31.12.	**17.475**	**18.235**
Abschreibungen und Wertminderungen Stand 01.01.	**3.363**	**3.079**
Zugänge Abschreibungen	(587)	284
Stand am 31.12.	**2.776**	**3.363**
Nettobuchwert am 01.01.	**14.872**	**15.456**
Nettobuchwert am 31.12.	**14.699**	**14.872**

In dem Posten „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ werden Mietwohnungen und Ladeneinheiten ausgewiesen. Im Periodenergebnis wurden insgesamt Mieteinnahmen in Höhe von T€ 741 (Vj. T€ 785) erfasst. Für den Unterhalt der vermieteten Immobilien fielen Aufwendungen in Höhe von T€ 205 (Vj. T€ 210) an. Aufwendungen für leer stehende Immobilien waren wie im Vorjahr von untergeordneter Bedeutung.

In Zusammenhang mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestehen mehrere Grundschulden für die Darlehen zur Finanzierung der Immobilien und im Zusammenhang mit abgelösten Darlehensverbindlichkeiten durch Herrn Josef L. Kastenberger. Des Weiteren wurden Ansprüche aus Mietverträgen dieser Objekte zur Besicherung an verschiedene Kreditinstitute abgetreten. Wir verweisen auf Tz. 31 Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten dieses Anhangs sowie Tz. 41 Transaktionen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen.

(20) SACHANLAGEN

Betriebs- und Geschäftsausstattung	2013	2012
	T€	T€
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**1.411**	**1.345**
Zugänge	83	66
Zugang aus Erstkonsolidierung	129	0
Abgänge	0	0
Stand am 31.12.	**1.623**	**1.411**
Abschreibungen Stand 01.01.	**1.125**	**997**
Zugänge	105	128
Abgänge	0	0
Stand am 31.12.	**1.230**	**1.125**
Nettobuchwert am 01.01.	**285**	**348**
Nettobuchwert am 31.12.	**393**	**285**

Für die ausgewiesenen Sachanlagen bestehen keine Eigentums- und Verfügungsbeschränkungen.

(21) ANTEILE AN AT EQUITY EINBEZOGENEN UNTERNEHMEN

Aufgrund der Anteilsquote an Gemeinschaftsunternehmen sind dem Konzern folgende Werte zuzurechnen:

Zuzurechnende Werte von Gemeinschaftsunternehmen	31.12.2013 T€	31.12.2012 T€
Langfristige ermögenswerte	34	297
Kurzfristige Vermögenswerte	6.039	23.777
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5.755	20.949
Langfristige Verbindlichkeiten	38	26
Umsatzerlöse	11.091	21.874
Erträge	76	23
Aufwendungen	9.177	17.710

Im Geschäftsjahr liegen wie im Vorjahr keine nicht erfassten anteiligen Verluste von nach der at-equity-Methode bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen vor. Ebenso liegen zum Bilanzstichtag wie im Vorjahr keine kumulierten nicht erfassten Verluste vor.

Die Entwicklung des Wertansatzes bei Gemeinschaftsunternehmen lässt sich folgendermaßen darstellen.

Gemeinschaftsunternehmen	2013 T€	2012 T€
Anschaffungskosten Stand 01.01.	**2.807**	**2.966**
Zugänge	1.990	2.757
Abgänge	1.929	2.916
Stand am 31.12.	**2.868**	**2.807**
Nettobuchwert 01.01.	**2.807**	**2.966**
Nettobuchwert 31.12.	**2.868**	**2.807**

Die anteiligen Eigenkapitalveränderungen der at equity bewerteten Gemeinschaftsunternehmen werden unter den Zugängen und Abgängen ausgewiesen.

(22) BETEILIGUNGEN

Bei den Beteiligungen in Höhe von T€ 37 (Vj. T€ 38) handelt es sich um an Beteiligungen an nicht börsennotierten Immobilienobjektgesellschaften von in der Regel 6,0% der Stimmrechte, deren beizulegende Zeitwerte in Ermangelung eines aktiven Markts oder anderer Informationen, die einen Marktwert indizieren, nicht verlässlich bestimmbar sind. Die Beteiligungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, da zum Bilanzstichtag für die Beteiligungen ein beizulegender Zeitwert nicht zuverlässig ermittelbar ist.

(23) GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE MIT UNFERTIGEN BAUTEN

Der Ausweis betrifft die im Bau befindlichen Projekte der Unternehmensgruppe im Großraum München und ein Projekt der One Group in Berlin.

In der Berichtsperiode wurden Wertminderungen in Höhe von T€ 380 (Vj. T€ 2.693) und Wertaufholungen in Höhe von T€ 1.970 (Vj. T€ 0) vorgenommen, die jeweils in den Bestandsveränderungen erfasst wurden. Der Buchwert dieser zum beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzten Vorräte beläuft sich nach Wertminderung auf T€ 6.437 (Vj. T€ 2.960).

Von den Vorräten werden nach Schätzungen der Gesellschaft Buchwerte von voraussichtlich rund € 52 Mio. (Vj. rund € 53 Mio.) erst nach mehr als zwölf Monaten realisiert.

(24) GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE MIT FERTIGEN BAUTEN

Die ausgewiesenen Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit fertigen Bauten betreffen eine Wohnung sowie mehrere Kfz-Stellplätze in Höhe von insgesamt T€ 640 (Vj. T€ 640).

(25) FORDERUNGEN AUS GRUNDSTÜCKSVERKÄUFEN UND ANDEREN LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Forderungen aus Grundstücksverkäufen	31.12.2013 T€	31.12.2012 T€
Bruttowert Forderungen aus Grundstücksverkäufen	4.672	3.919
Einzelwertberichtigungen	(356)	(649)
Summe	**4.316**	**3.270**

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Grundstücksverkäufen haben sich wie folgt entwickelt:

Entwicklung der Wertberichtigungen auf Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2013 T€	2012 T€
Stand 01.01.	**649**	**4**
Zuführungen	29	645
Verbrauch	0	0
Auflösung	322	0
Stand 31.12.	**356**	**649**

Die Altersstruktur der Forderungen aus Grundstücksverkäufen stellt sich wie folgt dar:

Analyse der nicht wertberichtigten Forderungen aus Grundstücksverkäufen	Buchwert	weder wert gemindert noch überfällig	davon überfällig und nicht wertgemindert			
			< 90 Tage	90–180 Tage	180–360 Tage	> 360 Tage
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
	zum 31.12.2013	**zum 31.12.2013**	**zum 31.12.2013**	**zum 31.12.2013**	**zum 31.12.2013**	**zum 31.12.2013**
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	4.316	4.275	38	0	2	0
	zum 31.12.2012	**zum 31.12.2012**	**zum 31.12.2012**	**zum 31.12.2012**	**zum 31.12.2012**	**zum 31.12.2012**
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3.270	3.268	0	1	1	0

Hinsichtlich des weder wertgeminderten noch in Zahlungsverzug befindlichen Bestands der Forderungen aus Grundstücksverkäufen deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen sind zum Teil durch Bankbürgschaften besichert. Der ISARIA Wohnbau Gruppe ist es nicht gestattet, diese ohne Vorliegen eines Zahlungsverzugs ihres Eigentümers zu verkaufen oder als Sicherheit weiterzureichen.

(26) SONSTIGE FORDERUNGEN UND FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	31.12.2013	31.12.2012
	T€	T€
Geleistete Anzahlungen für Immobilienerwerbe	7.000	7.000
Forderungen aus Anteilsverkäufen	6.311	2.707
Kautionen	3.042	3.038
Debitorische Kreditoren	1.732	967
Forderungen gegen nahe stehenden Unternehmen, Personen und Gemeinschaftsunternehmen	1.502	6.284
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	517	6.239
Sonstige	1.995	1.386
Summe	**22.098**	**27.621**

Die Kautionen setzen sich im Wesentlichen aus in bar hinterlegten Sicherheitsleistungen für Mietverträge und Gewährleistungsbürgschaften zusammen.

In den sonstigen Forderungen und finanziellen Vermögenswerten sind finanzielle Vermögenswerte in Gesamthöhe von T€ 13.103 (Vj. T€ 19.235) enthalten.

(27) ZAHLUNGSMITTEL

Zahlungsmittel	31.12.2013	31.12.2012
	T€	T€
Bank	32.299	24.718
Kasse	4	1
Summe	**32.303**	**24.719**

Die Zahlungsmittel setzen sich aus Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von höchstens drei Monaten und dem Kassenbestand zusammen.

In den Zahlungsmitteln sind Zahlungsmittel in Höhe von T€ 2.039 (Vj. T€ 806) enthalten, die der JK Wohnbau Fonds I Beteiligungs GmbH & Co. KG, der ProReal Deutschland Fonds GmbH & Co. KG, der ProReal Deutschland Fonds 2 GmbH & Co. KG und ProReal Deutschland Fonds 3 GmbH & Co. KG zuzurechnen sind und über die der Konzern nur projektbezogen verfügen kann, da diese Mittel ausschließlich für Investitionen in Projektentwicklungen dieser Fondsgesellschaften zur Verfügung stehen.

Im Zusammenhang mit der Finanzierung von Bestandsimmobilien und Projektgesellschaften, war zum 31. Dezember 2013 ein Guthaben in Höhe von T€ 3.756 (Vj. T€ 2.245) an die darlehensgebenden Banken für die Dauer des Darlehensvertrags verpfändet. Zudem bestehen weitere Verfügungsbeschränkungen für die Besicherung von Avalen. Zum Bilanzstichtag konnte der Konzern über liquide Mittel in Höhe von T€ 12.393 (Vj. T€ 11.762) frei verfügen.

(28) GEZEICHNETES KAPITAL

Das Grundkapital beträgt zum 31. Dezember 2013 unverändert zum Vorjahresstichtag T€ 20.764. Es ist eingeteilt in 20.764.000 voll eingezahlte Aktien ohne Nennwert.

Die Übernahme der One Group zum 31. Dezember 2013 erfolgte im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung gegen Ausgabe von 3.000.000 neuer Aktien der ISARIA Wohnbau AG aus dem genehmigten Kapital. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 11. Februar 2014. Erst zu diesem Zeitpunkt wurde die Kapitalerhöhung auch rechtlich wirksam. Vor diesem Hintergrund erfolgt der Ausweis der Sachkapitalerhöhung (in Höhe der gesamten Anschaffungskosten für die One Group von T€ 8.700) zum Stichtag in einer gesonderten Position „Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen“ innerhalb des Eigenkapitals.

Bereits im Geschäftsjahr 2013 wurden Transaktionskosten dieser Sachkapitalerhöhung in Höhe von T€ 18 erfolgsneutral vom Eigenkapital in Abzug gebracht. In Bezug auf diese Transaktionskosten waren Ertragssteuervorteile von T€ 0 zu berücksichtigen, so dass in der Eigenkapitalveränderungsrechnung ein Gesamtbetrag von T€ 18 ausgewiesen wird.

Der Vorstand ist zum Stichtag durch Beschluss der Hauptversammlung vom 23. März 2012 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 22. März 2017 gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu T€ 10.382 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2012). Von der Ermächtigung wurde nach dem Stichtag im Umfang der durchgeführten Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage zum Erwerb der One Group Gebrauch gemacht, sodass zum Datum dieses Abschlusses noch ein genehmigtes Kapital in Höhe von T€ 7.382 verbleibt.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist ferner zum Stichtag durch Beschluss der Hauptversammlung vom 23. März 2012 um bis zu T€ 10.382 bedingt erhöht. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 22. März 2017 auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder eine Kombination dieser Instrumente im Gesamtbetrag von bis zu T€ 100.000 mit oder ohne Laufzeitbegrenzung auf insgesamt bis zu 10.382.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien der ISARIA Wohnbau AG zu begeben (Bedingtes Kapital 2012).

Die Zuführungen zu den Rücklagen des Geschäftsjahres 2013 resultieren, neben dem bereits in Tz. 3 angesprochenen Forderungsverzicht sowie dem ebenfalls in Tz. 3 erwähnten Rücklagenzugang aus einem Unternehmenserwerb, aus der Übernahme von Bürgschaften durch Herrn Josef L. Kastenberger bzw. die JK Holding GmbH zu Gunsten des Konzerns. Die eingestellten Beträge in Höhe von T€ 91 (Vj. T€ 744) orientieren sich an einer risikoadäquaten Vergütung für die Übernahme von Bürgschaften, wie sie an fremde Dritten hätte entrichtet werden müssen. Gegenläufig wirkte sich der auch in Tz. 3 beschriebene Unterschiedsbetrag aus der Gegenüberstellung der Anschaffungskosten mit den Buchwerten der abgehenden Minderheitenanteile aus dem Anteilserwerb ohne Statuswechsel in Höhe von T€ -2.855 (Vj. 0) aus.

(29) ABFINDUNGSVERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER GESELLSCHAFTERN VON PERSONENGESELLSCHAFTEN

Die gesamten lang- und kurzfristigen Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften setzten sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften	31.12.2013 T€	31.12.2012 T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kommanditisten der ProReal Deutschland Fonds	47.712	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kommanditisten der JK Wohnbau Fonds I Beteiligungs GmbH & Co.KG	10.976	31.232
Partnerfonds "Kapital für den Mittelstand" Anlage GmbH & Co.KG	0	3.324
HFS Helvetic Financial Services AG	0	3.967
Josef L. Kastenberger	0	2.712
Sonstige	8	538
Summe	**58.696**	**41.772**

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kommanditisten der ProReal Deutschland Fonds GmbH & Co. KG, der ProReal Deutschland Fonds 2 GmbH & Co. KG und der ProReal Deutschland Fonds 3 GmbH & Co. KG handelt es sich um Kommanditbeteiligungen der Fondsanleger in Form von Beteiligungen und Darlehensgewährungen an Projektgesellschaften.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kommanditisten der JK Wohnbau Fonds I Beteiligungs GmbH & Co. KG handelt es sich um die Kommanditbeteiligungen der Fondsanleger in Form von atypisch stillen Beteiligungen an Projektgesellschaften.

Bei der Verbindlichkeit gegenüber der Partnerfonds Kapital für den Mittelstand Anlage GmbH & Co. KG im Vorjahr handelte es sich um den zuzurechnenden Anteil aus der JK Vertriebs AG & Co. KG, die im Geschäftsjahr durch Ausübung einer Call-Option für die Kommanditanteile vollständig beglichen wurde.

Die HFS Helvetic Financial Services AG hat ihre bisher an verschiedenen Projektgesellschaften gehaltenen Kommanditanteile einschließlich der ihr hieraus zustehenden, bisher unter den Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften ausgewiesenen, Gewinnansprüche an die ISARIA Wohnbau AG veräußert (vgl. hierzu auch die Ausführungen unter Tz. 3).

Die Restlaufzeiten der Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften lassen sich wie folgt darstellen:

Finanzielle Verbindlichkeiten		Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit 1–5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
	31.12. 2013			
Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften	58.696	10.983	47.712	0
	31.12. 2012			
Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften	41.772	25.209	16.562	0

(30) FINANZSCHULDEN AUS STILLEN BETEILIGUNGEN, PARTIARISCHEN DARLEHEN UND ANDEREN KAPITALÜBERLASSUNGEN

Die gesamten langfristigen und kurzfristigen Finanzschulden aus stillen Beteiligungen, partiarischen Darlehen und anderen Kapitalüberlassungen setzen sich wie folgt zusammen.

Finanzschulden aus stillen Beteiligungen, partiarischen Darlehen und anderen Kapitalüberlassungen	31.12.2013 T€	31.12.2012 T€
STRATOS Mezzanine Fonds der HANSAINVEST, Wollerau/ Schweiz	43.929	43.929
Little Rock Business Corp., Panama-Stadt/Republik Panama	3.500	0
One Project Development GmbH (ProReal Deutschland Fonds), Hamburg	0	2.278
Unternehmensanleihe	0	2.000
Sonstige	18	18
Summe	**47.447**	**48.225**

Die ausgewiesenen Finanzschulden betreffen vor allem objektbezogene Finanzierungen. Sämtliche Verbindlichkeiten werden ausschließlich der Kategorie „sonstige finanzielle Verbindlichkeiten" zugeordnet. Die Zinssätze für die ausgewiesenen Finanzschulden liegen zwischen 8,0% und 23,0% (Vj. zwischen 8,0% und 23,0%).

Die Restlaufzeiten der Finanzschulden aus stillen Beteiligungen, partiarischen Darlehen und anderen Kapitalüberlassungen lassen sich wie folgt darstellen:

Finanzielle Verbindlichkeiten		Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit 1–5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
	31.12. 2013			
Finanzschulden aus partiarischen Darlehen, stillen Beteiligungen und sonstigen Kapitalüberlassungen	47.447	47.447	0	0
	31.12. 2012			
Finanzschulden aus partiarischen Darlehen, stillen Beteiligungen und sonstigen Kapitalüberlassungen	48.225	48.225	0	0

(31) FINANZSCHULDEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

Die gesamten lang- und kurzfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten haben folgende Restlaufzeiten:

Finanzielle Verbindlichkeiten		Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit 1–5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
	31.12. 2013			
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	27.637	12.282	7.199	8.156
	31.12. 2012			
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	29.940	20.622	1.162	8.156

Die kurzfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten bestehen im Wesentlichen für objektbezogene Projektentwicklungsvorhaben. Die langfristigen Finanzschulden bestehen zum Stichtag zur Finanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Am Bilanzstichtag stehen dem Konzern ungenutzte Kreditlinien in Höhe von T€ 1.874 (Vj. T€ 221) zur Verfügung, die zweckgebunden für Projektentwicklungen genutzt werden können. Der Konzern bezahlt keine Bereitstellungsgebühr für ungenutzte Kreditlinien. Der Zinssatz für in Anspruch genommene Kreditlinien liegt für die fix verzinslichen Darlehen zwischen 2,71% und 6,0% (Vj. zwischen 3,3% und 6,0%) bzw. für ein variabel verzinsliches Darlehen der Referenzzinssatz Euribor zuzüglich 2,6%-Punkte (Vj. Euribor zuzüglich 2,6%-Punkte).

Für die im Konzern vorhandenen finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden Vermögenswerte mit den folgenden Nettobuchwerten als Sicherheit verpfändet:

	31.12.2013 T€	31.12.2012 T€
Gesicherte finanzielle Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.152	24.185
Nettobuchwert des beliehenen Vorratsvermögen	45.050	37.746
Nettobuchwert der beliehenen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	14.699	14.872

Die als Sicherheiten verpfändeten Vermögenswerte können von den Kreditgebern verwertet werden, falls der Konzern seinen Verpflichtungen aus den Zins- und Tilgungszahlungen der finanziellen Verbindlichkeiten nicht nachkommt.

(32) ÜBRIGE SCHULDEN

Die übrigen kurzfristigen Schulden setzen sich wie folgt zusammen:

Übrige Schulden	31.12.2013 T€	31.12.2012 T€
Abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten und Sondervergütungen	5.572	2.797
Steuern und Abgaben	1.972	1.816
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	710	1.842
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen, Personen und Gemeinschaftsunternehmen	0	766
Sonstige Verbindlichkeiten	1.665	955
Summe	**9.919**	**8.176**

Die übrigen kurzfristigen Schulden enthalten finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 5.572 (Vj. T€ 4.313). Die Restlaufzeit der übrigen Schulden beträgt wie im Vorjahr weniger als ein Jahr.

(33) VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die innerhalb eines Jahres fällig sind, betragen zum Stichtag T€ 15.127 (Vj. T€ 10.113).

(34) VERBINDLICHKEITEN AUS ANZAHLUNGEN

Die Verbindlichkeiten aus Anzahlungen betreffen Anzahlungen von Käufern für noch nicht übergebene Wohneinheiten. Zum 31. Dezember 2013 bestanden Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 46.988 (Vj. T€ 15.458).

(35) SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die gesamten lang- und kurzfristigen sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

Sonstige Rückstellungen in T€	Gewährleistungen	Übrige Rückstellungen	Summe
Stand 01.01.2013	**2.296**	**2.226**	**4.522**
Zuführungen	348	651	999
Verbrauch	0	1.014	1.014
Auflösung	346	3	349
Zinseffekte	80	82	162
Stand 31.12.2013	**2.378**	**1.943**	**4.320**
davon kurzfristig	201	1.942	2.143
davon langfristig	2.177	0	2.177

Rückstellungen für Gewährleistungsansprüche werden unter Zugrundelegung des bisherigen bzw. des geschätzten zukünftigen Schadensverlaufs und der geschätzten zeitlichen Inanspruchnahme gebildet. Garantie- bzw. Gewährleistungsverpflichtungen, die über die geschäftsüblichen Garantie- bzw. Gewährleistungsverpflichtungen hinausgehen, bestehen nicht. Die übrigen Rückstellungen enthalten zum ganz überwiegenden Teil Rückstellungen für Prozessrisiken.

5. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

(36) KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des Konzerns im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Hierbei wird zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der Zahlungsmittelfonds der Kapitalflussrechnung umfasst ausschließlich die frei verfügbaren Zahlungsmittel. Addiert man zu diesen die verfügungsbeschränkten Zahlungsmittel in Höhe von T€ 19.910 (Vj. 12.957) hinzu, erhält man die in der Bilanz ausgewiesenen Zahlungsmittel. Diese Darstellungsweise wurde gegenüber dem Vorjahr geändert. Insofern verringert sich im Vergleich zum Vorjahr der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit bzw. der darin enthaltene Rückgang der Forderungen aus Grundstücksverkäufen und anderen Lieferungen und Leistungen und der kurzfristigen Forderungen um T€ 4.425.

Bei den sonstigen nicht zahlungswirksamen Erträgen in Höhe von T€ 624 (Vj. T€ 4.366) handelt es sich um eine Anpassung von Vermögenswerten an den beizulegenden Zeitwert (Step-Up). Im Vorjahr stammten diese Erträge im Wesentlichen aus Erträgen aus der Entkonsolidierung von Objektgesellschaften (siehe dazu auch Tz. 12 Sonstige betriebliche Erträge).

Der zum 31. Dezember 2013 erfolgte Erwerb der One Group berührt die Konzernkapitalflussrechnung nicht, da dieser Unternehmenszusammenschluss ausschließlich durch die Ausgabe von 3.000.000 Stück Aktien der ISARIA Wohnbau AG finanziert wurde. Einzige Ausnahme bildet die Position der Zahlungsmittel, die in der Zeile Unternehmenszusammenschlüsse nach IFRS 3 abzüglich erworbener Zahlungsmittel mit T€ 5.728 enthalten sind.

6. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Der ISARIA Wohnbau Konzern ist zum Stichtag in die Segmente „Neubau“, „Revitalisierung“ und „Sonstiges“ eingeteilt. Die Segmente unterscheiden sich im Leistungsprofil und der Kundenzielgruppe. Transaktionen zwischen Segmenten werden nach IFRS-Rechnungslegungsgrundsätzen abgebildet. Die Tätigkeiten der ISARIA Wohnbau Gruppe erstrecken sich ausschließlich auf Deutschland bzw. den Großraum München, daher wird von einer geographischen Segmentierung abgesehen. Die Geschäftstätigkeit der Segmente lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Leistungsprofil des Segments „Neubau“ erstreckt sich von der Akquisition und dem Erwerb des Grundstücks über dessen gegebenenfalls erforderliche Freimachung, die anschließende Planung, Entwicklung und bauliche Realisierung des Projekts bis zur Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz und dem Verkauf der Wohnungen und Häuser an private und institutionelle Käufer. Dieses Segment ist das typische Neubau-Bauträgergeschäft.
- Im Segment „Revitalisierung“ erstreckt sich das Leistungsprofil von der Akquise und dem Erwerb einer bestehenden Immobilie, über die anschließende Planung und bauliche Realisierung und gegebenenfalls Erweiterung, z. B. Aufstockung, dieser Immobilien bis zur Aufteilung und Verkauf der Wohnungen an private Käufer zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage sowie an institutionelle Investoren. In diesem Segment wurde die sogenannte „Privatisierung“, d.h. die Aufteilung von bestehenden Wohnhäusern in Wohnungseigentum mit anschließendem Verkauf der renovierten oder bestehenden Einheiten, nicht weiter verfolgt. Stattdessen wird nur noch die Umwandlung von bestehenden leer stehenden Gewerbeobjekten in Wohnobjekte, bevorzugt unter der Marke „APP. ARTMENTS“, betrieben.
- Im Segment „Sonstiges“ werden im Wesentlichen Mieteinnahmen aus Immobilien erzielt.

Der zum 31. Dezember 2013 erfolgte Erwerb der One Group bleibt zum Stichtag noch ohne Auswirkung auf die Segmentberichterstattung, da diese nur Erträge und Aufwendungen der Berichtsperiode und keine Vermögenswerte und Schulden enthält. Die Erträge und Aufwendungen der One Group sind jedoch im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 nicht enthalten, da der Erstkonsolidierungszeitpunkt dem Bilanzstichtag entspricht.

Die Umsatzerlöse und die Segmentergebnisse für die Geschäftsjahre 2013 und 2012 schlüsseln sich wie folgt auf:

in T€	Neubau	Revitalisierung	Sonstige	Konsolidierung/ Überleitung	Konzern
UMSATZERLÖSE – EXTERN					
01.01. - 31.12.2013	**32.912**	**1.914**	**2.879**	**0**	**37.705**
01.01. - 31.12.2012	68.087	9.493	1.667	0	79.247
UMSATZERLÖSE – INTERN					
01.01. - 31.12.2013	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
01.01. - 31.12.2012	0	0	0	0	0
BESTANDSVERÄNDERUNG					
01.01. - 31.12.2013	**-345**	**5.039**	**0**	**0**	**4.694**
01.01. - 31.12.2012	-18.470	729	0	0	-17.741
GESAMTLEISTUNG					
01.01. - 31.12.2013	**32.567**	**6.953**	**2.879**	**0**	**42.400**
01.01. - 31.12.2012	49.617	10.222	1.667	0	61.506
ABSCHREIBUNGEN					
01.01. - 31.12.2013	**-160**	**0**	**-298**	**0**	**-458**
01.01. - 31.12.2012	-376	-1	-539	0	-916
EBIT					
01.01. - 31.12.2013	**673**	**1.370**	**926**	**0**	**2.970**
01.01. - 31.12.2012	9.158	3.760	-308	-24	12.586
FINANZERTRÄGE					
01.01. - 31.12.2013	**979**	**5**	**2**	**-158**	**829**
01.01. - 31.12.2012	1.265	34	568	-216	1.652
FINANZAUFWENDUNGEN					
01.01. - 31.12.2013	**-9.569**	**-2.879**	**-931**	**158**	**-13.221**
01.01. - 31.12.2012	-15.469	-5.143	-948	216	-21.345
AT EQUITY ERGEBNIS					
01.01. - 31.12.2013	**1.990**	**0**	**0**	**0**	**1.990**
01.01. - 31.12.2012	4.539	0	0	0	4.539
ERTRAGSTEUERAUFWAND / -ERTRAG					
01.01. - 31.12.2013	**8.046**	**63**	**407**	**0**	**8.516**
01.01. - 31.12.2012	4.075	64	-377	0	3.762
ERGEBNIS NACH STEUERN					
01.01. - 31.12.2013	**2.119**	**-1.440**	**405**	**0**	**1.084**
01.01. - 31.12.2012	3.568	-1.284	-1.065	-24	1.195
WERTMINDERUNGEN (-) / WERTAUFHOLUNGEN (+) AUF VORRÄTE UND FORDERUNGEN					
01.01. - 31.12.2013	**-86**	**1.970**	**0**	**0**	**1.883**
01.01. - 31.12.2012	603	-3.423	0	0	-2.820

Von den externen Umsatzerlösen des Vorjahres sind T€ 9.203 einem institutionellen Investor im Zusammenhang mit einem Globalverkauf zuzurechnen. Dies entspricht rund 12% des Gesamtumsatzes des Vorjahres. Dieser Umsatz ist dem Segment Revitalisierung zugeordnet.

7. SONSTIGE ANGABEN

(37) EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Zum 31. Dezember 2012 bestand eine Eventualverbindlichkeit im Zusammenhang mit einer Bürgschaft der ISARIA Wohnbau AG zugunsten eines Gemeinschaftsunternehmens in Höhe von T€ 3.071 für ein bereits getilgtes, aber noch nicht abgerechnetes Darlehen. Mit der Abrechnung dieses Darlehens zum 30. Juni 2013 entfiel auch diese Eventualverbindlichkeit. Weiterhin bestehen zum 31. Dezember 2013 wie im Vorjahr Eventualverbindlichkeiten aus Grundschuldbestellungen bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von insgesamt T€ 4.700 zur Besicherung von Darlehensverbindlichkeiten, die Herr Josef L. Kastenberger im Zuge einer Sachkapitalerhöhung von der ISARIA Wohnbau Gruppe übernommen hat. Der Konzern rechnet nicht mit einer Inanspruchnahme aus diesen Eventualverbindlichkeiten.

Der Vorstand hat für Risiken aus Rechtsstreitigkeiten und Steuerrisiken, soweit erkennbar, Rückstellungen in ausreichender Höhe gebildet. Insgesamt wurden Rückstellungen für Prozessrisiken in Höhe von rund € 1,5 Mio. (Vj. rund € 2,0 Mio.) gebildet. Weitere € 1,5 Mio. (Vj. 1,9 Mio.) sind hierfür bereits in den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen berücksichtigt. Das maximal erwartete Risiko beträgt rund € 9,7 Mio. (Vj. rund € 7,2 Mio.) Die Gesellschaft rechnet jedoch nicht mit einer Inanspruchnahme über den Betrag der gebildeten Rückstellungen hinaus.

Zum 31. Dezember 2013 bestehen wesentliche finanzielle Verpflichtungen im Zusammenhang mit noch nicht vollzogenen Grundstückserwerben in Höhe von T€ 21.000 (Vj. T€ 21.000). Die Fälligkeit dieser verbliebenen Kaufpreisraten hängt von Bedingungen ab, deren Eintritt vom Erreichen gewisser Baurechts-Entwicklungsstufen abhängt. Die Gesellschaft rechnet mit dem Eintritt der nächsten Entwicklungsstufe, die die Fälligkeit der nächsten Kaufpreisrate in Höhe von T€ 7.000 auslöst, im Sommer 2014, mit dem Eintritt der übrigen Entwicklungsstufen jedoch nicht vor Herbst 2015.

Darüber hinaus besteht eine finanzielle Verpflichtung aus einer Kaufpreismehrung für ein bereits erworbenes Grundstück in Höhe von T€ 2.500 (Vj. T€ 2.500), die nach Vorlage des neuen Bebauungsplans fällig wird. Mit der Fälligkeit wird nicht vor Ende 2014 gerechnet.

Ferner bestehen finanzielle Verpflichtungen aus zum Stichtag bereits beurkundeten aber noch nicht vollzogenen Erwerben von Immobilienobjektgesellschaften. Die diesbezüglichen Kaufpreise betragen insgesamt T€ 63. Im Zeitpunkt des Erwerbs der Immobilienobjektgesellschaften, der im Verlauf des Geschäftsjahres 2014 zu erwarten ist, werden Immobilienfinanzierungen von rund € 49 Mio. (Buchwerte zum 31. Dezember 2013) übernommen.

(38) ANGABEN ZU LEASINGVERHÄLTNISSEN

SALE-AND-LEASE-BACK TRANSAKTIONEN

Das Objekt Schillerstraße wurde mit Vertrag vom 21. Dezember 2011 an einen institutionellen Investor veräußert. Im Rahmen des Verkaufs hat sich der ISARIA Wohnbau Konzern verpflichtet, das Objekt für einen Zeitraum von fünf Jahren zu vertraglich geregelten Mietzinsen zurück zu mieten und seinerseits unterzuvermieten. Für den Käufer besteht zudem eine Option auf Verlängerung dieses Generalmietvertrags über weitere fünf Jahre. Der ISARIA Wohnbau Konzern vermietet das Objekt über eine dafür eingerichtete Projektgesellschaft auf eigene Rechnung und tritt in dieser Ausgestaltung damit sowohl als Leasingnehmer wie auch als Leasinggeber auf. Der zu marktüblichen Konditionen abgeschlossene Generalmietvertrag ist als Operating Leasingverhältnis zu klassifizieren. Die hieraus vertraglich fixierten Mietverpflichtungen und Mieteinnahmen werden im Weiteren in den unten dargestellten Tabellen zu den Leasingverhältnissen einbezogen.

DER KONZERN ALS LEASINGNEHMER

Die Verpflichtungen des Konzerns aus unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen betreffen, neben dem bereits beschriebenen Generalmietvertrag, angemietete Bürogebäude sowie sonstige Geschäfts- und Betriebsausstattung. Die erfolgswirksam erfassten Aufwendungen aus Operating Leasing betragen im Geschäftsjahr insgesamt T€ 2.608 (Vj. T€ 1.807), davon entfallen T€ 2.010 (Vj. € 1.173) auf ein Untermietverhältnis (Generalmietvertrag).

Es ergeben sich folgende zukünftige Verpflichtungen aus unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen:

Mindestleasing-zahlungen	**31.12.2013**	**31.12.2012**
	T€	**T€**
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	2.672	2.605
Fälligkeit zwischen einem und fünf Jahren	5.866	8.502
Fälligkeit nach mehr als fünf Jahren	0	0
Summe	**8.538**	**11.108**

Sofern der Käufer des Objektes Schillerstraße von seiner Verlängerungsoption um weitere fünf Jahre für den Generalmietvertrag Gebrauch macht, erhöhen sich die gesamten Mindestleasingzahlungen um T€ 11.417 auf T€ 19.955. In diesem Fall würde der Konzern für weitere fünf Jahre über das Recht zur Untervermietung verfügen.

DER KONZERN ALS LEASINGGEBER

Der Konzern tritt als Leasinggeber im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen auf. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um die Vermietung von Wohn- und Ladeneinheiten von angemieteten sowie als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Aus unkündbaren Leasing- und Mietverträgen erwartet der Konzern in den nächsten Jahren die folgenden Zahlungen:

Mindestleasing-zahlungen	**31.12.2013**	**31.12.2012**
	T€	**T€**
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	1.113	1.051
Fälligkeit zwischen einem und fünf Jahren	246	721
Fälligkeit nach mehr als fünf Jahren	0	0
Summe	**1.359**	**1.772**

(39) ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU DEN FINANZINSTRUMENTEN

BUCHWERTE, WERTANSÄTZE, BEIZULEGENDE ZEITWERTE NACH BEWERTUNGSKATEGORIE

Die nachfolgende Tabelle zeigt Buchwerte und beizulegende Zeitwerte der im Konzernabschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten je Bewertungskategorie nach IAS 39:

	Bewertungskategorie nach IAS 39	31.12.2013 Buchwert	31.12.2013 Beizulegender Zeitwert	31.12.2012 Buchwert	31.12.2012 Beizulegender Zeitwert
Aktiva in T€					
Finanzielle Vermögenswerte – Beteiligungen	AfS	37	n/a	38	n/a
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	LaR	4.316	4.316	3.270	3.270
Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	LaR	13.103	13.103	19.235	19.235
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	32.303	32.303	24.719	24.719
Passiva in T€					
Abfindungsverbindlichkeiten von Gesellschaftern von Personengesellschaften	FLAC	58.696	58.696	41.772	41.772
Finanzschulden aus stillen Beteiligungen, partiarischen Darlehen und anderen Kapitalüberlassungen	FLAC	47.447	48.149	48.225	49.404
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	FLAC	27.637	27.797	29.940	30.122
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	15.127	15.127	10.113	10.113
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	5.572	5.572	4.313	4.313

IFRS 7.25 fordert für jede Klasse von Finanzinstrumenten die Angabe des beizulegenden Zeitwerts, so dass ein Vergleich mit dem entsprechenden Buchwert ermöglicht wird. Der beizulegende Zeitwert wurde in diesem Zusammenhang wie folgt ermittelt:

- Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen und Verbindlichkeiten haben überwiegend kurze Restlaufzeiten, daher entsprechen deren Buchwerte zum Abschlussstichtag näherungsweise dem beizulegenden Zeitwert
- Für die variabel verzinslichen Darlehen wird, unter der Prämisse unveränderter Kreditbonität aufgrund des sich regelmäßig an den Marktwert anpassenden Zinses der Darlehen, auf einen Marktwertvergleich verzichtet. Im Falle der festverzinslichen Darlehen mit kurzfristiger Restlaufzeit wird ebenfalls auf eine explizite Darstellung verzichtet, da hier der Buchwert einen Näherungswert für den Marktwert darstellt. Bei den festverzinslichen Darlehen mit langfristiger Restlaufzeit wird, sofern signifikante Abweichungen zum Buchwert bestehen, ein beizulegender Zeitwert zum Vergleich ermittelt. Dabei werden die aktuellen Zinsparameter und individuellen Bonitäten in Form von marktüblichen Bonitäts- bzw. Liquiditätsspreads berücksichtigt.
- Die Finanzschulden aus stillen Beteiligungen, partiarischen Darlehen und anderen Kapitalüberlassungen bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus atypisch stillen und typisch stillen Beteiligungen, aus Schuldverschreibungen in Form von Nachranganleihen sowie aus Darlehen für einzelne Objektgesellschaften. Für diese Finanzschulden hat die Gesellschaft einen Marktwertvergleich erstellt und auf dieser Basis Abweichungen zum Buchwert ermittelt.

NETTOERGEBNISSE AUS FINANZINSTRUMENTEN

Die Nettoergebnisse je Bewertungskategorie stellen sich wie folgt dar:

Nettoergebnisse aus Finanzinstrumenten je Bewertungskategorie	aus Zinsen		aus der Folgebewertung				aus Abgang		Nettoergebnis	
			Änderungen beizulegender Werte		Wertminderung					
	2013 T€	2012 T€	2013 T€	2012 T€	2013 T€	2012 T€	2013 T€	2012 T€	2013 T€	2012 T€
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (AfS)	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**	0
Darlehen und Forderungen (LaR)	80	1.024	0	0	-803	0	106	103	**-616**	1.128
Finanzielle Verbindlichkeiten, zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (FLAC)	-12.807	-19.740	0	0	0	0	0	0	**-12.807**	-19.740
Summe	**-12.727**	**-18.716**	**0**	**0**	**-803**	**0**	**106**	**103**	**-13.423**	**-18.612**

Nettogewinne bzw. Nettoverluste aus Darlehen und Forderungen enthalten Veränderungen in den Wertberichtigungen, Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung sowie Zahlungseingänge und Wertaufholungen auf ursprünglich abgeschriebene Darlehen und Forderungen. Wertaufholungen erfolgten in Bezug auf Finanzinstru-

mente analog zum Vorjahr nicht. Im Berichtszeitraum wurden wie im Vorjahr keine Zinserträge aus wertberichtigten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen vereinnahmt.

(40) RISIKOMANAGEMENT DES KONZERNS

Das Risikomanagementsystem der ISARIA Wohnbau Gruppe ist ein integraler Bestandteil der Geschäftspraxis des ISARIA Wohnbau Konzerns und umfasst die einzelnen organisatorischen Prozesse auf verschiedenen Ebenen und sämtliche Risikoarten. Ein wesentlicher Bestandteil sind dabei die Geschäftsplanungs- und Controlling-Prozesse. Die Aufgaben der Risikoidentifikation und -bewertung werden von jeder Organisationseinheit wahrgenommen. Inhaltlich ähnliche Risiken werden zu Risikoarten, zum Beispiel Risiken im regulatorischen Umfeld, finanzwirtschaftliche Risiken, Risiken im technischen Umfeld, oder Projektrisiken zusammengefasst. Diese werden dann regelmäßig an die zuständigen Entscheidungsträger kommuniziert, welche die Risikosteuerung wahrnehmen.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

Aufgrund der regionalen Ausrichtung der Geschäftstätigkeit sind für den Konzern die wirtschaftliche Lage Deutschlands sowie die Lage auf dem Immobilienmarkt, insbesondere in München, von hoher Bedeutung. Binnenwirtschaftliche Risiken ergeben sich durch die rechtlichen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen, das Zinsniveau, die allgemeine Preisentwicklung sowie die Entwicklung von Angebot und Nachfrage auf dem Miet- und Immobilienmarkt. Diese Faktoren kann der Konzern nicht beeinflussen, sondern lediglich antizipieren und steuernd einwirken.

FINANZIELLES RISIKOMANAGEMENT

Der Konzern ist verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt, die sich aus den betrieblichen Geschäftstätigkeiten und den Finanztätigkeiten des Konzerns ergeben. Die für den Konzern bedeutendsten finanziellen Risiken ergeben sich aus der Kreditwürdigkeit und Zahlungsfähigkeit der Gegenparteien des Konzerns, dem Liquiditätsrisiko sowie der Änderung der Zinssätze. Die Grundzüge der Finanzpolitik werden vom Vorstand festgelegt und vom Aufsichtsrat überwacht. Die Umsetzung der Finanzpolitik sowie das laufende Risikomanagement obliegt dem Konzern-Controlling. Bestimmte Transaktionen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch den Vorstand bzw. den Aufsichtsrat, die darüber hinaus regelmäßig über den Umfang und den Betrag des aktuellen Risikoausmaßes informiert werden.

KREDITRISIKO (AUSFALLRISIKO)

Kreditrisiken ergeben sich aus der Möglichkeit, dass Gegenparteien (Kunden und sonstige Schuldner) einer Transaktion nicht in der Lage sind, ihre Verpflichtungen zu erfüllen und dem Konzern daraus ein finanzieller Schaden entsteht. Das maximale Kreditrisiko (Ausfallrisiko) entspricht ohne Berücksichtigung von Verrechnungsvereinbarungen und ohne Berücksichtigung jeglicher zusätzlicher Sicherheiten oder sonstiger Kreditverbesserungen maximal dem Buchwert der finanziellen Vermögenswerte des Konzerns zuzüglich der bereits dargestellten Eventualverbindlichkeiten. Der Konzern trägt dem Kreditrisiko durch die Bildung von entsprechenden Wertminderungen Rechnung. Das Kreditrisiko wird in der Regel durch Diversifikation reduziert, welche durch eine Vielzahl von Schuldnern erreicht wird. Weiterhin wird das Kreditrisiko durch Einholung von Käuferanzahlungen gemindert.

Hohe Forderungsausfallrisiken sieht die Gesellschaft historisch bedingt nicht. Zweifelhafte Forderungen werden wertberichtigt. Im Falle von uneinbringlichen Forderungen werden diese vollständig abgeschrieben. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die innerhalb des Konzerns im Wesentlichen Forderungen aus Grundstücksverkäufen betreffen, unterliegen einem aktiven Risikomanagement mit Fokussierung auf die Überwachung der laufenden Forderungen. Ziel des Forderungsmanagements ist die Verbesserung der Konzernliquidität durch eine optimierte Vermögensverwendung unter gleichzeitiger Einhaltung eines annehmbaren Risikoniveaus. Die Gefahr von Risikokonzentrationen ist im Konzern grundsätzlich als gering anzusehen, da in der Regel der Großteil der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Erwerbern von Wohneinheiten besteht. Diese Forderungen zeichnen sich durch eine große Zahl verschiedener Schuldner aus. Eine Ausnahme hiervon bilden die Forderungen des Konzerns gegenüber Herrn Josef L. Kastenberger, die sich zum Stichtag auf T€ 1.502 (Vj. T€ 5.971) belaufen. Der Konzern schätzt diese Forderungen auf Grund der gewährten Sicherheiten analog zum Vorjahr weiterhin als werthaltig ein. Zu weiteren Einzelheiten wird auf Tz. 41 Transaktionen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen verwiesen.

LIQUIDITÄTSRISIKEN

Liquiditätsrisiken ergeben sich, wenn die kurzfristig fälligen finanziellen Verpflichtungen die kurzfristig verfügbaren finanziellen Vermögenswerte übersteigen. Die Steuerung des Liquiditätsrisikos erfolgt durch konzernweite Finanzplaninstrumente und wird laufend überwacht.

Branchenspezifisch werden Bauträgerfinanzierungen in der Regel nur mit kurzen Laufzeiten von einigen Monaten ausgegeben, obwohl die Laufzeiten der Projektentwicklungen und Baumaßnahmen teils deutlich länger sind. Durch dieses risikoaverse Verhalten der Kapitalgeber müssen Finanzierungen während einer Maßnahme regelmäßig prolongiert werden. Seitens der Kreditgeber werden ihre Entscheidungen zur Verlängerung von Faktoren wie Branchenerfahrungen des Bauträgers und Vertrauen in die Projektentwicklungen eingebracht. Weiterhin spielen die allgemeine Marktsituation und die prognostizierten Entwicklungen eine Rolle bei der Kreditprolongation.

Auch in 2014 stehen im ISARIA Wohnbau Konzern wieder wesentliche Kredite zur Prolongation an, die auch unter Liquiditätsgesichtspunkten eine Rolle spielen. Die aktuelle Liquiditätsplanung sieht vor, dass Anleihen über rund € 44 Mio. prolongiert werden müssen. Ebenso ist ein Bankkredit in Höhe von rund € 8 Mio. im September 2014 zu prolongieren, wie bereits in der Vergangenheit mehrfach geschehen. Geplant ist weiterhin die vollständige Rückführung des JK Fonds I bis Jahresmitte 2014 in Höhe von knapp € 11 Mio. sowie eine Rückführung/ Umschuldung der teuren Mezzanine-Finanzierungen bis zur Höhe von € 44 Mio.

Die wesentlichen Liquiditätsabflüsse bestehen somit in den laufenden Verbindlichkeiten der ISARIA Wohnbau AG, den Finanzierungskosten und in der geplanten Rückführung des Mezzanine- und Fondskapitals. Liquiditätszuflüsse sind insbesondere durch Beteiligungen der One Group, eine neue Unternehmensanleihe und die anstehenden Übergaben aus Projektgesellschaften zu erwarten.

Alle im Geschäftsjahr 2013 fälligen Anleihen und Kredite konnten abgelöst oder verlängert werden.

Die Übernahme der One Group zum Jahresende bedeutet für die ISARIA Wohnbau eine deutliche Absenkung der finanzwirtschaftlichen Risiken in vielfacher Hinsicht. Verschiedene jeweils komplexe Finanzinstrumente werden durch eine einheitliche Struktur ersetzt. Zuflüsse sind nun verlässlich und kalkulierbar. Die Kosten liegen zum Teil deutlich unter den bisherigen Engagements.

Da auch in der Vergangenheit Finanzierungen erfolgreich verlängert werden konnten und eine konzerneigene Finanzierungsplattform zur Verfügung steht, geht die Gesellschaft davon aus, dass die anstehenden Prolongationen und Projektentwicklungen finanziert werden können und die allgemeine Liquidität gesichert ist. In Vorjahren als bestandsgefährdend eingestufte Risiken haben sich nicht konkretisiert und zeigen ein intaktes Risikomanagement.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten bzw. erwarteten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlich-

keiten des Konzerns ersichtlich. Die Werte in der Tabelle geben nicht diskontierte Zahlungsströme wieder. Die Zinszahlungen von Finanzinstrumenten mit variabler Verzinsung werden auf Basis des zum Bilanzstichtag aktuellen Zinssatzes bestimmt. Einbezogen wurden alle Instrumente, die am 31. Dezember 2013 im Bestand waren und für die bereits Zahlungen vertraglich vereinbart waren. Planzahlen für zukünftige neue Verbindlichkeiten gehen nicht ein. Jederzeit rückzahlbare finanzielle Verbindlichkeiten sind immer dem frühesten Zeitraster zugeordnet.

Vertraglich vereinbarte Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten in T€		Cashflows 2014			Cashflows 2015–2018			Cashflows > 2019		
	Buchwert 31.12. 2013	Zins fix	Zins variabel	Tilgung	Zins fix	Zins variabel	Tilgung	Zins fix	Zins variabel	Tilgung
Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschafter	58.696	5.695	0	13.178	10.492	0	31.422	2.185	0	17.563
Finanzschulden aus partiarischen Darlehen, stillen Beteiligungen und sonstigen Kapitalüberlassungen	47.447	6.600	0	47.446	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.637	344	540	9.530	1.233	145	11.632	3.317	0	6.475
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Beteiligungsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	5.572	0	0	5.572	0	0	0	0	0	0
Summe	**139.351**	**12.638**	**540**	**75.727**	**11.725**	**145**	**43.054**	**5.502**	**0**	**24.038**

Vertraglich vereinbarte Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten in T€		Cashflows 2013			Cashflows 2014–2017			Cashflows > 2018		
	Buchwert 31.12. 2012	Zins fix	Zins variabel	Tilgung	Zins fix	Zins variabel	Tilgung	Zins fix	Zins variabel	Tilgung
Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschafter	41.772	1.882	0	25.947	3.783	0	13.268	0	0	0
Finanzschulden aus partiarischen Darlehen, stillen Beteiligungen und sonstigen Kapitalüberlassungen	48.225	6.582	0	48.224	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.940	372	372	20.625	1.374	0	1.159	3.819	0	8.156
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Beteiligungsunternehmen	766	0	0	766	0	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.547	0	0	3.547	0	0	0	0	0	0
Summe	**124.250**	**8.836**	**372**	**99.109**	**5.157**	**0**	**14.428**	**3.819**	**0**	**8.156**

Zusätzlich zu den hier angegebenen Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verpflichtungen bestehen die bereits in Tz. 37 beschriebenen möglichen Zahlungsverpflichtungen aus Eventualverbindlichkeiten.

MARKTRISIKO (ZINSSATZRISIKEN)

Ein Marktrisiko resultiert aus Marktpreisänderungen der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des Konzerns. Ein Marktrisiko kann das Finanzergebnis sowie das Eigenkapital des Konzerns beeinflussen. Zur Darstellung von Marktrisiken verlangt IFRS 7 Sensitivitätsanalysen, die Auswirkungen hypothetischer Änderungen von relevanten Risikovariablen auf Ergebnis und Eigenkapital zeigen.

Der Konzern unterliegt keinen Währungsrisiken, da alle Konzerntransaktionen in Euro erfolgen. Der Konzern unterliegt jedoch Zinsänderungsrisiken. Die periodischen Auswirkungen werden bestimmt, indem die hypotheti-

schen Änderungen der Risikovariablen auf den Bestand der Finanzinstrumente zum Abschlussstichtag bezogen werden. Dabei wird unterstellt, dass der Bestand zum Abschlussstichtag repräsentativ für das Gesamtjahr ist.

Zinssatzrisiken ergeben sich aus Zinssatzänderungen, die negative Auswirkungen auf das Finanzergebnis und das Eigenkapital des Konzerns haben können. Zinssatzschwankungen können zur Veränderung des Zinsertrags und Zinsaufwands führen. Des Weiteren kann der Marktwert von bestimmten finanziellen Vermögenswerten, Verbindlichkeiten und Absicherungsinstrumenten beeinflusst werden.

Marktwertänderungen aus Zinsrisiken ist die Gesellschaft nicht ausgesetzt, da diese in der Regel nur bei festverzinslichen Darlehen auftreten, welche nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Daher verzichtet die Gesellschaft daher auf eine Darstellung der Marktwertsensitivität.

Sensitivitätsanalysen stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Zinszahlungen, Zinserträge und -aufwendungen, andere Ergebnisteile sowie gegebenenfalls auf das Eigenkapital dar. Den Zinssensitivitätsanalysen liegen die folgenden Annahmen zu Grunde:

- Marktzinssatzänderungen von originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung wirken sich nur dann auf das Ergebnis aus, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Demnach unterliegen alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken im Sinne von IFRS 7.
- Marktzinssatzänderungen wirken sich auf das Zinsergebnis von originären, variabel verzinslichen Finanzinstrumenten aus und gehen demzufolge in die Berechnung der ergebnisbezogenen Sensitivitäten mit ein.

Wesentliche Teile der Darlehen der ISARIA Wohnbau Gruppe sind festverzinslich. Seitens der Banken gibt es für die festverzinslichen Darlehen die vertraglich zugesicherte Möglichkeit, den Zinssatz an geänderte Rahmenbedingungen anzupassen, wobei dies nicht als variabler Zinssatz aufzufassen ist, da dies eine Änderung der Darlehenskonditionen und keine regelmäßige, unbedingte, unmittelbare, leitzinssatzabhängige Zinssatzänderung darstellt. Ein verändertes Marktzinsniveau kann sich daher lediglich auf die variabel verzinslichen Darlehen auswirken. Unter Berücksichtigung von zwei (Vj. einem) vertraglich mit variablem Zinssatz ausgestatteten Darlehens wurde, bezogen auf den Buchwert (vgl. Tz. 31 Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten), ein Basis Point Shift von ± 100 Basispunkten p.a. berechnet. Ein hypothetisch daraus resultierender Effekt auf die Gesamtergebnisrechnung beträgt T€ 102 (Vj. T€ 86).

KAPITAL

Die Gesellschaft unterliegt als Aktiengesellschaft den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts. Zusätzlich unterliegt der Konzern üblichen und branchenspezifischen Mindestkapitalanforderungen der Kreditwirtschaft, insbesondere bei der Finanzierung spezifischer Immobilienobjekte. Diese Mindestkapitalanforderungen werden laufend überwacht und wurden im Geschäftsjahr wie auch im Vorjahr erfüllt. Dividenden wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht bezahlt und sind auch für das Folgejahr nicht vorgesehen.

Der Konzern definiert das verwaltete Kapital als das Konzerneigenkapital. Die Ziele der Verwaltung des Kapitals sind:

- Die Möglichkeit des Konzerns, die Unternehmensfortführung sicherzustellen, um den Kunden weiterhin Wohnobjekte und den Investoren Erträge bieten zu können.
- Die finanziellen Mittel bereitzuhalten, um dem Konzern Investitionen in Bereiche zu ermöglichen, welche den Investoren angemessene Erträge auf Basis der eingegangenen Risiken generieren.

Das Kapital wird mit Hilfe der Eigenkapitalquote und der Netto-Finanzschulden überwacht. Diese ermitteln sich wie folgt:

	31.12.2013 T€	31.12.2012 T€
Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften	58.696	41.772
Finanzschulden	75.083	78.165
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	20.699	14.427
(Abzüglich) liquider Mittel	-32.303	-24.719
Netto-Finanzschulden	122.175	109.644
Eigenkapital	13.606	3.009
Eigenkapital und Netto-Finanzschulden	135.781	112.653
Eigenkapitalquote	**6,0%**	**1,8%**

(41) TRANSAKTIONEN MIT NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Als nahe stehende Unternehmen und Personen im Sinne des IAS 24 gelten u. a. Unternehmen und Personen, wenn eine der Parteien direkt oder indirekt über die Möglichkeit verfügt, die andere Partei zu beherrschen oder auf diese maßgeblichen Einfluss ausüben kann.

GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

Als nahe stehende Unternehmen wurden zunächst die at equity einbezogenen Gemeinschaftsunternehmen identifiziert (in der nachfolgenden Aufstellung als „JK-COR Gesellschaften“ bezeichnet):

- JK-COR Wohnbauentwicklung GmbH
- JK-COR Wohnbauentwicklung GmbH & Co. Wilhelm-Hale-Straße 35 KG
- JK-COR Wohnbauentwicklung GmbH & Co. Wilhelm-Hale-Straße 45 KG

UNTERNEHMEN UNTER MASSGEBLICHEM EINFLUSS EINES GROSSAKTIONÄRS

Folgende Gesellschaften wurden im weiteren als nahe stehende Unternehmen identifiziert, auf die Herr Josef L. Kastenberger als Großaktionär im Betrachtungszeitraum maßgeblichen Einfluss ausüben konnte (in der nachfolgenden Aufstellung als „JK Holding Gesellschaften“ bezeichnet):

- JK Holding GmbH
- JK Verwaltungs GmbH
- Hohenwaldeck Vermögensverwaltungs GmbH

NAHE STEHENDE PERSONEN IN SCHLÜSSELPOSITIONEN

Als nahe stehende Personen in Schlüsselpositionen gelten die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, die sich für das Geschäftsjahr 2013 wie folgt darstellen:

Nahe stehende Personen in Schlüsselpositionen

Vorstand
Michael Haupt, CEO
Christian Dunkelberg, COO
Aufsichtsrat
Prof. Dr. Raimund Baumann (Vorsitzender)
Robert Unger (stellvertetender Vorsitzender, ab 17. April 2013)
Michael Kranich
Andreas Epple (bis 28. Januar 2013)

Mit Datum vom 28. Januar 2013 legte das Aufsichtsratsmitglied Herr Andreas Epple sein Amt nieder. Als neues Mitglied des Aufsichtsrats wurde Herr Robert Unger, Rechtsanwalt, Berlin, am 17. April gerichtlich bestellt und von der Hauptversammlung am 6. Juni 2013 gewählt. In der Aufsichtsratssitzung vom 19. April 2013 wurde Herr Unger zum stellvertretenden Aufsichtsrats-Vorsitzenden gewählt.

Die Vorstandsmitglieder gehören keinem anderen Kontrollgremium an. Die Aufsichtsräte sind Mitglieder in folgenden anderen Kontrollgremien:

Herr Prof. Dr. Raimund Baumann, Rechtsanwalt und Steuerberater, Stuttgart
- MBS AG – Aufsichtsratsvorsitzender
- LMT GmbH & Co. KG – Aufsichtsratsvorsitzender
- Seibt &Kapp Maschinenfabrik GmbH & Co.KG - Beiratsmitglied
- Jessen Holding GmbH&Co KG - Beiratsmitglied

Herr Robert Unger, Rechtsanwalt, Berlin (ab 17. April 2013)
- keine weiteren Mandate

Herr Michael Kranich, Executive Director der aeris CAPITAL, Pfäffikon, Schweiz
- Park & Bellheimer AG – Aufsichtsratsvorsitzender
- ZetVisons AG – stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
- Leonardo Venture GmbH & KGaA – stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
- Epple Holding GmbH – Vorsitzender des Beirats
- VRmagic Holding AG – Aufsichtsrat

Herr Andreas Epple, Rechtsanwalt, Heidelberg (bis 28. Januar 2013)
- MAG Mainzer Aufbaugesellschaft mbH - Aufsichtsrat

Die folgenden Tabellen zeigen die Transaktionen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen im Berichtszeitraum:

Transaktionen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen	Ertrag	Aufwand	Forderungen	Verbindlichkeiten
in T€	01.01. – 31.12. 2013	01.01. – 31.12. 2013	31.12.2013	31.12.2013
JK-COR Gesellschaften	1.990	0	0	0
JK Holding Gesellschaften	70	2	0	0
Vorstand und Aufsichtsrat	13	976	0	85
Josef L. Kastenberger	372	847	1.502	0
Summe	**2.445**	**1.824**	**1.502**	**85**
in T€	01.01. – 31.12. 2012	01.01. – 31.12. 2012	31.12.2012	31.12.2012
JK-COR Gesellschaften	4.539	12	0	569
JK Holding Gesellschaften	78	3	313	596
Vorstand und Aufsichtsrat	10	812	0	7
Josef L. Kastenberger	1.221	757	5.971	2.712
Summe	**5.848**	**1.584**	**6.284**	**3.884**

JK-COR GESELLSCHAFTEN

Die Erträge mit den JK-COR Gesellschaften in Höhe von T€ 1.990 (Vj. T€ 4.539) betreffen das im Finanzergebnis enthaltene anteilige Ergebnis. Die Aufwendungen in Höhe von T€ 0 (Vj. T€ 12) betreffen im Wesentlichen Finanzaufwendungen. Zum Bilanzstichtag bestanden gegenüber den JK-COR Gesellschaften keine Verbindlichkeiten (Vj. T€ 569).

JK HOLDING GESELLSCHAFTEN

Die Erträge gegenüber den JK Holding Gesellschaften in Höhe von T€ 70 (Vj. T€ 78) betreffen Finanzerträge, die Aufwendungen in Höhe von T€ 2 (Vj. T€ 3) betreffen Finanzaufwendungen. Es bestehen keine Forderungen (Vj. T€ 313) und Verbindlichkeiten (Vj. T€ 596) mehr.

VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Die Gesamtbezüge für Mitglieder des Vorstands beliefen sich auf T€ 746 (Vj. T€ 698). Die Vergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder ergab sich in den jeweiligen Geschäftsjahren wie folgt:

Die Vergütung des Aufsichtsrats betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt T€ 208 (Vj. T€ 142).

Herr Michael Haupt hat in den Geschäftsjahren 2012 und 2013 von der Gesellschaft bis zum 31. März 2013 zwei Apartments und danach bis zum 31. Dezember 2013 ein Apartment in einem von der Gesellschaft verwalteten Objekt zu einem auch von anderen Mietern gezahlten Mietzins angemietet. Die hieraus erzielten Einnahmen sind in der Position Umsatzerlöse aus der Vermietung enthalten.

2013 in T€	fixer Bestandteil	variabler Bestandteil	Nebenleistungen	Gesamtbezüge
Michael Haupt	248	100	36	384
Christian Dunkelberg	248	100	14	362
Summe	**495**	**200**	**51**	**746**

2012 in T€	fixer Bestandteil	variabler Bestandteil	Nebenleistungen	Gesamtbezüge
Michael Haupt	220	50	34	304
Christian Dunkelberg	240	130	24	394
Summe	**460**	**180**	**58**	**698**

JOSEF L. KASTENBERGER

Der unter dieser Position ausgewiesene Ertrag in Höhe von T€ 372 (Vj. T€ 1.221) resultiert überwiegend aus Mietzahlungen von Herrn Josef L. Kastenberger sowie aus Finanzerträgen aus der Auflösung von Abfindungsverbindlichkeiten, die gegenüber Herrn Kastenberger bestanden.

Herr Josef L. Kastenberger hat für diverse Finanzierungsverträge des Konzerns unentgeltlich selbstschuldnerische Bürgschaften übernommen und andere Sicherheiten gestellt. Zum 31. Dezember 2013 bürgten Herr Josef L. Kastenberger bzw. die ihm zuzurechnende JK Holding GmbH für ein Gesamtvolumen an Verbindlichkeiten des Konzerns in Höhe von T€ 6.177 (Vj. T€ 9.443). Im Konzernabschluss wurde eine dem Risikoprofil der jeweiligen Finanzierung entsprechende Haftungsvergütung zugrunde gelegt. Hieraus resultieren Finanzaufwendungen in Höhe von T€ 91 (Vj. T€ 744), die als Aufwandseinlagen in die Rücklagen eingestellt wurden. Mit Vereinbarung vom 19. Dezember 2013 stellte die ISARIA Wohnbau AG Herrn Kastenberger von allen noch verbliebenen Bürgschaftsverpflichtungen frei. Der übrige Teil der in der Tabelle ausgewiesenen Aufwendungen in Höhe von insgesamt T€ 847 (Vj. T€ 757) betrifft Aufwendungen aus der Neufestlegung von Zinsforderungen an Herrn Kastenberger. Im Vorjahr betraf der ausgewiesene Aufwand im Wesentlichen Finanzaufwendungen in Zusammenhang mit Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Herrn Josef L. Kastenberger aufgrund dessen Stellung als Kommanditist bei Objektgesellschaften.

Die Forderungen in Höhe von T€ 1.502 (Vj. T€ 5.971) resultieren aus der zum Jahresende 2013 mit Herrn Kastenberger getroffenen Vereinbarung zur Auseinandersetzung und Aufrechnung mit allen gegenüber ihm bestandenen Verpflichtungen, insbesondere aus Kaufpreisen aus der Übernahme seiner an verschiedenen Projektgesellschaft bisher gehaltenen Minderheitenanteilen. Diese Forderungen sind durch Verpfändungen von Aktien besichert. Die im Vorjahr ausgewiesenen Verbindlichkeiten von T€ 2.712 betrafen im Wesentlichen Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Herrn Josef L. Kastenberger aufgrund dessen Stellung als Kommanditist bei Objektgesellschaften.

(42) PERSONAL

	31.12.2013	31.12.2012
Mitarbeiteranzahl	50	31

Durchschnittlich waren im Geschäftsjahr 2013 31 Mitarbeiter (Vj. 29 Mitarbeiter) beschäftigt. Der Anstieg beruht aus einer Personalaufstockung sowohl im Bereich Technik/Projektentwicklung als auch im kaufmännischen Bereich. Aus der erstmaligen Einbeziehung der One Group in den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 kamen 16 Mitarbeiter hinzu.

(43) ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie wird als Quotient aus dem auf die Aktionäre der ISARIA Wohnbau AG entfallenden Konzernergebnis und der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der sich im Berichtsjahr im Umlauf befindlichen Aktien ermittelt. Wie im Vorjahr standen keine Instrumente aus, die das Ergebnis verwässern konnten. Somit ist das verwässerte Ergebnis je Aktie mit dem unverwässerten Ergebnis je Aktie identisch.

Gewichtete Anzahl an Stammaktien im Umlauf (in Tausend)	Grundkapital bzw. Anzahl Aktien	Gewichtete Anzahl Aktien
01.01.2013	20.764	20.764
31.12.2013	20.764	20.764
Gewichtete Anzahl an Stammaktien der ISARIA Wohnbau AG im Geschäftsjahr 2013 (in Tausend)		**20.764**

Berechnung Ergebnis je Aktie	2013	2012
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Konzernergebnis (in T€)	1.046	1.279
Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Stammaktien (in Tausend Stück)	20.764	20.764
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,05	0,06
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,05	0,06

Nach dem Stichtag erhöhte sich die Anzahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien auf Grund der wirksam gewordenen Sachkapitalerhöhung aus dem Erwerb der One Group um 3.000.000 auf 23.764.000 Stück. Sofern diese Aktienanzahl fiktiv bei der Berechnung des Ergebnisses je Aktie zu Grunde gelegt wird, ergibt sich für das Geschäftsjahr 2013 ein Ergebnis je Aktie von € 0,04 und für das Vorjahr von € 0,05.

(44) BEFREIUNG NACH § 264 ABS. 3 HGB BZW. § 264 B HGB

Folgende Tochterunternehmen machen von der Befreiung des § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264 b HGB Gebrauch:

- JK Wohnbau AG & Co. Objekt Karlsfeld 2 KG
- JK Wohnbau AG & Co. Objekt Karlsfeld 3 KG
- JK Wohnbau AG & Co. Objekt Maistraße KG
- J.K. Wohnbaugesellschaft mbH & Co. Objekt Defreggerstraße KG
- J.K. Verwaltungs AG & Co. Objekt Viktoriastraße KG
- App.artments GmbH (ehemals JK Management GmbH)
- JK Tower GmbH
- JK Wohnbau Objekt Am Münchfeld GmbH
- JK Wohnbau Objekt Willy-Brandt-Allee GmbH
- Living Bogenhausen GmbH (ehemals JK Wohnbau Projektgesellschaft mbH)

(45) HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Durch den Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2013, die Nörenberg•Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, wurden für das Geschäftsjahr 2013 Honorare von insgesamt T€ 462 (Vj. T€ 293) berechnet. Diese betrafen mit T€ 405 (Vj. T€ 250) Abschlussprüfungsleistungen für die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses und mit T€ 15 (Vj. T€ 30) andere Bestätigungsleistungen in Form der MaBV-Prüfung. Ferner wurden für sonstige Leistungen (Beratungsleistungen) Honorare von T€ 42 (Vj. T€ 13) berechnet. Zusätzlich wurden Auslagen in Höhe von T€ 28 (Vj. T€ 31) berechnet.

Sämtliche angegebenen Honorare und Auslagen betreffen Nettobeträge ohne die gesetzliche Umsatzsteuer von 19 %. Die in Rechnung gestellte Umsatzsteuer ist für den ISARIA Wohnbau Konzern nicht abziehbar und damit aufwandswirksam zu erfassen.

(46) EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Mit Wirkung zum 1. Januar 2014 trat Herr Jan von Lewinski als neuer COO (Chief Operating Officer) in den Vorstand der ISARIA Wohnbau AG ein. Er übernimmt diese Aufgabe vom bisherigen COO Christian Dunkelberg, dessen seit 2010 laufender Vertrag bis Ende 2015 verlängert wurde und der künftig die Aufgaben des CIO (Chief Investment Officer) verantwortet. Damit wird das Unternehmen zukünftig von einem dreiköpfigen Vorstand geführt. Die Bestellung von Michael Haupt als

CEO und Vorstandssprecher wurde im Februar 2014 bis Ende 2017 verlängert.

Der Aufsichtsrat hat mit dem neuen Ressort eines CIO ein Zeichen gesetzt, um die Gesellschaft künftig wieder auf Expansion und Akquisition auszurichten. Die Übernahme der One Group in Hamburg und die aktuell überwiegend nur zu spekulativen Preisen mögliche Akquisition in München hat zu dem Entschluss geführt, im Januar 2014 eine der größten potentiellen Wohnungsentwicklungen in Hamburg anzubinden. Im Laufe der nächsten Monate soll entschieden werden, ob die ISARIA Wohnbau damit erstmals strategisch einen zweiten Standort aufbaut oder ob das Projekt als reine Finanzbeteiligung der One Group in Betracht kommt. Aufgrund der vereinbarten Vertraulichkeit können keine näheren Einzelheiten zur Immobilie genannt werden.

Im Februar 2014 hat die Gesellschaft eine neue Unternehmensanleihe über € 10,0 Mio. mit einer Laufzeit bis Februar 2015 und einem Zinssatz von 8,0 % p.a. begeben. Diese wurde vollständig gezeichnet.

Am 11. Februar 2014 erfolgte die Eintragung der Kapitalerhöhung aus der Einbringung der One Group in das Handelsregister.

Darüber hinaus sind zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Konzernabschlusses keine wesentlichen Ereignisse bekannt, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind und wesentliche Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns haben. Durch den milden Winter laufen alle Bauvorhaben planmäßig und machen deutliche Fortschritte.

(47) ERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde vom Vorstand und vom Aufsichtsrat der ISARIA Wohnbau AG abgegeben und ist den Aktionären auf der Internetseite der Gesellschaft (www.isaria-wohnbau.de) im Bereich Investor Relations dauerhaft zugänglich gemacht.

München, 19. März 2014

Michael Haupt
Vorstandssprecher / CEO

Christian Dunkelberg
Vorstand / CIO

Jan von Lewinski
Vorstand / COO

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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.

München, 19. März 2014

Michael Haupt
Vorstandssprecher / CEO

Christian Dunkelberg
Vorstand / CIO

Jan von Lewinski
Vorstand / COO

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den von der ISARIA Wohnbau AG, München, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung, Konzernkapitalflussrechnung und Konzernanhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) 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 Konzernlagebericht 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 im Konzernabschluss und Konzernlagebericht 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 der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichtes. 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 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 Konzernlagebericht 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.

Hamburg, den 19. März 2014
Nörenberg • Schröder
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Michels
Wirtschaftsprüfer

Thiel
Wirtschaftsprüfer

Impressum

HERAUSGEBER
ISARIA Wohnbau AG
Leopoldstraße 8
80802 München
Deutschland

Telefon: +49 89 – 38 99 84 - 0
Telefax: +49 89 – 38 99 84 - 780

E-Mail: info@isaria-wohnbau.de
www.isaria-wohnbau.de

LAYOUT & SATZ:
TPA Agentur für Kommunikationsdesign GmbH

BILDNACHWEIS:
Fotostudio Black Box, Tommy Lösch, Bildagenturen

ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN UND PROGNOSEN

Dieser Geschäftsbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen. Zukunftsbezogene Aussagen sind Aussagen, die sich nicht auf historische Ereignisse und Tatsachen beziehen. Diese Aussagen beruhen auf Annahmen, Prognosen und Einschätzungen künftiger Entwicklungen durch den Vorstand. Die Annahmen, Prognosen und Einschätzungen wurden auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen. Sollten die den Aussagen und Einschätzungen zugrunde gelegten Annahmen zukünftiger Entwicklungen nicht eintreffen, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit Erwarteten abweichen. Weder der Vorstand noch die Gesellschaft können für den tatsächlichen Eintritt der zukunftsgerichteten Aussagen einstehen. Der Vorstand und die Gesellschaft übernehmen keine Verpflichtung, über ihre gesetzlichen Verpflichtungen hinaus, irgendwelche Aussagen fortzuschreiben oder an zukünftige Ereignisse und Entwicklungen anzupassen. Dieser Geschäftsbericht sowie die darin enthaltenen Informationen stellen weder in der Bundesrepublik Deutschland noch in einem anderen Land ein Angebot zum Verkauf oder eine Aufforderung zum Kauf oder zur Zeichnung von Wertpapieren der ISARIA Wohnbau AG dar. Die Aktien der ISARIA Wohnbau AG dürfen in den Vereinigten Staaten von Amerika nur nach vorheriger Registrierung oder ohne vorherige Registrierung nur aufgrund einer Ausnahmeregelung von dem Registrierungserfordernis nach den Vorschriften des US Securities Act von 1933 in der derzeit gültigen Fassung verkauft oder zum Kauf angeboten werden. Die ISARIA Wohnbau AG beabsichtigt nicht, ein öffentliches Angebot von Aktien in den Vereinigten Staaten durchzuführen.

Finanzkalender

15. Mai 2014: Veröffentlichung 3-Monatsabschluss
23. Mai 2014: Hauptversammlung
14. August 2014: Veröffentlichung 6-Monatsabschluss
14. November 2014: Veröffentlichung 9-Monatsabschluss

www.isaria-wohnbau.de