ISARIA Wohnbau AG

Geschäftsbericht 2014

Kennzahlen im Überblick

Operative Kennzahlen in Mio. €	01.01. – 31.12.2014	01.01. – 31.12.2013	Q4 2014	Q4 2013
Umsatzerlöse	160,2	37,7	94,8	18,1
Gesamtleistung	170,3	42,4	89,6	16,0
Rohertrag	42,7	13,0	25,3	2,4
EBITDA	24,6	4,2	18,1	-0,2
EBIT	21,6	3,0	16,4	-0,7
Finanzergebnis	-10,9	-10,4	-3,1	-3,3
Konzernjahresergebnis nach Steuern	9,3	1,1	11,2	4,5
Rohertragsmarge	27%	34%	27%	14%
EBIT-Marge	14%	8%	17%	-4%
Umsatzrendite	6%	3%	12%	25%

Bilanzkennzahlen in Mio. €	31.12.2014	31.12.2013
Kurzfristiges Vermögen	262,3	185,1
davon: Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	136,4	126,3
Eigenkapital	22,9	13,6
Eigenkapitalquote	7,6%	6,0%
Finanzschulden & Abfindungsverbindlichkeiten	189,6	133,8
davon langfristig	36,3	26,3
Bilanzsumme	300,4	227,2

Kennzahlen Verkauf in Mio. €	01.01. – 31.12.2014	01.01. – 31.12.2013
notarielle Verkaufsleistung der Periode	127	111
	31.12.2014	31.12.2013
Auftragsbestand *	84	113

* Bestand an notariell verbrieften, noch nicht übergebenen, Verkäufen

Mitarbeiter	31.12.2014	31.12.2013
Anzahl Mitarbeiter	60	50

Highlights 2014

300
Wohnungen fertiggestellt + übergeben

Umsatzerlöse
€ 160 Mio.
| Vorjahr € 38 Mio. |

+629 %
EBIT gesteigert

Ergebnis nach Steuern:
€ 9,3 Mio.
| Vorjahr € 1,1 Mio. |

+68%
Eigenkapital um € 9,3 Mio. gesteigert

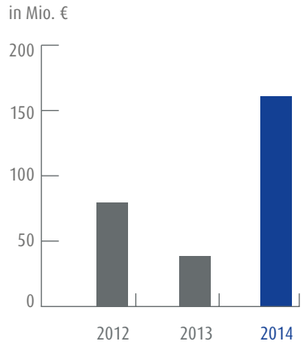
€ 89 Mio.
Stille Reserven
in Grundstücken und Projektentwicklungen | Vorjahr € 77 Mio. |

Im Jahr 2014 haben wir 300 Eigenheime fertiggestellt und an ihre neuen Besitzer übergeben. Dahinter steht ein Umsatzvolumen von €105 Millionen im Einzelverkauf.

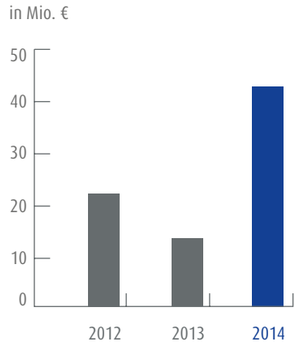
Ein eindrucksvoller Beweis für die Leistungsfähigkeit der ISARIA Wohnbau AG.

Facts

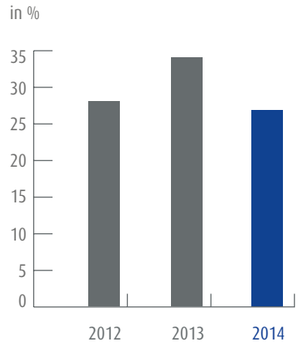
Umsatzerlöse



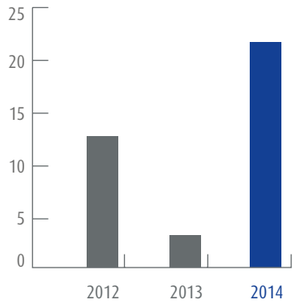
Rohertrag



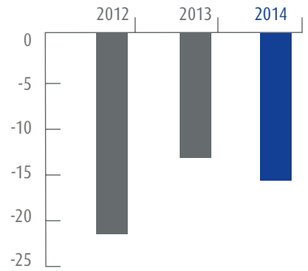
Rohertragsmarge



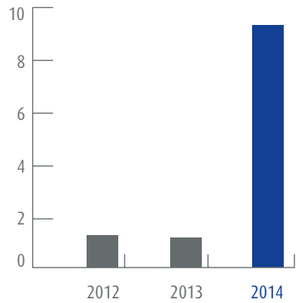
EBIT



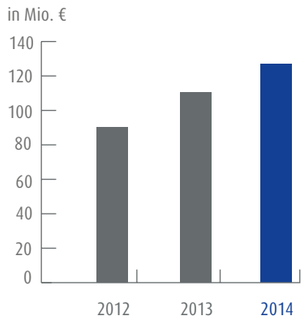
Finanzaufwendungen



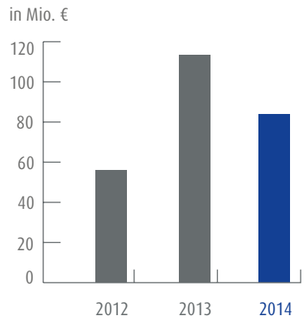
Konzernergebnis nach Steuern



notarielle Verkaufsleistung

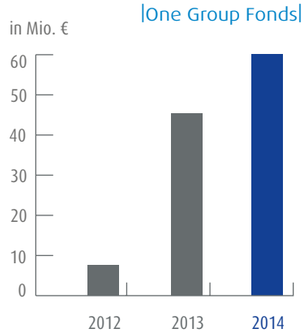


Auftragsbestand 31.12.



Eingewobenes Kapital

|One Group Fonds|



Die ISARIA Wohnbau AG ist Projektentwickler für Wohnimmobilien.

Wir entwickeln, bauen und verkaufen Wohnungen.

Inhaltsverzeichnis

01
AN UNSERE AKTIONÄRE
8 – 42

Meilensteine 2014 8 – 9
An die Aktionäre 10 – 11
Vorstand und Aufsichtsrat 12 – 14
Bericht des Aufsichtsrats 15 – 17
Die ISARIA Wohnbau AG Aktie 18 – 21
Strategie 22 – 23
Deutschlands Top-7-Metropolen 24 – 31
So entsteht ein Projekt 32 – 35
Track Record und Projekte 36 – 37
Wir bauen auf Nachhaltigkeit 38 – 39
Übergaben 2014 40
Akquisition 2014 41

02
CORPORATE GOVERNANCE
43 – 48

03
KONZERN LAGEBERICHT
49 – 98

04
KONZERN ABSCHLUSS
99 – 155

05
WEITERE ANGABEN
158 – 160

Meilensteine 2014

JANUAR 2014

Erweiterung des Vorstands auf 3 Mitglieder

Signal für neue Akquisitionen und Tempo bei der Projektentwicklung

Kapitalerhöhung und Integration der One Group Hamburg

ISARIA künftig mit eigener Finanzierungsplattform

FEBRUAR 2014

Vertrag mit CEO verlängert

Michael Haupt führt das Unternehmen nun mehr bis Ende 2017

Übergabe der 310. Wohnung in den Hirschparkterrassen

„ISARIA hat fertig" in einem der größten Münchner Entwicklungsgebiete

MÄRZ 2014

Fertigstellung des 2. APP.ARTMENT-Produkts

Übergabe Vogelweidestraße 5 mit 167 Einheiten beginnt

Erste Neuakquisitionen

seit 2011. Standortoption auf ein großes Entwicklungsareal in Hamburg

APRIL 2014

One Group erwirbt dritte Beteiligung in Hamburg

nachdem die ersten Engagements bereits mit Gewinn verkauft wurden

MAI 2014

Trendwende des Aktienkurses

und 100% Unterstützung auf der Hauptversammlung

Neues APP.ARTMENT Projekt

in München gekauft

JUNI 2014

35 Reihenhäuser im Projekt nido übergeben

JULI 2014

Erste neue Bankfinanzierung

im hohen zweistelligem Millionenbereich abgeschlossen

SEPTEMBER 2014

Oktoberfest beginnt

O'zapft is

Vollständige Ausplatzierung des ProReal Deutschland Fonds 3

in Höhe von € 75 Mio.

OKTOBER 2014

444. Karlsfeld-Käufer begrüßt

100 Käufer noch gesucht

NOVEMBER 2014

2. Standort Hamburg

Strategische Entscheidung zur Markt-Expansion

Verkauf einer fertiggestellten Projektentwicklung

Deutliche Anhebung der Umsatz- und Ergebnisprognose

DEZEMBER 2014

97 Wohneinheiten

im Großprojekt nido in vier Bauabschnitten erfolgreich fertiggestellt

Projekt Tower

Stadtrat München bringt Bebauungsplan auf den Weg

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Freunde und Geschäftspartner der ISARIA Wohnbau AG,

mit dem vorliegenden Geschäftsbericht 2014 präsentieren wir Ihnen im dritten Jahr in Folge ein positives Jahresergebnis – und zwar das beste in der nunmehr 20-jährigen Firmengeschichte.

Jetzt sind wir dort angekommen, wo wir uns selber sehen und auch hingehören: Als langjähriger Marktführer mit attraktiven Projekten in einem hervorragenden Marktumfeld, der auch entsprechend gute Ergebnisse liefert.

Die Lasten der Vergangenheit sind abgeschüttelt. Als kapitalmarktorientiertes Unternehmen lehnen wir uns in dieser Position aber keineswegs zurück. Auf der vorangegangenen Doppelseite konnten Sie lesen, dass wir etwa im Bereich Akquisition, regionales Wachstum und Finanzierung im Jahr 2014 wichtige Meilensteine für die Zukunft setzen konnten. 2015 werden wir diesen Weg konsequent fortsetzen.

Umsatz- und Gewinn-Rekord

2014 konnten wir insgesamt 300 neue Wohnungen an Einzelkäufer übergeben. Hierbei war das vierte Quartal 2014 aufgrund der Fertigstellung von vier weiteren Bauabschnitten im Großprojekt nido in Karlsfeld das erwartungsgemäß stärkste Quartal. Daneben wurde der bereits in der ad-hoc-Mitteilung vom 05. November 2014 gemeldete Verkauf einer abgeschlossenen Projektentwicklung zum Jahresende 2014 erfolgreich abgewickelt. Mit € 160 Mio. (Vorjahr € 38 Mio.) überschritten wir den bisherigen Rekordumsatz aus 2011 (€ 156 Mio.) noch einmal.

Ein Rohertrag von € 42,7 Mio. (Vorjahr € 13,0 Mio.) und ein EBIT von € 21,6 Mio. (Vorjahr € 3,0 Mio.) unterstreichen die deutlich gesteigerte Ertragskraft der Gesellschaft. Aufgrund des weiter abgesenkten Zinsniveaus konnte das Finanzergebnis trotz gestiegenen Projektvolumens (Bilanzsumme € 300 Mio. gegenüber € 227 Mio. im Vorjahr) mit € -10,9 Mio. (Vorjahr € -10,4 Mio.) nahezu konstant gehalten werden. Gegenüber 2011, dem Jahr nach dem Börsengang, hat sich der jährliche Aufwand unserer zinstragenden Verbindlichkeiten um etwa 5 Prozentpunkte abgesenkt.

Insgesamt erzielte die Gesellschaft mit einem Konzernergebnis von € 9,3 Mio. (Vorjahr € 1,1 Mio.) eine Nachsteuerrendite von 5,8% p.a.

Eigenkapital weiter verbessert – hohe stille Reserven

Das gute Ergebnis hat wesentlich zur weiteren Stärkung des bilanziellen Eigenkapitals von nunmehr € 22,9 Mio. gegenüber € 13,6 Mio. im Vorjahr beigetragen. Nicht berücksichtigt hierin sind stille Reserven von rund € 89 Mio. in unseren Grundstücken und Projektentwicklungen, die wir im Rahmen der Net-Asset-Value-Ermittlung im Konzernlagebericht darstellen. Diese stillen Reserven sind im Laufe der letzten Jahre vor allem durch stetig steigende Grundstückspreise und Projektentwicklungserfolge entstanden. Könnten wir, wie die börsennotierten Immobilienbestandshalter, unsere Projekte nach IFRS zu Marktwerten und nicht zu Anschaffungs- und Herstellungskosten ausweisen, betrüge unser Eigenkapital entsprechend € 112 Mio. Durch die planmäßige Fertigstellung unserer Projekte in den kommenden Jahren werden diese stillen Reserven, zusätzlich zur marktüblichen Entwicklerrendite, sukzessive in bilanzielles Eigenkapital transformiert.

Weiteres Wachstum im Blick

Mit Hilfe unserer stetig verbesserten Finanzierungsstruktur konnten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 auch wichtige strategische Entscheidungen für das weitere Wachstum der Gesellschaft treffen. Über die ersten Neuakquisitionen von Grundstücken seit 2011 hatten wir Ihnen bereits berichtet.

Die Gesellschaft war bisher mit ihren Projektgesellschaften ausschließlich im wachstumsstarken Großraum München tätig und ist dort seit Jahren einer der Marktführer. Diese Position werden wir durch laufende Akquisitionen halten, nicht aber sinnvoll ausbauen können. Vor diesem Hintergrund erfolgte im November 2014 die strategische Entscheidung zur geografischen Ausweitung der Geschäftstätigkeit auf Hamburg als zweiten Standort. Dies auch vor dem Hintergrund, dass in dieser nächstgrößeren deutschen Stadt das Preisniveau für Eigentumswohnungen deutlich niedriger ist als in München – bei ebenfalls starkem Bevölkerungswachstum und vergleichbarer Kaufkraft der privaten Haushalte. In Hamburg unterhält die Gesellschaft deshalb seit Dezember 2014 eine Betriebsstätte. München bleibt weiterhin Heimat der Gesellschaft mit allen zentralen Funktionen.

Auch in 2015 werden wir, durch gezielte weitere Grundstückserwerbe und andere geeignete Maßnahmen, das Wachstum unseres Konzerns vorantreiben.

Unverändert gutes Marktumfeld

Auch das Marktumfeld im Wohnungsbau ist insbesondere in München, aber auch in den anderen Metropolregionen Deutschlands, weiterhin sehr gut. Wir sehen trotz des starken Preisanstieges in den letzten Jahren noch lange keine Preisblase, da die Nachfrage nach Wohnraum in den Metropolregionen Deutschlands weiterhin signifikant die Angebotssituation übersteigt und das niedrige Zinsniveau unseren Kunden die Bezahlbarkeit ermöglicht.

ISARIA Wohnbau verfügt in dieser Marktsituation mit dem in den letzten Jahren aufgebauten und entwickelten Projektvolumen von über einer Milliarde Euro in München und Hamburg über attraktive Angebote.

Ausblick für 2015

Die Gesellschaft geht mit einem notariell beurkundeten Auftragsbestand von 84 Millionen Euro in das Jahr 2015, was auch im laufenden Jahr eine sehr gute Planbarkeit der Umsatzerlöse zur Folge hat. Die Gesellschaft prognostiziert für 2015 wieder ein Konzernergebnis nach Steuern im hohen einstelligen Millionenbereich. Das Rekordjahr 2014 war damit kein Ausreißer nach oben. ISARIA Wohnbau ist nun dauerhaft ertragsstark und profitiert von gestiegenen Preisen und dem bereits erwähnten Projektvolumen. Die anhaltend starke Ertragskraft der Gesellschaft sollte auch in diesem Jahr die Eigenkapitalbasis der Gesellschaft weiterhin stärken.

Was wir im abgelaufenen Geschäftsjahr erreicht haben, wäre ohne den engagierten Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und das Vertrauen unserer Geschäftspartner nicht möglich gewesen. Dafür möchten wir uns an dieser Stelle bei Ihnen ganz herzlich bedanken.

Der Kurs der ISARIA Wohnbau AG-Aktie ist in 2014 bereits um über 44% gestiegen und wir sind davon überzeugt, dass wir mit den aktuellen Wachstumsperspektiven die Grundlagen für eine weitere nachhaltige positive Entwicklung des Aktienkurses Ihres Unternehmens, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, gelegt haben.

München, im März 2015

Michael Haupt
Vorstandssprecher | CEO

Christian Dunkelberg
Vorstand | CIO

Jan von Lewinski
Vorstand | COO

Der Vorstand

Jan von Lewinski
Vorstand | COO

Michael Haupt
Vorstandssprecher | CEO

Christian Dunkelberg
Vorstand | CIO

Aufsichtsrat

Michael Kranich
| Excecutive Director
| Schweiz

Prof. Dr. Raimund Baumann
Vorsitzender
| Rechtsanwalt und Steuerberater
| Stuttgart

Robert Unger
Stellvertretender Vorsitzender
| Rechtsanwalt
| Berlin

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 2014 in insgesamt 7 Sitzungen persönlich oder telefonisch zusammen. Daneben gab es zahlreiche telefonische Besprechungen unter Mitgliedern des Aufsichtsrates. Kein Mitglied des Aufsichtsrats war in weniger als der Hälfte der Sitzungen anwesend. Auch im Jahre 2014 wurden keine Ausschüsse gebildet.

Inhalte der Sitzungen des Aufsichtsrates in 2014 waren im Wesentlichen:

- die Überwachung des Vorstandes insgesamt,
- die Beschlussfassung über zustimmungspflichtige Geschäfte,
- die Überwachung der Integration der One Group, der Projektstände und der Liquiditätsplanung,
- Erweiterung der regionalen Tätigkeit der Gesellschaft auf Hamburg durch konkrete Akquisitionen und die generelle Standortentscheidung,
- Beschlussfassung über eine neue Geschäftsordnung für den Vorstand,
- der laufende Austausch mit dem bestellten Abschlussprüfer für die Prüfung des Jahresabschlusses 2013 und des Lageberichts 2013 sowie des Konzernjahresabschlusses 2013 und des Konzernlagebericht 2013 gem. § 171 AktG,
- Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex".

Überwachung des Vorstandes

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 in regelmäßigen Terminen in Kontakt und hat mit ihm Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance des Unternehmens erörtert.

Dem Vorstand ist es in 2014 nunmehr gelungen, wesentliche wirtschaftliche und rechtliche Belastungen der Gesellschaft, die aus früheren Zeiten herrühren, zufriedenstellend für die Gesellschaft zu erledigen. Auch der in 2011 begonnene Strukturierungsprozess der Gesellschaft in den Bereichen Unternehmensplanung und Reporting konnte in 2014 erfolgreich abgeschlossen werden.

Schwerpunkt der Tätigkeiten von Vorstand und Aufsichtsrat waren und sind nun strategische Projektentwicklung, Expansion, Finanzierung, Risikocontrolling und Projektarbeit. Hier wurden in 2014 wesentliche Projekte im Vorstand angestoßen, die es nun abzuarbeiten gilt.

Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat haben im Berichtsjahr im März eine gemeinsame Entsprechenserklärung nach § 161 AktG zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ abgegeben. Die Entsprechenserklärung 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. In einer Klage gegen die Gesellschaft wurde das Aufsichtsratsmitglied Michael Kranich als Mitarbeiter der Klägerin bezeichnet. Herr Kranich erklärt, weder in der Vergangenheit noch heute Mitarbeiter der Klägerin zu sein. Herr Kranich hat dennoch vorsorglich an Beratungen des Aufsichtsrats über diese Klage nicht teilgenommen.

Die Anforderungen an den unabhängigen Finanzexperten im Sinne von § 100 Abs. 5 AktG werden auch weiterhin jedenfalls vom Aufsichtsratsvorsitzenden erfüllt.

Personalia

Jan-Christoph von Lewinski ist seit 01.01.2014 weiterer Vorstand (COO) der Gesellschaft. Der Vertrag mit dem Vorstandssprecher (CEO) Michael Haupt wurde verlängert. Darüber hinaus gab es im Berichtsjahr keine Veränderungen im Vorstand oder Aufsichtsrat der Gesellschaft.

Jahres- und Konzernabschluss 2014

Die Nörenberg • Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hat den Jahresabschluss und Lagebericht der ISARIA Wohnbau AG sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2014 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.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand im laufenden Kontakt mit dem Abschlussprüfer und hat sich dabei u. a. über die gemeinsam gebildeten Prüfungsschwerpunkte und den Prüfungsverlauf informiert.

Die Abschlussunterlagen und die Prüfungsberichte der Gesellschaft wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zugeleitet und in der bilanzfeststeilenden Aufsichtsratssitzung am 13.03.2015 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 13.03.2015 den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31.12.2014 und den Konzernabschluss zum 31.12.2014 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 und das erfolgreiche Geschäftsjahr 2014.

München, im März 2015

Prof. Dr. Raimund Baumann | Der Aufsichtsrat

Die ISARIA Wohnbau AG Aktie

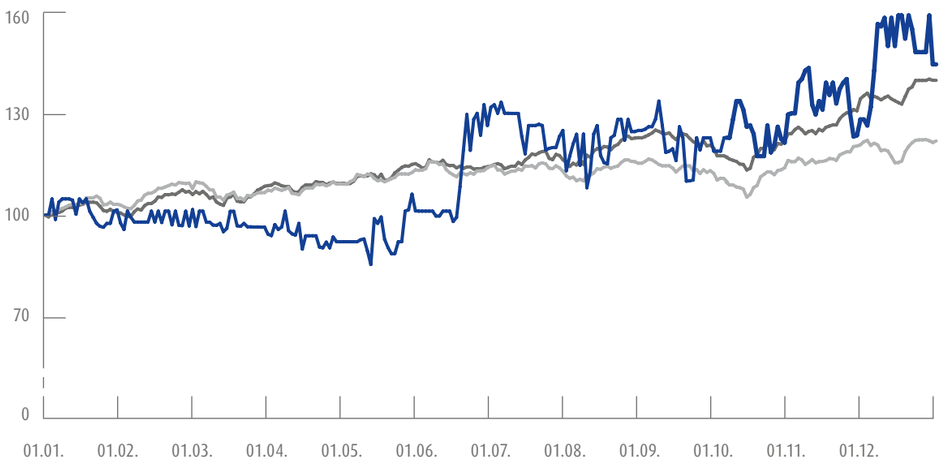
Mit +44,5 % schlägt die ISARIA-Aktie in 2014 die Branchen-Indizes EPRA Europe und EPRA Germany

Nach zwei starken Aktienjahren hat sich der deutsche Leitindex DAX 2014 auf eine rasante Achterbahnfahrt begeben. Zwar sorgte die Billiggeldschwemme großer Notenbanken immer wieder für Beruhigung, doch für ein Kursfeuerwerk zum Jahresende reichte es nicht. So folgte auf Hochs stets die Talfahrt auf dem Fuße – und umgekehrt. Erstmals in seiner Geschichte knackte der Dax im Juni die Marke von 10.000 Punkten. Später sorgten Wolken am Konjunkturhimmel und internationale Krisen, insbesondere der Konflikt mit Russland um die Ukraine zeitweise für einen kräftigen Stimmungsknick. Mitte Oktober rutschte das wichtigste deutsche Börsenbarometer auf 8.571 Punkte ab. Zum Jahresende ging es wieder aufwärts. Der Leitindex erreichte Anfang Dezember mit 10.093,03 Punkten im Handelsverlauf zeitweise den höchsten Stand in seiner Geschichte – nicht zuletzt weil EZB-Chef Mario Draghi abermals bekräftigte, notfalls noch mehr Geld in die Märkte zu pumpen. Der Dax schloss das Börsenjahr mit einem mageren Gewinn von 2,65% bei 9.805,55 Punkten – verglichen mit dem 25-prozentigen Anstieg im Vorjahr. Auch die Entwicklung für den MDAX, den Index für die mittelgroßen Werte ist ernüchternd. Er erzielte im Jahr 2014 ebenfalls nur ein leichtes Plus von 2,2%.

Die Aktie der ISARIA Wohnbau AG entwickelte sich im Jahr 2014 bis zum Verkauf des Aktienpakets des ehemaligen Firmengründers im Juni zunächst seitwärts. Nach dieser von vielen Beobachtern lange erwarteten Nachricht sprang der Aktienkurs zunächst um gut 20% auf ein Niveau von oberhalb € 3,30. Nach der Veröffentlichung der Ankündigung einer erhöhten Umsatz- und Ergebnisprognose für das Gesamtjahr 2014 am 07. November 2014 gewann der Kurs der Aktie erneut an Fahrt und überstieg im Dezember die Marke von € 4,00 und stieg bis auf € 4,40. Am 31. Dezember 2014 lag er bei € 4,00. Bezogen auf das Gesamtjahr 2014 stieg die ISARIA-Aktie damit um 44,5% und schlug in dieser Entwicklung die relevanten Branchen-Indizes, sowohl den EPRA Europe-Index (+22%) als auch den EPRA Germany-Index (+40%).

Der Vorstand der ISARIA Wohnbau AG sieht in diesem Kursanstieg eine Bestätigung dafür, dass der Markt den erfolgreichen Turnaround der Gesellschaft nun wahrgenommen hat. Er ist aber gleichzeitig weiterhin davon überzeugt, dass dies immer noch nicht den wahren Wert der Aktie der ISARIA Wohnbau AG widerspiegelt. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen hat sich in 2014 gegenüber dem Vorjahr bereits verdoppelt und lag bei knapp 11.000 Aktien pro Tag (2013: 5.200 Aktien). Mit dem hier vorgelegten Abschluss 2014, dem darin ausgewiesenen dritten positiven Jahresergebnis nach Steuern in Folge sowie der deutlich verbesserten Eigenkapitalsituation ist die Gesellschaft für das weitere geplante Wachstum gut gerüstet. Auf dieser Basis sowie der erwarteten Geschäftsentwicklung in 2015 erwartet der Vorstand ein weiteres Anziehen des Aktienkurses in 2015.

Aktienkursentwicklung in 2014



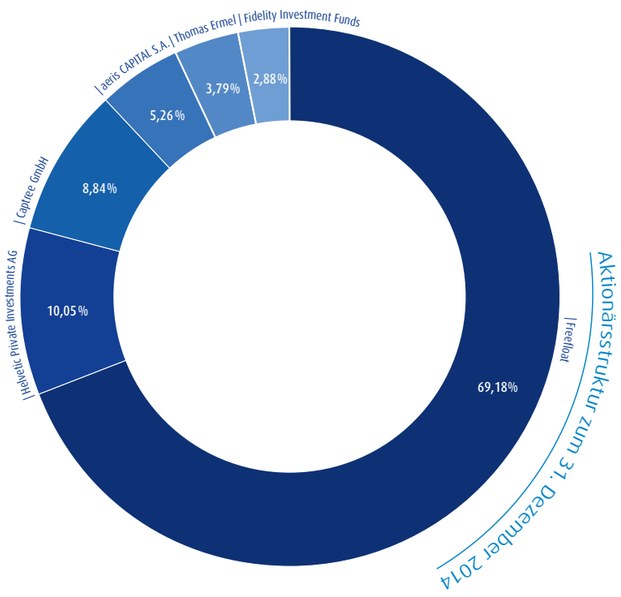
ISARIA Wohnbau AG Aktie | EPRA Europe | EPRA Germany

Analysteneinschätzungen mit deutlichem Aufwärtspotential

Der ISARIA Wohnbau Konzern und die Aktie der ISARIA Wohnbau AG wurden im Jahr 2014 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 € 4,60 (Warburg Research) bzw. € 5,50 (FIRST Berlin).

Aktionärsstruktur

Im Laufe des Jahres 2014 hat sich der Freefloat unserer Gesellschaft in etwa verdoppelt. Ursächlich war im Wesentlichen der Ausstieg des ehemaligen Firmengründers, dessen Aktienpaket nach vorübergehendem Einstieg eines Family Offices in den Freefloat übergegangen ist. Im Übrigen ist die Aktionärsstruktur weiterhin geprägt von institutionellen und privaten Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie.



Stimmrechtsmitteilungen veröffentlicht

Im Jahr 2014 veröffentlichte die ISARIA Wohnbau AG 35 Stimmrechtsmitteilungen gemäß § 21 Abs. 1 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG). Alle der Gesellschaft zugegangenen Stimmrechtsmitteilungen sind auf der Internetseite des Unternehmens im Bereich Investor Relations | Finanznachrichten | Stimmrechtsmitteilungen zu finden.

Investor Relations-Arbeit

Die Investor Relations-Arbeit der ISARIA Wohnbau AG ist auf eine zeitnahe und umfassende Kommunikation mit der Financial Community, Kontinuität und größtmögliche Transparenz ausgerichtet und wird in einem laufenden Dialog mit Analysten sowie bestehenden und potentiellen Investoren umgesetzt.

So waren wir im abgelaufenen Geschäftsjahr auf zwei Kapitalmarktkonferenzen mit Präsentationen vertreten: dem Deutschen Eigenkapitalforum Ende November in Frankfurt und der 18. Münchner Kapitalmarktkonferenz im Dezember. Daneben haben wir im Rahmen einer Vielzahl von Gesprächen den intensiven Kontakt mit unseren Analysten sowie bestehenden und potentiellen Investoren gepflegt. Das Management der ISARIA Wohnbau AG sieht den persönlichen Kontakt und den regelmäßigen Austausch mit den Akteuren des Kapitalmarktes als wesentlichen Bestandteil der Kapitalmarktkommunikation an.

Online bieten wir zum Thema Investor Relations unter www.isaria.ag, Stichwort Investor Relations, weitere Informationen zu unserem Unternehmen und unserer Aktie. Neben aktuellen Nachrichten und Terminen sind hier auch Präsentationen sowie unsere Geschäfts- und Quartalsberichte 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

Erstnotierung	10. November 2010
Höchstkurs 12 Monate (Xetra)	€ 4,40
Tiefstkurs 12 Monate (Xetra)	€ 2,36
Schlusskurs am 31.12.2014 (Xetra)	€ 4,00
Börsenkapitalisierung in Mio. Euro	95,1

Marktzugang, Know-how, Akquisitionsstärke und eine klar definierte Wachstumsstrategie bilden die Basis für die positive Entwicklung der ISARIA-Aktie.

Strategie

Mit der One Group verfügt die ISARIA Wohnbau AG über eine konzerneigene Finanzierungsplattform.

Die One Group emittiert unter der Marke ProReal Deutschland Fonds Projektentwicklungsfonds für Wohnungsbauprojekte in Deutschland.

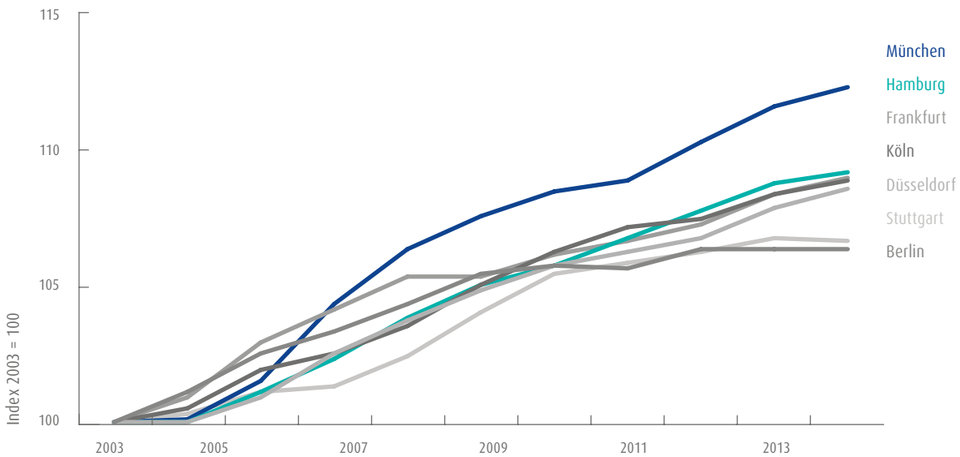
Deutschlands TOP-7-Metropolen

München ist seit 20 Jahren die Heimat der ISARIA Wohnbau AG. Seit 2014 bauen wir einen zweiten Markt in Hamburg auf.

In Deutschland ziehen immer mehr Menschen zum Leben und Arbeiten in die Städte. Vor allem junge Leute schätzen die besseren Arbeits- und Ausbildungschancen sowie auch die attraktiveren Freizeitmöglichen im städtischen Umfeld. Prognosen zufolge wird sich dieser Trend in nächster Zeit noch verstärken. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) prognostiziert für die sieben Metropolregionen Berlin, München, Hamburg, Stuttgart, Frankfurt, Köln-Bonn und Düsseldorf (sogenannte A-Städte) einen Bevölkerungszuwachs von insgesamt mehr als 2 Millionen bis zum Jahr 2030.

Die Nachfrage nach Wohnraum in den großen deutschen Metropolen mit hoher Lebensqualität und guten Arbeitsplatzangeboten wird also weiter ansteigen. Neben dem genannten allgemeinen Trend zur Urbanisierung trägt dazu auch die Zunahme des Anteils an Single-Haushalten bei. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wird deren Anteil an allen Haushalten auf 43,4 % im Jahr 2030 steigen (2011 40,4 %). In attraktiven Großstädten wie München oder Hamburg werden bereits jetzt über 50 % aller Haushalte allein lebenden Menschen zugeordnet.

Haushalte 2003 – 2013

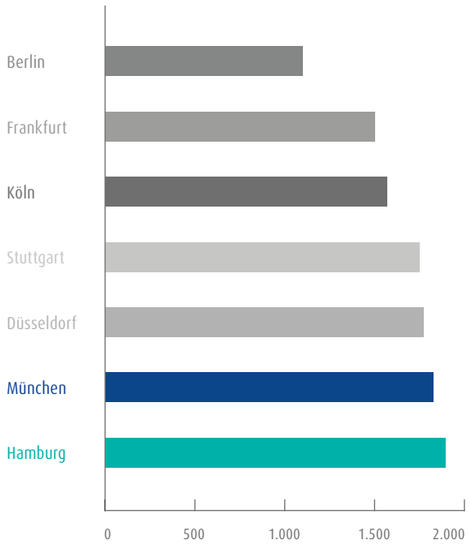


Quelle: bulwiengesa

Warum agiert ISARIA nach 20 Jahren in München nun auch im 800 Kilometer entfernten Hamburg?

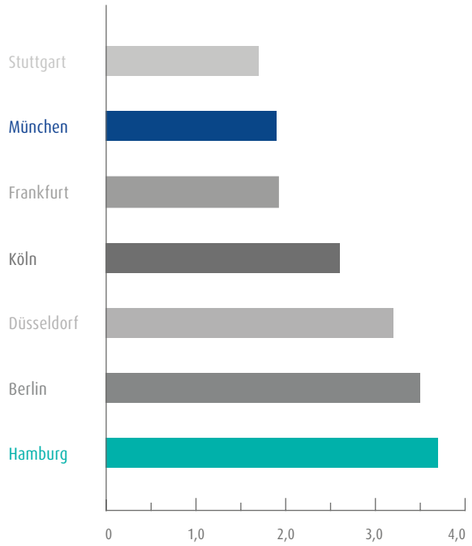
Hamburger haben ein vergleichbar hohes frei verfügbares Einkommen wie Münchner.

Einkommen pro Kopf 2013



Quelle: Immobielienmarkt Deutschland 2014/15 € pro Kopf

Einkommen 5-Jahres-Veränderung 2008 – 2013



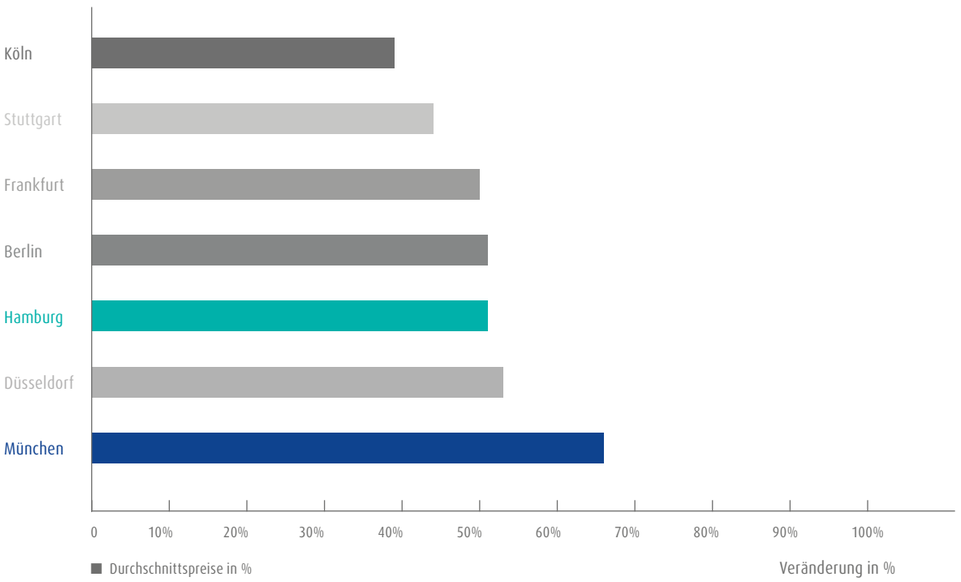
Quelle: Immobielienmarkt Deutschland 2014/15 in %

In Hamburg ist ein Dax-Konzern ansässig, in München sind es dagegen sechs. Hamburg verfügt aber auch über eine breit aufgestellte mittelständische, stark exportorientierte Wirtschaft.

Die Einkommen haben gegenüber München kräftig aufholt. Hamburger Haushalte können deshalb genauso viel fürs Wohnen ausgeben wie Haushalte in München.

Marktpreise

Kaufpreisentwicklung für neue Eigentumswohnungen 2005 – 2014

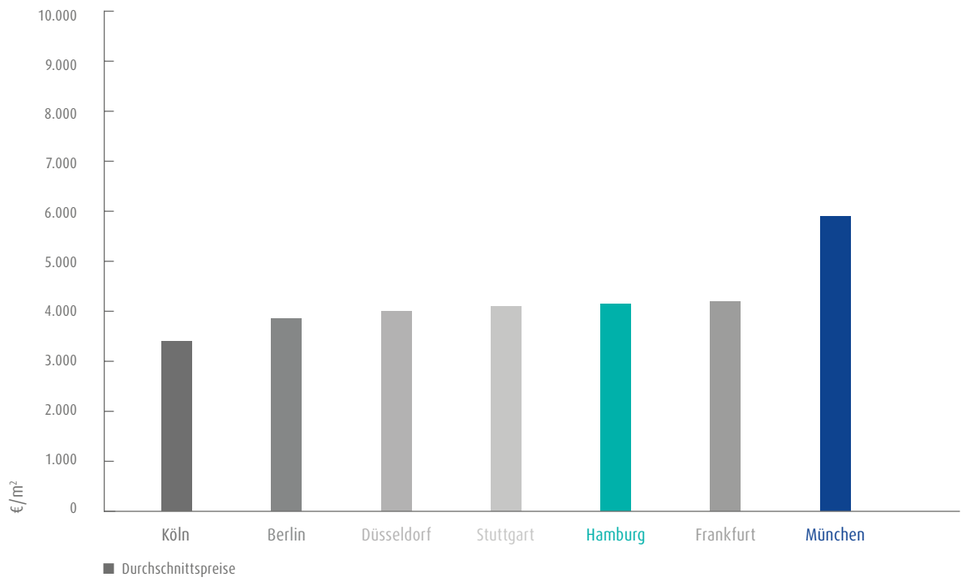


Quelle: bulwiengesa

Tatsächlich sind die Preise an unserem Heimatstandort München in den letzten Jahren so stark gestiegen wie in keiner anderen der TOP-7-Metropolen Deutschlands.

In Anbetracht eines bereits seit Jahrzehnten sehr hohen Preisniveaus in München liegt damit die Belastbarkeit für durchschnittliche Haushalte in einem Bereich, in dem auch die ISARIA Wohnbau AG nach 20 Jahren an die Grenzen möglichen Wachstums stößt.

Marktübliche Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen 2014

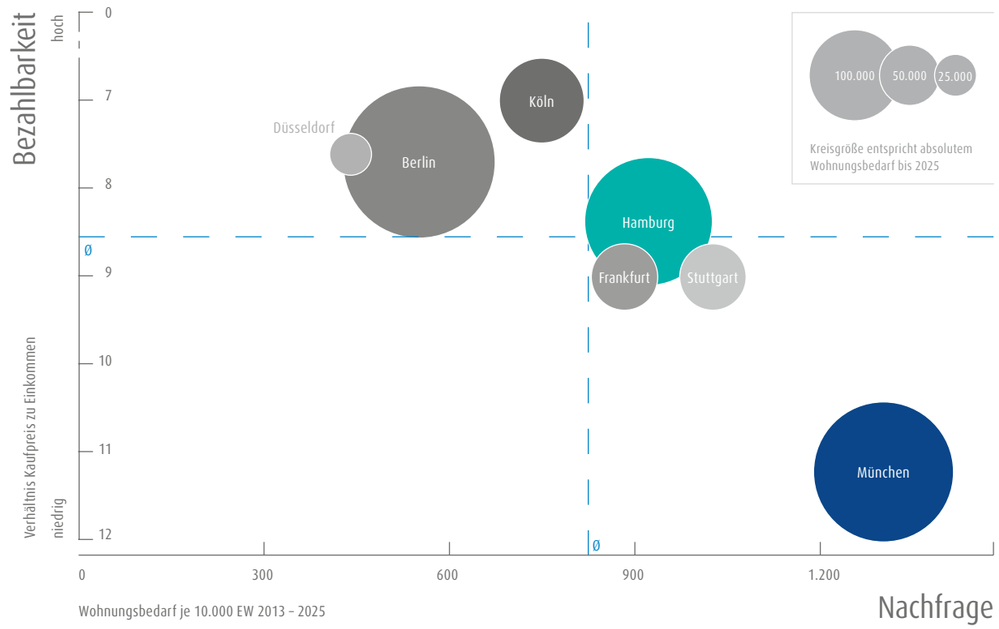


Quelle: bulwiengesa

Bei vergleichbarer Kaufkraft sehen sich potientelle Käufer in München und Hamburg mit deutlich unterschiedenen Marktpreisen für Wohneigentum konfrontiert. So beträgt der Kaufpreis für eine durchschnittliche 100-m²-Neubau-Eigentumswohnung: in München € 590.000 | in Hamburg € 415.000!

Bei einer monatlichen Belastung von 4% für Zins und Tilgung zahlt damit ein Münchner Haushalt monatlich € 1.967, der Hamburger € 1.303. € 664 monatliche Differenz erlauben in Hamburg deutlich mehr Haushalten den Einstieg in das Wohnungseigentum und geben damit der ISARIA Wohnbau die Perspektive für künftige Preissteigerungen.

Der ISARIA-Wohnbau-Attraktivitätsatlas für Deutschlands TOP-7-Metropolen



Wohnungsbedarf je 10.000 EW 2013 – 2025

Quelle: bulwiengesa

Die ISARIA beurteilt die Entwicklungs- und Expansionsmöglichkeiten der Gesellschaft nach folgenden Kriterien:

1. Wohnungsbedarf der nächsten zehn Jahre im Verhältnis zur Einwohnerzahl (Nachfrage).
   Dieser Wert ergibt sich aus der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der jeweiligen Stadt in Verbindung mit dem schon heute vorhandenen Nachfrageüberhang.

   Ein wichtiger Faktor ist auch die Anzahl der in den letzten Jahren tatsächlich durch die Behörden erteilten Baugenehmigungen sowie die Menge der fertig gestellten Wohnungen. Manche Städte konnten in den vergangenen Jahren die Zahl der Baugenehmigungen stark erhöhen, in anderen kam es trotz erhöhter Nachfrage nicht zu einem wirklichen Bauboom. Die Gründe dafür können in schwierigen Entscheidungsabläufen in Politik und Verwaltung zu finden sein, aber auch schlichtweg im Mangel an bebaubaren Flächen.

2. Verhältnis von Haushaltseinkommen zu Wohnungspreisen (Bezahlbarkeit)
   Wie viele Jahre muss ein durchschnittlicher Haushalt arbeiten und sein gesamtes Einkommen zur Verfügung stellen, um eine durchschnittliche Neubauwohnung zu erwerben?

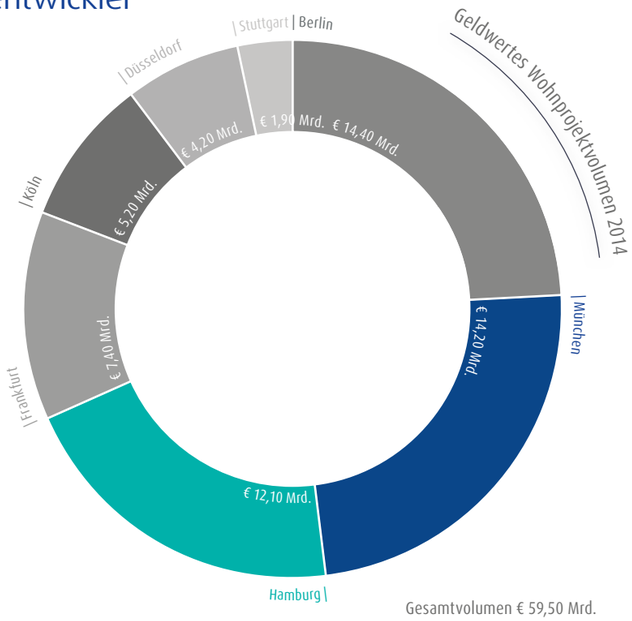
   Trotz weitgehend gleicher Lebensverhältnisse in allen TOP-7-Städten ergibt sich bei diesem Wert eine bereite Spanne zwischen 7,2 Jahren in Köln und 11,7 Jahren in München. Während die Ausgaben etwa für Lebensmittel, Auto und Urlaub auf weitgehend gleichem Niveau liegen, zeigt sich bei den Wohneigentumskosten eine große Spannbreite. Ein niedriger Wert spricht für eine hohe künftige Preiselastizität und einen wachsenden Anteil potentieller Wohnungseigentümer an der Gesamtbevölkerung.

   In diesem Zusammenhang muss ISARIA aber auch weiche Faktoren beachten. So ist die Neigung zu Wohneigentum regional sehr unterschiedlich ausgeprägt. Berlin etwa gilt traditionell als Mieterstadt. Auch sind die Ersparnisse für Eigenkapitalanteile in Deutschland regional sehr unterschiedlich verteilt.

3. Volumen des Wohnungsbedarfs
   Die ISARIA entwickelt nur großvolumige Projekte mit bis zu 500 Wohneinheiten oder mehr. Die Gesellschaft möchte jedoch in einem neuen Markt nicht gleich mit dem ersten Projekt deutlich sichtbar den Markt dominieren, sondern auch weiterhin die Perspektive haben, über Jahre hinweg weiterhin mit großen Projekten die Nachfrage zu befriedigen.

Der Markt für Wohnprojektentwickler

Das aktuelle Projektvolumen der ISARIA in Münchnen beträgt etwa € 800 Millionen. Das entspricht zum Beispiel fast der Hälfte aller Stuttgarter Projektentwicklungen. Die ISARIA möchte in ihren Märkten zwar zu den TOP-10-Projektentwicklern gehören, dabei aber einen Marktanteil von 10% möglichst nicht überschreiten. Der Standort Stuttgart wäre deshalb für die Gesellschaft nur interessant, wenn sich von dort aus gleich eine größere Region mit Städten wie Karlsruhe, Mannheim oder Heidelberg abdecken ließe.



Gesamtvolumen € 59,50 Mrd.

Quelle: bulwiengesa

Marktposition der ISARIA Wohnbau und Wettbewerber in München und den TOP-7-Städten

Ausgewählte Wohnprojektentwickler München 2014 (Tsd. m² Wfl.)

Projektentwickler	Fertiggestellt	In Bau	Geplant	Gesamt
1. Bayer. Hausbau	45	12	159	216
2. Baywobau	84	45	60	189
3. Isaria Wohnbau	78	9	76	163
4. Demos	66	53	39	157
5. Accumulata	3	0	90	93
6. Hubert Haupt	12	0	75	87
7. Concept Bau	34	5	35	75
8. Terrafinanz	53	4	13	71
9. Corpus Sireo	15	4	50	68
10. Pandion	34	0	31	65

Quelle: bulwiengesa

Wohnprojektentwickler A-Städte 2014 (Tsd. m² Wfl.)

Projektentwickler	Fertiggestellt	In Bau	Geplant	Gesamt
1. NCC	250	134	124	508
2. Hochtief	137	121	100	358
3. Wilma Wohnbau GmbH	127	50	114	291
4. Bayerische Hausbau	51	53	165	269
5. Baywobau	110	61	97	268
6. Bouwfonds	63	72	108	242
7. Pandion	67	57	116	239
8. Groth Gruppe	47	44	95	186
9. Zech Group	11	38	120	169
10. Corpus Sireo	59	10	96	165
11. Isaria Wohnbau AG	78	9	76	163
12. Interhomes	75	42	41	158
13. Demos	66	53	39	157
14. Behrendt Wohnungsbau	49	55	47	151
15. Bauwens	48	24	76	148
16. Kondor Wessels	23	74	50	147
17. Frankonia Eurobau	30	65	45	140
18. Amand GmbH	135	0	0	135
19. Patrizia	0	77	47	125
20. PROJECT PI Immobilien	10	43	68	121

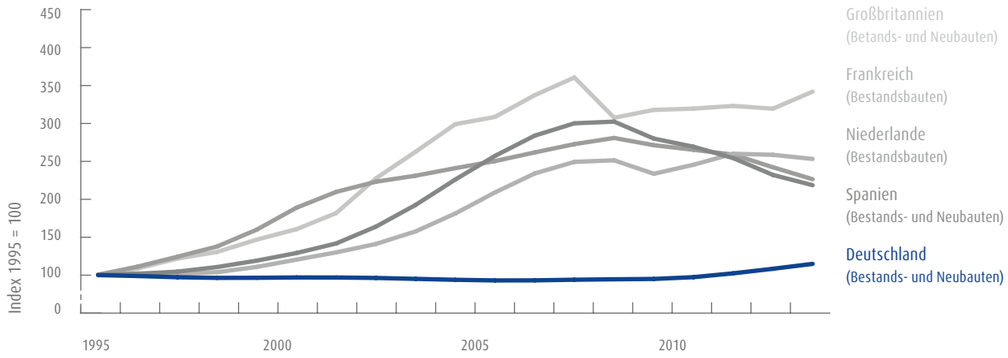
Quelle: bulwiengesa

Der deutsche Wohnungsmarkt im europäischen Vergleich

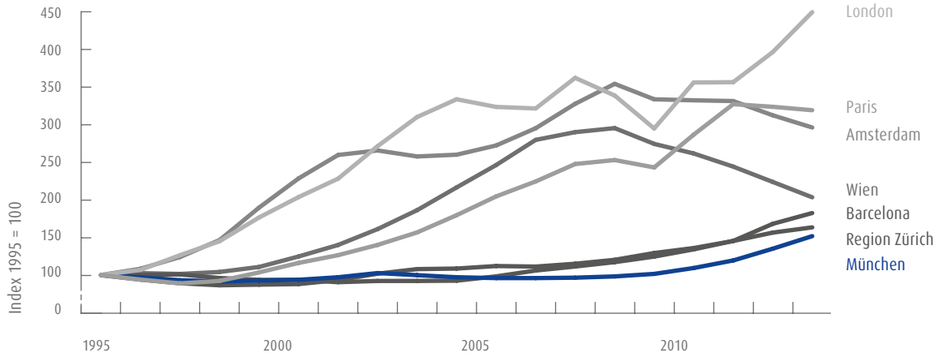
Deutschland hat vor der Finanzkrise 2008 am weltweiten Immobilienboom nicht teilgenommen. Von den entwickelten Industrienationen blieben nur Japan und die Schweiz auf einem vergleichbar niedrigen Niveau stehen.

Im Verhältnis dieser langfristigen Entwicklung ist der Anstieg der Preise in den letzten vier Jahren nur eine vergleichbar niedrige Korrektur. Selbst die Preise in unserem als hochpreisig geltenden Heimatmarkt München sind in den letzten 20 Jahren insgesamt noch deutlich geringer gestiegen als in anderen europäischen Spitzenmetropolen.

Entwicklung der Immobilienpreise im europäischen Vergleich und ausgewählter Metropolen



Quelle: European Central Bank (ECB)



Quelle: Statistischen Ämter der Länder

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.

05 PROZESS DER BAUGENHEMIGUNG

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.

06 VERKAUFSPHASE

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.

07 BAU

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.

08 SCHLÜSSELÜBERGABE

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

05 PROZESS DER BAUGENHEMIGUNG

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.

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 m² Nutzfläche und
- Ausführung des Gebäudes, z. B. Schräg-/ Flachdach
- usw.

Baugenehmigungsverfahren

- Offizieller Antrag auf Genehmigung des Bauprojekts
- 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

Gewerbebaurecht entwickeln wir zu Wohnbaurecht.

Das konsequente Projektmanagement der ISARIA Wohnbau AG ist der Schlüssel zum garantierten Wertzuwachs.

Track Record

Seit 1994 mehr als 2.500 Einheiten realisiert

2011|12
fertiggestellt
Schillerstr. | 203 WE

2011
fertiggestellt
Hirschparkterrassen
206 WE

2014
fertiggestellt
Vogelweidestr. 5
167 WE

exemplarische Auswahl

2009|10
fertiggestellt
IsarLiving | IsarStadtPalais
198 WE

2012
fertiggestellt
Willy-Brandt-Allee | 181 WE

2012|14
fertiggestellt
nido Karlsfeld
291 WE

2011
fertiggestellt
Hohenwaldeckstr.
261 WE

Projekte

Projektentwicklungen* mit rund 2.500 Einheiten

2016|17
geplante Fertigstellung
Elsenheimer Str. | 245 WE

2018
geplante Fertigstellung
Tower | 328 WE

2019|20
geplante Fertigstellung
Wohnpark Nord
bis zu 1.000 WE

2015|17
geplante Fertigstellung
nido Karlsfeld | 262 WE

2017|18
geplante Fertigstellung
Tübinger Str. | 276 WE

2017
geplante Fertigstellung
Hamburg Kapstadtring 1
155 WE

2018|20
geplante Fertigstellung
Diamalt-Quatier
593 WE

* die gezeigten Projektentwicklungen befinden sich bereits im Bestand der ISARIA Wohnbau AG bzw. sind durch Optionsrechte entsprechend gesichert

Wir bauen auf Nachhaltigkeit

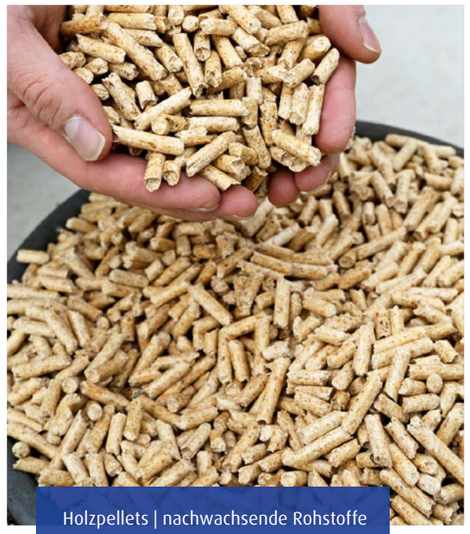
Das Holzpellet-Fernwärmesystem im Neubauprojekt nido

Die ISARIA Wohnbau AG ist bei allen ihren Projekten der Nachhaltigkeit verpflichtet. Unser Handeln hat Auswirkungen weit über die Grenzen des Konzerns hinaus. Mit der Entwicklung und Umsetzung nachhaltiger Geschäftspraktiken werden wir sowohl den operativen Anforderungen eines wirtschaftlich agierenden Unternehmens als auch unserer Verpflichtung gegenüber Gesellschaft und Umwelt gerecht. Wir sind davon überzeugt, dass wir durch soziales und umweltbewusstes Handeln sowohl unser Ansehen als auch den Unternehmenswert zusätzlich steigern.

Das Projekt nido in München-Karlsfeld erfüllt in ganz besonderem Maße sowohl die gesetzlichen Vorgaben als auch den selbst gesteckten Anspruch der ISARIA Wohnbau AG an nachhaltige Energieerzeugung. Auf einer zuvor überwiegend für ein Umspannwerk genutzten Grundstücksfläche von 145.000 m² sind 553 Wohneinheiten für über 1.300 Bewohner entstanden. Bei den neuen Häusern und Wohnungen im nido-Wohnpark werden die strengen gesetzlichen Vorschriften nach der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009) um weitere 30% unterboten und erfüllen damit den KfW-70-Standard. Damit können die neuen Eigentümer von Sonderfinanzierungskonditionen der KfW-Bank profitieren – und die Natur durch verringerten Ressourcenverbrauch im späteren Betrieb. Der KfW-70-Standard wird unter anderem mit einem zeitgemäßen ökologischen Wärmeversorgungskonzept erreicht. Ein zentrales Holzpellet-Fernwärmesystem in Verbindung mit einem Gas-Blockheizkraftwerk, welches als Backup insbesondere bei Wartungsarbeiten dient, wurde gleich am Eingang des Quartiers errichtet. Der Wärmebedarf in der gesamten Anlage wird damit weitgehend aus regenerativen Energien gedeckt, die zu annähernd klimaneutralen Emissionen führen.

Das Heizen mit Holzpellets ist ein gutes Beispiel dafür, wie vermeintliche „Abfälle" einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Vor dem Hintergrund der in den 1970er-Jahren während der Ölkrise gemachten Erfahrungen forschten Wissenschaftler intensiv nach alternativen Möglichkeiten der Energieerzeugung. Vorhandene Ressourcen sollten optimal und möglichst umweltschonend genutzt werden. Warum also nicht die auf der ganzen Welt täglich in Holzwerken anfallenden großen Mengen an Sägespänen, Hobelabfällen und Holzresten – gemahlen und zu „Holzpellets" gepresst – zur Wärmeerzeugung einsetzen? Anfangs nutzte man Holzpellets nur für die Beheizung kleiner Wohneinheiten, mittlerweile ermöglicht der technische Fortschritt die Wärmeversorgung ganzer Quartiere. Die im Neubaugebiet nido realisierte Holzpellet-Heizungsanlage wandelte im Jahr 2014 rund 650 Tonnen Holzpellets in Wärme für die Bewohner um. Holzpelletheizungen stärken die lokale Wirtschaft und bedeuten Unabhängigkeit von stets schwankenden Öl- und Gaspreisen. Das Projekt nido steht damit nicht nur für die zeitgemäße Umnutzung eines vormaligen Industriegeländes, sondern ist auch sichtbares Symbol der Energiewende: weg von den früheren Großeinrichtungen der zentralen Energieerzeugung und hin zu den intelligenten dezentralen Lösungen der Gegenwart.

Das Wohnbauprojekt nido von oben



Holzpellets | nachwachsende Rohstoffe

Holzpellet-Heizungsanlage

Übergaben 2014

nido Karlsfeld | Neubau

Der Wohnpark nido mit seinem vielfältigen Angebot an Wohnungen, Reihen- und Einfamilienhäusern sowie Penthouses und Terrassenhäusern gehört zu den wichtigsten Wohnbauprojekten der letzten Jahre im Großraum München. Auf dem ehemaligen Industriegelände in der Gemeinde Karlsfeld nordwestlich der bayerischen Landeshauptstadt ist ein stadtnaher und familienfreundlicher Lebensraum mit hervorragender Infrastruktur entstanden. nido umfasst insgesamt 553 Einheiten, 291 davon konnten bereits an die neuen Eigentümer übergeben werden. Der Anteil für das Jahr 2014 beträgt 142 Einheiten. Daraus ergab sich ein Verkaufsvolumen von € 60 Mio.

Vogelweidestr. | Revitalisierung

Das Revitalisierungs-Projekt APP.ARTMENTS in der Vogelweidestraße 5 in München-Bogenhausen umfasst insgesamt 167 Wohnungen. Die Bautätigkeiten im Gemeinschaftseigentum waren zu Jahresbeginn 2014 abgeschlossen. 149 Wohnungen mit einem Verkaufsvolumen (Umsatzerlösen) von knapp € 43 Mio. wurden bereits an die neuen Eigentümer übergeben.

Prinzregentenstr. | Projektentwicklung

Nach erfolgreichem Abschluss der Projektentwicklung wurde das Immobilieneigentum der Wohnbau Objekt Prinzregentenstraße GmbH zum Jahresende 2014 veräußert. Vorangegangen war der Erwerb der Mehrheit an dieser Projektgesellschaft, sodass der genannte Verkauf bereits im vorliegenden Konzernabschluss umsatz- und ergebniswirksam ist. Damit konnten, ermöglicht durch die gute Marktsituation in München, vorher erst für 2016 und 2017 geplante Ergebnisse bereits in das abgelaufene Geschäftsjahr 2014 einfließen. Der aus diesem Verkauf resultierende Gewinn trägt maßgeblich zur positiven Ertragssituation im 4. Quartal und damit auch im Gesamtjahr 2014 bei und stärkt darüber hinaus die Eigenkapitalposition im Konzern.

Akquisitionen 2014

Die Gesellschaft hat mit der Marke APP.ARTMENTS bis dato über 350 Wohnungen in ehemaligen Bürogebäuden geschaffen. Mittels systematischer Marktanalysen werden laufend neue Projekte im Segment Revitalisierung gesucht und akquiriert. Im ersten Halbjahr 2014 konnte sowohl in Hamburg (mehrheitlich über die One Group) als auch in München jeweils ein geeignetes Bürogebäude erworben werden. Beide Projekte zusammen ermöglichen eine Umsatzerlösprojektion von rund € 100 Mio.

Elsenheimer Straße | München

Für das in München erworbene Gebäude in der Elsenheimer Straße liegt bereits ein Vorbescheid zum Umbau als Boardinghouse vor. Die Projektfinanzierung durch eine deutsche Großbank ist bis zur Fertigstellung gewährleistet.

Kapstadtring | Hamburg

Dieses Objekt ermöglicht die Realisierung des Konzepts APP.ARTMENTS auch in Hamburg. Mit der entsprechenden Baurechtsschaffung wurde bereits begonnen.

Wohnpark Nord | Hamburg

Im Segment Neubau konnte die Gesellschaft 2014 eine bedeutsame potentielle Wohnungsnutzungsentwicklung in Hamburg initiieren. Aufgrund der zwischen den Partnern vereinbarten Vertraulichkeit können jedoch noch keine näheren Einzelheiten zur Immobilie genannt werden.

02 CORPORATE GOVERNANCE

02

CORPORATE GOVERNANCE
43 – 48

Bericht zur Corporate Governance in der ISARIA Wohnbau AG 45

Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats nach § 161 AktG 45

Vorstand und Aufsichtsrat 45

Weitere Angaben zur Corporate Governance 46

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.ag) 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 März 2014 war Gegenstand der Aufsichtsratssitzung vom 20. März 2014 und wurde im März 2014 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.ag) 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 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 € 15.000,00 und für jede Aufsichtsratssitzung ein zusätzliches Sitzungsgeld in Höhe von € 2.000. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Zweifache und sein Stellvertreter das 1½-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 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 2015
Vorstand und Aufsichtsrat der ISARIA Wohnbau AG

03 KONZERN LAGEBERICHT

03

KONZERN LAGEBERICHT 49 – 98

1. Grundlagen des Konzerns 51

I. Geschäftstätigkeit und Konzernstruktur 51
II. Konzernsteuerung 54
III. Konzernstrategie 55
IV. Forschung und Entwicklung 55
V. Nachhaltigkeit 55

2. Wirtschaftsbericht 60

I. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung 60
II. Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland und München 60
III. Wesentliche Ereignisse im Berichtszeitraum (Geschäftsverlauf) 62
IV. Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage 66
V. Mitarbeiter 73

3. Risiko- und Chancenbericht 75

I. Risikomanagementsystem 75
II. Risikobewertung und Risikobegrenzung 76
III. Relevante Risiken und Chancen 77
IV. Gesamteinschätzung des Managements zur Risiko- und Chancensituation 87
V. Wesentliche Merkmale des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems 88

4. Angaben gem. § 315 Abs. 4 HGB 89
5. Erklärung zur Unternehmensführung 91
6. Vergütungsbericht 92
7. Nachtragsbericht 94
8. Prognosebericht 95

1. Grundlagen des Konzerns

I. Geschäftstätigkeit und Konzernstruktur

Geschäftsmodell

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 seit 20 Jahren Projektentwickler für Wohnimmobilien im Großraum München. Der Konzern kauft die Immobilien über eigenständige Projektgesellschaften (Tochter- und Beteiligungsgesellschaften) in attraktiven Lagen, plant dort Wohnimmobilien, baut diese und verkauft sie anschließend. Teil der Projektentwicklung ist meist die Schaffung von Wohnungsbaurecht für zuvor gewerblich genutzte Flächen. Dabei konzentriert sich die Gesellschaft auf Standorte, an denen mindestens einhundert Wohnungen realisiert werden können. 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 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 war bisher mit ihren Projektgesellschaften ausschließlich im wachstumsstarken Großraum München tätig und ist dort seit Jahren einer der Marktführer. Diese Position kann nur noch durch laufende Akquisitionen gehalten, nicht aber sinnvoll ausgebaut werden. Vor diesem Hintergrund erfolgte im November 2014 die strategische Entscheidung zur geografischen Ausweitung der Geschäftstätigkeit auf Hamburg als zweiten Standort. Dies auch vor dem Hintergrund, dass in dieser nächstgrößeren deutschen Stadt das Preisniveau für Eigentumswohnungen deutlich niedriger ist als in München – bei ebenfalls starkem Bevölkerungswachstum und vergleichbarer Kaufkraft der privaten Haushalte. In Hamburg unterhält die Gesellschaft seit Dezember 2014 eine Betriebsstätte. München bleibt weiterhin Heimat der Gesellschaft mit allen zentralen Funktionen.

Die ISARIA Wohnbau verfügt im Konzern mit der zum 31. Dezember 2013 erworbenen One Group GmbH, Hamburg, und ihren Tochtergesellschaften (im Folgenden auch „One Group" genannt) über eine eigene Finanzierungsplattform. Die Geschäftstätigkeit der One Group umfasst im Wesentlichen die Konzeption, Strukturierung und Emission von Projektentwicklungsfonds für Wohnungsbauprojekte in Deutschland. Diese Fonds investieren am Heimat-Standort der ISARIA Wohnbau in München exklusiv in deren Projekte. An anderen Standorten können daneben auch Investitionen in externe Projekte erfolgen.

Ziel der Investition ist stets der Abverkauf der Immobilie während des Investitionszeitraums. Dementsprechend hält auch die One Group keine Immobilienbeteiligungen dauerhaft in ihrem Anlagevermögen.

Die One Group wird als Teilkonzern innerhalb der ISARIA Wohnbau Gruppe geführt. Hierfür besteht ein eigenes Segment *One Group*, das den Geschäftserfolg innerhalb des Teilkonzerns abbildet.

Produkte, Vertrieb und Bautätigkeit der ISARIA Wohnbau

Anspruch des ISARIA Wohnbau Konzerns ist es, im Raum München und zukünftig auch in Hamburg qualitativ hochwertige Wohnungen in attraktiven Lagen zum Kauf anzubieten. Der Maßstab sind die Wünsche der typischen eigentumsbildenden Haushalte. 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 auch auf die zunehmende Zahl von Kapitalanlegern als Käufer eingestellt. Die Käufer werden mittlerweile überwiegend

Projekte des Isaria Wohnbau Konzerns

Projekte	Objektgesellschaft	Standort	Gesamtanzahl Wohneinheiten	Fertigstellung Projekt / Wohnabschnitte (geplant)	Status
SEGMENT NEUBAU					
nido	JK Wohnbau Objekt Karlsfeld 1 GmbH; Wohnabschnitte 5,7	Karlsfeld am Prinzenpark	50	03/2014	fertiggestellt
	JK Wohnbau Objekt Karlsfeld 1 GmbH; Wohnabschnitt 1a, 1b		46	12/2014	fertiggestellt
	JK Wohnbau Objekt Karlsfeld 1 GmbH; Wohnabschnitt 1c		31	12/2015	im Bau
	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 2 GmbH; Wohnabschnitt 9		35	06/2014	fertiggestellt
	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 2 GmbH; Wohnabschnitt 8b		18	12/2014	fertiggestellt
	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 2 GmbH; Wohnabschnitt 8a		37	03/2015	im Bau
	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 2 GmbH; Wohnabschnitt 10a		24	09/2015	im Bau
	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 2 GmbH; Wohnabschnitt 10b		24	06/2016	im Bau
	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 2 GmbH; Wohnabschnitt 10c		25	03/2017	Bauvorbereitung
	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 3 GmbH; Wohnabschnitt 12c		33	12/2014	fertiggestellt
	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 3 GmbH; Wohnabschnitt 11a, 11b		65	12/2015	im Bau
	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 3 GmbH; Wohnabschnitte 11c, 12a und 12b		56	12/2016	Bauvorbereitung
Prinzregentenstraße	Wohnbau Objekt Prinzregentenstraße GmbH	München-Bogenhausen	250	12/2014**	Projektentwicklung abgeschlossen
Tübinger Straße	Wohnbau Objekt Tübinger Straße GmbH* / Wohnbau Objekt Hansastraße GmbH*	München-Sendling / Westpark	276	2017–2018	Baurecht geschaffen / Bauvorbescheid liegt vor
Diamalt-Quartier	ISARIA Wohnbau Objekt Am Münchfeld GmbH	München-Allach	593	2018–2020	Baurechtsentwicklung
Wohnpark Nord	ISARIA Holding GmbH & Co. Objekt Hörgensweg KG	Hamburg	500+	nach 2019	Baurechtsentwicklung
SEGMENT REVITALISIERUNG					
APP.ARTMENTS	Living Bogenhausen GmbH	München-Bogenhausen	167	03/2014	fertiggestellt
St. Bonifatius	gindiwo Gesellschaft für individuelle Wohnungsprivatisierung Objekt St. Bonifatius Straße mbH–Rückgebäude	München-Giesing	21	03/2014	fertiggestellt
	gindiwo Gesellschaft für individuelle Wohnungsprivatisierung Objekt St. Bonifatius Straße mbH–Vordergebäude		22	12/2014	fertiggestellt
APP.ARTMENTS Elsenheimer Straße	ISARIA GmbH & Co. Objekt Metropolis KG	München- Westend	245	12/2016	Baurecht geschaffen / Bauvorbescheid liegt vor
Kapstadtring	Objekt Kapstadtring 1 GmbH	Hamburg-Winterhude	155	12/2017	Vorbereitung Bauantrag
Tower	ISARIA Tower GmbH	München-Obersendling	328	12/2018	Baurechtsentwicklung

* an dieser Gesellschaft hat die ISARIA Wohnbau AG mit notariellem Vertrag die Mehrheit der Gesellschaftsanteile gesichert; der Vollzug steht noch unter aufschiebenden Bedingungen, von deren Erfüllung der Vorstand der ISARIA Wohnbau AG im Laufe des Jahres 2015 ausgeht.

** Grundstück wurde zum 31. Dezember 2014 verkauft (Übergang Nutzen und Lasten)

über das Internet auf die Produkte der Gesellschaft aufmerksam. 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. Die Vergabe der Bauleistungen erfolgt sowohl an Generalunternehmer als auch in sogenannter Einzelvergabe von Gewerken und Gruppen von Gewerken.

Aus den in der Tabelle aufgeführten Projekten generiert der ISARIA Wohnbau Konzern sein zukünftiges Umsatzvolumen. Das nicht in der Tabelle aufgeführte Projekt *Hirschparkterrassen* (104 Wohneinheiten) wurde 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. Mit der Übergabe der letzten Einheit zu Beginn des abgelaufenen Geschäftsjahres 2014 ist dieses Projekt erfolgreich abgeschlossen.

Organisationsstruktur

Die ISARIA Wohnbau AG steht an der Spitze der Konzernstruktur. Sie nimmt die Funktion einer operativen Holdinggesellschaft wahr und übernimmt in dieser Eigenschaft konzernübergreifend Aufgaben für die gesamte ISARIA-Gruppe, insbesondere auch die Bereitstellung von Personal für ihre Projektgesellschaften. Diese Projektgesellschaften sind jeweils Eigentümer von Immobilienprojekten (zum Verkauf bestimmte Grundstücke und unfertige Bauten). Die One Group GmbH mit ihren Tochtergesellschaften bildet innerhalb des ISARIA Wohnbau-Konzerns einen eigenen Teilkonzern. Innerhalb dieses Teilkonzerns nimmt die One Group GmbH ebenfalls die Funktion einer operativen Holdinggesellschaft wahr und übernimmt in dieser Eigenschaft Aufgaben für ihre Tochtergesellschaften.

Konzernstruktur

Eine Gesamtübersicht aller Gesellschaften ist im Anhang dargestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat

Die ISARIA Wohnbau wird durch den Vorstand auf Basis gesetzlicher Bestimmungen und der vom Aufsichtsrat beschlossenen Geschäftsordnung geleitet. Der Vorstand der ISARIA Wohnbau AG besteht nach der Satzung der Gesellschaft aus mindestens zwei Mitgliedern. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder. Er berät und überwacht den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft. Wesentliche Geschäfte des Vorstands benötigen seine Zustimmung. Darüber hinaus kann er einen Vorstandsvorsitzenden bzw. Vorstandssprecher ernennen und dessen Stellvertreter bestellen. Der Aufsichtsrat besteht laut Satzung der ISARIA Wohnbau AG aus drei Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden.

II. Konzernsteuerung

Um unseren Konzern erfolgreich und nachhaltig zu steuern, müssen wir die Erwartungen aller Interessengruppen („Stakeholder") im Blick haben.

- Die *Aktionäre* erwarten eine angemessene Wertsteigerung ihres eingesetzten Kapitals.
- Die *Fremdkapitalgeber* und Fondsinvestoren erwarten eine angemessene Verzinsung und die Fähigkeit zur Schuldenrückzahlung.
- Unseren *Mitarbeiter* müssen wir sichere Arbeitsplätze mit Zukunftsperspektiven bieten.
- *Kunden* treffen als private Immobilienkäufer regelmäßig eine für ihr Leben bedeutsame Investitionsentscheidung und erwarten Lebensqualität und Werterhalt.
- *Geschäftspartner und Lieferanten* rechnen mit unserer Zuverlässigkeit.

Das Planungs- und Steuerungssystem der ISARIA Wohnbau stellt eine Vielzahl von Instrumenten bereit, um die aktuelle Geschäftsentwicklung zu bewerten und daraus zukünftige operative und strategische Entscheidungen abzuleiten. Ziel ist die optimale Ausschöpfung wirtschaftlicher und unternehmerischer Potentiale.

Finanzielle Kennzahlen

Der Vorstand orientiert sich bei der Steuerung des ISARIA Wohnbau Konzerns vor allem an folgenden finanziellen Kennzahlen:

- Umsatzerlöse
- Rohertragsmarge
- EBIT
- Finanzaufwendungen
- Ergebnis nach Steuern
- Notariell beurkundete Verkäufe
- Auftragsbestand
- Kapitalzufluss (Fondsgeschäft One Group)

Die notariell beurkundeten Verkäufe und der Auftragsbestand bilden dabei die Grundlage für den zukünftigen Umsatz. Hieraus ergibt sich eine hohe Planungssicherheit.

Auf Ebene des Teilkonzerns One Group ist das im Fondsgeschäft eingeworbene Kapital die zentrale finanzielle Kenngröße. Sie stellt das konzerninterne Finanzierungspotential für unsere bestehenden sowie zukünftigen Projektentwicklungen dar.

Darüber hinaus steuert der Vorstand das operative Geschäft der einzelnen Projektentwicklungen und Bauvorhaben auf Einzelprojektebene anhand der Kennzahlen Baufortschritt und Verkaufsstand. Mehrere aufeinander 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. Dadurch ist der Vorstand jederzeit in der Lage, bei Abweichungen Maßnahmen zur Gegensteuerung zu treffen und durch Abweichungsanalysen Ursachen zu prüfen.

Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements der ISARIA Wohnbau

Der ISARIA Wohnbau Konzern finanziert Immobilienprojekte teils über Eigenkapital und teils über Fremdmittel, bei denen, neben Bankkrediten, überwiegend Beteiligungen der One Group zur Projektentwicklung herangezogen werden. Grundsätzlich werden die Immobilienprojekte durch einzelne Projektgesellschaften gehalten. Die Projektgesellschaften erhalten benötigte Fremdmittel grundsätzlich direkt von Kapitalgebern bzw. von durch die One Group emittierten Fondsprodukten.

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.

III. Konzernstrategie

ISARIA Wohnbau möchte innerhalb von fünf Jahren der führende kapitalmarktorientiere Wohnungsprojektentwickler in Deutschland sein. Verschiedene langfristig wachsende Metropolen werden der Gesellschaft die Basis für das eigene nachhaltige Wachstum liefern. Der Zugang zum nationalen und internationalen Kapitalmarkt wird das Wachstum sichern und die Eigenkapital- und Finanzierungsstruktur stetig verbessern.

Grundlage für dieses Umsatz-Wachstum sind die bereits übernommenen Projektentwicklungen und eine strategische Akquisitionspipeline. Organisatorisch sind alle Prozesse so aufgesetzt, dass ein quantitatives und geographisches Wachstum skalierbar ist und damit auch die Profitabilität ständig steigt.

Die One Group unterstützt das Wachstum durch die Möglichkeit der Beteiligung an Projekten in neuen Regionen und mit neuen Partnern.

IV. Forschung und Entwicklung

Die ISARIA Wohnbau betreibt auf Grund der Art ihrer Geschäftstätigkeit keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten. Ihre Geschäftstätigkeit ist unabhängig von Patenten oder Lizenzen. Allerdings ist die Gesellschaft ein stark Research-orientiertes Unternehmen.

Im „Top Down" Ansatz werden von der strategischen Projektentwicklung alle wesentlichen deutschen Wohnungsmärkte hinsichtlich ihrer Marktchancen beobachtet und verglichen. Regional werden Expansionsmöglichkeiten in Großräumen bis hin zu Ortsteillagen untersucht. Auf neue und geänderte Wohnbedürfnisse wird etwa mit der Produktlinie *APP.ARTMENTS* und neuen Grundrisstypen reagiert.

Im „Bottom Up" Ansatz beobachtet die Kundenbetreuung und der Vertrieb Wettbewerbsprodukte hinsichtlich Qualtität, Preis und Vertriebserfolg und gibt Erkenntnisse aus Kundengesprächen, etwa zu Ausstattungen, Grundrissen und Sonderwünschen, an die Projektentwicklung weiter.

Wesentliche Wort- und Bildmarken der Gesellschaften, Finanz- und Immobilienprodukte sind für den Konzern geschützt.

V. Nachhaltigkeit

Die ISARIA Wohnbau AG ist der Nachhaltigkeit verpflichtet. Unser Handeln hat Auswirkungen weit über die Grenzen unseres Unternehmens hinaus. Wir tragen deshalb Verantwortung dafür, nachhaltige Geschäftspraktiken zu ent-

wickeln und umzusetzen, die sowohl unseren operativen Anforderungen als auch unserer Verpflichtung gegenüber der Gesellschaft und der Umwelt gerecht werden. Wir sind davon überzeugt, dass wir durch soziales und umweltbewusstes Handeln sowohl unser Ansehen als auch den Unternehmenswert zusätzlich steigern.

Nachhaltigkeitsaspekte bei Ankauf und Bau

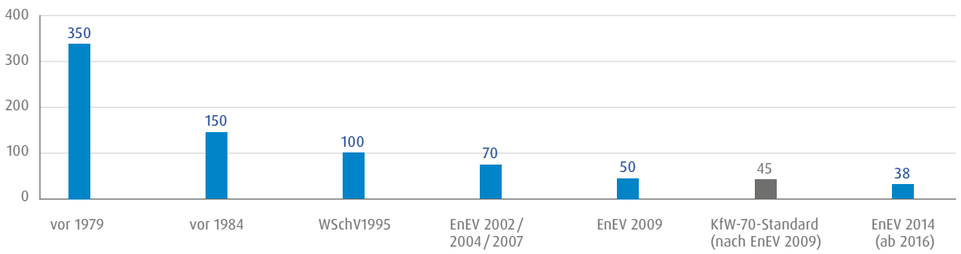
Im Fokus unserer Bemühungen um Nachhaltigkeit steht unser Kerngeschäft, die Projektentwicklung. Die ISARIA Wohnbau AG nimmt als einer der führenden Projektentwickler eine wichtige gesellschaftliche Funktion innerhalb der Metropolregionen, in denen wir aktiv sind, ein, da unsere Projekte im wörtlichen Sinne nachhaltig sind und eine „längere Zeit anhaltende Wirkung" entfalten. In Anlehnung an das Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 5 BauGB) sollen unsere Planungen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, gewährleisten. Unsere Planungen sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In Anbetracht der Tatsache, dass weltweit etwa 40% der Energie, 30% der Rohmaterialien sowie 20% des Wasserbrauchs beim Bau, Betrieb und Abriss von Immobilien verbraucht werden, ist eine nachhaltige Projektentwicklung eine Selbstverständlichkeit für uns.

Nachhaltiges Handeln bedeutet für uns nicht die alleinige Fokussierung auf niedrige und niedrigste Energieverbräuche während der Bewirtschaftung. Die energetische Betrachtung von Immobilien schließt über den gesamten Lebenszyklus vielmehr auch die „Graue Energie" (zur Herstellung erforderliche Energie) sowie die durch die Gebäude induzierte Mobilität ein. Der Neubau von Immobilien, dem zentralen Geschäftsfeld der ISARIA Wohnbau AG, wurde in der Vergangenheit zunehmend gesetzlich reguliert. Gleichzeitig verschärften sich die energetischen Anforderungen, die Gebäude im Betrieb erfüllen müssen. Verglichen mit dem deutschen Gebäudebestand weisen damit die Neubauprojekte der ISARIA Wohnbau AG weit unterdurchschnittliche Energieverbräuche auf. Im aktuellen Projekt Karlsfeld unterschreiten unsere Wohnungen die gesetzlichen energetischen Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2009 (EneV 2009) um 30% und entsprechen damit dem KfW-70-Standard.

Das nachhaltige Handeln der ISARIA Wohnbau AG zielt aufgrund der zuvor beschriebenen gesetzlichen Regularien nicht nur auf eine weitere Reduzierung des betrieblichen Energieverbrauchs. Nachhaltiges Handeln bedeutet für uns vielmehr das Heben und Identifizieren von Potentialen, die mit den Begriffen „Graue Energie", „Nachhaltige Mobilität" oder „Brownfield", dass heißt der Inanspruchnahme von bereits genutzten Flächen für den Bau von Wohnungen, verbunden sind. Die nachfolgend aufgezählten Kriterien nehmen bei unserer Ankaufsentscheidung von Gebäuden und Grundstücken eine zentrale Rolle ein.

Spezifischer Jahresheizwärmebedarf in (kWh / m²a)



Corporate Sustainability - Kriterien beim Ankauf

Allgemein

- gute Anbindungsqualität an den (möglichst schienengebundenen) ÖPNV
- vorhandene Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

zusätzlich bei Flächenentwicklungen

- nur ausnahmsweise Inanspruchnahme von bislang unbelasteten Flächen („Greenland")
- vorzugsweise Revitalisierung und Umnutzung von bereits genutzten Flächen („Brownland")

zusätzlich bei der Revitalisierung von Bestandsgebäuden

- die bisherige Nutzung ist langfristig nicht mehr nachgefragt
- Umgebung und Gebäudestruktur lassen menschenwürdige Wohnungen entstehen

Corporate Sustainability - Kriterien beim Bau

Allgemein

- Einhaltung und Übererfüllung von Energie- und Materialstandards
- Sicherheit und Arbeitsschutz vor Preis und Zeit

Der Ankauf von Flächen, Grundstücken und Bestandsgebäuden stellt im Rahmen der Projektentwicklungsaktivitäten der ISARIA Wohnbau AG das zentrale Steuerungsinstrument für nachhaltiges Handeln dar. Die zuvor genannten Ankaufskriterien sind Leitplanken unseres unternehmerischen Handelns und stehen im Einklang mit dem gesellschaftlichen und politischen Diskurs zur „Nachhaltigen Stadt".

Reduzierung des durch die Lage induzierten Energieverbrauchs durch Nutzung nachhaltiger Mobilitätsformen

Nach unserer Auffassung stellen in urbanen Räumen nachhaltige Mobilitätsformen (ÖPNV-, Rad- und Fußverkehr) zum Erreichen von Arbeitsplätzen, Schulen oder Einkaufsmöglichkeiten, das Rückgrat einer zukunftsfähigen Stadt dar. Daher sind bei unseren Projekten leistungsfähige U- und S-Bahnhaltestellen in weniger als 15 Minuten fußläufig erreichbar. Die ebenso fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelgeschäften, Kinderbetreuungseinrichtungen oder Restaurants ist für uns ein Kernelement von Urbanität. Unsere Auffassung eines nachhaltigen Handelns ist konform mit dem Grundsatzbeschluss „Nahmobilität" der Landeshauptstadt München (2013) oder dem Weißbuch Innenstadt (2011) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Nachhaltige Mobilitätsformen weisen neben der bekannten ökologischen Komponente auch eine bislang eher wenig beachtete ökonomische Komponente auf, indem Haushalte langfristig niedrigere Mobilitätskosten zu tragen haben.

Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch die Revitalisierung von Brachflächen

Bei dem Ankauf von Grundstücken und Flächen achten wir darauf, möglichst keine Flächen auf der „Grünen Wiese" (Greenfield), sondern bereits baulich genutzte Flächen (Brownfield) in Anspruch zu nehmen. Der sparsame und schonende Umgang des Bodens ist ein zentrales Politikanliegen und findet sich beispielsweise im 30-Hektar-Ziel der Bundesregierung oder in der sog. „Bodenschutzklausel" (§ 1a) im Baugesetzbuch wieder. Der Rat für Nachhaltige Entwicklung (2004) schlussfolgert: „Das Recycling von [...] urbanen Brachflächen ist eine bereits an vielen Beispielen erfolgreich durchgeführte Strategie zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Revitalisierung von Städten." ISARIA Wohnbau ist seit Jahren bei vielen großen Konversionsflächen aktiv wie etwa in München-Riem (zuvor: Flughafen), Arnulfpark (zuvor: Containerbahnhof) und Hirschpark (Bahn- und Postgelände). Die

in 2014 fertiggestellten und in Entwicklung befindlichen Projekte belegen dies auch für Gegenwart und Zukunft:

Erhalt der „Grauen Energie“ durch die Revitalisierung von Bestandsgebäuden

Vogelweidestraße	Revitalisierung eines leer stehenden ehemaligen Versicherungs-Verwaltungsgebäudes
Karlsfeld-Projekt nido	Neubau auf einem ehemaligen Freiland-Umspannwerk
Diamalt-Quartier	Neubau und Revitalisierung von Industriedenkmälern auf der Industriebrache der ehemaligen Diamalt-Werke
Tower	Revitalisierung eines leer stehenden hemaligen Siemens-Verwaltungshochhauses
Elsenheimer Straße	Revitalisierung eines leer stehenden ehemaligen Bürogebäudes
Kapstadtring	Revitalisierung eines leer stehenden ehemaligen Bürogebäudes
Hamburg-Nord	Neubau auf der Brache einer ehemaligen Gärtnerei (Gewächshausbetrieb)

Bei dem Ankauf von Bestandsgebäuden achten wir darauf, dass die vorhandene Gebäudestruktur flexibel auf neue Nutzungen anpassbar ist. Unsere Konzepte basieren darauf, die in der vorhandenen Gebäudestruktur gebundene Energie, die beispielsweise für die Herstellung von Zement und Stahl notwendig war, zu erhalten und weiter zu nutzen. Der Erhalt der sog. „Grauen Energie“ ist bei der Revitalisierung von Bestandsgebäuden neben der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in München und Hamburg ein Kernelement unseres nachhaltigen Handelns im Bestand. Gerade der Erhalt des bisherigen Rohbaus (ggf. mit Tiefgarage) bei der Umnutzung zu Wohnungen erhält in erheblichem Umfang die schon eingesetzte „Graue Energie“ bzw. spart deren Einsatz im Vergleich zu Neubauten. Weiterhin muss regelmäßig auch kaum neue Infrastruktur wie Medienversorgung und Straßenerschließung geschaffen werden.

Nachhaltigkeit in der Projektentwicklungsphase

Bei der Realisierung aller Projekte finden intensive Abstimmungsgespräche mit Vertretern der Verwaltung und Politik statt. Im Rahmen der obligatorischen Öffentlichkeitsbeteiligung wird der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange eine Gelegenheit zur Mitsprache eingeräumt. Geäußerte Bedenken oder Anregungen werden während des Bebauungsplanverfahrens im Abwägungsprozess berücksichtigt. Im Bebauungsplanverfahren werden Gutachten in Auftrag gegeben, um die Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kultur- und Sachgüter beurteilen zu können. Ergeben sich im Rahmen orientierender Untersuchungen Anzeichen schädlicher Auswirkungen werden diese vertieft untersucht und Lösungsmöglichkeiten eruiert. Von besonderer Bedeutung sind Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, die durch europarechtliche Vorschriften geschützt werden. Bei Eingriffen oder Beeinträchtigungen von deren Lebensräumen sind umfangreiche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde erarbeitet werden. Gleichfalls ist die ISARIA Wohnbau AG in München bei fast allen Projekten an die Sozialgerechte Bodenordnung (SoBoN) gebunden, bei der ein Teil des Planungsgewinns zweckgebunden für den Bau von Grundschulen, Kitas, öffentliche Straßen oder Grünflächen an die Stadt München abgeführt wird und gezielt Wohnungen für Einkommensschichten errichtet werden, die ansonsten vom Erwerb im freifinanzierten Wohnungsbau ausgeschlossen sind.

Nachhaltiges Handeln der ISARIA Wohnbau AG bei Ankauf, Planung und Bau

Zusammenfassend ruht das nachhaltige Handeln der ISARIA Wohnbau AG auf mehreren Säulen. Die Energiestandards der Neubau- und Revitalisierungsprojekte der ISARIA Wohnbau AG unterliegen den strengen Vorschriften der Energieeinsparungsverordnung und unterschreiten damit deutlich den Energieverbrauch des durchschnittlichen Wohnungsbestandes. Beim Ankauf von Grundstücken beachten wir einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden, indem wir vorzugsweise bereits genutzte Flächen revitalisieren. Beim Ankauf von ungenutzten Bestandsgebäuden berücksichtigen wir die vorhandene Gebäudestruktur, um die bereits in den Gebäuden gebundene Energie („Graue Energie“) weiter zu nutzen. Nicht zuletzt achten wir bei allen Projekten auf die fußläufige Erreichbarkeit leistungsfähiger U- und S-Bahnhaltestellen sowie die fußläufige Erreichbarkeit von Geschäften oder Restaurants, um nachhaltige Mobilitätsformen zu unterstützen.

2. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Nach einem überraschend guten Start hat sich die Konjunktur in Deutschland im Verlauf von 2014 merklich abgekühlt. Dafür waren vor allem die Abschwächung in wichtigen Absatzmärkten sowie die im Zuge der geopolitischen Krisen gestiegenen Unsicherheiten verantwortlich. Dagegen erwies sich die solide Binnenwirtschaft, gestützt auf einen robusten Arbeitsmarkt, in 2014 als alleiniger Wachstumstreiber. Für 2015 wird aktuell mit einer Festigung der deutschen Konjunktur gerechnet. Die Schätzungen für das Wirtschaftswachstum liegen zwischen 1,0% und 1,7%.

Von diesen positiven Rahmenbedingungen, insbesondere von den weiterhin extrem niedrigen Finanzierungskosten, aber auch von dem Mangel an Alternativanlagen wird insbesondere der Wohnungsbau weiter profitieren. Für diesen mehren sich nach Ansicht des Instituts für Weltwirtschaft (IfW) in Kiel die Anzeichen eines regelrechten Booms, die Investitionen werden dort in 2015 um 3,3% zunehmen.

II. Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland und München

Der Markt für Projektentwickler im Wohnungsbau

Die Immobilienkonjunktur in Deutschland (als Indikator für die aktuelle Situation) setzte im ersten Halbjahr 2014 zunächst ihren Wachstumskurs aus 2013 fort, fiel danach im dritten Quartal 2014 drei Monate in Folge, um im Dezember wieder sprunghaft anzusteigen. Im Jahresvergleich lag sie im Dezember 2014 um 1,9% über dem Wert zum Jahresende 2013. Das Immobilienklima (als Indikator für die weiteren Aussichten) entwickelte sich in 2014 tendenziell gleichlaufend mit der Immobilienkonjunktur, liegt per Ende 2014 allerdings noch 3,0% unter dem Niveau von Ende 2013. Das Klima im Bereich Wohnungsbau kam hierbei mit einem Rückgang im Jahresvergleich von lediglich 1,0% am besten weg. Damit stellt sich dieses Segment gegenüber den anderen Asset-Klassen weiterhin als die attraktivste Asset-Klasse und damit als „sicherer Hafen" dar. Die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind daher weiterhin als sehr gut einzuschätzen. Projektentwickler im Wohnungsbau haben in allen Wachstumsregionen Deutschlands weiterhin ein ausgezeichnetes Umfeld.

Am 01. Oktober 2014 hat die Bundesregierung einen Gesetzentwurf zur Einführung einer gesetzlichen Begrenzung von Mietpreisen für bestimmte Immobilien beschlossen, im Rahmen derer bei Wiedervermietungen bestehender Immobilien der neue Mietpreis begrenzt wird (sog. Mietpreisbremse). Nach dem Beschluss der Bundesregierung sind Neubauten, die nach dem 01. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen. Das könnte Neubauwohnungen sowohl für private als auch für institutionelle Investoren noch attraktiver machen. Dieser Gesetzesentwurf soll, sofern die Bundesländer die zugehörigen Rechtsverordnungen zur Ausweisung der entsprechenden Gebiete erlassen haben, in der ersten Jahreshälfte 2015 in Kraft treten.

Entwicklung des Wohnungsmarkts in München

Der Immobilienmarkt in München ist unverändert attraktiv. Der Standort München belegt weiterhin in zahlreichen 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 ging München auch im Städteranking 2014 von Wirtschaftswoche und Immobilienscout24 als wirtschaftsstärkste Stadt hervor. Diese Studie untersuchte 69 Städte in den Kategorien Immobilienmarkt, Lebensqualität, Arbeitsmarkt und Wirtschaftsstruktur, gegliedert nach Niveau und Dynamik. Auch in internationalen Rankings liegt München regelmäßig auf den vordersten Plätzen, aktuell z. B. im City Investment Intensity Index von Jones Lang Lasalle (JLL) auf Platz 2. Münchens leistungsfähige Wirtschaftsstruktur zeigt sich unter anderem in der größten Zahl an Unternehmenszentralen je Einwohner. Als „Stadt der DAX-Konzerne" gehört sie zu den produktivsten deutschen Metropolen. München ist zudem folgerichtig weiterhin deutschlandweit der Wohnimmobilienstandort mit dem höchsten Preisniveau.

Diese nachhaltig sehr positiven Rahmenbedingungen führten in den vergangenen Jahren zu einer anhaltend hohen Nachfrage am Münchner Wohnimmobilienmarkt, mit deutlichem Aufwärtstrend bei den Kaufpreisen. Die Dynamik dieses Anstiegs hat in 2014 gegenüber 2013 etwas nachgelassen. So meldet der Gutachterausschuss der Stadt München in seinem Quartalsbericht 3/2014 für Neubauwohnungen in guten Wohnlagen einen Preisanstieg von nur noch 50 €/m² von 6.400 €/m² per Ende 2013 auf 6.450 €/m² zum 30. September 2014. Für durchschnittliche Lagen – dies ist der Bereich, in dem die ISARIA Wohnbau AG vornehmlich vertreten ist - ergibt sich dagegen aus den aktuellen Kaufpreisen je m² ein Anstieg von immer noch 7,6% in den ersten neun Monaten des Jahres 2014, von 5.250 €/m² auf 5.650 €/m². JLL meldet aktuell sogar 9% Preissteigerung im zweiten Halbjahr 2014 gegenüber dem zweiten Halbjahr 2013. Im Vorjahr lag der Anstieg innerhalb von 12 Monaten noch bei gut 13%. Die Differenzierung nach Wohnlagen zeigt, dass gerade in durchschnittlichen Lagen die Preiselastizität noch am größten ist, d. h. die Wohnungen noch bezahlbar sind. So wird die aktuelle Preisentwicklung auch noch nicht als Trendumkehr, sondern lediglich als das Ende einer Sonderkonjunktur und als Rückkehr zur Normalität, gewertet.

In der letzten Zeit geriet auch das Thema „Immobilienblase" verstärkt in die Diskussion. Für eine Überhitzung des Marktes spräche, wenn die Kaufpreise über einen längeren Zeitraum deutlich stärker steigen als die Mieten, da sich dann keine nachhaltigen Renditen mehr erwirtschaften ließen. Auch müsste sich diese Preisentwicklung dauerhaft von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen entkoppeln. Zwar geht auf dem Münchner Markt die Schere zwischen Mieten und Kaufpreisen für Wohnimmobilien deutlich auseinander. So sind seit 2000 die Mieten auf Basis einer Auswertung von bulwiengesa um 24% gestiegen, die Kaufpreise dagegen um 73%. Eine isolierte Betrachtung der Preisentwicklung allein ist allerdings noch nicht aussagekräftig. Diese Entwicklung kann zumindest in München weitgehend fundamental begründet werden. Zum Einen ist die Nachfrage nach Wohnraum in München ungebrochen hoch, täglich kommen im Durchschnitt 80 Menschen nach München, das bedeutet theoretisch 50 neue Wohnungen täglich. In den letzten 15 Jahren sind so mehr als 300.000 Menschen zusätzlich nach München gekommen. Zum Anderen wird größtenteils „vernünftig", also mit hoher Eigenkapitalquote und hoher Tilgung finanziert.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien in München hat das Angebot am Markt mittlerweile spürbar ausgedünnt. So muss der Gutachterausschuss München in seinem aktuellen Quartalsbericht 3/2014 das zweite Jahr in Folge einen Rückgang der Anzahl der Verkäufe auf dem Markt der Eigentumswohnungen feststellen. Er betrug in den ersten neun Monaten 2014 weitere 5% nach bereits 12% in 2013. Dieses zu geringe Angebot kann nur durch eine deutliche und nachhaltige Ausweitung der Bautätigkeit überwunden werden. Das Planungsreferat der Stadt München vermeldet zwar, dass der von der Stadt München auf 7.000 Wohnungen bezifferte jährliche Neubaubedarf mit 7.026 Fertigstellungen in 2014 (nach 7.904 in 2013) gedeckt wurde. Dies reicht aber noch nicht aus, um die unzureichende Bautätigkeit der vergangenen Jahre auszugleichen. Zum Anderen gehen andere Institute von einem gegenüber der Einschätzung der Stadt München tatsächlich deutlich höheren jährlichen Bedarf aus, so z. B. das Institut der deutschen Wirtschaft von 11.500 Wohnungen pro Jahr. Daneben nimmt in München, anders als in einigen anderen deutschen Großstädten, auch der vorhandene Platz zum Bauen weiter ab.

So gibt es derzeit keine Anzeichen für eine mittelfristige Entspannung der Marktsituation und somit auch nicht für das Entstehen einer Preisblase auf dem Münchner Immobilienmarkt. Die Kaufbereitschaft bleibt, trotz steigender bzw. gestiegener Kaufpreise, sowohl bei den Kapitalanlegern als auch bei den Eigennutzern bei einem sehr begrenzten Angebot nach wie vor groß.

Entwicklung des Wohnungsmarkts in Hamburg

Hamburg vereint wie München ein hohes Kaufkraftniveau mit einer großen Einwohnerzahl. Der Immobilienmarkt in der 1,8-Millionen-Einwohner-Stadt ist, gemessen am Neubaubedarf, der Drittgrößte in Deutschland nach Berlin und München. Die Hamburger Immobilienpreise zählen mit zu den höchsten im Lande. Ähnlich wie München, gehört auch Hamburg zu denjenigen deutschen Metropolen, für die bis 2030 mit einem deutlichen Anstieg der Bevölkerung gerechnet wird. Entsprechend ist auch in Hamburg dauerhaft mit einem Nachfrageüberhang zu rechnen. Aktuell fehlen auch hier ca. 15.000 Wohneinheiten zur Deckung des Bedarfs.

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 bulwiengesa 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 Wettbewerbsposition der ISARIA Wohnbau in Hamburg

Mit den in 2014 gesicherten Grundstücken hat die ISARIA Wohnbau den Grundstein gelegt, um zukünftig auch in Hamburg unter den TOP 10 der Wohnungsbau-Projektentwickler vertreten zu sein.

III. Wesentliche Ereignisse im Berichtszeitraum (Geschäftsverlauf)

Eintragung der Kapitalerhöhung

Am 11. Februar 2014 erfolgte die Eintragung der bereits im Geschäftsbericht 2013 beschriebenen Kapitalerhöhung aus der Einbringung der One Group in das Handelsregister. Das Grundkapital der ISARIA Wohnbau AG beträgt nun € 23.764.000, eingeteilt in 23.764.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennwert.

Neue Unternehmensanleihe begeben

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 im Rahmen einer Privatplatzierung in voller Höhe gezeichnet. Sie war seit dem 21. Mai 2014 auch im Freiverkehr (Quotation Board) der Frankfurter Wertpapierbörse für Unternehmensanleihen unter ISIN DE000A1YCPQ6 einbezogen und wurde nach dem Bilanzstichtag im Februar 2015 planmäßig zurückgeführt.

Neues Genehmigtes Kapital

Die ordentliche Hauptversammlung 2014 der ISARIA Wohnbau AG vom 23. Mai 2014 hat beschlossen, das bestehende Genehmigte Kapital 2012 aufzuheben und den Vorstand zu ermächtigen, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 22. Mai 2019 durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe von bis zu 11.882.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu € 11.882.000,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2014).

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats nach näherer Maßgabe des mit der Einladung zur Hauptversammlung der Gesellschaft am 15. April 2014 im Bundesanzeiger unter Tagesordnungspunkt 6 bekanntgemachten Beschlussvorschlages auszuschließen.

Die entsprechende Änderung der Satzung wurde am 13. Juni 2014 in das Handelsregister beim Amtsgericht München (HRB 187909) eingetragen.

Ausscheiden eines Altaktionärs

Der ehemalige Vorstand und Firmengründer Herr Josef Kastenberger hat sich im Mai 2014 von seinem gesamten bis dahin gehaltenen Aktienpaket getrennt. Im Zuge dieses Ausscheidens als Aktionär wurden auch die ihm gegenüber noch bestandenen bilanziellen Forderungen der Gesellschaft in Höhe von ca. € 1,5 Mio. vollständig beglichen.

Prospektgemäße Rückzahlung JK Fonds I

Zum 30. Juni 2014 erfolgte die Rückzahlung der letzten Einlagen an die Anleger des JK Fonds I (JK Wohnbau Fonds I Beteiligungs GmbH & Co. KG). Damit wurde der JK Fonds I prospektgemäß und vollständig mit insgesamt € 38 Mio. in den letzten 2 Jahren zurückgeführt.

Vollständige Ausplatzierung des ProReal Deutschland Fonds 3

Ende September 2014 konnte der ProReal Deutschland Fonds 3 der One Group mit einem geplanten Emissionsvolumen von € 75,0 Mio. vollständig ausplatziert werden. Die Geschwindigkeit der Platzierung gewann im dritten Quartal 2014 noch einmal an Fahrt. Somit erfolgte die Vollplatzierung deutlich vor dem geplanten Zeitpunkt Ende des Jahres 2014. Das Nachfolgeprodukt, ein unter dem KAGB vollregulierter Alternativer Investmentfonds (AIF), ist derzeit in der finalen Konzeptionsphase. Der Marktstart ist für das zweite Quartal 2015 geplant.

Hamburg als zweiter Standort

Die aktuell überwiegend nur zu spekulativen Preisen mögliche Akquisition in München hat zu dem Entschluss geführt, die Geschäftstätigkeit regional auf Hamburg als zweiten Standort für Wohnungsbau-Projektentwicklungen auszuweiten. München bleibt dabei weiterhin Heimat der Gesellschaft mit allen zentralen Funktionen. Der Aufsichtsrat hat diese Expansion in seiner Sitzung am 07. November 2014 genehmigt. Wie nachfolgend ausgeführt, konnte die Gesellschaft auch bereits sowohl für den Geschäftsbereich Neubau als auch für den Geschäftsbereich Revitalisierung jeweils ein geeignetes Grundstück in Hamburg sichern.

Grundstückserwerbe

Mittlerweile hat die Gesellschaft mit der Marke *APP. ARTMENTS* über 350 Wohnungen in ehemaligen Bürogebäuden geschaffen. Nachdem in der Projektpipeline kein Nachfolgeprojekt zur Verfügung stand, erfolgten systematische Akquisitionsaktivitäten im Segment *Revitalisierung*.

Im ersten Halbjahr 2014 konnten sowohl in Hamburg (mehrheitlich über die One Group) als auch in München jeweils ein entsprechend geeignetes Bürogebäude erworben werden. Die Projekte ermöglichen künftige Umsatzerlöse von rund € 100 Mio. Das in München erworbene Gebäude in der Elsenheimer Straße konnte im September bereits mit einer deutschen Großbank bis zur Fertigstellung finanziert werden. Der Ankauf des Objektes in Hamburg im Kapstadtring erfolgte vorläufig aus Mitteln der One Group.

Im Segment *Neubau* hat die Gesellschaft in 2014 eine wesentliche potentielle Wohnungsnutzungsentwicklung in Hamburg anbinden können. Aufgrund der vereinbarten Vertraulichkeit können jedoch noch keine näheren Einzelheiten zur Immobilie genannt werden.

Entwicklungen bei den Projekten

Anders als im Vorjahr, lief die Bautätigkeit zu Jahresbeginn 2014 aufgrund der milden Witterung nahezu unvermindert weiter und war auch im weiteren Verlauf bis zum Jahresende nicht durch negative Witterungsbedingungen beeinträchtigt. Die Projekte im Einzelnen:

Im Projekt *Hirschparkterrassen* wurde die letzte Wohnung 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* wurden die Bautätigkeiten im Rückgebäude im Geschäftsjahr 2014 abgeschlossen und die Wohnungen übergeben. Die Arbeiten im Vordergebäude wurden bis auf kleinere Restarbeiten und die Außenanlagen noch im Dezember 2014 abgeschlossen. Die Übergaben der restlichen Wohnungen werden im ersten Halbjahr 2015 erfolgen.

Im Projekt *nido* in der Dr. Johann-Heitzer-Straße in Karlsfeld West profitierten die Bauarbeiten in 2014 von der milden Witterung zu Jahresbeginn. In den ersten drei Monaten 2014 konnten die restlichen zehn der insgesamt 50, zum 31. Dezember 2013 bereits ansonsten fertiggestellten Einheiten der Bauabschnitte WA 5 und 7 an ihre Käufer übergeben werden. Im zweiten Quartal 2014 erfolgte die Fertigstellung und Übergabe des Sondereigentums des nächsten Bauabschnitts WA 9 mit insgesamt 35 Reihenhäusern. Im vierten Quartal erfolgte planmäßig die Fertigstellung weiterer vier Bauabschnitte mit zusammen 97 Übergaben. Insgesamt konnten so in 2014 in diesem Großprojekt 142 Einheiten an ihre Eigentümer übergeben werden. In 2010 bis 2013 wurden insgesamt bereits 149 Wohneinheiten aus sechs Bauabschnitten fertiggestellt und übergeben. Auf dem 115.000 Quadratmeter großen Areal realisiert die ISARIA Wohnbau in 12 Bauabschnitten insgesamt 553 Wohneinheiten, von denen Ende 2014 nun insgesamt 291 Einheiten übergeben sind. In diesem Projekt wurde somit im vierten Quartal 2014 die „Halbzeit" erreicht. Zum 01. Januar 2015 befinden sich insgesamt noch 208 Wohneinheiten im Bau, die bereits vollständig verkauft sind. Der Vertriebsstart weiterer Baufelder hängt aktuell von der Erteilung der entsprechenden Baugenehmigungen ab.

Im Revitalisierungs-Projekt *APP.ARTMENTS* in der Vogelweidestraße 5 in München-Bogenhausen mit insgesamt 167 Wohnungen erfolgten nach Fertigstellung der Bautätigkeiten im Gemeinschaftseigentum zu Jahresbeginn in 2014 die Übergaben für 149 Wohnungen mit einem Verkaufsvolumen (Umsatzerlösen) von € 42,7 Mio. Verkauf und Übergabe der restlichen Wohnungen erfolgen fortlaufend.

In den beiden Projektentwicklungen *Diamalt-Quartier* und *Tower* wird die Schaffung von Wohnbaurecht weiter vorangetrieben. Dem klar geäußerten politischen Willen zur schnellen Schaffung von mehr Wohnbaurecht stehen die verwaltungsinternen Abläufe bei der Umsetzung des Verfahrens entgegen, da in einem solchen Prozess eine Vielzahl von Trägern öffentlicher Belange involviert ist. Dies erschwert eine exakte Zeitabschätzung für die laufenden Entwicklungsprozesse.

Für die Projektentwicklung *Tower* in München-Obersendling fand im Februar 2014 ein Diskussionsforum mit interessierten Bürgern statt. Dessen Ergebnisse flossen in einen sogenannten Eckdatenbeschluss der Landeshauptstadt München ein, der am 22. Oktober 2014 vom Stadtrat beschlossen wurde. Das Projekt *Tower* ist planungsrechtlich in das Gesamtareal „Campus Süd" eingebunden. Nach dem erfolgten Erhalt des Eckdatenbeschluss wird seit Dezember 2014 ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb und parallel dazu ein Planverfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Im Rahmen dieser beiden Verfahren werden die zwei Teilgebiete grundsätzlich grundstücksübergreifend betrachtet. Die Auslobungstexte und die Termine sind bereits mit der Landeshauptstadt München abgestimmt. Die Entscheidung des Beratergremiums mit Präsentation der Ergebnisse ist für Anfang Mai 2015 angesetzt. Nach Abschluss dieses Verfahrens beginnt für den *Tower* die Bauleitplanung.

Im Projekt *Diamalt-Quartier* in München-Allach erwarten wir einen weiteren Eckdatenbeschluss der Landeshauptstadt München, der nach Terminierung und Abstimmung mit der Landeshauptstadt München Anfang 3. Quartal 2015 vorgesehen ist. Aktuell wird parallel zu den Inhalten des Eckdatenbeschlusses der durchzuführende städtebauliche und landschaftsplanerische Wettbewerb vorbereitet und mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt, so dass unmittelbar nach der Beschlussfassung das Wettbewerbsverfahren aktiviert werden kann.

Für das in 2014 erworbene Gebäude in der Elsenheimer Straße in München liegt bereits eine positiv beschiedene Bauvoranfrage zum Umbau als Boardinghouse vor. Hier sollen nach den derzeitigen Überlegungen der Gesellschaft Wohnungen unter der Marke *APP.ARTMENTS* entstehen. Ein entsprechender Nutzungsplan wurde von uns bereits erstellt und als Bauvoranfrage noch in 2014 bei der Baubehörde der Stadt München eingereicht. Aktuell wird der Bauantrag mit Abgabetermin im 2. Quartal 2015 gefertigt.

Für das ebenfalls in 2014 erworbene ehemalige Bürogebäude im Kapstadtring in Hamburg wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr bereits drei verschiedene mögliche Nutzungskonzepte (Hotel Boardinghouse, Wohnen) erarbeitet. Das Konzept Boardinghouse wird detailliert weiterverfolgt. Hierzu werden derzeit Gespräche mit der Stadt Hamburg geführt, um die Bauantragsunterlagen vorzubereiten.

Für das dritte in 2014 erworbene Grundstück in Hamburg Nord laufen derzeit die Arbeiten am Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans (Umwidmung von Gewerbe zu Wohnen).

Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung an einer Projektentwicklung und Verkauf der abgeschlossenen Projektentwicklung

Die Gesellschaft hatte bereits im Dezember 2013 mittels notariellen Kaufvertrags u.a. den Erwerb der Mehrheitsanteile an der Projektgesellschaft „Wohnbau Objekt Prinzregentenstraße GmbH" beurkundet. Der Vollzug dieses Vertrags stand unter der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung durch Finanzierungspartner. Diese Voraussetzungen waren im November 2014 erfüllt. Parallel erwarb die Gesellschaft mit Vertrag vom 21. November 2014 auch die restlichen 10% der Gesellschaftsanteile der Projektgesellschaft und verschmolz die Gesellschaft auf die Schwestergesellschaft ISARIA Wohnbau Objekt Willy-Brandt-Allee GmbH (vormals JK Wohnbau Objekt Willy-Brandt-Allee GmbH). Die Verschmelzung wurde am 11. Dezember 2014 im Handelsregister eingetragen.

Nach erfolgreichem Abschluss der Projektentwicklung wurde mit notariellem Vertrag vom 05. November 2014 das Immobilieneigentum der Wohnbau Objekt Prinzregentenstraße GmbH veräußert. Der Übergang von Nutzen und Lasten aus diesem Grundstücksverkauf erfolgte am 31. Dezember 2014.

Aufgrund des vorangegangenen Mehrheitserwerbs wurde der Verkauf dieses Immobilieneigentums im vorliegenden Konzernabschluss Umsatz- und ergebniswirksam. Damit wurden bisher erst für 2016 und 2017 geplante Ergebnisse in das abgelaufene Geschäftsjahr 2014 vorgezogen. Die gute Marktsituation in München machte dies möglich. Der aus diesem Verkauf resultierende Gewinn trägt maßgeblich zur positiven Ertragssituation im 4. Quartal und damit auch im Gesamtjahr 2014 bei und stärkt in gleichem Maße die Eigenkapitalposition im Konzern.

Personelle Veränderung im Vorstand

Mit Wirkung zum 01. 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 seit diesem Geschäftsjahr von einem dreiköpfigen Vorstand geführt. Der Aufsichtsrat hat mit dem neuen Ressort eines CIO ein Zeichen gesetzt, um die Gesellschaft künftig auch wieder auf Expansion und Akquisition auszurichten.

Die Bestellung von Michael Haupt als CEO und Vorstandssprecher wurde im Februar 2014 bis Ende 2017 verlängert.

IV. Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Während in den Vorjahren der Schwerpunkt des Managements auf der Verbesserung der Finanzierungsstruktur lag, und hierbei bereits große Erfolge erzielt werden konnten, war im Geschäftsjahr 2014, neben einer weiteren Verbesserung der Finanzierungskosten, der Fokus wieder voll auf das Kerngeschäft der ISARIA Wohnbau, nämlich die Bautätigkeit selbst, gerichtet.

In 2014 konnte eine notarielle Verkaufsleistung im Einzelverkauf von insgesamt € 75,2 Mio. (Vj. € 110,6 Mio.) generiert werden. Hinzu kommen in 2014 weitere € 51,5 Mio. aus dem Verkauf einer abgeschlossenen Projektentwicklung an einen Investor. Der Rückgang der Verkaufsleistung im Einzelverkauf ist maßgeblich verursacht durch die nicht in dem erforderlichen Umfang bzw. nicht in der erforderlichen Geschwindigkeit erteilten Baugenehmigungen im Großprojekt *nido* in Karlsfeld. Somit konnte die Abverkaufsgeschwindigkeit aus 2013 in 2014 nicht beibehalten werden.

Aus der notariellen Verkaufsleistung abzüglich bereits übergebener Einheiten ergibt sich zum 31. Dezember 2014 ein weiterhin hoher Auftragsbestand von € 84 Mio. (31. Dezember 2013: € 113 Mio.). Dieser Auftragsbestand sichert den zukünftigen Umsatz. Die daraus für 2015 geplanten Umsätze aus dem Verkauf von Objekteinheiten sind hieraus bereits zu rund 65% verkauft.

Ertragslage

Die Ertragslage der ISARIA Wohnbau in 2014 ist geprägt von hohen Umsatzerlösen aus Projektübergaben. Diese Umsatzerlöse betragen das Vierfache des Niveaus des Vorjahres. Hieraus resultiert eine gegenüber dem Vorjahr deutlich verbesserte Profitabilität, die sich in ebenfalls deutlich verbesserten Kennzahlen Rohertrag, EBIT, EBT und Konzerngesamtergebnis niederschlagen. Das Konzerngesamtergebnis nach Steuern hat sich mit T€ 9.272 (Vj. T€ 1.084) mehr als verachtfacht.

Im Berichtsjahr fließt erstmalig das Ergebnis der One Group in den Gesamtkonzern ein. Die One Group geht in das Konzerngesamtergebnis nach Steuern mit T€ 579, vor zeitanteiliger Abschreibung der aus der Kaufpreisallokation angesetzten Vermögenswerte, ein. Sie schreibt damit im ersten Jahr der Konzernzugehörigkeit entsprechend den Erwartungen ein leicht positives Ergebnis. Die ISARIA Wohnbau Gruppe „stand alone" (ohne One Group) schloss das Geschäftsjahr 2014 mit einem deutlich positiven Ergebnis nach Steuern in Höhe von T€ 9.857 ab.

Ertragslage

	01.01. – 31.12.2014 T€	01.01. – 31.12.2013 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse	160.224	37.705	122.519
Gesamtleistung	170.329	42.400	127.929
Materialaufwand	-127.635	-29.424	-98.211
Rohertrag	42.694	12.976	29.718
Personalaufwand	-6.604	-3.005	-3.599
sonstige betriebliche Erträge	1.699	3.543	-1.844
sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.219	-10.086	-3.133
EBIT	21.644	2.970	18.674
Finanzergebnis	-10.904	-10.402	-502
EBT	10.740	-7.433	18.173
Ertragsteueraufwand/-ertrag	-1.468	8.516	-9.984
Konzerngesamtergebnis	9.272	1.084	8.188

Das Umsatzvolumen (Umsätze aus dem Verkauf von Objekteinheiten, aus der Vermietung sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen) beträgt im Geschäftsjahr 2014 T€ 160.224 (Vj. T€ 37.705). 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.

Die Umsatzerlöse sind vor allem durch die Erlöse aus den im jeweiligen Zeitraum übergebenen Wohneinheiten aus Einzelverkäufen bestimmt. Diese betrafen in 2014 im Wesentlichen die aus dem Schlussquartal 2013 verschobenen Übergaben von Wohneinheiten im Revitalisierungs-Projekt *APP.ARTMENTS* (Living Bogenhausen GmbH) sowie insgesamt 142 Übergaben aus fünf in 2014 fertiggestellten Bauabschnitten im Neubau-Projekt *nido* (ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 1 GmbH, ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 2 GmbH und ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 3 GmbH). Daneben kamen, in geringerem Umfang, Übergaben aus Fertigstellungen im Revitalisierungs-Projekt *St. Bonifatius*, sowie die Übergabe der in 2014 verkauften letzten (Gewerbe-)Einheit aus dem Altprojekt *Maistraße* hinzu. Darüber hinaus schlägt hier der Verkauf einer abgeschlossenen Projektentwicklung zum Jahresende 2014 mit T€ 51.450 zu Buche.

In die Gesamtleistung fließt neben den Umsatzerlösen die Bestandsveränderung der laufenden Bauobjekte gemäß dem Baufortschritt (Bestandserhöhung) und den Übergaben (Bestandsverminderung) der aktuellen Berichtsperiode ein. Per Saldo weist der ISARIA Wohnbau Konzern im Geschäftsjahr 2014 eine Bestandserhöhung in Höhe von T€ 10.105 (Vj. Bestandserhöhung in Höhe von T€ 4.694) aus.

Die Rohertragsmarge (Rohertrag in Relation zum Umsatz) lag in 2014 bei knapp 27% (Vj. 34%). Der Rückgang der Marge liegt im Wesentlichen daran, dass ein Ergebnisanteil in Höhe von T€ 4.140 nach IFRS nicht mehr ergebniswirksam wurde, da dieser Betrag bereits im Rahmen der Erstkonsolidierung der betreffenden Projektgesellschaft (Living Bogenhausen GmbH) im Konzernabschluss 2013 ergebnisneutral direkt das Eigenkapital erhöht hatte (sogenannter Step-Up).

Die Materialaufwendungen sind in 2014 mit T€ 127.635 gegenüber 2013 (T€ 29.424) um T€ 98.211 gestiegen. Hiervon entfallen insgesamt T€ 67.696 (Vj. Null) auf Kaufpreise für Grundstücke. Der übrige Anstieg spiegelt das im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegene Bauvolumen bzw. die höhere Anzahl an im Bau befindlicher Einheiten wider.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in 2014 enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 375 (Vj. T€ 349) sowie aus der Ausbuchung einer Verbindlichkeit in Höhe von T€ 821. Im Vorjahr waren in den sonstigen betrieblichen Erträgen darüber hinaus noch Entschädigungsleistungen von des Firmengründers für einen 2009 erfolgten Unterwertverkauf in Höhe von T€ 611, verschiedene nicht zahlungswirksame Erträge in Höhe von insgesamt T€ 1.035 sowie Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von insgesamt T€ 649 enthalten.

Die Personalaufwendungen sind im Berichtszeitraum mit T€ 6.604 gegenüber T€ 3.005 im Vorjahreszeitraum gestiegen. Der Anstieg resultiert in Höhe von T€ 1.838 aus der im Berichtszeitraum erstmalig erfolgten Einbeziehung der Personalaufwendungen der One Group in den Konzernabschluss der ISARIA Wohnbau. Der übrige Anstieg ist durch den kontinuierlichen Aufbau von Mitarbeitern

bei der ISARIA Wohnbau im Berichtszeitraum verursacht. Im Jahresmittel waren in 2014 im ISARIA Wohnbau Konzern 55 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt (Vj: 31 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter). Hiervon entfallen 14 Mitarbeiter auf die One Group.

Die Abschreibungen sind in 2014 um T€ 2.467 auf T€ 2.925 (Vj. T€ 458) gestiegen. Der Anstieg resultiert zum Einen aus im Geschäftsjahr erstmalig vorgenommenen planmäßigen Abschreibungen auf die im Rahmen der zum 31. Dezember 2013 vorgenommenen Kaufpreisallokation aus dem Erwerb der One Group identifizierten immateriellen Vermögensgegenstände in Höhe von T€ 1.133. Zum Anderen haben wir im Geschäftsjahr eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von T€ 1.218 auf einen Teil unserer Finanzimmobilien zur Anpassung auf den niedrigeren Zeitwert vorgenommen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit T€ 13.219 in 2014 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (T€ 10.086) um T€ 3.133 gestiegen. Der Anstieg resultiert in Höhe von T€ 1.982 aus der im Berichtszeitraum erstmalig erfolgten Einbeziehung der Aufwendungen der One Group. Daneben stiegen die Gewährleistungs- und Nachlaufkosten um T€ 1.440. Hierin spiegeln sich neben einer Erhöhung der Gewährleistungsrückstellung für die im Berichtszeitraum übergebenen Einheiten auch höhere Nachlaufkosten für bereits in den Jahren vor 2010 übergebene Altprojekte wider. Die übrigen Aufwendungen entwickelten sich in Summe rückläufig.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) hat sich in 2014 mit T€ 21.644 verglichen mit dem Vorjahreszeitraum (T€ 2.970) mehr als versiebenfacht. Bezogen auf die Umsatzerlöse ergibt sich hieraus eine EBIT-Marge von knapp 14% (Vj. 8%).

Das negative Finanzergebnis erhöhte sich in 2014 mit T€ -10.904 gegenüber T€ -10.402 im Vorjahr um T€ 502 bzw. 4,8%. Die Finanzerträge fielen mit T€ 4.028 in 2014 gegenüber dem Vorjahr (T€ 829) deutlich höher aus. Grund hierfür sind Einmaleffekte aus Barwertanpassungen von Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 3.216. Die Finanzaufwendungen erhöhten sich in 2014 ebenfalls gegenüber dem Vorjahr (T€ 13.221) um 18% auf T€ 15.626. Sie betreffen im Wesentlichen mit T€ 7.233 Zinszahlungen an Kreditinstitute und mit T€ 6.798 die Erhöhung von Abfindungsverbindlichkeiten nach der Effektivzinsmethode. Die Erhöhung der Finanzaufwendungen steht in direktem Zusammenhang mit den gegenüber dem Vorjahreszeitraum um gut 41% höheren zinstragenden Verbindlichkeiten. Diese wiederum resultieren direkt aus dem entsprechend höheren zu finanzierenden Projektvolumen. Dieser im Verhältnis hierzu deutlich unterproportionale Anstieg der Finanzierungsaufwendungen spiegelt die deutlich verbesserte Finanzierungsstruktur wider. Das Ergebnis aus at-equity-Beteiligungen betrug im Berichtszeitraum nur T€ 693 (Vj. T€ 1.990), da das entsprechende Bauprojekt im Wesentlichen bereits Ende 2013 fertiggestellt und übergeben war.

Auch das Konzernergebnis vor Steuern zeigt sich für 2014 im Vergleich zum Vorjahr erheblich verbessert. Mit T€ 10.740 liegt es um T€ 18.173 über dem Vorjahreswert von T€ -7.433. Die Ertragsteuern in Höhe von T€ -1.468 resultieren im Wesentlichen aus der Berücksichtigung der Mindestbesteuerung für Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer bei der ISARIA Wohnbau AG in Höhe von T€ -2.491. Dem steht im Wesentlichen ein Ertrag aus der Auflösung von passiven latenten Steuern in Höhe von T€ 1.322 gegenüber. Das Nachsteuerergebnis beträgt T€ 9.272 (Vj. T€ 1.084).

Der Geschäftsverlauf auf Gesamtkonzernebene war in 2014 mit einem Umsatzvolumen auf Rekordhöhe, einem um € 18,7 Mio. verbesserten EBIT, einer weiter verbesserten Finanzierungsstruktur sowie einem deutlich positiven Ergebnis nach Steuern insgesamt sehr zufriedenstellend und übertraf letztlich unsere eigenen Erwartungen. Die wirtschaftliche Lage der ISARIA Wohnbau hat sich damit im abgelaufenen Geschäftsjahr nochmals erheblich verbessert.

Ertragslage der Segmente

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

Die Umsatzerlöse des größten Segments *Neubau* erhöhten sich aufgrund der bereits oben beschriebenen Systematik zwischen erfolgten Übergaben und Umsatzrealisierung um T€ 79.517 auf T€ 112.429 (Vj. T€ 32.912). Hierin enthalten ist auch der Verkauf der bereits erwähnten abgeschlossenen Projektentwicklung. Das Segment-EBIT stieg in der Folge um T€ 21.606 auf T€ 22.279 (Vj. T€ 673). Die Finanzierungsaufwendungen stiegen leicht um T€ 396 bzw. 4% auf T€ 9.965 (Vj. T€ 9.569). Unter Berücksichtigung der von T€ 979 im Vorjahr auf T€ 321 in 2014 rückläufigen Finanzerträge sowie des diesem Segment zugeordneten Ergebnisses von at equity einbezogenen Unternehmen in Höhe von T€ 693 (Vj. T€ 1.990) ergibt sich ein mit T€ 13.328 (Vj. -5.927) deutlich positives Segmentergebnis vor Steuern. Die diesem Segment zugeordneten Ertragsteuern in Höhe von T€ -2.915 stammen im Wesentlichen aus der Mindestbesteuerung auf Ebene der ISARIA Wohnbau AG. Im Vorjahr war das Steuerergebnis des Segmentes *Neubau* aufgrund einer in 2013 erfolgten Aktivierung latenter Steuern auf Verlustvorträge mit T€ 8.046 positiv. Das Segmentergebnis nach Steuern ist mit T€ 10.414 ebenfalls deutlich positiv mit (Vj. T€ 2.119).

Die Umsatzerlöse des Segments *Revitalisierung* betragen in 2014 T€ 44.633 nach T€ 1.914 im Vorjahr. Das Segment-EBIT ist mit T€ 5.061 (Vj. T€ 1.370) zwar absolut ebenfalls deutlich gestiegen und reichte aus, um die Finanzierungsaufwendungen zu decken. Es verbleibt jedoch nur ein niedriges Ergebnis vor Steuern in Höhe von T€ 161. Dass das Segment-EBIT angesichts der hohen Umsatzerlöse nicht besser ausfiel, liegt im Wesentlichen daran, dass ein Ergebnisanteil in Höhe von T€ 4.140 nach IFRS nicht mehr ergebniswirksam wurde, da dieser Betrag bereits im Rahmen der Erstkonsolidierung der betreffenden Projektgesellschaft (Living Bogenhausen GmbH) im Konzernabschluss 2013 ergebnisneutral direkt das Eigenkapital erhöht hatte (sogenannter Step-Up). Nach Berücksichtigung eines Ertrags aus der Auflösung passiver latenter Steuern ergibt sich ein Segmentergebnis nach Steuern in Höhe von T€ 785 (Vj. -1.440). Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise unter Berücksichtigung des eben genannten Ergebnisbeitrags ergibt sich ein deutlich positiveres Ergebnis nach Steuern in Höhe von T€ 4.925. Auch die aktuellen Bauprojekte des Segments *Revitalisierung* sind also profitabel.

Die Geschäftstätigkeit des im Berichtszeitraum erstmals einbezogenen Segments *One Group* ist im Wesentlichen ein Zinsmargengeschäft. Dieses bildet sich im Finanzergebnis ab. Die One Group steuert im Berichtszeitraum ein positives Finanzergebnis in Höhe von T€ 3.362 bei. Mit diesem positiven Finanzergebnis konnte, nach Deckung der Overheadkosten im Berichtszeitraum ein leicht positives Segmentergebnis vor Steuern in Höhe von T€ 112 erwirtschaftet werden. Das Steuerergebnis ist, im Wesentlichen resultierend aus einem Ertrag aus der Erhöhung aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge, mit T€ 460 positiv. Dies führt insgesamt zu einem Segmentergebnis nach Steuern, aber vor Berücksichtigung der Abschreibung auf die im Rahmen des Erwerbs der One Group GmbH erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände, in Höhe von T€ 572. Dies entspricht dem intern berichteten wirtschaftlichen Segmentergebnis. Dem Segment *One Group* sind jedoch auch die im Rahmen des Erwerbs der One Group GmbH erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände auf Konzernebene zuzuordnen. Hierauf erfolgte im abgelaufenen Geschäftsjahr erstmalig eine planmäßige Abschreibung in Höhe von T€ 1.133. Dem steht gegenüber die darauf entfallende Auflösung passiver latenter Steuern in Höhe von T€ 362. Insgesamt ergibt sich danach für das Segment *One Group* ein leicht negatives Ergebnis nach Steuern in Höhe von T€ -199.

Die Umsatzerlöse des Segments *Sonstiges* in Höhe von T€ 2.987 (Vj. T€ 2.879) stammen, neben Einnahmen in Zusammenhang mit der Vermietung der Finanzimmobilien, mit T€ 2.333 (Vj. T€ 2.138) auch aus der Vermietung des für einen Finanzinvestor verwalteten Apartment-Hauses in der Schillerstraße. Das Segment-EBIT ist in

2014, aufgrund eines Einmaleffekten von T€ 1.218 aus der außerplanmäßigen Abschreibung eines Teiles der Finanzimmobilien auf den niedrigeren Zeitwert belastet und beträgt T€ -1.312 (Vj. T€ 926). Im Vorjahr erhöhten positive Einmaleffekte von insgesamt T€ 1.782 aus dem Verkauf von Finanzimmobilien, Entschädigungsleistungen und Erträgen aus der Zuschreibung auf das Immobilienvermögen das EBIT dieses Segments. Bedingt durch die hohen Finanzaufwendungen für die Finanzimmobilien weist das Segment mit T€ -1.728 (Vj. T€ -2) ein negatives Segmentergebnis vor Steuern aus. Dieses entspricht auch dem Ergebnis nach Steuern. Im Vorjahr war das Segmentergebnis nach Steuern aufgrund eines positiven Ertragssteuerergebnisses mit T€ 405 positiv.

Net-Asset-Value (NAV)

Bei einem Projektentwickler wie der ISARIA Wohnbau werden die zentralen Vermögenswerte, die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Vorräte im Bau, zu Anschaffungskosten bilanziert. Dies unterscheidet die Bilanz des ISARIA Wohnbau Konzerns grundlegend von derjenigen eines Immobilien-Bestandshalters, bei dem die zentralen Vermögenswerte zu Marktwerten bilanziert werden. 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. Bei dieser Bewertungsmethode werden die Ertragswerte durch einen Gutachter in Abstimmung mit den Projektentwicklern geschätzt. Die budgetierten Fertigstellungskosten inklusive eines angemessenen Entwicklergewinns werden von den Ertragswerten in Abzug gebracht. Das Residuum dieser Bewertungsmethode ergibt dann den Verkehrswert unserer Projektentwicklungen. Auf der Grundlage dieser Verkehrswerte berechnet die Gesellschaft den Net-Asset-Value (NAV), die internationale Vergleichsgröße zur Beurteilung von Immobiliengesellschaften, nach den EPRA-Standards.

In die Berechnung des EPRA-NAV der ISARIA Wohnbau fließt das bilanzielle Eigenkapital vor Minderheiten, ergänzt um die stillen Reserven aus der Residualwertberechnung der Vorräte ein. Diese Berechnung wurde erstmalig zum 31. Dezember 2013 durchgeführt. Zum 31. Dezember 2014 hat die Gesellschaft eine Aktualisierung dieser Berechnungen unter Berücksichtigung der EPRA Best Practice Recommendations vom Dezember 2014 vorgenommen. Nach diesen Empfehlungen sind „Trading Properties" mit ihrem Marktwert ohne Berücksichtigung latenter Steuern anzusetzen. Nach dieser Methodik ergibt sich zum 31. Dezember 2013 der EPRA-NAV des ISARIA Wohnbau Konzerns mit T€ 91.032. Zum 31. Dezember 2014 erhöhte sich der EPRA-NAV weiter auf T€ 112.319. Grund hierfür sind durch weitere Marktpreissteigerungen sowie Wertsteigerungen durch Baurechtsentwicklung weiter gestiegene stille Reserven in den bilanzierten Grundstücken.

EPRA NAV – ISARIA Wohnbau Konzern

	31.12.2014 T€	31.12.2013 T€
Eigenkapital (vor Minderheiten)	22.905	13.606
Stille Reserven Vorräte *	89.414	77.425
EPRA NAV	112.319	91.032
Anzahl Aktien	23.764	23.764
NAV je Aktie	4,73	3,83

* von diesen stillen Reserven entfallen T€ 11.872 (31.12.2013: 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 2015 ausgeht.

Vermögenslage

Die Vermögenslage ist maßgeblich geprägt durch einen starken Anstieg der kurzfristigen Vermögenswerte. Die Bilanzsumme ist zum 31. Dezember 2014 mit T€ 300.417 gegenüber T€ 227.238 zum 31. Dezember 2013 um gut 32% gestiegen.

Die langfristigen Vermögenswerte haben sich mit T€ 38.089 zum Berichtsstichtag im Vergleich zum 31. Dezember 2013 (T€ 42.116) um T€ 4.027 bzw. knapp 10% verringert. Dieser Rückgang resultiert zum Einen aus der erstmaligen Abschreibung der im Rahmen der Kaufpreisallokation aus dem Erwerb der One Group identifizierten immateriellen Vermögenswerte in Höhe von T€ 1.133 und einer im Geschäftsjahr vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibung in Höhe von T€ 1.218 auf einen Teil der Finanzimmobilien auf den niedrigeren Marktwert. Zum Anderen führte eine im Berichtszeitraum erhaltene Ausschüttung zu einer Reduzierung des Ansatzes der Anteile an at-equity einbezogenen Unternehmen um T€ 1.828.

Die kurzfristigen Vermögenswerte sind mit T€ 262.328 zum 31. Dezember 2014 im Vergleich zum 31. Dezember 2013 (T€ 185.123) in Summe um 42% deutlich gestiegen. Innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich zum Einen die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte per Saldo um T€ 10.105. Wesentlich erhöhten sich jedoch die Forderungen aus Grundstücksverkäufen aufgrund des zum Jahresende 2014 erfolgten Verkaufs der abgeschlossenen Projektentwicklung. Die Kaufpreiszahlung auf die Forderung von rd. T€ 51.450 hieraus erfolgte aufgrund entsprechender Fälligkeit bis auf einen noch nicht fälligen Restbetrag im Februar 2015. Mit der Zahlung des Restbetrags wird bis Jahresmitte 2015 gerechnet. Auch die Zahlungsmittel erhöhten sich um T€ 9.787 von T€ 32.303 zum 31. Dezember 2013 auf T€ 42.090 zum Berichtsstichtag.

Finanzlage

Das Eigenkapital erhöhte sich in 2014 im Wesentlichen in Höhe des Konzernergebnisses nach Steuern um T€ 9.299 auf T€ 22.905 am Berichtsstichtag gegenüber dem 31. Dezember 2013 (T€ 13.606). Aufgrund der parallel zum Anstieg des Eigenkapitals ebenfalls stark gestiegenen Bilanzsumme stieg die Eigenkapitalquote nur unterproportional auf nun 7,6% gegenüber 6,0% zum 31. Dezember 2013.

Die langfristigen Schulden erhöhten sich von T€ 66.697 zum 31. Dezember 2013 um T€ 48.575 auf T€ 115.571 zum 31. Dezember 2014. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den in 2014 durch den ProReal Deutschland

Vermögenslage

	01.01. – 31.12.2014 T€	01.01. – 31.12.2013 * T€	Veränderung T€
Langfristige Vermögenswerte	38.089	42.116	-4.027
Kurzfristige Vermögenswerte	262.328	185.123	77.205
davon: Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	*136.439*	*126.334*	*10.105*
Eigenkapital	22.905	13.606	9.299
Langfristige Schulden	115.571	66.996	48.575
Kurzfristige Schulden	161.941	146.636	15.305
Bilanzsumme	300.417	227.238	73.179

* angepasste Vorjahre zahlen aufgrund der endgültigen Kaufpreisalloktion der One Group

Fonds 3 der One Group eingeworbenen Mitteln. Diese führten zu einem Anstieg des Ausweises der Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Anlegern der ProReal Deutschland Fonds. Daneben erhöhten sich auch die langfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten trotz gegenläufiger Tilgungen aufgrund eines neu aufgenommenen Kredits zur Ablöse einer teureren Mezzanine-Finanzierung über T€ 14.500 per Saldo um T€ 11.206.

Auch die kurzfristigen Schulden erhöhten sich von T€ 146.636 zum 31. Dezember 2013 um T€ 15.305 bzw. rund 10% auf T€ 161.941 zum Berichtsstichtag. Der kurzfristige Anteil der Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften reduzierte sich per Saldo um T€ 1.285. Hierbei steht jedoch im Wesentlichen ein Rückgang der ausgewiesenen Verpflichtungen gegenüber den Anlegern des JK Fonds I durch die vollständige Rückzahlung der Einlagen um T€ 9.038 einerseits einem Anstieg aus der Umgliederung der Fristigkeit der Verbindlichkeiten gegenüber den Anlegern der ProReal Deutschland Fonds 2 und 3 aus dem Langfristbereich zu den kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 7.761 andererseits gegenüber. Die kurzfristigen Finanzschulden gegenüber Nicht-Banken haben sich im Berichtszeitraum um T€ 12.129 reduziert. Hierbei stehen der im Berichtszeitraum begebenen Unternehmensanleihe in Höhe von T€ 10.000 Rückführungen anderer Mezzanine-Mittel in Höhe von insgesamt T€ 22.129 gegenüber. Die kurzfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich im Berichtszeitraum per Saldo um T€ 20.892. Dies resultiert aus der Neuaufnahme eines Kredits zur Ankaufsfinanzierung eines neu erworbenen Grundstücks sowie aus der im Rahmen der Erstkonsolidierung einer Projektentwicklung übernommenen Bankverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt T€ 32.905, dem im Wesentlichen Tilgungen und Teil-Rückführungen von insgesamt T€ 12.025 in verschiedenen anderen Projekten gegenüberstehen. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund entsprechend höherer Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen für noch nicht abgerechnete Baukosten um T€ 13.318. Dem gegenüber verringerten sich die in den übrigen Schulden enthaltenen abgegrenzten Zinsverbindlichkeiten sich aufgrund von Zahlungen um T€ 5.272. Die Verbindlichkeiten aus Anzahlungen verringerten sich um T€ 7.817. Hier überwog die Reduzierung aufgrund der im Berichtszeitraum erfolgten Übergaben von Wohneinheiten den Anstieg aus den aufgrund des fortlaufenden Baufortschritts erhaltenen weiteren Abschlagszahlungen.

Die flüssigen Mittel des Konzerns haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2013 (T€ 32.303) um T€ 9.787 erhöht und betragen am Berichtsstichtag T€ 42.090. Über diese Mittel kann der Konzern zum 31. Dezember 2014 in Höhe von T€ 17.003 (Vj. T€ 12.393) frei verfügen.

Finanzlage

	31.12.2014 T€	31.12.2013 T€	Veränderung T€
Zahlungsmittel	17.003	12.393	4.610

	01.01. – 31.12.2014 T€	01.01. – 31.12.2013 T€	Veränderung T€
Cashflow aus			
laufender Geschaftstätigkeit	-34.452	679	-35.131
Investitionstätigkeit	62	2.861	-2.799
Finanzierungstätigkeit	38.999	-2.910	41.909

Der Anstieg der frei verfügbaren Zahlungsmittel setzt sich zusammen aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ -34.452 (Vj. T€ 679), dem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von T€ 62 (Vj. T€ 2.861) sowie dem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von T€ 38.999 (Vj. T€ -2.910).

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt im Berichtszeitraum T€ -34.452 nach T€ 679 im Vorjahr und resultiert im Wesentlichen aus dem Konzernergebnis vor Ertragssteuern in Höhe von T€ 10.740 zuzüglich der Abschreibungen (T€ 2.925) und dem Finanzergebnis (T€ 10.904), dem Anstieg der zum Verkauf bestimmten Grundstücke um T€ 10.105, dem Anstieg der Forderungen aus Grundstücksverkäufen und sonstigen Forderungen und finanziellen Vermögenswerten um T€ 58.368, einem Anstieg der unverzinslichen Verbindlichkeiten und Rückstellungen um T€ 10.933 sowie aus den gezahlten Ertragsteuern in Höhe von T€ 1.672. Die Veränderung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit im Vergleich zum Vorjahr resultiert dabei im Wesentlichen aus der Erhöhung der Forderungen aufgrund der erst im Februar 2015 fälligen Kaufpreiszahlung aus dem Verkauf einer abgeschlossenen Projektentwicklung zum Jahresende 2014.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von T€ 62 in 2014 (Vorjahr T€ 2.861) ist nahezu ausgeglichen und resultiert im Wesentlichen aus erhaltenen Zinsen abzüglich Auszahlungen für den Erwerb von Sachanlagen. Im Vorjahr resultierte er 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 Finanzimmobilien in Höhe von T€ 1.155.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ist positiv und beträgt in 2014 T€ 38.999 nach T€ -2.910 im Vorjahr. Er dient der Finanzierung des negativen Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Die Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzierungsmitteln für die laufende Bautätigkeit in Höhe von T€ 96.927 überstiegen die Tilgung von Finanzschulden in Höhe von T€ 44.675 und Zinszahlungen in Höhe von T€ 13.253. Die Veränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit im Vergleich zum Vorjahr resultiert dabei im Wesentlichen aus den durch den ProReal Deutschland Fonds 3 der One Group eingeworbenen Fondsmitteln, die seit 2014 in den Konzernabschluss einbezogen werden.

Gesamteinschätzung zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ISARIA Wohnbau

In 2014 schlug sich erstmals die positive Marktentwicklung der letzten Jahre in unserem Konzernabschluss in Form von hohen Umsätzen und einer deutlich gestiegenen operativen Profitabilität nieder. Die strukturellen Maßnahmen des Vorjahres sorgten dafür, dass diese Profitabilität auch im Ergebnis nach Steuern ankam. Damit konnte die Finanz- und Ertragskraft des ISARIA Wohnbau Konzerns im Geschäftsjahr 2014 weiter und nachhaltig verbessert werden. Auch die Vermögenslage hat sich durch die deutliche Stärkung des Eigenkapitals nochmals spürbar verbessert. Dies sieht der Vorstand als gute Voraussetzungen für ein weiteres Wachstum des Unternehmens an.

V. Mitarbeiter

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind für die ISARIA Wohnbau einer der entscheidenden Erfolgsfaktoren. Ihre vielfältigen Kompetenzen, ihre Erfahrungen, ihre Leistungsfähigkeit und ihr Engagement fördern die weitere Entwicklung des Konzerns.

Entwicklung der Mitarbeiterzahl

Der Personalbestand hat sich auf Jahressicht um 10 Mitarbeiter erhöht. Dabei stand 21 Neueinstellungen eine Fluktuation von 11 Mitarbeitern gegenüber. Dieser Anstieg ist Ausdruck des bereits erfolgten sowie des Weiteren geplanten Wachstums der Gesellschaft. Insbesondere in

den Bereichen Projektentwicklung/Technik und Kundenbetreuung haben wir in zusätzliches, gut ausgebildetes, Personal investiert.

Zum Stichtag am 31. Dezember 2014 waren damit innerhalb des ISARIA Wohnbau Konzerns 60 (Vj. 50) Mitarbeiter beschäftigt. Davon waren in München 19 (Vj. 16) Mitarbeiter im Bereich Management und Administration, 15 (Vj. 10) Mitarbeiter im Bereich Projektentwicklung (Technik) und 14 (Vj. 8) Mitarbeiter in den Bereichen Verkauf, Marketing und Kundenbetreuung tätig, bei der One Group in Hamburg waren 12 (Vj. 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 2014 durchschnittlich 41 (Vj. 29) Mitarbeiter.

Bezogen auf das gesamte Personal haben wir mit 57% einen hohen Frauenanteil. An den Führungspositionen haben Frauen einen Anteil von 29%.

Förderung von Mitarbeitern und Führungskräften

Die ISARIA fördert und unterstützt gezielt die Weiterentwicklung ihrer Mitarbeiter und Führungskräfte. Hierbei werden die Weiterbildungsmaßnahmen individuell auf die Bedürfnisse der einzelnen Mitarbeiter abgestimmt.

Die ISARIA Wohnbau AG übernimmt auch bei der Nachwuchsförderung gesellschaftliche Verantwortung. Unser Unternehmen ist Ausbildungsbetrieb. Wir beschäftigen aktuell einen Auszubildenden im Ausbildungsberuf Industriekaufmann/-frau. Daneben beschäftigen wir drei Mitarbeiter als Werkstudenten bzw. im Rahmen eines Trainee-Programms.

3. Risiko- und Chancenbericht

I. Risikomanagementsystem

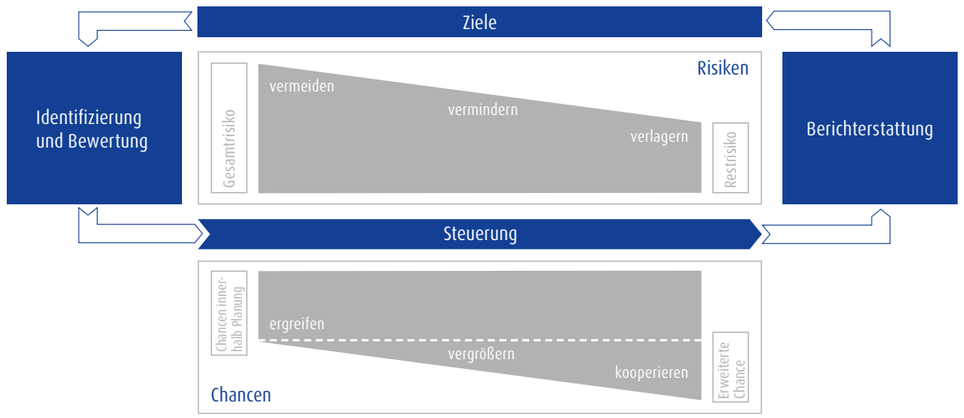
Der ISARIA Wohnbau Konzern ist im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit zahlreichen Unsicherheiten, Veränderungen, und damit einhergehenden Risiken ausgesetzt. Um in diesem Umfeld erfolgreich zu agieren und seine Position als erfolgreicher Anbieter attraktiver Wohnimmobilen weiter zu entwickeln und zu stärken, muss das Unternehmen mögliche Entwicklungen frühzeitig antizipieren und daraus resultierende Risiken systematisch erfassen, bewerten und steuern. Ebenso wichtig ist es, Chancen zu erkennen und zu nutzen. Ein funktionierendes Risiko- und Chancen-Management-System ist daher zentrales Element einer wertorientierten Unternehmensführung.

Neben der betriebswirtschaftlichen Notwendigkeit resultiert das Erfordernis eines Risiko-Management-Systems auch aus Vorschriften und gesetzlichen Regelungen (z. B. § 91 Abs. 2 Aktiengesetz und Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz).

Das konzernweite Risikomanagementsystem erfasst die externen, strategischen, operativen, finanziellen und Reputationsrisiken und Chancen unserer vollkonsolidierten Unternehmen. 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. Die Überwachung und Steuerung der identifizierten Risiken bilden den Schwerpunkt des internen Kontrollsystems, für das auf Konzernebene der Vorstand verantwortlich ist. Das interne Kontrollsystem ist integraler Bestandteil des Risikomanagementsystems.

Das Risikomanagement wird als kontinuierlicher Prozess durchgeführt, der in die Phasen Identifikation, Bewertung, Steuerung und Berichterstattung unterteilt ist (vgl. Schaubild).

Kontinuierlicher Prozess des Risiko- und Chancen-Management-Systems



Das System wurde auch im abgelaufenen Geschäftsjahr stetig weiterentwickelt und aktualisiert. Dies ist eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte, Managementaufgabe.

Der Abschlussprüfer prüft im Rahmen seines gesetzlichen Prüfungsauftrages für die Jahres- und Konzernabschlussprüfung, ob das Risikofrüherkennungssystem geeignet ist, unternehmensgefährdende Risiken und Entwicklungen frühzeitig zu erkennen. Das System entspricht den gesetzlichen Anforderungen an ein Risikofrüherkennungssystem und steht im Einklang mit dem Deutschen Corporate Governance Kodex.

II. Risikobewertung und Risikobegrenzung

Bewertungsmethodik

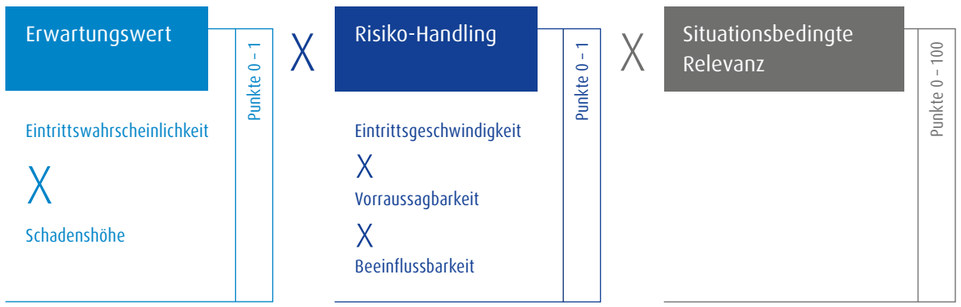
Zur Gewährleistung einer einheitlichen Bewertung der Risiken im Unternehmen und damit der Vergleichbarkeit der Ergebnisse werden die Risiken nach einem festen Scoring-Schema und nach festgelegten, nachfolgend dargestellten Kriterien bewertet.

Der Erwartungswert ist dabei das Produkt aus möglichem Schaden und Eintrittswahrscheinlichkeit. Dabei gelten folgende Beurteilungsmaßstäbe:

	Eintrittswahrscheinlichkeit	Bewertung	Punkte
1	> 0 % bis 5 %	fast ausgeschlossen	0,05
2	> 5 % bis 20 %	unwahrscheinlich	0,2
3	> 20 % bis 60 %	möglich	0,6
4	> 60 % bis 100 %	wahrscheinlich	1

	mögliche Schadenshöhe	Bewertung	Punkte
1	gering	0 - 100 T€	0,01
2	mittel	100 - 1.000 T€	0,1
3	hoch	mehr als 1.000 T€	1

Risikobewertung



Die risikospezifischen Möglichkeiten des Risiko-Handlings werden nach den Komponenten Eintrittsgeschwindigkeit, Voraussagbarkeit und Beeinflussbarkeit bewertet. Diese Komponenten werten jeweils qualitativ mit den Kategorien „niedrig“, „mittel“ und „hoch“ bewertet. Die Gesamtbeurteilung der Risiko-Handlingsmöglichkeiten ist das Ergebnis der jeweiligen Fallkonstellation der drei Komponenten insgesamt und wird in einer sogenannten Risiko-Handling-Matrix zusammengestellt.

Die situationsbedingte Relevanz trägt der Tatsache Rechnung, dass grundsätzlich erfasste und generell vorhandene Risiken in der aktuellen Situation in Abhängigkeit von der aktuellen Umfeldsituation und den ergriffenen Maßnahmen mehr oder weniger relevant sein können. Beherrschbare Risiken sind daher weniger relevant als solche, mit denen in vollem Umfang zu rechnen ist. Die situationsbedingte Relevanz kann sich für dasselbe Risiko im Zeitablauf ändern.

	Situationsbedingte Relevanz	Punkte
1	geringe Relevanz	20
2	unterdurchschnittliche Relevanz	40
3	mäßige Relevanz	60
4	überdurchschnittliche Relevanz	80
5	voll relevant	100

Maßnahmen zur Risikobegrenzung

Soweit es möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist, werden versicherbare Risiken von uns durch entsprechende Versicherungen auf externe Risikoträger transferiert. Voraussetzung hierfür ist, dass das mögliche Risikoausmaß eine konzernrelevante Größe erreicht oder anderweitig zur Wahrung der Interessen des Konzerns erforderlich ist (opportune Gründe/Kostenoptimierung/Risikoreduzierung).

Für die übrigen Risiken werden von den jeweiligen Risikoverantwortlichen je nach Ausprägung und Art weitere Gegenmaßnahmen festgelegt. Dazu steht je nach Risikoart, eine Vielzahl von Maßnahmen zur Verfügung, von denen einige nachfolgend exemplarisch beschrieben werden:

- Marktrisiken begegnen wir mit einem umfassenden Vertriebscontrolling und einem intensiven Research.
- Operativen Risiken wirken wir durch eine Vielzahl an Maßnahmen entgegen:
  - standardisierte Due Diligence-Prüfungen bei Objekt- und Grundstücksankauf
  - Beauftragung leistungsfähiger Baufirmen / Generalunternehmer nach definierten Prozessen für die Auftragsvergabe
  - Einsatz von internen und externen Spezialisten bei der Baurechtsschaffung
- Risiken aus dem politischen und regulatorischen Umfeld steuern wir durch einen intensiven und konstruktiven Dialog mit Behörden.
- Risiken in Verbindung mit Rechtstreitigkeiten steuern wir durch eine geeignete Verfahrensbetreuung.

III. Relevante Risiken und Chancen

Wir stellen im Folgenden alle für den Konzern identifizierten wesentlichen Risiken und Chancen, die aus heutiger Sicht die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und/oder die Reputation der ISARIA Wohnbau und über die Ergebnisse der Tochtergesellschaften die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ISARIA Wohnbau AG beeinflussen könnten, dar. Sofern Risiken und Chancen sich eindeutig einem Segment zuordnen lassen, ist dies nachfolgend beschrieben.

Gegenwärtig wurden von uns keine Risiken identifiziert, die einzeln oder zusammengenommen den Fortbestand unseres Unternehmens gefährden könnten.

Um die Verständlichkeit und die Auswirkungen der Risiken zu fördern, haben wir die Risiken den folgenden Kategorien zugeordnet:

Unternehmensrisiken

Risikokategorie	Eintrittswahrscheinlichkeit	mögliche Schadenshöhe	Risikobedeutung
Branchen- und marktbezogene Risiken			
Konjunkturelle Risiken	gering	mittel	mittel
Wettbewerb, Diversifikations- und Akquisitionsrisiko	gering	gering	gering
Regulatorische Rahmenbedingungen	siehe dazu Seite 80 f.		
Operative Risiken			
Projektrisiken	mittel	mittel	mittel
Beteiligungsrisiken	gering	gering	gering
Organisatorische Risiken	gering	gering	gering
IT-Risiken	gering	gering	gering
Personalrisiken	mittel	gering	gering
Reputationsrisiken			
Mediale Berichterstattung	mittel	gering	gering
Nachhaltigkeit	gering	gering	gering
Rechtliche Risiken	siehe dazu Seite 84 f.		
Finanzwirtschaftliche Risiken			
Zinsrisiken	gering	mittel	mittel
Zahlungsausfallrisiko	gering	gering	gering
Liquiditätsrisiken	gering	hoch	mittel
Steuerliche Risiken	siehe dazu Seite 87		
Sonstige Risiken	siehe dazu Seite 87		

Branchen- und marktbezogene Risiken und Chancen

Konjunkturelle Risiken und Chancen

Die Entwicklung des Wohnimmobilienmarkts ist von vielfältigen sich fortlaufend ändernden und gegenseitig beeinflussenden Faktoren abhängig, auf welche die ISARIA Wohnbau Gruppe keinen Einfluss hat. Hierzu gehören etwa das Marktniveau von Immobilien- und Grundstückspreisen, das Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach Immobilien in bestimmten Lagen und Preisklassen, die steuerlichen Rahmenbedingungen, die Entwicklung des lokalen Arbeitsmarktes, die gesamtwirtschaftliche konjunkturelle Entwicklung sowie daraus resultierende zyklische Schwankungen des Wohnimmobilienmarktes. Bei der Kaufentscheidung von Wohnungen werden konjunkturelle Faktoren von privaten Marktteilnehmern regelmäßig auch sehr subjektiv auslegt. Sie neigen dazu, bestimmte Entwicklungen zu ignorieren oder zu erhöhen. Das ist verständlich, da der Kauf einer Wohnung für private Haushalte regelmäßig eine der wichtigsten wirtschaftlichen Entscheidungen des Lebens ist. Der Konzern kann konjunkturelle Risiken lediglich antizipieren und hierauf steuernd einwirken. 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 aufgrund sinkender Nachfrage und die damit verbundenen Erlösrisiken. Bei steigender Nachfrage besteht insbesondere das Beschaffungsrisiko beim Projekteinkauf und für Bauleistungen.

Demgegenüber kann eine deutliche Verbesserung der konjunkturellen Lage auf unseren Märkten und eine damit einhergehende weiter steigende Nachfrage die Chance bieten, weitere Steigerungen bei den Verkaufspreisen durchzusetzen.

In diesem Marktumfeld erwies sich der Wohnimmobilienmarkt im Großraum München und den weiteren sogenannten A-Städten (7 größte deutsche Städte) in den letzten Jahren als relativ krisenfest und zeichnete sich durch eine gleichbleibend hohe Nachfrage aus. Dies führt jedoch dazu, dass es bei der Vergabe von Bauleistungen im Rahmen einzelner Projekte bei Gewerken oder qualifizierten Generalunternehmern immer wieder zu Angebotsengpässen kommt. Die Folge der hohen Nachfrage nach Handwerksleistungen sind Preissteigerungen und Qualitätsprobleme. So könnte es der die ISARIA Wohnbau in Zukunft nicht gelingen, die steigenden Herstellungskosten im Rahmen ihrer Projekte wie bisher durch noch stärkere Preissteigerungen bei der Veräußerung von Immobilien an ihre Kunden weiterzugeben. Wir versuchen dieses Risiko durch die langfristige oder partnerschaftliche Bindung mit Bauunternehmen zu minimieren. Zunehmenden Qualitätsproblemen begegnen wir insbesondere durch eine höhere Fertigungstiefe bei der Bauüberwachung unter Einsatz neuester IT-Systeme.

Wettbewerb, Diversifikations- und Akquisitionsrisiko

Der Markt für Projektentwickler ist in den A-Städten von intensivem Wettbewerb und einer Vielzahl etablierter mittlerer und großer Unternehmen geprägt, die wie die ISARIA Wohnbau-Gruppe primär regional tätig sind. Darüber hinaus steht die ISARIA Wohnbau-Gruppe 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 das Risiko neben dem Neubau von Wohnimmobilien auch auf die Sanierung und Umnutzung von Bestandsimmobilien, insbesondere von ehemaligen Bürogebäuden, als zweiten Produktbereich verteilt werden.

Die ISARIA Wohnbau-Gruppe ist angesichts der unveränderten Enge am Grundstücksmarkt im Großraum München auch zukünftig darauf angewiesen, fortlaufend ihre Kompetenz zur Identifikation geeigneter Grundstücke und Immobilien einzusetzen und zu entwickeln und diese Grundstücke dann zu angemessenen Konditionen zu erwerben. Aktuell ist festzustellen, dass Wettbewerber am Münchner Markt spekulativ einkaufen, d. h. mit Verkaufspreisen über den aktuellen Marktpreisen kalkulieren und damit mit einer Fortsetzung der Preisentwicklung der letzten vier Jahre rechnen. So wurde die ISARIA Wohnbau-Gruppe in 2014 in mehreren Bieterverfahren mit gesichertem Baurecht von entsprechenden Marktteilnehmern überboten.

Die ISARIA Wohnbau Gruppe konzentrierte ihre Geschäftstätigkeit bisher auf den Großraum München. Aus diesem Grund ist sie 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, da die Bezahlbarkeit für durchschnittliche Erwerberkreise nicht mehr gegeben sein könnte. Sollte sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien in unse-

rem Kernmarkt München schwach entwickeln, könnte es notwendig sein, die Geschäftstätigkeit auf die Region oder weitere Standorte auszuweiten. Die damit verbundenen Markteintrittsbarrieren und -kosten können die Ertragslage des ISARIA Wohnbau Konzerns nachhaltig beeinflussen, eröffnen aber auch Chancen.

Die im abgelaufenen Geschäftsjahr getroffene strategische Entscheidung zur Ausweitung der Geschäftstätigkeit der ISARIA Wohnbau-Gruppe auf Hamburg als zweiten regionalen Markt trägt auch zur Reduzierung dieser dargestellten Risiken bei. Bei vergleichbarer Kaufkraft der Haushalte liegt das Preisniveau für Neubauwohnungen in Hamburg etwa ein Drittel unter den Münchner Preisen. Weiterhin hat die ISARIA Wohnbau-Gruppe 2014 begonnen, attraktive Märkte in der Region München zu identifizieren.

Regulatorische Rahmenbedingungen

Immobiliengeschäft der ISARIA Wohnbau-Gruppe

Die Geschäftstätigkeit der ISARIA Wohnbau-Gruppe ist von bestimmten rechtlichen Bedingungen abhängig. Der schlüsselfertige Verkauf von Wohneinheiten an Privatpersonen und die Entgegennahme von Ratenzahlungen ist eine in Deutschland gewerberechtlich genehmigungspflichtige Tätigkeit und unterliegt insbesondere den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung. Eine Änderung dieses Regelwerkes ist aktuell erkennbar nicht in der Diskussion.

Andere Änderungen der nationalen oder europarechtlichen Vorschriften oder Veränderungen in der gerichtlichen Rechtsprechung könnten aber die Geschäftstätigkeit beeinträchtigen. 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, Eigenheimzulage) wurden gravierende Änderungen vorgenommen.

In 2012 begann verstärkt eine politische Diskussion über die Wohnungsknappheit in Ballungsräumen, in deren Verlauf verschiedene gesetzliche Initiativen diskutiert wurden.

Am 01. Oktober 2014 hat die Bundesregierung einen Gesetzentwurf zur Einführung einer gesetzlichen Begrenzung von Mietpreisen für bestimmte Immobilien beschlossen, im Rahmen derer bei Wiedervermietungen bestehender Immobilien der neue Mietpreis begrenzt wird (sog. Mietpreisbremse). Nach dem Beschluss der Bundesregierung sind Neubauten, die nach dem 01. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen. Das könnte Neubauwohnungen sowohl für private als auch für institutionelle Investoren noch attraktiver machen. Dieser Gesetzesentwurf soll, sofern die Bundesländer die zugehörigen Rechtsverordnungen zur Ausweisung der entsprechenden Gebiete erlassen haben, in der ersten Jahreshälfte 2015 in Kraft treten.

Insgesamt besteht ein erhöhtes Risiko, dass durch verschiedene Maßnahmen auf allen politischen Ebenen eine zunehmende Regulierung des freien Wohnungsbau und der Mieten erfolgt. Diese können letztlich auch positiv sein, etwa durch neue Förderprogramme für Wohneigentum.

Allgemein könnten auch höhere gesetzliche Anforderungen an die Energieeffizienz die Baukosten erheblich erhöhen. Die gesetzlichen Auflagen zur Energieeffizienz der aktuellen EnEV 2014 sehen im Neubau moderate Anforderungserhöhungen vor und werden bereits in den Kalkulationen berücksichtigt.

Der Konzern kann diese Risiken lediglich antizipieren und hierauf steuernd einwirken. Nachdem es sich um gesetzliche Bestimmungen handelt, die für alle Marktteilnehmer gleichermaßen Gültigkeit haben, sieht sich der Konzern hier aber keinem besonderen Risiko ausgesetzt.

Fondsgeschäft der One Group

Die Initiierung, das Management und die Verwaltung geschlossener Fonds sind in Deutschland in verschiedener Hinsicht reguliert:

Seit dem 22. Juli 2013 ist in Deutschland das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) als nationale Umsetzung der Alternative Investment Fund Manager (AIFM)-Richtlinie in Kraft getreten. Danach müssen geschlossene Fonds, deren Anteile nach dem 22. Juli 2013 neu ausgegeben werden, von einer Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) emittiert, vertrieben und verwaltet werden. An die KVG werden verschiedene Anforderungen hinsichtlich der Ausstattung mit Eigenmitteln, der Einrichtung und Ausgestaltung eines Risikomanagement- und Kontrollsystems sowie dem Vorhalten eines umfassenden Berichtswesens gestellt. Die Zulassung als KVG obliegt der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Weitere Regelungen des KAGB beeinflussen auch die zukünftige Produktkonzeption; so müssen etwa Investitionen dem Grundsatz der Risikomischung entsprechen. Für jeden geschlossenen Fonds müssen zukünftig Anlagebedingungen vorlegt werden, die die Anlagestrategie beschreiben und inhaltlich begrenzen. Die Anlagebedingungen müssen durch die BaFin genehmigt werden. Neu eingeführt wurde eine Vertriebserlaubnis, die vor dem Beginn des Vertriebs von geschlossenen Fonds von der BaFin eingeholt werden muss. Im Rahmen der Erteilung dieser Vertriebserlaubnis wird die BaFin auch den für Publikumsfonds vorzulegenden Prospekt wie bislang prüfen.

Die One Group als Mitglied des Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V. (bsi) wird zukünftig regulierte AIF-Produkte anbieten und hat sich auf diese geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen bereits eingestellt. Die bereits voll platzierten ProReal Deutschland Fonds 2 und ProReal Deutschland Fonds 3 fallen unter die Übergangsvorschriften der AIFM–Richtlinie bzw. des KAGB und sind daher von den neuen Regulierungsvorschriften unberührt.

Operative Risiken

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 in seinen Segmenten Neubau und Revitalisierung 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 aus der Baurechtsschaffung wird durch die langjährige Erfahrung in der Projektplanung begegnet.

Die Geschäftstätigkeit unterliegt Schwankungen, die im Wesentlichen dadurch geprägt werden, in welchem Realisierungsstand sich das jeweilige grundsätzlich mehrjährige Projekt befindet. Der Abschluss der notariellen Verträge über die Wohnimmobilien, der sich in der so genannten notariellen Verkaufsleistung der ISARIA Wohnbau Gruppe widerspiegelt, ist dabei von der erfolgswirksamen Berücksichtigung der Umsätze in der Gewinn- und Verlustrechnung zu unterscheiden. Die Umsatzrealisierung erfolgt erst im Zeitpunkt der Abnahme des Sondereigentums durch den Wohnungskäufer und (Schlüssel-)Übergabe an ihn. Das Risiko wird durch den ISARIA Wohnbau Konzern insofern minimiert, indem sich die Projekte aus dem Portfolio in unterschiedlichen Realisierungsstadien befinden.

Die Bautätigkeit ist im Außenbereich den natürlichen Wettereinflüssen ausgesetzt. So kann ein strenger und kalter Winter ebenso wie ein Ansteigen des Grundwasserspiegels nach anhaltenden Regenperioden zu zeitlichen Verzögerungen im Bauablauf und damit zu Umsatz-

einbußen führen, die in der Folgezeit nur mit größeren Anstrengungen und Mehraufwand aufgeholt werden können. Solche witterungsbedingten Einflüsse können zu deutlichen Ergebniseinbußen führen. Ihnen kann auch nur sehr bedingt durch Gegenmaßnahmen, wie eine entsprechende Zeitplanung unter Berücksichtigung der Winterperiode, begegnet werden.

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.

Als Projektentwickler für qualitativ hochwertige Wohnimmobilien ist die ISARIA Wohnbau Gruppe darauf angewiesen, ihre Bau- bzw. Sanierungsvorhaben innerhalb des geplanten Zeitrahmens und zu den kalkulierten Kosten zu realisieren. Die Einhaltung des projektierten Zeit-, Kosten- und Abverkaufs-Plans ist von vielen Unsicherheiten und Faktoren abhängig. Sollte es während der Bau- bzw. Sanierungsphase etwa zu unvorhergesehenen Schwierigkeiten, wie z.B. der Insolvenz eines beauftragten General- oder Subunternehmers, erheblichen Mängeln in der Leistung dieser Unternehmen oder Einschränkungen auf den Baustellen kommen, kann dies erhebliche zeitliche Verzögerungen sowie nicht kalkulierbare Mehrkosten verursachen. Bei der Entwicklung bestehender Objekte kann es zu vergleichbaren Risiken kommen. Zudem besteht das Risiko, dass die Produkte der ISARIA Wohnbau Gruppe auf dem Markt nicht oder nicht vollständig angenommen werden, die geplanten Standards nicht erfüllt werden und es deshalb zu Leerständen kommt oder Erwerber Änderungen durchsetzen, etwa weil eine Immobilie von der ISARIA Wohnbau Gruppe unzutreffend eingeschätzt wurde, sodass der projektierte Verkaufspreis der Wohneinheiten im Verkauf nicht, nicht vollständig oder nicht sofort erreicht werden kann. Dies kann dazu führen, dass Änderungen in der Planung und Umsetzung während des Baus oder der Sanierung oder neue öffentlich-rechtliche Genehmigungen erforderlich werden, was wiederum zu deutlichen Mehrkosten und zeitlichen Verzögerungen führen kann. 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 2008 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* weiter 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 seit 2012 kein Objekt mehr global an einen Investor verkauft.

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 ISARIA Wohnbau Gruppe versucht regelmäßig, durch entsprechende vertragliche Regelungen sowie durch die Einholung von Gutachten vor dem Kauf eines Grundstücks die Altlasten- und sonstigen Bodenrisiken zu reduzieren.

Die ISARIA Wohnbau Gruppe bildet Rückstellungen für erwartete Rechtsstreitigkeiten in Zusammenhang mit Altobjekten. Diese betreffen insbesondere Rückstellungen für Gewährleistungen in der Größenordnung von rund € 3,1 Mio. (Vj. rund € 2,4 Mio.) sowie Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit möglichen Nachlaufkosten in Höhe von rund € 2,3 Mio. (Vj. rund € 1,5 Mio.).

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. Alle Mitarbeiter des Projektentwicklungsgeschäfts sind in der ISARIA Wohnbau AG angestellt und steuern von dort aus die Beteiligungen.

Organisatorische Risiken

Die internen Organisationsstrukturen des ISARIA Wohnbau Konzerns, insbesondere das Risikomanagement und das Compliance-System müssen laufend weiterentwickelt werden. Durch die Übernahme der Geschäftsanteile an der One Group GmbH hat der Konzern in kurzer Zeit seine Geschäftstätigkeit und die Anzahl seiner Mitarbeiter deutlich erweitert. Die Integration der One Group in die Gruppenstruktur der ISARIA Wohnbau in 2014 ist gut gelungen. Das Sicherstellen einer mit dem geplanten weiteren Wachstum Schritt haltenden Entwicklung und Weiterentwicklung angemessener Organisations-, Risikoüberwachungs- und Risikomanagementstrukturen, die Fehlentwicklungen, Fehlverhalten und Risiken frühzeitig erkennen lassen, ist jedoch eine ständige Herausforderung an den ISARIA Wohnbau Konzern.

IT-Risiken

Der Großteil unserer Geschäftsprozesse wird mit Hilfe leistungsfähiger und moderner IT-Lösungen unterstützt. Hierbei kommt überwiegend gängige und bekannte Standardsoftware zum Einsatz, um unsere Prozesse mit großer Zuverlässigkeit abzubilden. 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. Für unerwartete IT-Systemausfälle existieren entsprechende Notfallpläne und –szenarien. Sollte es dennoch zu einem solchen Ausfall kommen, könnte dies zu vorrübergehenden

Leistungseinschränkungen und Kostensteigerungen durch notwendige Ersatzmaßnahmen führen.

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. Die ISARIA Wohnbau befindet sich aktuell in einer Wachstumsphase, in der die Gewinnung neuer Mitarbeiter besonders wichtig ist. Sollte es der Gesellschaft nicht gelingen, in dem benötigten Umfang und der geforderten Qualifikation neue Fach- und Führungskräfte für sich zu gewinnen, wäre das angestrebte Wachstum der Gesellschaft gefährdet. In 2014 gelang es der Gesellschaft jedoch, 21 neue Mitarbeiter einzustellen, was in Bezug auf das Ausgangsniveau über 50% des Gesamtbestands ausmacht.

Reputationsrisiken

Negative mediale Berichterstattung

Eine unvorhersehbare negative mediale Berichterstattung über unsere Produkte und Dienstleistungen oder unsere unternehmerische Tätigkeit und Verantwortung kann einen großen Einfluss auf die Reputation unseres Unternehmens, unseren Ruf und Image unserer Produkte haben. Durch das Internet und soziale Netzwerke kann es dabei zu einer noch schnelleren und umfangreicheren Verbreitung solcher Informationen und Meinungen kommen, als dies noch vor einigen Jahren der Fall war.

Eine negative Berichterstattung kann sich letzten Endes auf den Umsatz und damit auch auf das Ergebnis unserer Geschäftstätigkeit auswirken. Um negative Berichterstattung zu vermeiden, suchen wir den ständigen, intensiven und konstruktiven Dialog vor allem mit unseren Kunden, den Medien und der Finanzwelt. Es hat für uns höchste Priorität, unsere Stakeholder zufriedenzustellen.

Nachhaltigkeit

Zu einem umfassenden Risiko- und Chancen-Management gehört für den ISARIA Wohnbau Konzern auch die Berücksichtigung von Risiken und Chancen der Corporate Responsibility. Hierzu hat die ISARIA Wohnbau AG im angelaufenen Geschäftsjahr ein Projekt zur systematischen Erfassung von Nachhaltigkeitsthemen im Konzern gestartet. Über die in diesem Rahmen im ISARIA Wohnbau Konzern bereits erfolgten Initiativen berichten wir im vorliegenden Lagebericht erstmals in einem eigenen Kapitel.

Rechtliche Risiken

Die ISARIA Wohnbau ist Partei in gerichtlichen und außergerichtlichen Verfahren mit Behörden, Kunden, Wohnungseigentümergemeinschaften, Baufirmen, Nachbarn sowie anderen Beteiligten. Das Projektentwicklungsgeschäft ist generell streitbehaftet, da es regelmäßig um hohe Summen und einmalige Geschäftsbeziehungen geht. Die Gesellschaft arbeitet mit zahlreichen Rechtsanwaltskanzleien zusammen und versucht durch das Vertragswesen sowie hohe Transparenz und Qualität künftige Streitigkeiten zu vermeiden. Wegen der besonderen Bedeutung wird nachfolgender Komplex separat dargestellt.

Rechtliche Aufbereitung besonderer Vorgänge vor dem Börsengang 2010

Die Gesellschaft hat im Laufe des Berichtszeitraums ihren früheren Vorstandssprecher Josef Kastenberger in Höhe von etwa € 3,3 Mio. auf Schadenersatz in Anspruch genommen. Der Ausgang dieses Verfahrens ist offen. Es handelt sich um verschiedene Tatkomplexe aus den Jahren bis 2008, als er geschäftsführender Alleingesellschafter der Vorgängergesellschaft der ISARIA Wohnbau AG war.

Wegen den Vorgängen war Herr Kastenberger angeklagt und in zwei Fällen 2013 wegen Untreue verurteilt worden. Unsere Ansprüche richten sich regelmäßig gesamtschuldnerisch auch gegen andere Beteiligte. Aus Sicht der Gesellschaft ergeben sich aus diesem Komplex zwar Risiken in Form von Rechtsverfolgungskosten, allerdings auch deutliche Chancen auf Schadensersatzzahlungen, die jedoch die künftigen Geschäftsergebnisse nicht maßgeblich beeinflussen werden.

Die Gesellschaft hat ihren früheren Abschlussprüfer, der bis einschließlich 2009 die Jahresabschlüsse geprüft hat, auf Schadenersatz verklagt. Der Abschluss 2009 musste mit dem folgenden Jahresabschluss 2010 umfangreich korrigiert werden. Der Prozess befand sich zum 31. Dezember 2014 im Stadium von aussichtsreichen Vergleichsgesprächen. Ein Aktionär hat den Abschlussprüfer (sowie frühere Vorstandsmitglieder) ebenfalls auf Schadenersatz verklagt, weil er sich u.a. beim Börsengang im November 2010 durch die im Wertpapierprospekt enthaltenen Abschlusszahlen 2009 falsch informiert fühlt. Der Aktionär hat bereits 2013 gegen die Gesellschaft und weitere Gegner ein Güteverfahren mit einer angeblichen Schadenssumme von € 6 Mio. eingeleitet. Auch hier gab es zum 31. Dezember 2014 Vergleichsgespräche über eine einvernehmliche Beilegung. Sollten die Vergleichsverhandlungen mit dem Aktionär scheitern, ist es wahrscheinlich, dass der Aktionär auch die Gesellschaft verklagen wird. Die Gesellschaft ist damit aber 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 erhebliche Zweifel an der Zulässigkeit und Begründetheit der Ansprüche, Rückgriffsmöglichkeiten gegen andere Beteiligte, dem inzwischen wieder deutlich gestiegenem Wert der Aktien sowie die laufenden Vergleichsverhandlungen reduziert ist.

Weitere Ansprüche aus dem Börsengang wurden nicht geltend gemacht und die gesetzlichen Prospekthaftungsansprüche sind spätestens seit Ende 2013 verjährt.

Compliance

Zur weiteren Begrenzung des Risikos von Verstößen gegen bestehende Regelungen, Gesetze und Richtlinien befindet sich ein eigenständiges Compliance Management System derzeit im Aufbau. Hierbei unterstützt uns eine externe Beratungsgesellschaft.

Es erfolgten keine Zuwendungen (Geldzuwendungen und Zuwendungen von Sachwerten) an Parteien, Politiker und damit verbunden Einrichtungen.

Die Gesellschaft hat einen Datenschutzbeauftragten benannt, der regelmäßig an den Vorstand berichtet. Es sind im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Verstöße gegen Datenschutzbestimmungen bekannt geworden.

Es gibt aktuell und gab bisher keine Verfahren aufgrund wettbewerbswidrigem Verhalten oder Kartell- und Monopolbildung gegen die Gesellschaft, ihre Organe oder eine ihrer Tochtergesellschaften. Ebenso wurden keine Strafen wegen Verstößen gegen andere Gesetze oder Vorschriften verhängt.

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. Ziel des finanziellen Risikomanagements des Konzerns ist es, diese Risiken durch die laufenden operativen und finanzorientierten Aktivitäten zu begrenzen. Hierzu gehört eine laufende detaillierte Liquiditätsplanung ebenso wie der Einsatz von Simulationsrechnungen unter Verwendung von Worst-Case-Szenarien.

Zinsrisiken und -Chancen

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 Rückgang des Zinsniveaus könnte dagegen sowohl die Nachfrage nach Wohnimmobilien weiter fördern als auch die eigenen Zinskosten reduzieren, und sich damit positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des ISARIA Wohnbau Konzerns auswirken. Da jedoch der weit überwiegende Teil der Finanzierungsverträge feste Zinssätze vorsehen, erfolgt im Konzern ein Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten, z. B. zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken, nicht.

Die One Group ist von der künftigen Entwicklung der Nachfrage nach geschlossenen Alternativen Investmentfonds (AIF) und der wirtschaftlichen Attraktivität ihrer vertriebenen AIF abhängig. Der Platzierungserfolg hängt auch vom Erfolg der Projekte und deren Marktkommunikation ab, in die die One Group investiert ist. Ein Rückgang bei der Platzierbarkeit der Produkte der One Group könnte zu einem erhöhten Finanzierungsaufwand und Einschränkungen im Wachstum bei der ISARIA Wohnbau führen. Demgegenüber kann die Steigerung der Platzierbarkeit zu einer Reduzierung des Finanzierungsaufwands und zu erweiterten Wachstumsmöglichkeiten des ISARIA Wohnbau Konzerns führen.

Zahlungsausfallrisiko

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.

Liquiditätsrisiko

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 alternative Finanzierungsinstrumente (sogenannte Mezzanine-Finanzierungen) 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. 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 deutlich höher als die Zinsen von erstrangig besicherten Darlehen.

Branchenspezifisch werden Bauträgerfinanzierungen in der Regel nur mit kurzen Laufzeiten im Ein-Jahresbereich ausgegeben, obwohl die Laufzeiten der Projektentwicklungen und Baumaßnahmen teils deutlich länger sind. Deshalb müssen Finanzierungen während einer Maßnahme regelmäßig prolongiert werden. Seitens der Kreditgeber werden in die Entscheidungen zur Verlängerung von Faktoren wie Vertrauen in den Bauträger und in die Projektentwicklungen eingebracht. Weiterhin spielen die allgemeine Marksituation und die prognostizierten Entwicklungen eine Rolle bei der Kreditprolongation. In diesem Bereich hat sich unser Risiko im abgelaufenen Geschäftsjahr spürbar verringert, wie auch die erfolgreich neu abgeschlossenen Bankfinanzierungen in 2014 belegen.

Mit der Übernahme der One Group zum Jahresende 2013 verfügt die ISARIA Wohnbau nun über eine konzerneigene Finanzierungsplattform. Dies bedeutet eine deutliche Absenkung der finanzwirtschaftlichen Risiken in vielfacher Hinsicht. Verschiedene jeweils komplexe Finanzinstrumente konnten so durch eine einheitliche Struktur ersetzt werden. Zuflüsse sind nun verlässlich und kalkulierbar. Auch die Kosten liegen zum Teil deutlich unter den bisherigen Engagements. Die Gesellschaft geht davon aus, dass aus den über die Plattform bereits zur Verfügung stehenden Mittel sowie über die Einwerbung weiterer Mittel in 2015 durch die Auflage eines weiteren geschlossenen AIF die anstehenden Prolongationen und Projektentwicklungen vollständig finanziert werden können und die allgemeine Liquidität gesichert ist. Die aktuelle Liquiditätsplanung sieht hierbei vor, dass lediglich Anleihen über rund € 5,3 Mio. prolongiert werden. Geplant ist weiterhin die vollständige Rückführung/ Umschuldung vergleichsweise hoch verzinster Mezzanine-Finanzierungen bis zur Höhe von € 25,3 Mio. Von der One Group aufgenommenen Fondsmittel müssen spätestens 2017 erstmals teilweise an die Investoren zurückgezahlt werden. Der Liquiditätsplan sieht vor, dass jeweils revolvierend neue Mittel eingeworben werden und damit langfristig die Projektfinanzierung auf einem bestimmten Niveau erhalten bleibt. Hier liegen Risiken in der allgemeinen Markt- und Zinsentwicklung.

Die wesentlichen Liquiditätsabflüsse bestehen insgesamt in den laufenden Verbindlichkeiten des ISARIA Wohnbau Konzerns, den Finanzierungskosten, den planmäßigen Ausschüttungen an die Gesellschafter der ProReal Deutschland Fonds und in der geplanten Rückführung des Mezzaninekapitals sowie der Unternehmensanleihe 2014/2015 in Höhe von € 10,0 Mio. Liquiditätszuflüsse sind insbesondere durch eingeworbene Fondsmittel der One Group (ProReal Deutschland Fonds-Serie), die Kaufpreiszahlung aus dem Verkauf der abgeschlossenen Projektentwicklung in Höhe von € 51,5 Mio. sowie die anstehenden Übergaben aus Projektgesellschaften zu erwarten. Zur Finanzierung weiterer (Grundstücks-)Akquisitionen ist außerdem die Ausgabe einer neuen Unternehmensanleihe denkbar.

Alle im Geschäftsjahr 2014 fälligen Anleihen und Kredite konnten abgelöst oder verlängert werden.

Steuerliche Risiken

Wesentliche steuerliche Risiken können sich aus Änderungen der lokalen Steuergesetze bzw. der Rechtsprechung und unterschiedlicher Auslegung existierender Vorschriften im Rahmen laufender oder zukünftige 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. Die Aussetzung der Vollziehung wurde gewährt. Gleichwohl ist der Ausgang dieser Verfahren ungewiss.

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. Diese sind nicht Bestandteil unseres Risikomanagementsystems. Derartige Entwicklungen könnten sich in Zukunft mittelbar und unmittelbar auf den ökonomischen Verlauf des ISARIA Wohnbau Konzerns auswirken.

IV. Gesamteinschätzung des Managements zur Risiko- und Chancensituation

Die Einschätzung der Gesamtrisikosituation ist das Ergebnis der konsolidierten Betrachtung aller wesentlichen Risikofelder bzw. Einzelrisiken. Die Gesamtrisikosituation hat sich 2014 gegenüber dem Vorjahr nochmals verbessert. 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. Der ISARIA Wohnbau Konzern ist gegenwärtig und zukünftig fähig, im Markt für Wohnungs-

Projektentwicklungen ertragsreich zu wachsen und die sich bietenden Chancen und Herausforderungen zu nutzen, ohne dabei unvertretbar hohe Risiken eingehen zu müssen.

V. 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.

Die für die Finanzberichterstattung relevanten Teile des IKS einschließlich des IT-Systems werden vom Abschlussprüfer im Rahmen eines risikoorientierten Prüfungsansatzes auf Wirksamkeit geprüft. Über etwaige Schwächen und Verbesserungsmöglichkeiten werden Vorstand und Aufsichtsrat durch den Abschlussprüfer informiert.

Das Rechnungswesen im ISARIA Wohnbau Konzern ist zentral organisiert. Die Abschlüsse aller wesentlichen Konzerngesellschaften werden durch eigene Mitarbeiter in der Konzernzentrale in München erstellt. Ausgenommen hiervon sind nur die laufende Buchhaltung sowie die Abschlüsse der Fonds-Gesellschaften der One Group. Diese wurden durch eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstellt. Auch für den Fall, dass Teile der Buchhaltung, wie die Personalabrechnung, an externe Dienstleister vergeben sind, verbleibt die finale Verantwortung bei der Finanzbuchhaltung der ISARIA Wohnbau.

Konkret stellte sich der Rechnungslegungsprozess für den Jahres- und Konzernabschluss 2014 wie folgt dar: Die nach deutschem Handelsrecht aufgestellten Jahresabschlüsse wurden intern durch das Rechnungswesen der ISARIA Wohnbau AG anhand der zentralen Buchhaltungssoftware der DATEV erstellt. Die Berechnung der Steuern erfolgt anschließend durch eine Steuerberatungsgesellschaft. Die beizulegenden Zeitwerte unserer Finanzimmobilien werden durch einen externen, unabhängigen Bewertungsgutachter ermittelt. 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. Der IFRS-Konzernabschluss wird durch den Abschlussprüfer geprüft. Im Rahmen dieser Konzernabschlussprüfung werden die Abschlüsse der einbezogenen Tochterunternehmen auf ihre Ordnungsmäßigkeit geprüft. Der handelsrechtliche Jahresabschluss der ISARIA Wohnbau AG sowie der Tochtergesellschaften, für die eine gesetzliche Prüfungspflicht besteht, werden einer eigenständigen Abschlussprüfung unterzogen.

4. Angaben gem. § 315 Abs. 4 HGB

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das Grundkapital der ISARIA Wohnbau AG betrug am 31. Dezember 2014 T€ 23.764 und war eingeteilt in 23.764.000 nennwertlose Stückaktien. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung ein Stimmrecht.

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

Das Bestehen von Beschränkungen im Sinne von § 315 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 ist dem Vorstand nicht bekannt.

10% der Stimmrechte überschreitende Kapitalbeteiligungen

Zum 31. Dezember 2014 bestanden nach Kenntnis der Gesellschaft Beteiligungen am Kapital der ISARIA Wohnbau AG, die 10% der Stimmrechte überschreiten, mit 10,05% 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 richten sich nach den §§ 179, 133 AktG und den Regeln der Satzung. Jede Satzungsänderung bedarf eines Beschlusses der Hauptversammlung. Jedoch ist der Aufsichtsrat der Gesellschaft gem. § 11 Nr. 4 der Satzung befugt, Satzungsänderungen zu beschließen, die nur die Fassung der Satzung betreffen. § 17 Nr. 3 der Satzung sieht entsprechend § 179 Abs. 2 Satz 2 AktG vor, dass – soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften dagegen stehen – ein satzungsändernder Hauptversammlungsbeschluss grundsätzlich mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen und des bei Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst wird. Eine größere Kapitalmehrheit in Höhe von Dreiviertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals sieht das Gesetz an mehreren Stellen vor. So z.B. für bestimmte Kapitalmaßnahmen und den Ausschluss von Bezugsrechten.

Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben

Der Vorstand ist zum Stichtag durch Beschluss der Hauptversammlung vom 23. Mai 2014 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 22. Mai 2019 einmalig oder mehrfach um bis zu insgesamt T€ 11.882 zu erhöhen. Dies erfolgt durch die Ausgabe von bis zu 11.882.000 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.

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.

Im Konzern der ISARIA Wohnbau AG bestanden zum 31. Dezember 2014 abgeschlossene Kreditverträge, die die Zustimmung der Banken zur Änderung des Gesellschafterkreises erfordern oder die Fälligstellung der Darlehen zur Folge haben können. Zum 31. Dezember 2014 betrifft dies einen Darlehensvertrag der ISARIA GmbH & Co. Objekt Metropolis KG über rund € 15,0 Mio. und einen Darlehensvertrag der ISARIA Wohnbau Objekt Am Münchfeld GmbH über rund € 14,5 Mio.

Während der Darlehensvertrag der ISARIA GmbH & Co. Objekt Metropolis KG ein solches Recht bei Unterschreiten der Beteiligungsquote der ISARIA von 75% vorsieht, ist im Vertrag mit der ISARIA Wohnbau Objekt Am Münchfeld GmbH ein Wechsel von mehr als 50,0% der Stimmrechte an der Darlehensnehmerin Voraussetzung für die Geltendmachung durch die Bank.

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.

5. Erklärung zur Unternehmensführung

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

6. Vergütungsbericht

Vergütungssystem für den Vorstand

Das Vergütungssystem für den Vorstand der ISARIA Wohnbau AG ist darauf ausgerichtet, einen Anreiz für eine erfolgreiche, nachhaltig wertorientierte Unternehmensentwicklung und –führung zu schaffen. Die Festlegung der Vergütung des Vorstands erfolgt durch den Aufsichtsrat. Bei der Festsetzung der Vergütung der Mitglieder des Vorstands werden unter dem Gesichtspunkt der Angemessenheit die Größe und Ausrichtung, die wirtschaftliche Lage, der Erfolg und die Zukunftsaussichten des Unternehmens berücksichtigt sowie die Üblichkeit der Vergütung unter Berücksichtigung des Vergleichsumfelds und der Vergütungsstruktur, die im übrigen Unternehmen gilt. Ferner werden die Aufgaben und der Beitrag des jeweiligen Vorstandsmitglieds zum Unternehmenserfolg, seine individuelle Leistung sowie die Leistung des Gesamtvorstands bei der Festsetzung der Vorstandsvergütung berücksichtigt. Besondere Leistungen sollen angemessen honoriert werden, Zielverfehlungen zur Verringerung der Gesamtvergütung führen. Hierdurch soll die Angemessenheit der Vergütung gewährleistet werden.

Bestandteile der Vorstandsvergütung

Die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder besteht neben fixen Gehaltszahlungen und Nebenleistungen auch aus einer variablen Komponente, die die feste Jahresvergütung nicht ohne besonderen Grund übersteigen soll.

Das Jahresgrundgehalt richtet sich nach dem Aufgaben- und Verantwortungsbereich des jeweiligen Vorstands. Es wird in zwölf gleichen monatlichen Teilbeträgen ausgezahlt und bleibt während der Laufzeit des Dienstvertrags für den Zeitraum von drei Jahren unverändert.

Für die variable Vergütung in 2014 hatte der Aufsichtsrat Kriterien festgelegt, die an verschiedene Meilensteine und Unternehmensziele des Geschäftsjahres 2014 gekoppelt war. Etwas weniger als die Hälfte dieser Kriterien sind an konkrete Finanzkennzahlen gekoppelt, die übrigen an Ziele, die den mittel- bis langfristigen unternehmerischen Erfolg gewährleisten sollen. Für 2015 hat der Aufsichtsrat eine Struktur beschlossen, bei der die variable Vergütung sowohl an Erfolgskennzahlen als auch an der Umsetzung strategisch langfristig bedeutsamer Projekte der einzelnen Vorstandsressorts gekoppelt ist.

Eine aus Aktienoptionen oder vergleichbaren Gestaltungen resultierende Vergütungskomponente besteht nicht und ist nicht geplant.

Nebenleistungen und sonstige Zusagen

Den Vorstandsmitgliedern werden Nebenleistungen in geringfügigem Umfang gewährt, die sie, soweit erforderlich, individuell versteuern. Sie bestehen im Wesentlichen aus den Kosten für bzw. dem geldwerten Vorteil von Sachbezügen und weiteren Nebenleistungen wie z. B. die Bereitstellung eines Dienstwagens. Für die Übernahme von Mandaten in Konzerngesellschaften erhalten sie keine zusätzliche Vergütung. Die Mitglieder des Vorstands erhielten von der ISARIA Wohnbau AG keine Darlehen oder Vorschusszahlungen.

Pensionszusagen

Die Vorstandsverträge begründen keine Pensionsansprüche.

Zusagen für den Fall einer vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit

Die Vorstandsverträge von Herrn Haupt und Herrn Dunkelberg enthalten für den Fall eines Kontrollwechsels („Change-of-Control") ein Sonderkündigungsrecht. Im Fall der Ausübung des Sonderkündigungsrechts zahlt die Gesellschaft an den Vorstand eine Abfindung in Höhe von 80% der durch die gegenüber dem vertraglichen Beendigungszeitpunkt vorfristigen Beendigung des Vorstandsverhältnisses nicht mehr zur Entstehung und Auszahlung gelangenden Bezüge. Die Entschädigung beträgt für diese Vorstände maximal zwei ausstehende Jahresbezüge.

Gewährte Zuwendungen

	Michael Haupt Vorstandssprecher (CEO) Eintritt: 01.02.2012				Christian Dunkelberg Vorstand (CIO) Eintritt: 15.12.2010				Jan von Lewinski Vorstand (COO) Eintritt: 01.01.2014			
T€	2013	2014	2014 (Min)	2014 (Max)	2013	2014	2014 (Min)	2014 (Max)	2013	2014	2014 (Min)	2014 (Max)
Festvergütung	248	330	330	330	248	330	330	330	0	300	300	300
Nebenleistungen	36	17	17	17	14	14	14	14	0	15	15	15
Summe	284	347	347	347	262	344	344	344	0	315	315	315
Einjährige variable Vergütung	100	314	0	330	100	314	0	330	0	290	0	300
Mehrjährige variable Vergütung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	100	314	0	330	100	314	0	330	0	290	0	300
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtvergütung	384	661	347	677	362	658	344	674	0	605	315	615

Zufluss

	Michael Haupt Vorstandssprecher (CEO) Eintritt: 01.02.2012		Christian Dunkelberg Vorstand (CIO) Eintritt: 15.12.2010		Jan von Lewinski Vorstand (COO) Eintritt: 01.01.2014	
T€	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Festvergütung	330	248	330	248	300	0
Nebenleistungen	17	36	14	14	15	0
Summe	347	284	344	262	315	0
Einjährige variable Vergütung	150	50	150	130	50	0
Mehrjährige variable Vergütung	0	0	0	0	0	0
Sonstiges	0	0	0	0	0	0
Summe	150	50	150	130	50	0
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	0	0
Gesamtvergütung	497	334	494	392	365	0

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ist in der Satzung geregelt. Sie orientiert sich an der Unternehmensgröße sowie an der Verantwortung und dem Tätigkeitsumfang der Aufsichtsratsmitglieder. Die Mitglieder 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. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten von der ISARIA Wohnbau AG keine Darlehen oder Vorschusszahlungen.

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

7. Nachtragsbericht

Am 16. Februar 2015 erfolgte die planmäßige Rückzahlung der Unternehmensanleihe 2014/2015 in Höhe von € 10,0 Mio.

Ebenfalls im Februar erhielten wir das Termsheet einer Bank für die Finanzierung des Projekts am Kapstadtring in Hamburg mit einem Volumen von bis zu € 16,9 Mio.

Darüber hinaus sind zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Konzernlageberichtes keine wesentlichen Ereignisse bekannt, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind und wesentliche Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns haben.

8. Prognosebericht

Die im Konzernabschluss 2013 berichtete Prognose hinsichtlich des Geschäftsverlaufs in 2014 beinhaltete Aussagen zur Höhe der Umsatzerlöse, zur Entwicklung der Finanzierungskosten, zum operativen Ergebnis des Teilkonzerns One Group sowie zum Konzernergebnis nach Steuern. Die Zielerreichung hinsichtlich der einzelnen finanziellen Kennzahlen ist in der Tabelle „Soll-Ist-Vergleich der Konzernerwartungen“ dargestellt.

Soll-Ist-Vergleich der Konzernerwartungen

Finanzielle Kennzahl	Ist 2013	Prognose 2014	Ist 2014	Erläuterung
Umsatzerlöse	€ 37,7 Mio.	€ 100 Mio.	€ 160 Mio.	nicht geplanter Verkauf einer abgeschlossenen Projektentwicklung
Rohertragsmarge	34%	keine Prognose abgegeben	27%	
EBIT	€ 3,0 Mio.	keine Prognose abgegeben	€ 21,6 Mio.	
Finanzierungsaufwendungen	€ -13,2 Mio.	+20–25%	€ -15,6 Mio./ +18,2%	Erhöhung trotz erhöhtem Finanzierungsvolumen aufgrund weiter vebesserter Konditionen geringer ausgefallen
operatives Ergebnis Teilkonzern One Group (EBT*)	–**	leicht positives Ergebnis	€ 0,1 Mio.	
Ergebnis nach Steuern	€ 1,1 Mio.	mittlerer einstelliger Millionenbereich	€ 9,3 Mio.	Übererfüllung aufgrund des nicht geplanten Verkaufs einer abgeschlossenen Projektentwicklung
Notarielle Verkaufsleistung	€ 111 Mio.	keine Prognose abgegeben	€ 127 Mio.	einschließlich verkaufte Projektentwicklung
Auftragsbestand zum 31.12.	€ 113 Mio.	keine Prognose abgegeben	€ 84 Mio.	
Kapitalzufluss One Group Fonds	€ 43,4 Mio.	keine Prognose abgegeben	€ 57,6 Mio.	

* vor Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände aus der Kaufpreisallokation
** in 2013 noch nicht im Konzernkreis

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 20 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. Nach dem 2012

übergebenen Objekt Schillerstraße wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 mit dem Objekt Vogelweidestraße das zweite Objekt in diesem Geschäftsbereich fertiggestellt 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. Es wurde jedoch im abgelaufenen Geschäftsjahr die strategische Entscheidung getroffen, die Geschäftstätigkeit der ISARIA Wohnbau-Gruppe auf Hamburg als zweiten regionalen Markt auszuweiten. Hierfür konnten in 2014 bereits zwei Objekte, für jeden der beiden Geschäftsbereiche Neubau und Revitalisierung, angebunden werden. Die Entwicklung dieser Projekte zur Baureife wird jedoch noch über das Jahr 2015 hinaus dauern. Weiterhin hat die ISARIA Wohnbau-Gruppe 2014 begonnen, attraktive Märkte in der Region München zu identifizieren.

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und der Münchner Wohnungsmarkt als Heimat der Gesellschaft

Nach Ansicht des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) zieht die Konjunktur in Deutschland Anfang 2015 dank einer höheren Kaufkraft wieder an. Ursächlich hierfür sind höhere Nettoeinkommen und zusätzlich der starke Ölpreisverfall. Auch für die Investitionen der Unternehmen erwartet es eine Erholung. Für 2015 rechnet das IfW demnach in Deutschland mit einem Wirtschaftswachstum um 1,7 Prozent, verglichen mit 1,5 Prozent in 2014. Die Zahl der Erwerbstätigen soll leicht steigen, die Arbeitslosenquote marginal sinken. Für die Eurozone wird für 2015 eine Stabilisierung der Konjunktur erwartet, allerdings mit sehr unterschiedlichen Entwicklungen in den einzelnen Ländern. Eine Verschärfung der Krise in Griechenland oder des Ukrainekonflikts könnte die wirtschaftliche Erholung jedoch für längere Zeit ausbremsen.

Bezogen auf den Wohnungsmarkt in den sieben größten deutschen Städten und insbesondere in München sind die Aussichten für Projektentwickler weiter vielversprechend. Eine hohe Nachfrage, eine zu geringe Bautätigkeit und das unverändert sehr niedrige Zinsumfeld sprechen nach Ansicht führender Analysten für weiter steigende Wohnungspreise. Weiter steigende Bevölkerungszahlen in den Ballungsgebieten sorgen für eine weiterhin hohe Nachfrage. Die Bautätigkeit nimmt aktuell zwar zu, bleibt aber auch in 2015 unter dem Bedarf. So ist die Bevölkerungszahl in 2014 in den sieben größten deutschen Städten um insgesamt 113.000 gestiegen. Dem stehen aber nur 30.000 neue Wohnungen gegenüber. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von unter 2 Personen geht die Schere zwischen Angebot und Nachfrage deshalb weiter auseinander. Der Preisanstieg in vielen deutschen Städten ist deshalb zu einem guten Teil fundamental begründet.

Die niedrigen Finanzierungszinsen halten dabei den Wohneigentumserwerb trotz steigender Preise weiterhin erschwinglich. Auch mangelnde Alternativ-Anlagen begünstigen den Erwerb von Wohneigentum zusätzlich. Deshalb sollten die Preise auf dem Wohnungsmarkt der sieben größten deutschen Städte in 2015 weiter steigen, wenn auch mit etwas nachlassender Dynamik. Eine Überhitzung sei nach Experten-Ansicht zwar in einigen Teilmärkten nicht auszuschließen, eine Immobilienblase sei aber vorerst wenig wahrscheinlich.

Dieser Trend war auch in 2014 ungebrochen und führte, gepaart mit dem Trend zu mehr Haushalten im Verhältnis zur Bevölkerung, zu einer weiter starken 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

Mit einem Auftragsbestand von rund € 84 Mio. zum 31. Dezember 2014 hat die Gesellschaft nicht nur bereits über 60% der für 2015 geplanten Umsätze sondern auch schon die ersten sicheren Umsätze für 2016 in den Büchern. Auch sind die Bauleistungen für alle für 2015 geplanten Fertigstellungen bereits komplett oder weitgehend vergeben. Seit der Übernahme der One Group ist auch die Finanzierung der bestehenden Projektentwicklungen gesichert. In 2015 wirken sich zudem die in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Verkaufspreise in München deutlich positiv auf die Rohertragsmarge und das EBIT der ISARIA Wohnbau aus.

Insgesamt erwarten wir für unsere finanziellen Leistungsindikatoren in 2015 folgende Entwicklung:

- Für 2015 rechnet die Gesellschaft aus Bautätigkeit und Übergaben mit einem Umsatz in Höhe von rund € 100 Mio.

- Rohertragsmarge: die für 2015 geplanten Umsatzerlöse beinhalten eine gegenüber den Umsatzerlösen 2014 höhere Marge, da hier die Marktpreisentwicklung der letzten Jahre stärker zum Tragen kommt. Entsprechend erwarten wir für 2015 einen Anstieg der Rohertragsmarge auf deutlich über 30%.

- EBIT: bei den für 2015 erwarteten Übergaben werden sich nun die gestiegenen Kaufpreise der letzten Jahre realisieren. Hierdurch erwarten wir trotz eines Umsatzvolumens unterhalb desjenigen von 2014 für 2015 ein EBIT mindestens auf Höhe des EBIT von 2014.

- Für 2015 ist der Vollzug einer weiteren bereits beurkundeten Mehrheitsübernahme einer Projektgesellschaft geplant. Dieses Projekt befindet sich derzeit noch in der Entwicklungsphase. Die geplante Einbeziehung dieser Projektgesellschaft in den Konzernkreis im Laufe des Jahres 2015 sowie ein weiter steigendes Projektvolumen wird zu einer weiteren absoluten Erhöhung der Finanzierungskosten im Konzern gegenüber dem Niveau von 2014 führen. Gegenläufig werden sich weiter sinkende Zinskonditionen für die Finanzierung laufender Projekte auswirken. Insgesamt rechnen wir in 2015 mit Finanzaufwendungen, die bis zu 20% über dem Niveau von 2014 liegen werden.

- Aus der One Group wird für das Jahr 2015 wieder ein leicht positives operatives Ergebnis erwartet.

- Insgesamt gehen wir in unserer aktuellen Unternehmensplanung für 2015 von einem positiven Ergebnis nach Steuern im hohen einstelligen Millionen-Bereich aus.

- die notarielle Verkaufsleistung in 2015 und damit auch der Auftragsbestand werden abhängen von der Geschwindigkeit der Erteilung der notwendigen weiteren Baugenehmigungen in Karlsfeld sowie vom geplanten Verkaufsstart der derzeitigen Projektentwicklung Elsenheimer Straße. Bei planmäßigem Verlauf erwarten wir hieraus eine notarielle Verkaufsleistung von bis zu € 64 Mio. Darüber hinaus wird die Möglichkeit eines Globalverkaufs für den als Boardinghouse geplanten Teil des Projekts Elsenheimer Straße geprüft. Ein entsprechender Abschluss noch in 2015 würde die notarielle Verkaufsleistung erhöhen.

- die One Group plant für das zweite Quartal 2015 den Vertriebsstart ihres neuen ProReal Deutschland Fonds 4. Wir erwarten, dass hieraus in 2015 mindestens € 36 Mio. Fondsmittel eingeworben werden, die dann im Konzern für weitere Investitionen zur Verfügung stehen werden.

Aufgrund bereits getätigter Grundstückskäufe ist die Projektpipeline auch für die kommenden Jahre nach 2015 gesichert und führt planmäßig zu weiter steigenden Ergebnissen.

Die ISARIA Wohnbau AG als Einzelgesellschaft hat selbst nur in unwesentlichem Umfang eine eigene operative Geschäftstätigkeit. Sie ist mit ihren Tochter- und Beteiligungsgesellschaften durch zahlreiche Unternehmensverträge und Haftungsverhältnisse eng verbunden. Damit ist für die Gesellschaft die wirtschaftliche Entwicklung ihrer Tochter- und Beteiligungsgesellschaften von zentraler Bedeutung.

Die Ergebnisse dieser Unternehmen werden auch für 2015 der maßgebliche Faktor für die wirtschaftliche Entwicklung der ISARIA Wohnbau AG sein. Auf Basis der für 2015 in den Tochter- und Beteiligungsgesellschaften geplanten positiven Ergebnisbeiträge erwarten wir für die ISARIA Wohnbau AG als Einzelgesellschaft für das Geschäftsjahr 2015 auf Basis des HGB-Jahresabschlusses ein Ergebnis nach Steuern im mittleren einstelligen Millionen-Bereich. Im Vorjahr beinhaltete die Prognose für die Einzelgesellschaft für das Geschäftsjahr 2014 Aussagen zum Ergebnis nach Steuern auf Basis des HGB-Jahresabschlusses. Dieses wurde im mittleren einstelligen Millionen-Bereich prognostiziert. Mit einem Ergebnis nach Steuern von € 5,7 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. Im Einzelabschluss der ISARIA Wohnbau AG wirken sich diese Aspekte entsprechend im Beteiligungsergebnis aus.

Gesamteinschätzung

Gegenwärtig sind keine Anzeichen für einen kurz- oder mittelfristigen Nachfragerückgang auf dem Münchner Wohnimmobilienmarkt zu erkennen. Mit seinen langjährigen Marktkenntnissen, der gesicherten Projektpipeline, der konzerneigenen Finanzierungsplattform sowie einer 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 2015 gesicherte 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 weiter zu verbessern.

München, 09. März 2015

Michael Haupt
Vorstandssprecher | CEO

Christian Dunkelberg
Vorstand | CIO

Jan von Lewinski
Vorstand | COO

04 KONZERN ABSCHLUSS

04

KONZERN
ABSCHLUSS
99 – 155

Konzerngesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2014 101

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014 102

Veränderung des Konzerneigenkapitals im Geschäftsjahr 2014 104

Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2014 106

Konzernanhang 107

1. Allgemeines 107
2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 115
3. Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung 125
4. Erläuterungen zur Konzernbilanz 130
5. Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung 139
6. Segmentberichterstattung 140
7. Sonstige Angaben 142

Versicherung der gesetzlichen Vertreter 154
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 155

Konzerngesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr 2014

	Anhang	01.01.–31.12.2014 T€	01.01.–31.12.2013 T€
Umsatzerlöse			
a) aus dem Verkauf von Objekteinheiten	(7)	156.594	34.577
b) aus der Vermietung	(8)	3.449	3.129
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		180	0
Bestandsveränderungen von zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten	(9)	10.105	4.694
Gesamtleistung		170.329	42.400
Materialaufwand	(10)		
a) Aufwendungen für den Verkauf von Objekteinheiten		-124.813	-26.567
b) Aufwendungen für die Vermietung		-2.822	-2.857
Rohertrag		42.694	12.976
Personalaufwand	(11)	-6.604	-3.005
Abschreibungen	(18) (19) (20)	-2.925	-458
Sonstige betriebliche Erträge	(12)	1.699	3.543
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(13)	-13.219	-10.086
EBIT		21.644	2.970
Finanzerträge	(14)	4.028	829
Finanzaufwendungen	(15)	-15.626	-13.221
Ergebnis von at equity einbezogenen Unternehmen	(16)	693	1.990
Finanzergebnis		-10.904	10.402
Konzernergebnis vor Ertragsteuern		10.740	-7.433
Ertragsteueraufwand (-)/ -ertrag (+)	(17)	-1.468	8.516
Konzernergebnis nach Ertragsteuern		9.272	1.084
davon zurechenbar den Gesellschaftern der ISARIA		9.294	1.046
davon zurechenbar Minderheitsgesellschaftern		-23	38
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse		0	0
Konzerngesamtergebnis		9.272	1.084
davon zurechenbar den Gesellschaftern der ISARIA		9.294	1.046
davon zurechenbar Minderheitsgesellschaftern		-23	38
Ergebnis je Aktie in €			
unverwässert	(43)	0,40	0,05
verwässert	(43)	0,40	0,05

Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2014

Aktiva	Anhang	31.12.2014 T€	31.12.2013* T€
I. Langfristige Vermögenswerte		38.089	42.116
1. Immaterielle Vermögenswerte	(18)	8.555	10.003
2. Finanzimmobilien	(19)	13.192	14.699
3. Sachanlagen	(20)	328	393
4. Finanzielle Vermögenswerte			
a) Anteile an at equity einbezogenen Unternehmen	(21)	1.040	2.868
b) Beteiligungen	(22)	75	37
5. Latente Steuerguthaben	(17)	14.758	14.112
6. Sonstige langfristige Vermögenswerte	(26)	140	5
II. Kurzfristige Vermögenswerte		262.328	185.123
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
a) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	(23)	135.799	125.694
b) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	(24)	640	640
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen und anderen Lieferungen und Leistungen	(25)	59.948	4.316
3. Ertragsteuererstattungsansprüche	(17)	1.707	77
4. Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	(26)	22.143	22.093
5. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(27)	42.090	32.303
Summe Aktiva		300.417	227.238

* siehe Tz. (3) Angepasste Vorjahreszahlen aufgrund der endgültigen Kaufpreisallokation der One Group GmbH

Passiva	Anhang	31.12.2014 T€	31.12.2013* T€
I. Eigenkapital		22.905	13.606
1. Gezeichnetes Kapital	(28)	23.764	20.764
2. Rücklagen	(28)	137.120	131.472
3. Bilanzverlust		-137.976	-147.270
4. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen		0	8.700
Konzerneigenkapital der Mehrheitsgesellschafter		22.908	13.665
5. Anteile der Minderheitsgesellschafter		-3	-59
II. Langfristige Schulden		115.571	66.996
1. Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften	(29)	84.855	47.712
2. Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	(31)	26.562	15.355
3. Latente Steuerschulden	(17)	1.335	1.752
4. Sonstige Rückstellungen	(35)	2.819	2.177
III. Kurzfristige Schulden		161.941	146.636
1. Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften	(29)	9.699	10.983
2. Finanzschulden aus stillen Beteiligungen, partiarischen Darlehen und sonstigen Kapitalüberlassungen	(30)	35.318	47.447
3. Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	(31)	33.173	12.282
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(33)	28.445	15.127
5. Verbindlichkeiten aus Anzahlungen	(34)	39.171	46.988
6. Tatsächliche Ertragsteuerschulden	(17)	4.237	1.748
7. Sonstige Rückstellungen	(35)	3.892	2.143
8. Übrige Schulden	(32)	8.006	9.919
Summe Passiva		300.417	227.238

Veränderung des Konzerneigenkapitals

im Geschäftsjahr 2014

	Gezeichnetes Kapital	Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen		Rücklagen	Bilanzverlust	Konzerneigen-kapital der Mehr-heitsgesellschafter	Anteile der Minderheits-gesellschafter	Gesamtkonzern-eigenkapital
	T€	T€		T€	T€	T€	T€	T€
Stand zum 01. Januar 2013	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	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	-8	-8
Stand zum 31. Dezember 2013	20.764	8.700		131.472	-147.270	13.665	-59	13.606
Konzerngesamtergebnis	0	0		0	9.294	9.294	-23	9.272
Sachkapitalerhöhung	3.000	-8.700		5.700	0	0	0	0
Anteilserwerb ohne Statuswechsel	0	0		-52	0	-52	79	27
Stand zum 31. Dezember 2014	23.764	0		137.120	-137.976	22.907	-3	22.905

Konzernkapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2014

	Anhang	01.01.–31.12.2014 T€	01.01.–31.12.2013 T€
Konzernergebnis vor Ertragsteuern		10.740	-7.433
Anpassungen bei der Überleitung vom Konzernergebnis vor Ertragsteuern auf den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit			
Abschreibungen	(18) (19) (20)	2.925	458
Wertberichtigungen (+) / Wertaufholungen (-)	(23) (24) (25)	-544	-1.883
Finanzergebnis	(14) (15) (16)	10.904	10.402
Gewinne aus der Veräußerung von als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien		0	-649
Sonstige nicht zahlungswirksame Aufwendungen / Erträge	(36)	216	-624
Rückgang (+) und Anstieg (-) der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderer Vorräte	(23) (24)	-9.586	-3.103
Rückgang (+) und Anstieg (-) der Forderungen aus Grundstücksverkäufen und anderen Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen und finanziellen Vermögenswerte		-58.368	3.337
Anstieg (+) und Rückgang (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten	(32) (33) (34)	8.503	1.127
Anstieg (+) und Rückgang (-) der sonstigen Rückstellungen	(35)	2.431	-227
Erstattete/Gezahlte Ertragsteuern	(17)	-1.672	-726
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		-34.452	679
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten	(18)	-19	-18
Erwerb von Sachanlagen	(20)	-96	-83
Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen		21	0
Ein-/Auszahlungen von finanziellen Vermögenswerten	(26)	0	-2.855
Einzahlungen aus dem Verkauf von Finanzimmobilien	(19)	0	1.155
Unternehmenszusammenschlüsse nach IFRS 3 abzüglich erworbener Zahlungsmittel	(3)	0	4.633
Erhaltene Zinsen	(14)	156	30
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		62	2.861
Nettoeinzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	(29) (30) (31)	96.927	39.338
Auszahlung aus der Tilgung von Finanzschulden	(29) (30) (31)	-44.675	-33.240
Gezahlte Zinsen	(15)	-13.253	-9.009
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		38.999	-2.910
Zahlungswirksame Veränderung der Zahlungsmittel		4.610	631
Anfangsbestand der Zahlungsmittel	(27)	12.393	11.762
Endbestand der Zahlungsmittel	(27)	17.003	12.393

Konzernanhang

1. Allgemeines

Die ISARIA Wohnbau AG (im Folgenden auch „Gesellschaft", „ISARIA" bzw. in Zusammenhang mit ihren Tochter- und Beteiligungsgesellschaften „ISARIA Wohnbau Konzern" genannt) ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Die Aktien der Gesellschaft notieren im Regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard). 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.

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. Der Konzern kauft Grundstücke über eigenständige Projektgesellschaften/Tochtergesellschaften in attraktiven Lagen, plant dort Wohnimmobilien, baut diese und verkauft sie anschließend. Die Geschäftstätigkeit des ISARIA Wohnbau Konzerns 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 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 war bisher mit ihren Projektgesellschaften ausschließlich im wachstumsstarken Großraum München tätig. Die aktuell überwiegend nur zu spekulativen Preisen mögliche Akquisition in München hat zu dem Entschluss geführt, die Geschäftstätigkeit regional auf Hamburg als zweiten Standort für Wohnungsbau-Projektentwicklungen auszuweiten. München bleibt dabei weiterhin Heimat der Gesellschaft mit allen zentralen Funktionen. Der Aufsichtsrat hat diese Expansion in seiner Sitzung am 07. November 2014 genehmigt. Wie nachfolgend ausgeführt, konnte die Gesellschaft auch bereits sowohl für den Geschäftsbereich Neubau als auch für den Geschäftsbereich Revitalisierung jeweils ein geeignetes Grundstück in Hamburg sichern.

Die ISARIA Wohnbau verfügt im Konzern mit der zum 31. Dezember 2013 erworbenen One Group GmbH, Hamburg, und ihren Tochtergesellschaften (im Folgenden auch One Group genannt) über eine eigene Finanzierungsplattform. Die Geschäftstätigkeit der One Group umfasst im Wesentlichen die Konzeption, Strukturierung und Emission von Projektentwicklungsfonds für Wohnungsbauprojekte in Deutschland. Diese Fonds investieren am Heimat-Standort der ISARIA Wohnbau in München exklusiv in deren Projekte. An anderen Standorten können daneben auch Investitionen in externe Projekte erfolgen.

Ziel der Investition ist stets der Abverkauf der Immobilie während des Investitionszeitraums. Dementsprechend hält auch die One Group keine Immobilienbeteiligungen dauerhaft in ihrem Anlagevermögen.

Die One Group wird als Teilkonzern innerhalb des ISARIA Wohnbau Konzerns geführt. Hierfür wurde ein neues Segment *One Group* gebildet, das den Geschäftserfolg innerhalb des Teilkonzerns abbildet.

(2) Grundlagen der Erstellung des Abschlusses

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 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 2014 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 09. März 2015 aufgestellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, zur Veröffentlichung freigegeben.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 (siehe Tabelle Neu anzuwendende Standards und Interpretationen).

Vor dem Hintergrund des zum letzten Stichtag erfolgten Erwerbs der One Group wurden zum letztjährigen 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 01. Januar 2014 verpflichtend anzuwenden waren, wurden bereits für das Geschäftsjahr 2013 angewandt da diese neue Vorschriften zur Konsolidierung beinhalten, insbesondere zum Umfang des Konsolidierungskreises. Änderungen ergaben sich durch diese erstmalige Anwendung, wie auch aus den anderen erstmalig anzuwendenden Vorschriften, jedoch nicht.

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.

Neu anzuwendende bzw. geänderte und anzuwendende Standards und Interpretationen

Standard / Interpretation	Stichtag Anwendungspflicht	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	19.12.2013
Änderungen an IAS 39, Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen	01.01.2014	19.12.2013

Bereits veröffentlichte, aber noch nicht angewandte Standards und Interpretationen

Standard / Interpretation	Stichtag Anwendungspflicht	Datum EU-Endorsement
IFRIC 21, Abgaben	01.01.2015	13.06.2014
Änderungen IAS 19, Leistungen an Arbeitnehmer – Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	01.01.2015	17.12.2014
Jährliche Verbesserungen der International Financial Reporting Standards (Zyklus 2010–2012)	01.01.2015	17.12.2014
Jährliche Verbesserungen der International Financial Reporting Standards (Zyklus 2011–2013)	01.01.2015	18.12.2014
Jährliche Verbesserungen der International Financial Reporting Standards (Zyklus 2012–2014)	01.01.2016	Offen
IFRS 14, Regulatorische Abgrenzungposten	01.01.2016	Offen
Änderung des IFRS 11, Erwerb von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit	01.01.2016	Offen
Änderung des IAS 16 und IAS 38, Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden	01.01.2016	Offen
Änderung des IAS 16 und IAS 41, Landwirtschaft: Produzierende Pflanzen	01.01.2016	Offen
Änderungen des IAS 27, Einzelabschlüsse (Equity-Methode)	01.01.2016	Offen
Änderungen des IFRS 10 und IAS 28, Veräußerung von Vermögenswerten eines Investors an bzw. Einbringung in sein assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	01.01.2016	Offen
Änderung an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28, Investmentgesellschaften – Anwendung der Konsolidierungsausnahme	01.01.2016	Offen
Änderung an IAS 1, Disclosure Initiative	01.01.2016	Offen
IFRS 15, Umsatzerlöse aus Kundenverträgen	01.01.2017	Offen
IFRS 9 „Finanzinstrumente", und Folgeänderung zu IFRS 9 und IFRS 7	01.01.2018	Offen

(3) Konsolidierungskreis

Der vorliegende Konzernabschluss umfasst zum Bilanzstichtag neben der ISARIA Wohnbau AG 37 (Vj. 33) Tochtergesellschaften sowie drei (Vj. drei) at equity konsolidierte Gemeinschaftsunternehmen. Der Konsolidierungskreis hat sich während des Geschäftsjahrs 2014 wie folgt verändert:

Neugründungen bzw. -erwerbe

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 wurden folgende Gesellschaften neu gegründet, bzw. erworben:

- ISARIA Bau GmbH, München
- ISARIA Holding GmbH & Co. Objekt Hörgensweg KG, München
- Objekt Kapstadtring 1 GmbH, München
- OPD Objekt St. Augustin GmbH, Hamburg
- One Project Development AIF 4 GmbH, Hamburg
- One Komplementär 2 GmbH, Hamburg
- ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG, Hamburg

Diese Gesellschaften wurden im Laufe des Geschäftsjahres 2014 erstmalig in den Konzernabschluss der ISARIA Wohnbau AG im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen. Ausgenommen hiervon ist nur die ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG, da diese in 2014 noch von untergeordneter Bedeutung für den Geschäftsbetrieb im Konzern war.

Anteilserwerbe bei bereits zuvor voll konsolidierten Tochtergesellschaften

Die ISARIA hat im Verlaufe des Geschäftsjahres 2014 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 GINDIWO Gesellschaft für individuelle Wohnungsprivatisierung mbH, ISARIA GmbH & Co. Objekt Metropolis KG (ehem. JK Wohnbaugesellschaft mbH & Co. Objekt Defreggerstraße KG) und J.K. Verwaltungs GmbH & Co. Objekt Viktoriastraße KG. Im Vorjahr hatte die ISARIA ebenfalls bereits 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€ -52 (Vj. T€ -2.855).

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. Aus diesen Anteilserwerben ergaben sich Finanzerträge von T€ 0 (Vj. T€ 325).

Konzerninterne Verschmelzungen

Mit Vertrag vom 25. November 2014 wurde die Wohnbau Objekt Prinzregentenstraße GmbH auf die Schwestergesellschaft ISARIA Wohnbau Objekt Willy-Brandt-Allee GmbH (ehem. JK Wohnbau Objekt Willy-Brandt-Allee GmbH) verschmolzen. Die sich aus der Verschmelzung ergebenden Effekte wurden als konzerninterner Vorgang eliminiert.

Verkauf von Tochtergesellschaften

Die One Group GmbH hat am 22. Oktober 2014 ihre bis dahin an der vollkonsolidierten One Finance OFC GmbH, Hamburg, gehaltenen Mehrheitsanteile über 66,67% an den bisherigen Minderheitsgesellschafter mit Wirkung zum 01. November 2014 verkauft und entkonsolidiert. Aus diesem Verkauf ergaben sich keine wesentlichen finanziellen Effekte.

Erwerb der One Group zum 31. Dezember 2013

Einzelne Bereiche der erworbenen Vermögenswerte und Schulden der im Geschäftsjahr 2013 erfolgten Akquisition der One Group GmbH konnten zum Bilanzstichtag des Vorjahres auf Grund der vorhandenen Informationen noch nicht abschließend bewertet werden. Es wurde von der in IFRS 3 angegebenen Frist von zwölf Monaten für den Abschluss von Kaufpreisallokationen Gebrauch gemacht, die bis zum Ablauf dieser Frist eine vorläufige Zuordnung

Endgültige Darstellung der Hauptgruppen der im Geschäftsjahr 2013 erfassten Vermögenswerte und Schulden

T€	Buchwert zum Zeitpunkt des Erwerbs	Neubewertung von Vermögenswerten und Schulden	Buchwert zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	372	5.278	5.650
Sachanlagevermögen	129	0	129
Anteile an verbundenen Unternehmen	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	5.278	56.111
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	1.689	1.689
Summe Schulden	50.030	1.689	51.719
Nettovermögen	803	3.589	4.392
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	-7	0	-7
Kaufpreis nach IFRS 3			8.700
Geschäfts- oder Firmenwert			4.301

des Kaufpreises zu den einzelnen Vermögenswerten und Schulden gestattet.

Im vorliegenden Abschluss wurde die Kaufpreisallokation dieser Akquisition entsprechend den Vorschriften des IFRS 3 innerhalb der vorgeschriebenen zwölf Monate abgeschlossen.

Vergleichsinformationen für die Berichtsperioden vor Fertigstellung der erstmaligen Bilanzierung des Erwerbsvorgangs sind rückwirkend so darzustellen, als wäre die Kaufpreiszuordnung zum Erwerbszeitpunkt bereits abgeschlossen gewesen. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zusammengefassten endgültigen Kaufpreiszuordnungen.

Der aus der Verrechnung der übertragenen Gegenleistungen mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital entstandene Geschäfts- oder Firmenwert in der Konzernbilanz reduzierte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2013 infolge der geänderten Kaufpreiszuordnung von T€ 4.936 um T€ 635 auf T€ 4.301. 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 GmbH.

Unter Berücksichtigung der geänderten Kaufpreiszuordnungen ergaben sich folgende Auswirkungen auf die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2013 (siehe Tabelle: Auswirkungen von geänderten Kaufpreiszuordnungen und -anpassungen auf die Konzernbilanz).

Auswirkungen von geänderten Kaufpreiszuordnungen und -anpassungen auf die Konzernbilanz

T€	Anpassung 31.12.2013
Geschäfts- oder Firmenwert	-635
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	934
Passive latente Steuern	299

Aus diesen endgültigen Kaufpreisanpassungen entstanden keine Auswirkungen auf die Konzern-Gesamtergebnisrechnung im Geschäftsjahr 2013.

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. wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 wurden demnach folgende Gesellschaften (siehe Tabelle: Vollkonsolidierte Tochterunternehmen) auf Basis der Vollkonsolidierung einbezogen.

Vollkonsolidierte Tochterunternehmen

Name	Sitz	31.12.2014 Stimmrechtsanteil	31.12.2013 Stimmrechtsanteil
App.artments GmbH	München	100%	100%
GINDIWO Gesellschaft für individuelle Wohnprivatisierung mbH	München	100%	94,9%
gindiwo Gesellschaft für individuelle Wohnungsprivatisierung Objekt St. Bonifatius Straße mbH	München	100%	100%
ISARIA Bau GmbH	München	100%	-
ISARIA GmbH & Co. Objekt Metropolis KG (ehem. JK Wohnbaugesellschaft mbH & Co. Objekt Defreggerstraße KG)	München	100%	99%
ISARIA Holding GmbH	München	100%	100%
ISARIA Holding GmbH & Co. Objekt Hörgensweg KG	München	100%	-
Isaria III Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG	München	100%	100%
Isaria Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG	München	100%	100%
ISARIA Tower GmbH (ehem. JK Tower GmbH)	München	100%	100%
ISARIA Verwaltungs AG & Co. Objekt Viktoriastraße KG (ehem. J.K. Verwaltungs GmbH & Co. Objekt Viktoriastraße KG	München	100%	94,9%
ISARIA Wohnbau Objekt Am Münchfeld GmbH (ehem. JK Wohnbau Objekt Am Münchfeld GmbH)	München	100%	100%
ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 2 GmbH (ehem. JK Wohnbau AG & Co. Objekt Karlsfeld 2 KG)	München	100%	100%
ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 3 GmbH (ehem. JK Wohnbau AG & Co. Objekt Karlsfeld 3 KG)	München	100%	100%
ISARIA Wohnbau Objekt Willy-Brandt-Allee GmbH (ehem. JK Wohnbau Objekt Willy-Brandt-Allee GmbH)	München	100%	100%
J.K. Wohnbaugesellschaft mbH & Co. Objekt Hohenwaldeck KG	München	100%	100%
JK Wohnbau GmbH & Co. Objekt Maistraße KG	München	100%	100%
JK Wohnbau GmbH & Co. Objekt Waltherstraße KG	München	100%	100%
JK Wohnbau Objekt Karlsfeld 1 GmbH	München	100%	100%
JK Wohnbau Objekt Stahlstraße GmbH	München	100%	100%
Living Bogenhausen GmbH	München	100%	100%
Objekt Kapstadtring 1 GmbH	München	100%	-
One Capital Emissionshaus GmbH	Hamburg	100%	100%
One Consulting GmbH	Hamburg	100%	100%
One Group GmbH	Hamburg	100%	100%
One Komplementär GmbH	Hamburg	100%	100%
One Komplementär 2 GmbH	Hamburg	100%	100%
One Project Development AIF 4 GmbH	Hamburg	100%	-
One Project Development GmbH	Hamburg	100%	100%
One Real Estate GmbH	Hamburg	100%	100%
OPD Objekt St. Augustin GmbH	Hamburg	100%	-
One Group Objekt Herbartstraße 23 GmbH (ehem. vRHV Verwaltung I GmbH)	Hamburg	94,8%	94,8%
JK Wohnbau Fonds I Beteiligungs GmbH & Co. KG	München	0,00%	0,00%
ProReal Deutschland Fonds GmbH & Co. KG	Hamburg	0,13%	0,13%
ProReal Deutschland Projektfonds GmbH & Co. KG	Hamburg	0,01%	0,01%
ProReal Deutschland Fonds 2 GmbH & Co. KG	Hamburg	0,60%	0,60%
ProReal Deutschland Fonds 3 GmbH & Co. KG	Hamburg	0,02%	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 (siehe Tabelle: Gemeinschaftsunternehmen).

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.

Gemeinschaftsunternehmen

Name	Sitz	31.12.2014 Stimmrechtsanteil	31.12.2013 Stimmrechtsanteil
JK-COR Wohnbauentwicklung GmbH	München	50%	50%
JK-COR Wohnbauentwicklung GmbH & Co. Wilhelm-Hale-Straße 35 KG	München	50%	50%
JK-COR Wohnbauentwicklung GmbH & Co. Wilhelm-Hale-Straße 45 KG	München	50%	50%

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

(4) Bilanzierungs- und Bewertungs grundsätze

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 (z. B. 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 übertragenen Gegenleistung (Anschaffungskosten) über die identifizierbaren Vermögenswer-

te 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

	Abschreibungs-methode	Nutzungs-dauer
Software	linear	3–5 Jahre
Sonstige entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte	linear	3,5–10 Jahre
Andere Schutzrechte	linear	6 Jahre

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte werden mit den Abschreibungen auf Sachanlagen zusammengefasst unter den Abschreibungen in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen.

Finanzimmobilien

Finanzimmobilien 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 Finanzimmobilien werden linear abgeschrieben. Im Zugangsjahr erfolgt die Abschreibung zeitanteilig (pro rata temporis). Die folgenden Abschreibungsmethoden und Nutzungsdauern werden von der Gesellschaft angewandt:

Finanzimmobilien

	Abschreibungs-methodei	Nutzungs-dauer
Finanzimmobilien	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

	Abschreibungs-methode	Nutzungs-dauer
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	3–23 Jahre

Wertminderungen von sonstigen immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Finanzimmobilien

Ein Werthaltigkeitstest wird bei immateriellen Vermögenswerten mit begrenzter Nutzungsdauer sowie bei Sachanlagen und Finanzimobilien 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 werden 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 den folgenden 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 wer-

den 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 vergleichbaren 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. Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften werden zum Zugangszeitpunkt mit ihrem Zeitwert angesetzt und anschließend als finanzielle Verbindlichkeit zu fortgeführten Anschaffungskosten („FLAC") über die Restlaufzeit derart bewertet, dass über die Effektivverzinsung der Rückzahlungsbetrag zum Fälligkeitszeitpunkt erreicht ist. Sofern sich die geschätzte Höhe der Verpflichtung gegenüber diesen Gesellschaftern ändert, werden die voraussichtlichen Zahlungsströme mit dem ursprünglichen Effektivzins abdiskontiert und ein entstehender Gewinn oder Verlust erfolgswirksam in der Berichtsperiode vereinnahmt.

Leistungen an Arbeitnehmer

Aufwendungen an staatliche Rentenversicherungsträger für beitragsorientierte Pläne zur Rentenversicherung werden im Personalaufwand erfasst. Leistungsorientierte Vorsorgepläne liegen im ISARIA Wohnbau Konzern 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€ 8.555 (Vj. T€ 10.003), aufgeteilt in Geschäfts- oder Firmenwert T€ 4.301 (Vj. T€ 4.301) und sonstige immaterielle Vermögensgegenstände T€ 4.254 (Vj. T€ 5.702).

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€ 136.439 (Vj. T€ 126.334).

Finanzimmobilien

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzimmobilien wurden für das Geschäftsjahr 2014 mittels eines Ertragswertverfahrens von einem unabhängigen Sachverständigen ermittelt und belaufen sich auf T€ 13.828 (Vj. T€ 15.425). 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 3,5% und 4,5% sowie Instandhaltungskosten zwischen 4,5% und 8,0%, Verwaltungskosten zwischen 4,0% und 5,0% und ein Mietausfallwagnis zwischen 5,0% und 6,0%, jeweils bezogen auf die Nettokaltmieten. Der Buchwert der Finanzimmobilien beträgt zum Stichtag T€ 13.192 (Vj. T€ 14.699).

Auch bei der Durchführung des Wertminderungstests bei den zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzimmobilien 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 Wertminderung in Höhe von T€ 1.218 (Vj. Ertrag aus Wertaufholung von T€ 521) bei den Finanzimmobilien erfasst, da der beizulegende Nutzungswert, der durch ein Gutachten festgestellt wurde, den Buchwert um den entsprechenden Betrag unterschritt. Der Aufwand aus der Wertminderung (Vj. Ertrag aus Wertaufholung) wird in der Gesamtergebnisrechnung unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Vj. sonstige betriebliche Erträge) 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 2014 beträgt der Buchwert der gesamten Rückstellungen T€ 6.711 (Vj. T€ 4.320).

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€ 84.855 (Vj. T€ 47.712), der Buchwert der kurzfristigen Abfindungsverbindlichkeiten beläuft sich auf T€ 9.699 (Vj. T€ 10.983).

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€ 0).

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 Unsicher-

heiten 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 vierjährige (Vj. dreijährige) Mittelfristplanung. Da die Prognosesicherheit abnimmt, je weiter der Realisierungszeitraum in der Zukunft liegt, wurden Verlustvorträge, die erst in dem Zeitraum jenseits der ersten vier Jahre der Planungsrechnungen nutzbar werden, nicht angesetzt. Aufgrund der nunmehr vorhandenen Gewinnhistorie der Gesellschaft und der höheren Wahrscheinlichkeit zukünftig realisierbarer Gewinne wurde der Prognosezeitraum zum vorliegenden Abschuss von drei auf vier Jahre ausgeweitet. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 betrugen die Vermögenswerte aus laufenden Ertragsteuern T€ 1.707 (Vj. T€ 77) sowie die Verbindlichkeiten aus laufenden Ertragsteuern T€ 4.237 (Vj. T€ 1.748). Die Vermögenswerte aus latenten Steuern betrugen T€ 14.758 (Vj. T€ 14.112) und die Verbindlichkeiten aus latenten Steuern T€ 1.335 (Vj. T€ 1.752).

3. Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

(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

	2014 T€	2013 T€
Objekt Prinzregentenstraße	51.450	0
Objekt Vogelweidestraße	42.658	0
Objekt Karlsfeld 2	24.026	0
Objekt Karlsfeld 1	18.847	28.058
Objekt Karlsfeld 3	17.179	0
Objekt Maistraße	741	447
Objekt Willy-Brandt-Allee	0	3.163
Sonstige Objekte	1.694	2.908
Summe	156.594	34.577

(8) Umsatzerlöse aus der Vermietung

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung in Höhe von T€ 3.449 (Vj. T€ 3.129) beinhalten im Wesentlichen Erlöse aus der Vermietung von Finanzimmobilien in Höhe von T€ 642 (Vj. T€ 741) sowie Erlöse aus der Untervermietung von Immobilien von T€ 2.333 (Vj. T€ 2.138).

(9) Bestandsveränderungen von zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten

Bestandsveränderungen von zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten

	2014 T€	2013 T€
Erhöhung des Bestandes im Zuge der fortschreitenden Bautätigkeit	134.704	35.367
Verminderung des Bestandes durch Verkauf	(124.598)	(30.673)
Summe	10.105	4.694

(10) Materialaufwand

Materialaufwand

	2014 T€	2013 T€
Aufwendungen für den Verkauf von Objekteinheiten		
Kaufpreis Grundstücke	67.696	0
Nebenkosten Grundstücke	3.901	0
Bau- u. Baunebenkosten	53.216	26.567
	124.813	26.567
Aufwendungen für die Erzielung von Mieteinnahmen	2.822	2.857
Summe	127.635	29.424

(11) Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Personalaufwand

	2014 T€	2013 T€
Löhne und Gehälter	6.016	2.708
Soziale Abgaben und Altersversorgung	588	297
Summe	6.604	3.005

Die Zahlungen an staatliche Rentenversicherungsträger betragen im Geschäftsjahr 2014 T€ 238 (Vj. T€ 129) 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

	2014 T€	2013 T€
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	821	0
Auflösung von Rückstellungen	275	349
Entschädigungen	152	842
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen	30	106
Erträge aus dem Verkauf von langfristigen Vermögenswerten	0	649
Sonstige Erträge	420	1.596
Summe	1.699	3.543

(13) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2014 T€	2013 T€
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	3.444	2.895
Gewährleistungs- und Nachlaufkosten	2.776	1.336
Verkaufsprovisionen und sonstige Vertriebskosten	2.503	2.434
Raumaufwendungen	857	569
Werbe- und Reiseaufwendungen	822	791
Nutzungsausfallentschädigungen	512	263
Versicherungen, Beiträge und Abgaben	337	222
Kfz-Kosten	222	10
Wertminderungen auf Forderungen	0	803
Sonstiges	1.746	764
Summe	13.219	10.086

(14) Finanzerträge

Die Finanzerträge setzen sich wie folgt zusammen.

Finanzerträge

	2014 T€	2013 T€
Finanzerträge gegenüber Kommanditisten	3.329	705
Finanzerträge aus finanziellen Vermögenswerten	562	80
Andere Finanzerträge	137	44
Summe	4.028	829

Die Finanzerträge aus finanziellen Vermögenswerten resultieren hauptsächlich aus Zinserträgen aus Bankguthaben und Darlehen. Die Finanzerträge gegenüber Kommanditisten betreffen Erträge aus der Auflösung von Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften sowie Einmaleffekte aus Barwertanpassungen von Abfindungsverbindlichkeiten.

(15) Finanzaufwendungen

Finanzaufwendungen

	2014 T€	2013 T€
Zinsen und ähnliche Aufwendungen aus Finanzschulden	14.031	10.717
Finanzierungskosten	1.366	1.985
Zinsaufwendungen aus sonstigen Rückstellungen und nicht-finanziellen Verbindlichkeiten	113	324
Sonstige	116	195
Summe	15.626	13.221

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€ 15.626 (Vj. T€ 13.221) sind T€ 14.543 (Vj. T€ 11.083) als Herstellungskosten in den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit unfertigen bzw. mit fertigen Bauten aktiviert worden. Der jeweilige Finanzierungskostensatz liegt zwischen 2,52% und 15,0% (Vj. zwischen 1,87% und 23,0%).

(16) Ergebnis von at equity einbezogenen Unternehmen

Das Ergebnis von at equity einbezogenen Unternehmen in Höhe von insgesamt T€ 693 (Vj. T€ 1.990) entfällt in voller Höhe (Vj. T€ 1.990) auf die anteiligen ergebniswirksamen Eigenkapitalveränderungen des Geschäftsjahres der nach der at equity Methode in den Konzernabschluss einbezogenen Gemeinschaftsunternehmen.

(17) Ertragsteuern

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen unterliegen, je nach Rechtsform und Tätigkeit, teilweise 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.

Aus Vorjahren sind latente Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorträge in Höhe von insgesamt T€ 14.758 (Vj. T€ 14.112) auf Ebene verschiedener Gesellschaften aktiviert. Die Unternehmensplanung für die Geschäftsjahre 2015 bis 2018 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 € 33 Mio. (Vj. rund € 55 Mio.) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge von rund € 19 Mio. (Vj. rund € 36 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, Hamburg, 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 31.12.2014	Passive latente Steuern 31.12.2014
Langfristige Vermögenswerte	0	1.652
Immaterielle Vermögenswerte	0	1.327
Anteile an at equity einbezogenen Unternehmen	0	325
Kurzfristige Vermögenswerte	77	343
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	77	343
Langfristige Schulden	0	256
Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften	0	186
Gewährleistungsrückstellungen	0	70
Kurzfristige Schulden	0	3
Übrige Schulden	0	3
Verlustvorträge	15.600	0
Zwischensumme	15.677	2.254
davon langfristig	15.600	1.908
Saldierungen*	(919)	(919)
Latente Steuern laut Konzernbilanz	14.758	1.335

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.

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

Tatsächliche und latente Steuern

	2014 T€	2013 T€
Tatsächlicher Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	2.790	(179)
Latenter Steuerertrag	(1.322)	(8.338)
Summe Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	1.468	(8.516)

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

Tatsächliche Steuern in der Konzernbilanz

	31.12.2014 T€	31.12.2013 T€
Laufende Ertragsteuerforderungen	1.707	77
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	4.237	1.748

Die Ertragsteuererstattungsansprüche resultieren in Höhe von T€ 1.596 aus einbehaltener Kapitalertragsteuer. Die tatsächlichen Ertragsteuerschulden betreffen insbesondere Gewerbesteuerverpflichtungen in Höhe von T€ 2.020 (Vj. T€ 200) sowie Körperschaftsteuerverpflichtungen in Höhe von T€ 1.230 (Vj. T€ 3).

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 2014 gültige Konzernsteuersatz von in der Regel 32,98% mit dem Ergebnis vor Steuern multipliziert.

Steuerüberleitung

	2014 T€	2013 T€
Ergebnis vor Steuern	10.740	(7.433)
Konzernsteuersatz (%)	32,98%	32,98%
erwarteter Steueraufwand/-ertrag	3.542	(2.451)
Wertberichtigung auf latente Steuern und Nutzung bislang nicht erfasster Verlustvorträge	(2.999)	(3.020)
Permanente Differenzen	838	(2.341)
Steuern aus früheren Perioden	127	(41)
Verlustabzug	0	(90)
Ergebnisse assozierte Unternehmen	(103)	(217)
Steuerliche Organschaft	86	(97)
Steuersatzdifferenzen	0	(25)
Sonstige Differenzen	(22)	(235)
Gesamtsteueraufwand/-ertrag	1.468	(8.516)
Effektive Steuerbelastung	13,67%	114,57%

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

Die immateriellen Vermögenwerte „Kundenbeziehungen" werden über die voraussichtliche Nutzungsdauer von 3,5 bis 9 Jahren abgeschrieben.

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 01. Januar 2014 berichterstattungspflichtigen Segment *One Group* (als relevante zahlungsmittelgenerierende Einheit) zugeordnet.

Entwicklung der Immateriellen Vermögenswerte

in T€	Geschäfts- oder Firmenwert	Im Rahmen von Unternehmenserwerben entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte	Übrige immaterielle Vermögenswerte	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2013	0	0	537	537
Zugänge	0	0	18	18
Zugänge aus Erstkonsolidierung	4.301	5.278 *	372	9.951
Abgänge	0	0	0	0
Stand am 31.12.	4.301	5.278	927	10.506
Abschreibungen Stand 01.01.2013	0	0	442	442
Zugänge	0	0	62	62
Abgänge	0	0	0	0
Stand am 31.12.	0	0	504	504
Nettobuchwert am 31.12.2013	4.301	5.278	424	10.003
Anschaffungskosten Stand 01.01.2014	4.301	5.278	927	10.506
Zugänge	0	0	19	19
Abgänge	0	0	0	0
Zugänge aus Erstkonsolidierung	0	0	(189)	(189)
Stand am 31.12.	4.301	5.278	757	10.336
Abschreibungen Stand 01.01.2014	0	0	504	504
Zugänge	0	1.133	144	1.277
Abgänge	0	0	0	0
Stand am 31.12.	0	1.133	648	1.781
Nettobuchwert am 31.12.2014	4.301	4.146	109	8.555

* Die im Rahmen von Unternehmenserwerben entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögenswerte betreffen im Wesentlichen „Kundenbeziehungen" mit historischen Anschaffungskosten in Höhe von T€ 4.157. Die diesbezüglichen Abschreibungen im Geschäftsjahr betrugen T€ 954, somit ergibt sich zum 31. Dezember 2014 hierfür ein Buchwert von T€ 3.203.

Im Rahmen des Impairmenttests wurde der Nutzungswert dieses Segments bestimmt, der über dem Buchwert lag. Die Berechnung basiert auf prognostizierten 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 vor Steuern 16,9% (nach Steuern 11,5%) für die Detailplanungsphase sowie 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) Finanzimmobilien

Finanzimmobilien

	2014 T€	2013 T€
Anschaffungskosten Stand 01.01.	17.475	18.235
Zugänge	0	0
Abgänge	0	760
Stand am 31.12.	17.475	17.475
Abschreibungen und Wertminderungen Stand 01.01.	2.776	3.363
Zugänge Abschreibungen	288	(587)
Zugänge Abschreibungen	1.218	0
Stand am 31.12.	4.283	2.776
Nettobuchwert am 01.01.	14.699	14.872
Nettobuchwert am 31.12.	13.192	14.699

In den kumulierten Abschreibungen zum 31. Dezember 2014 sind kumulierte Wertminderungsaufwendungen von T€ 1.698 (Vj. T€ 479) enthalten.

In dem Posten „Finanzimmobilien" werden Mietwohnungen und Ladeneinheiten ausgewiesen. Im Periodenergebnis wurden insgesamt Mieteinnahmen in Höhe von T€ 642 (Vj. T€ 741) erfasst. Für den Unterhalt der vermieteten Immobilien fielen Aufwendungen in Höhe von T€ 177 (Vj. T€ 205) an. Aufwendungen für leer stehende Immobilien waren wie im Vorjahr von untergeordneter Bedeutung. Die Wertminderungen in Höhe von T€ 1.218 sind im Segment *Sonstiges* enthalten.

(20) Sachanlagen

Betriebs- und Geschäftsausstattung

	2014 T€	2013 T€
Anschaffungskosten Stand 01.01.	1.623	1.411
Zugänge	96	83
Zugang aus Erstkonsolidierung	0	129
Abgänge	0	0
Stand am 31.12.	1.719	1.623
Abschreibungen Stand 01.01.	1.230	1.125
Zugänge	140	105
Abgänge	(21)	0
Stand am 31.12.	1.391	1.230
Nettobuchwert am 01.01.	393	285
Nettobuchwert am 31.12.	328	393

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

	31.12.2014 T€	31.12.2013 T€
Langfristige Vermögenswerte	58	34
Kurzfristige Vermögenswerte	2.137	6.039
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.909	5.755
Langfristige Verbindlichkeiten	29	38
Umsatzerlöse	521	11.091
Erträge	9	76
Aufwendungen	-165	9.177

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

	2014 T€	2013 T€
Anschaffungskosten Stand 01.01.	2.868	2.807
Zugänge	693	1.990
Abgänge	2.521	1.929
Stand am 31.12.	1.040	2.868
Nettobuchwert 01.01.	2.868	2.807
Nettobuchwert 31.12.	1.040	2.868

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

(22) Beteiligungen

Bei den Beteiligungen in Höhe von T€ 75 (Vj. T€ 37) 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 Hamburg sowie jeweils ein Projekt der One Group in Berlin und im Großraum Köln.

In der Berichtsperiode wurden keine Wertminderungen (Vj. T€ 380), aber Wertaufholungen in Höhe von T€ 519 (Vj. T€ 1.970) infolge von gestiegenen Verkaufspreisen vorgenommen, die jeweils in den Bestandsveränderungen erfasst wurden. Der Buchwert dieser zum beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzten Vorräte beläuft sich nach Wertminderung auf T€ 1.827 (Vj. T€ 6.437).

Von den Vorräten werden nach Schätzungen der Gesellschaft Buchwerte von voraussichtlich rund € 65 Mio. (Vj. rund € 52 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

	31.12.2014 T€	31.12.2013 T€
Bruttowert Forderungen aus Grundstücksverkäufen	60.279	4.672
Einzelwertberichtigungen	(331)	(356)
Summe	59.948	4.316

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

Entwicklung der Wertberichtigungen auf Forderungen aus Grundstücksverkäufen

	2014 T€	2013 T€
Stand 01.01.	356	649
Zuführungen	20	29
Verbrauch	0	0
Auflösung	45	322
Stand 31.12.	331	356

Die Buchwerte der wertgeminderten Forderungen betragen zum 31. Dezember 2014 T€ 331 (Vj. T€ 356).

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€
	31.12.2014					
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	59.948	59.914	14	19	1	0
	31.12.2013					
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	4.316	4.276	38	0	2	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. Dem ISARIA Wohnbau Konzern ist es nicht gestattet, diese ohne Vorliegen eines Zahlungsverzugs ihres Eigentümers zu verkaufen oder als Sicherheit weiterzureichen.

Zum 31. Dezember 2014 war in den Forderungen aus Grundstücksverkäufen ein Betrag von T€ 6.000 als Sicherheit für Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verpfändet, die im Februar 2015 bedient wurden.

(26) Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte

Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte

	31.12.2014 T€	31.12.2013 T€
Geleistete Anzahlungen für Immobilienerwerbe	14.523	7.000
Kautionen	3.153	3.042
Forderungen aus Anteilsverkäufen	1.130	6.311
Debitorische Kreditoren	831	1.732
Forderungen gegen nahe stehenden Unternehmen, Personen und Gemeinschaftsunternehmen	0	1.502
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	57	517
Sonstige	2.589	1.995
Summe	22.283	22.098

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€ 5.232 (Vj. T€ 13.103) enthalten.

(27) Zahlungsmittel

Zahlungsmittel

	31.12.2014 T€	31.12.2013 T€
Bank	42.075	32.299
Kasse	15	4
Summe	42.090	32.303

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€ 2.287 (Vj. T€ 2.039) enthalten, die der ProReal Deutschland Fonds GmbH & Co. KG, der ProReal Deutschland Fonds 2 GmbH & Co. KG und der 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 Finanzimmobilien und Projektgesellschaften, war zum 31. Dezember 2014 ein Guthaben in Höhe von T€ 2.061 (Vj. T€ 3.756) 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€ 17.003 (Vj. T€ 12.393) frei verfügen.

(28) Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital beträgt zum 31. Dezember 2014 T€ 23.764 (Vj T€ 20.764) und wurde in 2014 um T€ 3.000 erhöht. Es ist eingeteilt in 23.764.000 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 erfolgte zum Vorjahresstichtag der Ausweis der Sachkapitalerhöhung (in Höhe der gesamten Anschaffungskosten für die One Group von T€ 8.700) in einer gesonderten Position „Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen“ innerhalb des Eigenkapitals.

Die ordentliche Hauptversammlung 2014 der ISARIA Wohnbau AG vom 23. Mai 2014 hat beschlossen, das bestehende Genehmigte Kapital 2012 aufzuheben und den Vorstand zu ermächtigen, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 22. Mai 2019 durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe von bis zu 11.882.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu € 11.882.000,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2014).

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).

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats nach näherer Maßgabe des mit der Einladung zur Hauptversammlung der Gesellschaft am 15. April 2014 im Bundesanzeiger unter Tagesordnungspunkt 6 bekanntgemachten Beschlussvorschlages auszuschließen.

Die entsprechende Änderung der Satzung wurde am 13. Juni 2014 in das Handelsregister beim Amtsgericht München (HRB 187909) eingetragen.Die Zuführung in Höhe von T€ 5.700 zu den Rücklagen des Geschäftsjahres 2014 resultiert aus der Kapitalerhöhung im Rahmen der Sacheinlage One Group.

(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

	31.12.2014 T€	31.12.2013 T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kommanditisten der ProReal Deutschland Fonds	92.616	47.712
Verbindlichkeiten gegenüber Kommanditisten der JK Wohnbau Fonds I Beteiligungs GmbH & Co.KG	1.938	10.976
Sonstige	0	8
Summe	94.554	58.696

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kommanditisten der ProReal Deutschland Fonds 2 GmbH & Co. KG und der ProReal Deutschland Fonds 3 GmbH & Co. KG handelt es sich um Kommanditbeteiligungen der Fondsanleger. 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. Zum 30. Juni 2014 erfolgte die Rückzahlung der letzten Einlagen an die Anleger des JK Fonds I. Damit wurde der JK Fonds I prospektgemäß und vollständig mit insgesamt € 38 Mio. in den letzten 2 Jahren zurückgeführt. Die ausgewiesene Verbindlichkeit zum 31. Dezember 2014 betrifft die in der Gesellschafterversammlung vom 16.12.2014 beschlossene Gewinnausschüttung, die am 28. Februar 2015 an die Fondsanleger ausbezahlt wurde.

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€
Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften	31.12.2014			
	94.554	9.699	84.855	0
Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften	31.12.2013			
	58.696	10.983	47.712	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

	31.12.2014 T€	31.12.2013 T€
STRATOS Mezzanine Fonds der HANSAINVEST, Wollerau / Schweiz	25.300	43.929
Unternehmensanleihe	10.000	0
Little Rock Business Corp., Panama-Stadt / Republik Panama	0	3.500
Sonstige	18	18
Summe	35.318	47.447

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 15,0% (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€
Finanzschulden aus partiarischen Darlehen, stillen Beteiligungen und sonstigen Kapitalüberlassungen	31.12.2014			
	35.318	35.318	0	0
Finanzschulden aus partiarischen Darlehen, stillen Beteiligungen und sonstigen Kapitalüberlassungen	31.12.2013			
	47.447	47.447	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€
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	31.12.2014			
	59.735	33.173	19.496	7.065
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	31.12.2013			
	27.637	12.282	7.199	8.156

Die kurzfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten bestehen im Wesentlichen für objektbezogene Projektentwicklungsvorhaben. Die langfristigen Finanzschulden bestehen zum Stichtag zur Finanzierung der Finanzimmobilien.

Am Bilanzstichtag stehen dem Konzern ungenutzte Kreditlinien in Höhe von T€ 7.709 (Vj. T€ 1.874) 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 2,71% und 6,0%) bzw. für ein variabel verzinsliches Darlehen der Referenzzinssatz Euribor zuzüglich 2,5%-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:

Als Sicherheit verpfändete Vermögenswerte

	31.12.2014 T€	31.12.2013 T€
Gesicherte finanzielle Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.530	22.152
Nettobuchwert des beliehenen Vorratsvermögen	51.422	45.050
Nettobuchwert der beliehenen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	13.192	14.699

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

	31.12.2014 T€	31.12.2013 T€
Kurzfristiges Darlehen an Projektgesellschaft	4.723	0
Steuern und Abgaben	806	1.972
Abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten und Sondervergütungen	300	2.797
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	38	710
Sonstige Verbindlichkeiten	2.138	4.440
Summe	8.006	9.919

Die übrigen kurzfristigen Schulden enthalten finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 6.314 (Vj. T€ 5.572). 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€ 28.445 (Vj. T€ 15.127).

(34) Verbindlichkeiten aus Anzahlungen

Die Verbindlichkeiten aus Anzahlungen betreffen Anzahlungen von Käufern für noch nicht übergebene Wohneinheiten. Zum 31. Dezember 2014 bestanden Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 39.171 (Vj. T€ 46.988).

(35) Sonstige Rückstellungen

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

Sonstige Rückstellungen

in T€	Gewährleistungen	Übrige Rückstellungen	Summe
Stand 01.01.2014	2.378	1.942	4.320
Zuführungen	1.083	3.162	4.245
Verbrauch	0	1.508	1.508
Auflösung	275	0	275
Zinseffekte	(56)	(14)	(70)
Stand 31.12.2014	3.129	3.582	6.711
davon kurzfristig	310	3.582	3.892
davon langfristig	2.819	0	2.819

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. Etwaige geltend gemachte Erstattungsansprüche wurden nicht bilanziert, da der Ausgang laufender Verfahren zum 31. Dezember 2014 nicht abschließend beurteilt werden kann.

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€ 25.087 (Vj. 19.910) hinzu, erhält man die in der Bilanz ausgewiesenen Zahlungsmittel.

6. Segmentberichterstattung

Der ISARIA Wohnbau Konzern ist zum Stichtag in die Segmente *Neubau*, *Revitalisierung*, *One Group* und *Sonstiges* eingeteilt. Die Segmente unterscheiden sich im Leistungsprofil und der Kundenzielgruppe. Transaktionen zwischen Segmenten werden nach IFRS-Rechnungslegungsgrundsätzen abgebildet. Die Tätigkeiten des ISARIA Wohnbau Konzern erstrecken sich ausschließlich auf Deutschland und dort im Wesentlichen auf 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.

- Durch die Erstkonsolidierung der One Group zum 31. Dezember 2013 sind die Erträge und Aufwendungen dieses Teilkonzerns ab dem 01. Januar 2014 im Konzernabschluss der ISARIA Wohnbau AG enthalten. Die One Group als wesentlicher Teil des Gesamtkonzerns wird in dem neuen Segment *One Group* abgebildet. Dieses Segment stellt ausschließlich den Erfolg der Geschäftstätigkeit des Teilkonzerns One Group dar.

- Im Segment *Sonstiges* werden im Wesentlichen Mieteinnahmen aus Immobilien erzielt.

Die Umsatzerlöse und die Segmentergebnisse für die Geschäftsjahre 2014 und 2013 schlüsseln sich wie folgt auf:

Segmentberichterstattung

in T€	Neubau	Revitalisierung	One Group	Sonstige	Konsolidierung / Überleitung	Konzern
Umsatzerlöse - extern						
01.01. – 31.12.2014	112.429	44.633	176	2.987	0	160.224
01.01. – 31.12.2013	32.912	1.914	0	2.879	0	37.705
Umsatzerlöse - intern						
01.01. – 31.12.2014	0	0	272	0	-272	0
01.01. – 31.12.2013	0	0	0	0	0	0
Bestandsveränderung						
01.01. – 31.12.2014	-166	875	9.396	0	0	10.105
01.01. – 31.12.2013	-345	5.039	0	0	0	4.694
Gesamtleistung						
01.01. – 31.12.2014	112.263	45.507	9.843	2.987	-272	170.329
01.01. – 31.12.2013	32.567	6.953	0	2.879	0	42.400
Abschreibungen						
01.01. – 31.12.2014	-125	0	-1.286	-1.514	0	-2.925
01.01. – 31.12.2013	-160	0	0	-298	0	-458
EBIT						
01.01. – 31.12.2014	22.279	5.061	-4.383	-1.312	0	21.644
01.01. – 31.12.2013	673	1.370	0	926	0	2.970
Finanzerträge						
01.01. – 31.12.2014	321	110	9.786	3	-6.191	4.028
01.01. – 31.12.2013	979	5	0	2	-158	829
Finanzaufwendungen						
01.01. – 31.12.2014	-9.965	-5.010	-6.424	-418	6.191	-15.626
01.01. – 31.12.2013	-9.569	-2.879	0	-931	158	-13.221
At equity Ergebnis						
01.01. – 31.12.2014	693	0	0	0	0	693
01.01. – 31.12.2013	1.990	0	0	0	0	1.990
Ertragsteueraufwand (-) / -ertrag (+)						
01.01. – 31.12.2014	-2.915	624	822	0	0	-1.468
01.01. – 31.12.2013	8.046	63	0	407	0	8.516
Ergebnis nach Steuern						
01.01. – 31.12.2014	10.414	785	-199	-1.728	0	9.272
01.01. – 31.12.2013	2.119	-1.440	0	405	0	1.084
Wertminderungen (-) / Wertaufholungen (+) auf Vorräte und Forderungen						
01.01. – 31.12.2014	-381	925	0	0	0	545
01.01. – 31.12.2013	-86	1.970	0	0	0	1.884

Der Konzern hat im Geschäftsjahr im Segment *Neubau* mit einem Kunden Umsatzerlöse von T€ 51.450 und damit mehr als 10% seiner Gesamtumsatzerlöse erzielt.

7. Sonstige Angaben

(37) Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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 € 2,3 Mio. (Vj. rund € 1,5 Mio.) gebildet. Weitere € 0,7 Mio. (Vj. 1,5 Mio.) sind hierfür bereits in den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen berücksichtigt. Das maximal erwartete Risiko beträgt rund € 5,4 Mio. (Vj. rund € 9,7 Mio.) Die Gesellschaft rechnet jedoch nicht mit einer Inanspruchnahme über den Betrag der gebildeten Rückstellungen hinaus.

Zum 31. Dezember 2014 bestehen wesentliche finanzielle Verpflichtungen im Zusammenhang mit noch nicht vollzogenen Grundstückserwerben in Höhe von T€ 25.650 (Vj. T€ 21.000). Die Fälligkeiten dieser verbliebenen Kaufpreisraten hängen von Bedingungen ab, deren Eintritt vom Erreichen gewisser Baurechts-Entwicklungsstufen abhängt. Nach Einschätzung der Gesellschaft wird die nächste Kaufpreisrate in Höhe von T€ 14.000 Ende 2015 fällig werden, mit dem Eintritt der übrigen Entwicklungsstufen wird jedoch nicht vor Mitte 2016 gerechnet.

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 2016 gerechnet.

Die zum Vorjahresstichtag 31. Dezember 2013 ausgewiesenen finanziellen Verpflichtungen aus Kaufpreisen in Höhe von T€ 63 für bereits beurkundete aber noch nicht vollzogene Erwerbe von Immobilienobjektgesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2014 vollständig beglichen. Im Zeitpunkt des Erwerbs der restlichen dieser Immobilienobjektgesellschaften, der im Verlauf des Geschäftsjahres 2015 zu erwarten ist, werden Immobilienfinanzierungen von rund € 40 Mio. (Buchwerte zum 31. Dezember 2014) 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€ 2.670 (Vj. T€ 2.608), davon entfallen T€ 2.050 (Vj. T€ 2.010) auf ein Untermietverhältnis (Generalmietvertrag).

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

Mindestleasingzahlungen

	31.12.2014 T€	31.12.2013 T€
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	2.922	2.672
Fälligkeit zwischen einem und fünf Jahren	3.471	5.866
Fälligkeit nach mehr als fünf Jahren	0	0
Summe	6.393	8.538

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€ 17.295. 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 Finanzimmobilien.

Aus unkündbaren Leasing- und Mietverträgen erwartet der Konzern in den nächsten Jahren die folgenden Zahlungen:

Mindestleasingzahlungen

	31.12.2014 T€	31.12.2013 T€
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	1.012	1.050
Fälligkeit zwischen einem und fünf Jahren	146	246
Fälligkeit nach mehr als fünf Jahren	0	0
Summe	1.158	1.296

(39) Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Die Tabelle Buchwerte und beizulegende Zeitwerte zeigt die im Konzernabschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten je Bewertungskategorie nach IAS 39.

Buchwerte und beizulegende Zeitwerte

	Bewertungskategorie nach IAS 39	31.12.2014 Buchwert	31.12.2014 Beizulegender Zeitwert	31.12.2013 Buchwert	31.12.2013 Beizulegender Zeitwert
Aktiva in T€					
Finanzielle Vermögenswerte – Beteiligungen	AfS	75	n/a	37	n/a
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	LaR	59.948	59.948	4.316	4.316
Sonstige Forderungen und finanzielle	LaR	5.232	5.232	13.103	13.103
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	42.090	42.090	32.303	32.303
Passiva in T€					
Abfindungsverbindlichkeiten von Gesellschaftern von Personengesellschaften	FLAC	94.554	100.266	58.696	58.696
Finanzschulden aus stillen Beteiligungen, partiarischen Darlehen und anderen Kapitalüberlassungen	FLAC	35.318	35.318	47.447	48.149
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	FLAC	59.735	59.873	27.637	27.797
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	28.445	28.445	15.127	15.127
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	5.037	5.037	5.572	5.572

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 eine signifikante Abweichung zum Buchwert besteht, 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.

- Die Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften betreffen im Wesentlichen die Verbindlichkeiten gegenüber Kommanditisten der ProReal Deutschland Fonds 2 und 3.

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					
	2014 T€	2013 T€	2014 T€	2013 T€	2014 T€	2013 T€	2014 T€	2013 T€	2014 T€	2013 T€
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (AfS)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Darlehen und Forderungen (LaR)	562	80	0	0	0	-803	-44	106	518	-616
Finanzielle Verbindlichkeiten, zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (FLAC)	-15.513	-12.705	3.216	-102	0	0	0	0	-12.297	-12.807
Summe	-14.951	-12.625	3.216	-102	0	-803	-44	106	-11.779	-13.423

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 Finanzinstrumente 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 Konzern 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 und Hamburg, 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.

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.

Mit der Übernahme der One Group zum Jahresende 2013 verfügt die ISARIA Wohnbau nun über eine konzerneigene Finanzierungsplattform. Dies bedeutet eine deutliche Absenkung der finanzwirtschaftlichen Risiken in vielfacher Hinsicht. Verschiedene jeweils komplexe Finanzinstrumente konnten so durch eine einheitliche Struktur ersetzt werden. Zuflüsse sind nun verlässlich und kalkulierbar. Auch die Kosten liegen zum Teil deutlich unter den bisherigen Engagements. Die Gesellschaft geht davon aus, dass aus den über die Plattform bereits zur Verfügung stehenden Mittel sowie über die Einwerbung weiterer Mittel in 2015 durch die Auflage eines weiteren geschlossenen Alternativen Investmentfonds (AIF) die anstehenden Prolongationen und Projektentwicklungen vollständig finanziert werden können und die allgemeine Liquidität gesichert ist. Die aktuelle Liquiditätsplanung sieht hierbei vor, dass lediglich Anleihen über rund € 5,3 Mio. prolongiert werden. Geplant ist weiterhin die vollständige Rückführung/ Umschuldung vergleichsweise hoch verzinster Mezzanine-Finanzierungen bis zur Höhe von € 25,3 Mio. Von der One Group aufgenommenen Fondsmittel müssen spätestens 2017 erstmals teilweise an die Investoren zurückgezahlt werden. Der Liquiditätsplan sieht vor, dass jeweils revolvierend neue Mittel eingeworben werden und damit langfristig die Projektfinanzierung auf einem bestimmten Niveau erhalten bleibt. Hier liegen Risiken in der allgemeinen Markt- und Zinsentwicklung.

Die wesentlichen Liquiditätsabflüsse bestehen insgesamt in den laufenden Verbindlichkeiten des ISARIA Wohnbau Konzerns, den Finanzierungskosten, den planmäßigen Ausschüttungen an die Gesellschafter der ProReal Deutschland Fonds und in der geplanten Rückführung des Mezzaninekapitals sowie der Unternehmensanleihe 2014/2015 in Höhe von € 10,0 Mio. Liquiditätszuflüsse sind insbesondere durch eingeworbene Fondsmittel der One Group (ProReal Deutschland Fonds-Serie), die Kaufpreiszahlung aus dem Verkauf der abgeschlossenen Projektentwicklung in Höhe von € 51,5 Mio. sowie die anstehenden Übergaben aus Projektgesellschaften zu erwarten. Zur Finanzierung weiterer (Grundstücks-)Akquisitionen ist außerdem die Ausgabe einer neuen Unternehmensanleihe denkbar. Alle im Geschäftsjahr 2014 fälligen Anleihen und Kredite konnten abgelöst oder verlängert werden.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die vertraglich vereinbarten bzw. erwarteten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten 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 2014 im Bestand waren und für die bereits Zahlungen vertraglich vereinbart waren.

Vertraglich vereinbarte Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten

	31.12.2014	Cashflows 2015			Cashflows 2016–2019			Cashflows > 2020		
in T€	Buch-wert	Zins fix	Zins variabel	Tilgung	Zins fix	Zins variabel	Tilgung	Zins fix	Zins variabel	Tilgung
Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschafter	94.554	9.699	0	0	26.565	0	92.616	0	0	0
Finanzschulden aus partiarischenDarlehen, stillen Beteiligungen und sonstigen Kapitalüberlassungen	35.318	3.484	0	35.318	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.735	323	544	14.817	1.192	61	5.454	3.033	0	7.065
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Beteiligungsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	5.037	0	0	5.037	0	0	0	0	0	0
Summe	194.643	13.506	544	55.172	27.757	61	98.070	3.033	0	7.065

Vertraglich vereinbarte Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten

	31.12.2013	Cashflows 2014			Cashflows 2015–2018			Cashflows > 2019		
in T€	Buch-wert	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 partiarischenDarlehen, 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

Planzahlen für zukünftige neue Verbindlichkeiten gehen nicht ein. Jederzeit rückzahlbare finanzielle Verbindlichkeiten sind immer dem frühesten Zeitraster zugeordnet.

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 hypothetischen 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 und Verbindlichkeiten 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 Konzern 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 vier (Vj. zwei) vertraglich mit variablem Zinssatz ausgestatteten Darlehen 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€ 381 (Vj. T€ 102).

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:

Kapitalsteuerung

	31.12.2014 T€	31.12.2013 T€
Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften	94.554	58.696
Finanzschulden	95.053	75.083
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	33.482	20.699
(Abzüglich) liquider Mittel	-42.090	-32.303
Netto-Finanzschulden	180.997	122.175
Eigenkapital	22.905	13.606
Eigenkapital und Netto-Finanzschulden	203.902	135.781
Eigenkapitalquote	7,6 %	6,0 %

(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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Gesellschaften als nahe stehende Unternehmen identifiziert, auf die ein Großaktionär im Betrachtungszeitraum maßgeblichen Einfluss ausüben konnte.

Nahe stehende Personen in Schlüsselpositionen

Als nahe stehende Personen in Schlüsselpositionen gelten die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, die sich für das Geschäftsjahr 2014 wie folgt darstellen:

Nahe stehende Personen in Schlüsselpositionen

Vorstand
Michael Haupt, CEO
Christian Dunkelberg, COO
Jan von Lewinski, COO (seit 01. Januar 2014)

Aufsichtsrat

Prof. Dr. Raimund Baumann (Vorsitzender)

Robert Unger (stellvertetender Vorsitzender)

Michael Kranich

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

- keine weiteren Mandate

Herr Michael Kranich, Executive Director der aeris CAPITAL, Pfäffikon, Schweiz

- Park & Bellheimer AG – Aufsichtsratsvorsitzender
- ZetVisions AG – stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
- Leonardo Venture GmbH & KGaA – stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
- Epple Holding GmbH – Vorsitzender des Beirats
- VRmagic Holding AG – Aufsichtsrat

Die folgende Tabelle zeigt 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. 2014	01.01. – 31.12. 2014	31.12.2014	31.12.2014
JK-COR Gesellschaften	693	0	0	-81
Vorstand und Aufsichtsrat	13	1.387	0	7
Summe	706	1.387	0	-74
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

JK-COR Gesellschaften

Die Erträge mit den JK-COR Gesellschaften in Höhe von T€ 693 (Vj. T€ 1.990) betreffen das im Finanzergebnis enthaltene anteilige Ergebnis.

Vorstand und Aufsichtsrat

Die Gesamtbezüge für Mitglieder des Vorstands beliefen sich auf T€ 1.924 (Vj. T€ 746). Die Vergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder ergab sich in den jeweiligen Geschäftsjahren wie folgt:

Gewährte Zuwendungen

	Michael Haupt Vorstandssprecher (CEO) Eintritt: 01.02.2012				Christian Dunkelberg Vorstand (CIO) Eintritt: 15.12.2010				Jan von Lewinski Vorstand (COO) Eintritt: 01.01.2014			
	2013	2014	2014 (Min)	2014 (Max)	2013	2014	2014 (Min)	2014 (Max)	2013	2014	2014 (Min)	2014 (Max)
Festvergütung	248	330	330	330	248	330	330	330	0	300	300	300
Nebenleistungen	36	17	17	17	14	14	14	14	0	15	15	15
Summe	284	347	347	347	262	344	344	344	0	315	315	315
Einjährige variable Vergütung	100	314	0	330	100	314	0	330	0	290	0	300
Mehrjährige variable Vergütung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	100	314	0	330	100	314	0	330	0	290	0	300
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtvergütung	384	661	347	677	362	658	344	674	0	605	315	615

Zufluss

	Michael Haupt Vorstandssprecher (CEO) Eintritt: 01.02.2012		Christian Dunkelberg Vorstand (CIO) Eintritt: 15.12.2010		Jan von Lewinski Vorstand (COO) Eintritt: 01.01.2014	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Festvergütung	330	248	330	248	300	0
Nebenleistungen	17	36	14	14	15	0
Summe	347	284	344	262	315	0
Einjährige variable Vergütung	150	50	150	130	50	0
Mehrjährige variable Vergütung	0	0	0	0	0	0
Sonstiges	0	0	0	0	0	0
Summe	150	50	150	130	50	0
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	0	0
Gesamtvergütung	497	334	494	392	365	0

Die Vergütung des Aufsichtsrats betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt T€ 134 (Vj. T€ 208).

(42) Personal

Durchschnittlich waren im Geschäftsjahr 2014 55 Mitarbeiter (Vj. 31 Mitarbeiter) beschäftigt.

	31.12.2014	31.12.2013
Mitarbeiteranzahl	60	50

(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.

Die Anzahl der in die Berechnung einfließenden Stammaktien hat sich infolge der registerlichen Eintragung der Sachkapitalerhöhung durch die Einbringung der One Group GmbH am 11. Februar 2014 von 20.764.000 Aktien auf 23.764.000 Aktien erhöht.

(44) Befreiung nach § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264 b HGB

Folgende Tochterunternehmen machen für das Geschäftsjahr 2014 von der Befreiung des § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264 b HGB Gebrauch:

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

Gewichtete Anzahl an Stammaktien im Umlauf

	Grundkapital bzw. Anzahl Aktien (Tausend)	Gewichtete Anzahl Aktien (Tausend)
01.01.2014	20.764	20.764
31.12.2014	23.764	23.764
Gewichtete Anzahl an Stammaktien der ISARIA Wohnbau AG im Geschäftsjahr 2014 (Tausend)		23.427
Berechnung Ergebnis je Aktie	**2014**	**2013**
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Konzernergebnis (in T€)	9.294	1.046
Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Stammaktien (in Tausend Stück)	23.427	20.764
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,40	0,05
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,40	0,05

(45) Honorare des Abschlussprüfers

Durch den Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2014, die Nörenberg • Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, wurden für das Geschäftsjahr 2014 Honorare von insgesamt T€ 416 (Vj. T€ 462) berechnet. Diese betrafen mit T€ 262 (Vj. T€ 405) Abschlussprüfungsleistungen für die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses und mit T€ 50 (Vj. T€ 15) andere Bestätigungsleistungen. Ferner wurden für Steuerberatungsleistungen T€ 93 (Vj. T€ 0) und für sonstige Leistungen Honorare von T€ 11 (Vj. T€ 42) berechnet. Zusätzlich wurden Auslagen in Höhe von T€ 30 (Vj. T€ 28) 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

Am 16. Februar 2015 erfolgte die planmäßige Rückzahlung der Unternehmensanleihe 2014/2015 in Höhe von € 10,0 Mio.

Ebenfalls im Februar 2015 erhielten wir das Termsheet einer Bank für die Finanzierung des Projekts am Kapstadtring in Hamburg mit einem Volumen von bis zu € 16,9 Mio.

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.

(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.ag) im Bereich Investor Relations dauerhaft zugänglich gemacht.

München, 09. März 2015

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, 09. März 2015

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 01. Januar bis 31. Dezember 2014 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 11. März 2015

Nörenberg • Schröder

GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Cronemeyer
Wirtschaftsprüfer

Michels
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.ag
www.isaria.ag

Vorstand

Christian Dunkelberg, Michael Haupt (Sprecher), Jan von Lewinski

Berufsaufsichtsbehörde

Gewerbeamt München, KVR München, Ruppertstr.19, 80466 München

HRB München 187909
USt-IdNr.: DE 16 92 57 375

Layout & Satz

TPA Agentur für Kommunikationsdesign GmbH

Bildnachweis

Illustration Fuchshuber Architekten GmbH, Fotostudio Black Box, Tommy Lösch, iStockphoto LP

Der Geschäftsbericht 2014 liegt auch in englischer Fassung vor. Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

Finanzkalender

08. Mai 2015

Hauptversammlung

15. Mai 2015

Veröffentlichung 3-Monatsabschluss 2015

14. August 2015

Veröffentlichung 6-Monatsabschluss 2015

13. November 2015

Veröffentlichung 9-Monatsabschluss 2015

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.