J A H R E S A B S C H L U S S

zum 31. Dezember 2014 und
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014
der
ISARIA Wohnbau AG
München

BILANZ

zum

31. Dezember 2014

ISARIA Wohnbau AG
München

AKTIVA

	€	31.12.2014 €	31.12.2013 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen und Lizenzen		25.582,00	51.670,00
II. Sachanlagen			
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung		209.363,00	226.383,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.639.353,25		13.841.484,91
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.280.610,08		5.280.610,08
3. Beteiligungen	112.991,37	17.032.954,70	74.991,37
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	639.921,57		639.921,57
2. Geleistete Anzahlungen	159.782,22	799.703,79	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	42.662.575,46		32.412.104,39
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	849.781,43		3.139.631,52
3. Sonstige Vermögensgegenstände	444.998,59	43.957.355,48	5.011.785,47
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		11.618.995,01	2.227.275,64
C. Rechnungsabgrenzungsposten		58.602,95	24.995,55
D. Aktive latente Steuern		10.511.401,00	13.081.785,00
		84.213.957,93	76.012.638,50

PASSIVA

	€	31.12.2014 €	31.12.2013 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital Bedingtes Kapital: € 10.382.000,00 (€ 10.382.000,00)		23.764.000,00	20.764.000,00
II. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen		0,00	3.000.000,00
III. Kapitalrücklage		70.017.930,00	70.017.930,00
IV. Bilanzverlust		-65.645.973,57	-71.356.305,12
Summe Eigenkapital		28.135.956,43	22.425.624,88
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	2.722.234,00		926.044,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.469.871,08	5.192.105,08	4.713.684,34
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	10.000.000,00		0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.014.790,50		1.201.019,50
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	32.003.256,81		29.156.964,69
4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.220.767,84	50.238.815,15	13.632.988,02
- davon aus Steuern € 155.406,86 (€ 171.882,14)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 5.257,63 (€ 5.262,06)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 1.220.767,84 (€ 13.632.988,02)			
D. Passive latente Steuern		647.081,27	3.956.313,07
		84.213.957,93	76.012.638,50

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

ISARIA Wohnbau AG
München

	2014 €	2013 €
1. Umsatzerlöse	15.452,45	0,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	509.615,14	2.030.731,25
3. Rohergebnis	525.067,59	2.030.731,25
4. Personalaufwand		
a) Gehälter	-4.109.153,95	-2.383.272,86
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-381.969,74	-274.938,70
	-4.491.123,69	-2.658.211,56
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-124.689,75	-159.556,37
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.647.366,55	-7.461.951,17
7. Erträge aus Beteiligungen	910.665,30	2.327.054,68
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	28.826.728,74	1.098.059,57
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen € 1.543.741,05 (€ 1.700.994,22)	1.867.718,32	1.727.321,52
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-8.325.593,44	-31.771,00
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-4.398.085,15	-391.026,19
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus verbundenen Unternehmen € -523.491,46 (€ -418.692,49)	-1.499.309,58	-940.344,97
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	6.644.011,79	-4.459.694,24
14. Außerordentliche Erträge	821.250,00	3.200.000,00
15. Außerordentliches Ergebnis	821.250,00	3.200.000,00
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - davon aus latenten Steuern € 738.847,80 (€ 6.832.957,89)	-1.752.516,07	6.817.219,73
17. Sonstige Steuern	-2.414,17	278,42
18. Jahresüberschuss	5.710.331,55	5.557.803,91
19. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-71.356.305,12	-76.914.109,03
20. Bilanzverlust	-65.645.973,57	-71.356.305,12

ISARIA Wohnbau AG
München

Anhang für das Geschäftsjahr 2014

1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der ISARIA Wohnbau AG ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt. Zur Verbesserung der Klarheit der Darstellung werden einzelne Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung im Jahresabschluss zusammengefasst und im Anhang erläutert.

Die Gliederung des Jahresabschlusses wurde nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vorgenommen. Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren.

Alle Wertangaben erfolgen, soweit nichts anderes angegeben ist, in Tausend Euro (T€). Durch die Darstellung in T€ kann es zu Rundungsdifferenzen kommen.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** werden zu ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Das **Sachanlagevermögen** wird zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt und um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die planmäßigen Abschreibungen werden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen.

Die **Finanzanlagen** sind mit ihren Anschaffungskosten bewertet. Soweit erforderlich, wird der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere beizulegende Wert angesetzt, sofern eine voraussichtlich dauernde Wertminderung vorliegt.

Die zum **Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte** werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, im Fall der Herstellungskosten inklusive Gemeinkosten, angesetzt. Sofern die beizulegenden Werte am Bilanzstichtag niedriger sind, werden diese angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken mit ihrem Nennwert bewertet. Wertberichtigungen werden dort vorgenommen, wo konkrete Ausfallrisiken vorlagen. Weiterhin werden Abschläge für überfällige Forderungen durchgeführt.

Der Ausweis der **Bank- und Kassenbestände** erfolgt mit dem Nennbetrag. Zinsen und Nebenkosten werden periodengerecht abgegrenzt.

Rechnungsabgrenzungsposten wurden für Ausgaben bzw. Einnahmen gebildet, die Aufwand bzw. Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Abschlussstichtag darstellen.

Latente Steuern werden für temporäre Differenzen zwischen den Wertansätzen in der Steuerbilanz und in der Handelsbilanz gebildet. Die Bewertung erfolgt nicht abgezinst mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen. Daneben wurden aktive latente Steuern auf Verlustvorträge in Höhe der innerhalb der nächsten vier Jahre zu erwartenden Verlustverrechnung gebildet, auch wenn diese die passiven latenten Steuern überschreiten.

Das **Eigenkapital** ist zum Nennwert angesetzt.

Bei den **Steuerrückstellungen** und den **sonstigen Rückstellungen** sind die erkennbaren Risiken und die ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung voraussichtlichen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im beigefügten Anlagespiegel (vgl. Anlage 1) dargestellt.

Finanzanlagen

Die nachfolgenden Übersichten zeigen die zum Stichtag unmittelbar gehaltenen Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen:

Bezeichnung	Sitz	Stellung	Beteiligungs-quote	Eigenkapital 31.12.2014 €	Jahresergebnis 2014 €
JK Wohnbau GmbH & Co. Objekt Maistraße KG	München	Kommanditist	100%	-17.702.510,54	-1.577.651,30
JK Wohnbau Objekt Stahl-straße GmbH	München	Gesellschafter	100%	468.635,30	28.837,99
ISARIA GmbH & Co. Objekt Metropolis KG (vormals: J.K. Wohnbaugesellschaft mbH & Co. Objekt Defreggerstraße KG)	München	Kommanditist	80%	-2.626.173,45	1.358,65
JK-COR Wohnbauentwick-lung GmbH & Co. Wilhelm-Hale-Straße 35 KG	München	Kommanditist	50%	77.824,44	44.515,67
JK-COR Wohnbauentwick-lung GmbH & Co. Wilhelm-Hale-Straße 45 KG	München	Kommanditist	50%	25.000,00	1.432.036,26
JK-COR Wohnbauentwick-lung GmbH	München	Gesellschafter	50%	46.553,50	3.691,44
Isaria Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG	München	Kommanditist	100%	2.299.864,63	-1.284.876,38
Isaria III Immobilienverwal-tung GmbH & Co. KG	München	Kommanditist	100%	451.027,43	-21.682,76
J.K. Wohnbaugesellschaft mbH & Co. Objekt Hohenwaldeck KG	München	Kommanditist	100%	7.234.582,83	170.163,55
JK Wohnbau GmbH & Co. Objekt Waltherstraße KG	München	Kommanditist	100%	-3.945.778,34	-330.521,46
JK Wohnbau Objekt Karlsfeld 1 GmbH	München	Gesellschafter	100%	-4.416.195,93	6.650.451,92
App.artments GmbH	München	Gesellschafter	100%	25.000,00	0*
ISARIA Verwaltungs AG & Co. Objekt Viktoriastraße KG (vormals: J.K. Verwaltungs AG & Co. Objekt Viktoriastra-ße KG)	München	Komplementär	94,90%	-1.636.573,20	-198.152,43
ISARIA Wohnbau Objekt Am Münchfeld GmbH (vormals: JK Wohnbau Objekt Am Münchfeld GmbH)	München	Gesellschafter	90%	54.805,49	0*
ISARIA Wohnbau Objekt Willy-Brandt-Allee GmbH (vormals: JK Wohnbau Objekt Willy-Brandt-Allee GmbH)	München	Gesellschafter	100%	26.000,00	0*

ISARIA Tower GmbH (vormals: JK Tower GmbH)	München	Gesellschafter	100%	14.736,29	0*
ISARIA Holding GmbH	München	Gesellschafter	100%	16.755,25	4.492,70
Wohnbau Objekt Wagenbauerstraße GmbH	München	Gesellschafter	6%	1.093,19**	-10.025,09**
Living Bogenhausen GmbH	München	Gesellschafter	100%	1.513.894,29	0*
Gindiwo Ges. f. ind. Wohnungsprivatisierung Objekt St. Bonifatius Straße mbH	München	Gesellschafter	100%	-9.758.791,54	-4.160.028,61
GINDIWO Gesellschaft für individuelle Wohnungsprivatisierung mbH	München	Gesellschafter	100%	-465.582,05	-137.571,84
ISARIA Holding GmbH & Co. Objekt Hörgensweg KG	München	Kommanditist	100%	-17.995,50	-18.495,50
ISARIA Bau GmbH	München	Gesellschafter	100%	25.247,52	247,52
Objekt Kapstadtring 1 GmbH	München	Gesellschafter	20%	32.109,98	7.109,98
Wohnbau Objekt Tübinger Straße GmbH	München	Gesellschafter	6%	-55.693,75***	0***
Wohnbau Objekt Hansastraße GmbH	München	Gesellschafter	6%	-66.982,44***	-7.290,00***
One Group GmbH	Hamburg	Gesellschafter	100%	1.314.872,04	0*

* Jahresergebnis nach Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag

** vorläufiges Jahresergebnis zum 31.10.2014

*** vorläufiges Jahresergebnis zum 31.12.2013

Die ISARIA Wohnbau AG hat mit Vertrag vom 27. Dezember 2013 und Erfüllung der aufschiebenden Bedingungen am 20. November 2014 erst 84% und am 21. November 2014 die restlichen 10% der Anteile an der Wohnbau Objekt Prinzregentenstraße GmbH erworben. Mit Wirkung zum 25. November 2014 wurde die Wohnbau Objekt Prinzregentenstraße GmbH auf die ISARIA Wohnbau Objekt Willy-Brandt-Allee GmbH verschmolzen. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 11. Dezember 2014.

Die ISARIA Wohnbau AG ist über die J.K. Wohnbaugesellschaft mbH & Co. Objekt Hohenwaldeck KG mittelbar an nachfolgender Gesellschaft beteiligt:

Bezeichnung	Sitz	Beteili-gungs-quote	Eigenkapital 31.12.2014 €	Jahresergebnis 2014 €
Hohenwaldeck Komplementär GmbH	München	100%	17.931,42	452,69

Die ISARIA Wohnbau AG ist über die One Group GmbH mittelbar an nachfolgenden Gesellschaften beteiligt:

One Capital Emissionshaus GmbH	Hamburg	Gesellschafter	100%	258.211,41	-42.007,29
One Consulting GmbH	Hamburg	Gesellschafter	100%	-1.321.430,54	-385.155,12
One Komplementär GmbH	Hamburg	Gesellschafter	100%	26.381,29	-1.099,22
One Komplementär 2 GmbH	Hamburg	Gesellschafter	100%	23.662,94	-4.337,06
One Project Development	Hamburg	Gesellschafter	100%	-4.885.210,46	-511.475,40
One Project Development AIF 4 GmbH	Hamburg	Gesellschafter	100%	23.307,50	-1.692,50
One Real Estate GmbH	Hamburg	Gesellschafter	100%	21.530,98	0*
OPD Objekt St. Augustin GmbH	Hamburg	Gesellschafter	100%	23.822,18	-1.177,82
One Group Objekt Herbartstraße 23 KG (vormals: vRHV Verwaltung I GmbH)	Berlin	Gesellschafter	94,8%	-259.868,08	-237.266,19
ProReal Deutschland Fonds GmbH & Co. KG i.L.	Hamburg	Gesellschafter	0,13%	0,00	2.386.746,00
ProReal Deutschland Projektfonds GmbH & Co. KG i.L.	Hamburg	Gesellschafter	0,01%	0,00	421.440,35
ProReal Deutschland Fonds 2 GmbH & Co. KG	Hamburg	Gesellschafter	0,6%	26.881.841,40	2.755.208,95
ProReal Deutschland Fonds 3 GmbH & Co. KG	Hamburg	Gesellschafter	0,02%	75.054.947,38	152.089,73
ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG	Hamburg	Gesellschafter	100 %	3.425,65	-574,35

* Jahresergebnis nach Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag

Die Anteile an der im Vorjahr hier ausgewiesenen One Finance OFC GmbH, Hamburg, wurden mit Wirkung zum 31. Oktober 2014 an den Minderheitengesellschafter veräußert.

Die ISARIA Wohnbau AG ist über die JK Wohnbau GmbH & Co. Objekt Waltherstraße KG mittelbar an nachfolgender Gesellschaft beteiligt:

Bezeichnung	Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital 31.12.2014 €	Jahresergebnis 2014 €
Waltherstraße Komplementär GmbH	München	100%	21.439,73	589,30

Die ISARIA Wohnbau AG ist über die JK Wohnbau Objekt Karlsfeld 1 GmbH mittelbar an folgenden Gesellschaften beteiligt:

Bezeichnung	Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital 31.12.2014 €	Jahresergebnis 2014 €
ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 2 GmbH (vormals: JK Wohnbau AG & Co. Objekt Karlsfeld 2 KG)	München	100%	25.000,00	0*
ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 3 GmbH (vormals: JK Wohnbau AG & Co. Objekt Karlsfeld 3 KG)	München	100%	25.000,00	0*

* Jahresergebnis nach Ergebnisabführungsvertrag zur JK Wohnbau Objekt Karlsfeld 1 GmbH

Die ISARIA Wohnbau AG ist über die ISARIA Holding GmbH mittelbar an folgenden Gesellschaften beteiligt:

Bezeichnung	Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital 31.12.2014 €	Jahresergebnis 2014 €
JK Wohnbau Fonds GmbH	München	100%	93.526,45	71.682,26
JK Treuhand Vermögensverwaltung GmbH	München	100%	-166.845,70	-43.020,55

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Der Bestand beinhaltet in Höhe von T€ 400 eine Wohnung sowie Tiefgaragenstellplätze in Höhe von T€ 240.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegen Herrn Josef L. Kastenberger, der bis zum 31. Dezember 2011 Vorstand der Gesellschaft war, in Höhe von T€ 62 (Vorjahr T€ 1.502) ausgewiesen.

Desweiteren werden unter den sonstigen Vermögensgegenständen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von T€ 28 (Vj. T€ 32) ausgewiesen.

Aktive und passive Latente Steuern

Latente Steuern werden auf temporäre Differenzen zwischen dem jeweiligen Bilanzansatz gemäß Handelsbilanz und Steuerbilanz berücksichtigt. Bei den Differenzen handelt es sich um Abweichungen aus der Bewertung von Finanzanlagen. Diese Abweichungen führen zu passiven latenten Steuern.

Zudem bestehen zum 31. Dezember 2014 körperschaftsteuerliche und gewerbesteuerliche Verlustvorträge, auf die aktive latente Steuern auf Basis einer steuerlichen Vier-Jahresplanung für die ISARIA Wohnbau AG gebildet werden. Bei der Berechnung der latenten Steuern wurde für die Körperschaftsteuer ein Steuersatz von 15,83% (inkl. Solidaritätszuschlag) und für die Gewerbesteuer ein Steuersatz von 17,15% zugrunde gelegt.

Zum Abschlussstichtag unterliegt gemäß § 268 Abs. 8 HGB der Überhang der aktiven latenten Steuern über die passiven latenten Steuern in Höhe von T€ 9.864 einer Ausschüttungssperre.

Eigenkapital

Das gezeichnete und im Handelsregister eingetragene Kapital (Grundkapital) der ISARIA Wohnbau AG beträgt mit Eintragung der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage aus dem genehmigten Kapital (Erwerb aller Geschäftsanteile an der One Group GmbH) in das Handelsregister am 11. Februar 2014 zum Stichtag € 23.764.000,00 und ist eingeteilt in 23.764.000 nennwertlose und auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von € 1,00.

Die ordentliche Hauptversammlung 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 EUR 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.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2014 durch Beschluss der Hauptversammlung vom 23. März 2012 um bis zu € 10.382.000,00 bedingt erhöht. Das bedingte Kapital wurde zum Stichtag noch nicht in Anspruch genommen.

Noch bestehende Genussrechte in Höhe von T€ 7 konnten mangels Erreichbarkeit der Zeichner auch im abgelaufenen Geschäftsjahr noch nicht aufgehoben und zurückbezahlt werden. Die Gesellschaft geht nicht davon aus, aus diesen Genussrechten noch in Anspruch genommen zu werden. Die ausstehenden Ansprüche würden sich nur auf die Rückzahlung des eingesetzten Betrages beziehen.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen untergliedern sich wie folgt:

	T€
Rückstellungen für Personalkosten	839
Rückstellungen für Prozessrisiken	1.085
Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten	320
Übrige	226

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Personalaufwand

Durchschnittlich waren im abgelaufenen Geschäftsjahr 41 Mitarbeiter/-innen (Vj. 29 Mitarbeiter/-innen) beschäftigt.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen im Wesentlichen auf folgende Positionen:

- Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (T€ 2.315)
- Fremdarbeiten und Nachlaufkosten (T€ 2.065)
- Verlustübernahmen aus Beteiligungen (T€ 331)
- Raumkosten (T€ 690)

Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens

Der Ausweis betrifft in voller Höhe außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen auf Grund einer voraussichtlich dauernden Wertminderung.

Erträge aus Gewinnabführungsverträgen und Aufwendungen aus Verlustübernahmen

Die Erträge aus Gewinnabführungen und Aufwendungen aus Verlustübernahmen betreffen die Gewinn- und Verlustanteile aus Ergebnisübernahmen auf Grund bestehender Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge.

Steuern vom Einkommen und Ertrag und sonstige Steuern

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag resultieren in Höhe von T€ 2.491 aus der Mindestbesteuerung und kumulierten latenten Steuererträgen von T€ 739.

Außerordentliche Erträge

Die außerordentlichen Erträge resultieren wie im Vorjahr in voller Höhe aus einem Forderungsverzicht.

5. Sonstige Angaben

5.1 Haftungsverhältnisse

Bürgschaften

- Bürgschaft für das Darlehen eines Kreditinstitutes an die Isaria Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG in Höhe von T€ 2.689.
- Unbefristete Höchstbetragsbürgschaft für die Darlehen der ISARIA Wohnbau Objekt Am Münchfeld GmbH bei einem Kreditinstitut in Höhe von T€ 7.300.
- Selbstschuldnerische Bürgschaft für ein Darlehen der ISARIA GmbH & Co. Objekt Metropolis KG bei einem Kreditinstitut in Höhe von T€ 3.000.
- Gesamtschuldnerische Haftung für die Zahlung des Grundstückskaufpreises der ISARIA Tower GmbH in Höhe von T€ 14.000.
- Schuldbeitritt und Zwangsvollstreckungsunterwerfung für die Gläubiger der Inhaberschuldverschreibung der ISARIA Wohnbau Co. Objekt Karlsfeld 2 GmbH in Höhe von T€ 15.300.
- Qualifizierte Rangrücktrittsvereinbarung vom 27. Juli 2012 für Gläubiger der JK Wohnbau GmbH & Co. Objekt Maistraße KG mit einem Betrag bis zur Höhe von T€ 20.000.

Patronatserklärungen

- Mit Datum vom 16. Dezember 2014 hat die Gesellschaft erklärt, das die JK Wohnbau GmbH & Co. Objekt Waltherstraße KG zur Abwendung einer Insolvenz jederzeit mit finanziellen Mitteln bis zu T€ 4.500 ausgestattet wird, damit diese ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen kann. Die Erklärung gilt bis zum 31. Dezember 2016.
- Mit Datum vom 16. Dezember 2014 hat die Gesellschaft erklärt, dass die ISARIA Verwaltungs AG & Co. Objekt Viktoriastraße KG jederzeit mit finanziellen Mitteln bis zu T€ 2.000 ausgestattet wird, sodass sie ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen kann. Das Patronat ist bis zum 31. Dezember 2016 abgegeben.
- Mit Datum vom 5. September 2012 hat die Gesellschaft erklärt, dass die JK Treuhand Vermögensverwaltung GmbH jederzeit mit finanziellen Mitteln bis zu T€ 250 ausgestattet wird, sodass sie ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen kann. Das Patronat war bis zum 31. Dezember 2014 abgegeben.
- Mit Datum vom 5. November 2012 hat die Gesellschaft erklärt, dass die gindiwo Gesellschaft für individuelle Wohnungsprivatisierung mbH jederzeit mit finanziellen Mitteln bis zu T€ 500 ausgestattet wird, sodass sie ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen kann. Das Patronat war bis zum 31. Dezember 2014 abgegeben.
- Mit Datum vom 16. Dezember 2014 hat die Gesellschaft erklärt, dass die gindiwo Gesellschaft für individuelle Wohnungsprivatisierung Objekt St. Bonifatius Straße mbH jederzeit mit finanziellen Mitteln bis zu T€ 10.000 ausgestattet wird, sodass sie ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen kann. Das Patronat ist bis zum 31. Dezember 2016 abgegeben.
- Mit Datum vom 26. August 2013 hat die Gesellschaft erklärt, dass die ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 2 GmbH jederzeit mit finanziellen Mitteln bis zu T€ 10.434 ausgestattet wird, damit diese ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen kann. Die Erklärung gilt bis zum 31. Dezember 2015.
- Mit Datum vom 01. Oktober 2013 hat die Gesellschaft erklärt, dass die ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 3 GmbH jederzeit mit finanziellen Mitteln bis zu T€ 12.067 ausgestattet wird, damit diese ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen kann. Die Erklärung gilt bis zum 31. Dezember 2016.
- Mit Datum vom 16. Dezember 2014 hat die Gesellschaft erklärt, dass die JK Wohnbau GmbH & Co. Objekt Maistraße KG jederzeit mit finanziellen Mitteln bis zu T€ 20.000 ausgestattet wird, sodass sie ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen kann. Das Patronat ist bis zum 31. Dezember 2016 abgegeben.

Aus Sicht der ISARIA Wohnbau AG ist, über die bereits gebildeten Rückstellungen hinaus, zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses die Wahrscheinlichkeit, dass die Gesellschaft aus den oben genannten Haftungsverhältnissen in Anspruch genommen wird, auf Grund entsprechender Bonität der Tochtergesellschaften, als gering einzustufen ist.

Auf die Erhebung einer Vergütung für die Haftungsübernahmen für verbundene Unternehmen wurde verzichtet.

5.2 Persönlich haftende Gesellschafterin

Die ISARIA Wohnbau AG ist zum Stichtag persönlich haftende Gesellschafterin bei folgenden Gesellschaften:

- ISARIA Verwaltungs AG & Co. Objekt Viktoriastraße KG,

Die ISARIA Wohnbau AG war persönlich haftende Gesellschafterin bei folgenden Gesellschaften:

- J.K. Wohnbaugesellschaft mbH & Co. Objekt Hohenwaldeck KG
- JK Wohnbau GmbH & Co. Objekt Waltherstraße KG
- JK Wohnbau GmbH & Co. Objekt Maistraße KG
- JK Wohnbau Objekt Karlsfeld 1 GmbH & Co. KG
- J.K. Wohnbaugesellschaft mbH & Co. Objekt Stahlstraße KG (jetzt firmierend unter der JK Wohnbau Objekt Stahlstraße GmbH)
- J.K. Wohnbaugesellschaft mbH & Co. Objekt Defreggerstraße KG (jetzt firmierend unter ISARIA GmbH & Co. Objekt Metropolis KG)
- JK Wohnbau AG & Co. Objekt Karlsfeld 2 KG (jetzt firmierend unter ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 2 GmbH)
- JK Wohnbau AG & Co. Objekt Karlsfeld 3 KG (jetzt firmierend unter ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 3 GmbH)

Als persönlich haftende Gesellschafterin bestehen Haftungs- bzw. Nachhaftungsrisiken für Verbindlichkeiten der genannten Gesellschaften (vgl. dazu auch die nachfolgenden Erläuterungen unter Tz. 5.3).

5.3 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

- Zum Bilanzstichtag bestehen Mietverpflichtungen von T€ 595 p.a. Der Gesamtbetrag der hieraus entstehenden finanziellen Verpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beträgt T€ 747.
- Mit Eintrag ins Handelsregister am 13. September 2007 ist die Gesellschaft als Komplementärin der J.K. Wohnbaugesellschaft mbH & Co. Objekt Hohenwaldeck KG ausgetreten. Im Zusammenhang mit der gesetzlichen Nachhaftung im Sinne des § 160 HGB kann die Gesellschaft nur für Verbindlichkeiten in unwesentlicher Höhe in Anspruch genommen werden.
- Mit Eintrag ins Handelsregister am 9. September 2008 ist die Gesellschaft als Komplementärin der JK Wohnbau GmbH & Co. Objekt Waltherstraße KG ausgetreten. Im Zusammenhang mit der gesetzlichen Nachhaftung im Sinne des § 160 HGB kann die Gesellschaft nur für Verbindlichkeiten in unwesentlicher Höhe in Anspruch genommen werden.

- Mit Eintrag ins Handelsregister am 09. Januar 2013 ist die Gesellschaft als Komplementärin der JK Wohnbau GmbH & Co. Objekt Maistraße KG ausgetreten. Im Zusammenhang mit der gesetzlichen Nachhaftung im Sinne des § 160 HGB kann die Gesellschaft nur für Verbindlichkeiten bis zu einer Höhe von T€ 10.630 in Anspruch genommen werden.
- Mit Eintrag ins Handelsregister am 4. November 2008 ist die Gesellschaft als Komplementärin der JK Wohnbau Objekt Karlsfeld 1 GmbH & Co. KG im Rahmen des Formwechsels von einer GmbH & Co KG in eine GmbH ausgetreten. Im Zusammenhang mit der gesetzlichen Nachhaftung im Sinne des § 160 HGB kann die Gesellschaft nur für Verbindlichkeiten in unwesentlicher Höhe in Anspruch genommen werden, da der Formwechsel bereits fünf Monate nach Gründung der Gesellschaft erfolgte.
- Mit Eintrag ins Handelsregister am 7. Januar 2010 ist die Gesellschaft als Komplementärin der JK Wohnbau Objekt Stahlstraße GmbH & Co. KG im Rahmen des Formwechsels von einer GmbH & Co KG in eine GmbH ausgetreten. Im Zusammenhang mit der gesetzlichen Nachhaftung im Sinne des § 160 HGB kann die Gesellschaft für Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 386 in Anspruch genommen werden.
- Mit Eintrag ins Handelsregister am 6. Mai 2014 ist die Gesellschaft als Komplementärin der J.K. Wohnbaugesellschaft mbH & Co. Objekt Defreggerstraße KG ausgetreten. Im Zusammenhang mit der gesetzlichen Nachhaftung im Sinne des § 160 HGB kann die Gesellschaft für Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 2.731 in Anspruch genommen werden.
- Mit Eintrag ins Handelsregister am 12. Februar 2014 ist die Gesellschaft als Komplementärin der JK Wohnbau AG & Co. Objekt Karlsfeld 2 KG im Rahmen des Formwechsels von einer GmbH & Co KG in eine GmbH ausgetreten. Im Zusammenhang mit der gesetzlichen Nachhaftung im Sinne des § 160 HGB kann die Gesellschaft für Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 1.186 in Anspruch genommen werden.
- Mit Eintrag ins Handelsregister am 12. Februar 2014 ist die Gesellschaft als Komplementärin der JK Wohnbau AG & Co. Objekt Karlsfeld 3 KG im Rahmen des Formwechsels von einer GmbH & Co KG in eine GmbH ausgetreten. Im Zusammenhang mit der gesetzlichen Nachhaftung im Sinne des § 160 HGB kann die Gesellschaft für Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 818 in Anspruch genommen werden.

5.4 Organe der Gesellschaft und deren Vergütung

<u>Aufsichtsrat</u>

Der Aufsichtsrat der ISARIA Wohnbau AG setzte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr wie folgt zusammen:

- Herr Prof. Dr. Raimund Baumann, Vorsitzender, Rechtsanwalt und Steuerberater, Stuttgart
- Herr Michael Kranich, Executive Director der aeris CAPITAL, Pfäffikon, Schweiz
- Herr Robert Unger, stellvertretender Vorsitzender, Rechtsanwalt, Berlin

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€ 134. Die Aufsichtsräte waren im abgelaufenen Geschäftsjahr Mitglieder in folgenden anderen Aufsichtsräten bzw. Kontrollgremien:

Herr Prof. Dr. Raimund Baumann

- MBS AG – Aufsichtsratsvorsitzender
- LMT GmbH & Co. KG – Aufsichtsratsvorsitzender
- Seibt & Kapp Maschinenfabrik GmbH & Co. KG – Beiratsmitglied
- Jessen Holding GmbH & Co. KG - Beiratsmitglied

Herr Michael Kranich

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

Herr Robert Unger

- Keine weiteren Mandate

Vorstand

Vorstände waren im abgelaufenen Geschäftsjahr Herr Michael Haupt, Vorstandssprecher (CEO), München, und Herr Christian Dunkelberg, operativer Vorstand (COO), München. Die folgende Übersicht zeigt die gewährten Vergütungen:

2014	fixer Bestandteil	variabler Bestandteil	Nebenleistungen	Gesamtbezüge
	T€	T€	T€	T€
Michael Haupt	330	314	17	661
Christian Dunkelberg	330	314	14	658
Jan von Lewinski	300	290	15	605
Summe	**960**	**918**	**46**	**1.924**

Mit Wirkung zum 1. Januar 2014 trat Herr Jan von Lewinski als neuer COO (Chief Operating Officer) in den Vorstand der ISARIA Wohnbau AG ein. Er übernimmt diese Aufgabe vom bisherigen COO Christian Dunkelberg, dessen seit 2010 laufender Vertrag bis Ende 2015 verlängert wurde und der künftig die Aufgaben des CIO (Chief In-

vestment Officer) verantwortet. Damit wird das Unternehmen zukünftig von einem dreiköpfigen Vorstand geführt.

6. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Bezüglich der entsprechenden Angaben verweisen wir auf die diesem Anhang als Anlage 2 beigefügte Aufstellung.

7. Honorar des Abschlussprüfers

Durch den Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2014, die Nörenberg • Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, wurden für das Geschäftsjahr 2014 Honorare von insgesamt T€ 311 (Vj. T€ 462) berechnet. Diese betrafen mit T€ 250 (Vj. T€ 405) Abschlussprüfungsleistungen für die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses und mit T€ 50 (Vj. T€ 15) andere Bestätigungsleistungen. Ferner wurden für sonstige Leistungen (Beratungsleistungen) Honorare von T€ 11 (Vj. T€ 42) berechnet. Zusätzlich wurden Auslagen in Höhe von T€ 30 (Vj. T€ 28) berechnet.

Sämtliche angegebenen Honorare betreffen Nettohonorare ohne die gesetzliche Umsatzsteuer von 19%. Die in Rechnung gestellte Umsatzsteuer ist für die Gesellschaft nicht abziehbar und damit aufwandswirksam zu erfassen.

8. Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex

Die nach § 161 AktG geforderte Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde vom Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben. Sie ist den Aktionären auf der Website der Gesellschaft (www.isaria.ag) im Bereich Investor Relations dauerhaft zugänglich gemacht worden.

München, 9. März 2015

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

Entwicklung des Anlagevermögens der ISARIA Wohnbau AG, München
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014

	Anschaffungs- und Herstellungskosten €					Kumulierte Abschreibungen €				Nettobuchwerte €	
	01.01.2014	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2014	01.01.2014	Zugänge	Abgänge	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. Konzessionen und Lizenzen	505.717,29	4.592,21	0,00	0,00	510.309,50	454.047,29	30.680,21	0,00	484.727,50	25.582,00	51.670,00
	505.717,29	**4.592,21**	**0,00**	**0,00**	**510.309,50**	**454.047,29**	**30.680,21**	**0,00**	**484.727,50**	**25.582,00**	**51.670,00**
II. Sachanlagen											
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.378.908,09	98.328,89	38.717,63	0,00	1.438.519,35	1.152.525,09	94.037,89	17.406,63	1.229.156,35	209.363,00	226.383,00
	1.378.908,09	**98.328,89**	**38.717,63**	**0,00**	**1.438.519,35**	**1.152.525,09**	**94.037,89**	**17.406,63**	**1.229.156,35**	**209.363,00**	**226.383,00**
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	18.389.449,99	118.176,88	41.565,17	6.046.850,07	24.512.911,77	4.547.965,08	8.325.593,44	0,00	12.873.558,52	11.639.353,25	13.841.484,91
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	9.181.117,42	0,00	0,00	0,00	9.181.117,42	3.900.507,34	0,00	0,00	3.900.507,34	5.280.610,08	5.280.610,08
3. Beteiligungen	1.449.991,37	6.084.850,07	0,00	-6.046.850,07	1.487.991,37	1.375.000,00	0,00	0,00	1.375.000,00	112.991,37	74.991,37
	29.020.558,78	**6.203.026,95**	**41.565,17**	**0,00**	**35.182.020,56**	**9.823.472,42**	**8.325.593,44**	**0,00**	**18.149.065,86**	**17.032.954,70**	**19.197.086,36**
	30.905.184,16	**6.305.948,05**	**80.282,80**	**0,00**	**37.130.849,41**	**11.430.044,80**	**8.450.311,54**	**17.406,63**	**19.862.949,71**	**17.267.899,70**	**19.475.139,36**

Anlage 2 zum Anhang: Angaben gemäß § 160 Abs. 1. Nr. 8 AktG

Sämtliche Veröffentlichungen durch die Gesellschaft über Mitteilungen von Beteiligungen im Berichtsjahr und darüber hinaus stehen auf der Internetseite der ISARIA Wohnbau AG zur Verfügung (www.investoren.isaria-wohnbau.de/websites/isaria/German/1400/stimmrechtsmitteilungen-nach-wphg.html):

- Die JK Holding GmbH, München, Deutschland hat der ISARIA Wohnbau AG nach § 21 Abs. 1 WpHG am 22. Mai 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gesellschaft am 22 Mai 2014 die Schwelle von 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.
- Herr Dr. Josef L. Kastenberger, Deutschland hat der ISARIA Wohnbau AG nach § 21 Abs. 1a WpHG am 20. März 2014 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gesellschaft am 11. Februar 2014 die Schwelle von 25% der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 22,65% (5.382.000 Stimmrechte) betragen hat. 11,11% (2.640.955 Stimmrechte) der Stimmrechte werden ihm dabei nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet. Zugerechnete Stimmrechte werden über die von ihm kontrollierte JK Holding GmbH, München, Deutschland, deren Stimmrechtsanteil an der ISARIA Wohnbau AG 3% oder mehr beträgt, gehalten. Am 22. Mai 2014 hat Herr Dr. Josef L. Kastenberger, Deutschland der ISARIA Wohnbau AG nach § 21 Abs. 1a WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gesellschaft am 16. Mai 2014 die Schwelle von 20% und 15% der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 11,11% (2.640.955 Stimmrechte) betragen hat. 11,11% (2.640.955 Stimmrechte) der Stimmrechte werden ihm dabei nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet. Zugerechnete Stimmrechte werden über die von ihm kontrollierte JK Holding GmbH, München, Deutschland, deren Stimmrechtsanteil an der ISARIA Wohnbau AG 3% oder mehr beträgt, gehalten. Ebenfalls am 22. Mai 2014 hat Herr Dr. Josef L. Kastenberger, Deutschland der ISARIA Wohnbau AG nach § 21 Abs. 1a WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gesellschaft am 22. Mai 2014 die Schwelle von 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 0% (0 Stimmrechten) betragen hat.
- Die aeris CAPITAL Absolute Return Holding GmbH, Pfäffikon, Schweiz, hat der ISARIA Wohnbau AG gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 21. Dezember 2010 (Korrektur der Veröffentlichung am 3. Januar 2011) mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gesellschaft am 10. November 2010 die Schwelle von 3% und 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 6,02% (das entspricht 1.250.000 Stimmrechten) betragen hat. 6,02% der Stimmrechte (1.250.000 Stimmrechte) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG von der aeris CAPITAL Management Company S.A., Luxemburg, zuzurechnen.
- Die FIL Limited, Hamilton, Bermuda, hat der ISARIA Wohnbau AG nach § 21 Abs. 1 WpHG am 4. Januar 2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gesellschaft am 21. Dezember 2010 die Schwelle von 5% überschritten hat und zu diesem Zeitpunkt 7,22% (1.500.000 Stimmrechte) beträgt. Alle Stimmrechte an der ISARIA Wohnbau AG werden der FIL Limited, Hamilton, Bermuda, nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zugerechnet. Die Stimmrechte werden der FIL Limited unter anderem von dem Fidelity Investment Funds, ei-

nem Aktionär, der selbst mehr als 3% an der ISARIA Wohnbau AG hält, zugerechnet.

- Die FIL Holdings Limited, Hildenborough, England, hat der ISARIA Wohnbau AG nach § 21 Abs. 1 WpHG am 4. Januar 2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gesellschaft am 21. Dezember 2010 die Schwelle von 5% überschritten hat und zu diesem Zeitpunkt 7,22% (1.500.000 Stimmrechte) beträgt. Alle Stimmrechte an der ISARIA Wohnbau AG werden der FIL Holdings Limited nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 in Verbindung mit Satz 2 WpHG zugerechnet. Die Stimmrechte werden der FIL Holdings Limited unter anderem von dem Fidelity Investment Funds, zugerechnet.
- Die FIL Investments International, Hildenborough, England, hat der ISARIA Wohnbau AG nach § 21 Abs. 1 WpHG am 4. Januar 2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gesellschaft am 21. Dezember 2010 die Schwelle von 5% überschritten hat und zu diesem Zeitpunkt 7,22% (1.500.000 Stimmrechte) beträgt. Alle Stimmrechte an der ISARIA Wohnbau AG werden der FIL Investments International nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zugerechnet. Die Stimmrechte werden der FIL Investments International unter anderem von dem Fidelity Investment Funds, zugerechnet.
- Die Metzler Investment GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat der ISARIA Wohnbau AG nach § 21 Abs. 1 WpHG am 17. Februar 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gesellschaft am 14. Februar 2014 die Schwellen von 5% unterschritten hat und zu diesem Tag 4,74% (1.127.330 Stimmrechte) betragen hat. 4,74% (1.127.330 Stimmrechte) sind der Metzler Investment GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen. Am 12. Dezember 2014 hat die Metzler Investment GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, der ISARIA Wohnbau AG nach § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gesellschaft am 12. Dezember 2014 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.
- Die Helvetic Private Investments AG, Wollerau, Schweiz, hat der ISARIA Wohnbau AG nach § 21 Abs. 1 WpHG am 3. Februar 2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gesellschaft am 27. Januar 2011 die Schwellen von 25%, 20% und 15% unterschritten hat und zu diesem Tag 10,87% (2.257.000 Stimmrechte) beträgt.
- Herr Norbert Ketterer, Wollerau, Schweiz, hat der ISARIA Wohnbau AG nach § 21 Abs. 1 WpHG am 3. Februar 2011 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gesellschaft am 27. Januar 2011 die Schwellen von 25%, 20% und 15% unterschritten hat und zu diesem Tag 10,87% (2.257.000 Stimmrechte) beträgt. 10,87% (2.257.000 Stimmrechte) sind Herrn Ketterer nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG von der Helvetic Private Investments AG zuzurechnen.
- Der Fidelity Funds SICAV, Luxemburg, hat der ISARIA Wohnbau AG nach § 21 Abs. 1 WpHG am 7. Februar 2011 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gesellschaft am 27. Januar 2011 die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag 4,82% (1.000.000 Stimmrechte) beträgt.

- Die RIT Capital Partners plc, London, Vereinigtes Königreich, hat der ISARIA Wohnbau AG nach § 21 Abs. 1 WpHG am 16. Juni 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 11. Juni 2014 die Schwelle von Die Laxey Partners Ltd., Douglas, Isle of Man, Vereinigtes Königreich, hat der ISARIA Wohnbau AG nach § 21 Abs. 1 WpHG am 21. Juni 2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 18. Juni 2013 die Schwelle von 5% und 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte) beträgt.

- Herr Thomas Ermel, Deutschland, hat der ISARIA Wohnbau AG nach § 21 Abs. 1 WpHG am 17. Februar 2014 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gesellschaft am 11. Februar 2014 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,79% (das entspricht 900.000 Stimmrechten) betragen hat.
- Herr Lahcen Knapp, Deutschland, hat der ISARIA Wohnbau AG nach § 21 Abs. 1 WpHG am 17. Februar 2014 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gesellschaft am 11. Februar 2014 die Schwelle von 3% und 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 8,84% (das entspricht 2.100.000 Stimmrechten) betragen hat. 8,84% der Stimmrechte (das entspricht 2.100.000 Stimmrechte) sind Herrn Knapp gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der ISARIA Wohnbau AG jeweils 3% oder mehr beträgt: One GRP Verwaltungs GmbH.
- Die One GRP Verwaltung GmbH, Hamburg, Deutschland, hat der ISARIA Wohnbau AG nach § 21 Abs. 1 WpHG am 17. Februar 2014 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gesellschaft am 11. Februar 2014 die Schwelle von 3% und 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 8,84% (das entspricht 2.100.000 Stimmrechten) betragen hat.
- Die Empira AG, Zug, Schweiz, hat der ISARIA Wohnbau AG nach § 21 Abs. 1 WpHG am 03. September 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gesellschaft am 26. August .2014 die Schwelle von 3% und 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 8,84% (das entspricht 2.100.000 Stimmrechten) betragen hat. 8,84% der Stimmrechte (das entspricht 2.100.000 Stimmrechte) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der ISARIA Wohnbau AG jeweils 3% oder mehr beträgt: One GRP Verwaltungs GmbH, Hamburg.
- Die Fidelity Investment Funds, London, Großbritannien, hat der ISARIA Wohnbau AG nach § 21 Abs. 1 WpHG am 08. Oktober 2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gesellschaft am 03. Oktober 2014 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,88% (das entspricht 686.251 Stimmrechten) betragen hat.

ISARIA Wohnbau AG
München

Lagebericht
für
das Geschäftsjahr 2014

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen der Gesellschaft ... 3
   I. Geschäftstätigkeit und Konzernstruktur ... 3
   II. Konzernsteuerung ... 6
   III. Konzernstrategie ... 8
   IV. Forschung und Entwicklung ... 8
   V. Nachhaltigkeit ... 8
2. Wirtschaftsbericht ... 13
   I. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung ... 13
   II. Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland und München ... 13
   III. Wesentliche Ereignisse im Berichtszeitraum (Geschäftsverlauf) ... 15
   IV. Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage ... 19
   V. Mitarbeiter ... 22
3. Risiko- und Chancenbericht ... 23
   I. Risikomanagementsystem ... 23
   II. Risikobewertung und Risikobegrenzung ... 24
   III. Relevante Risiken und Chancen ... 25
   IV. Gesamteinschätzung des Managements zur Risiko- und Chancensituation ... 35
   V. Wesentliche Merkmale des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems ... 36
4. Angaben gem. § 289 Abs. 4 HGB ... 36
5. Erklärung zur Unternehmensführung ... 38
6. Vergütungsbericht ... 38
7. Nachtragsbericht ... 40
8. Prognosebericht ... 40

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

1. Grundlagen der Gesellschaft

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 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.

Projekte der ISARIA Wohnbau

Projekt	Objektgesellschaft	Standort	Gesamt-anzahl Wohn-einheiten	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
Prinzregenten-straße	Wohnbau Objekt Prinzregentenstraße GmbH	München-Bogenhausen	250	12/2014**	Projekt-entwicklung 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	Baurechts-entwicklung
Wohnpark Nord	ISARIA Holding GmbH & Co. Objekt Hörgensweg KG	Hamburg	500+	nach 2019	Baurechts-entwicklung
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	Baurechts-entwicklung

* 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)

Aus den in der Tabelle aufgeführten Projekten generiert der ISARIA Wohnbau Konzern sein zukünftiges Umsatzvolumen. Das nicht in der Tabelle aufgeführte Projekt *Neue Hirschpark Terrassen* (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.

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:

- Finanzielle 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 der durch die One Group emittierten Fondsprodukte.

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

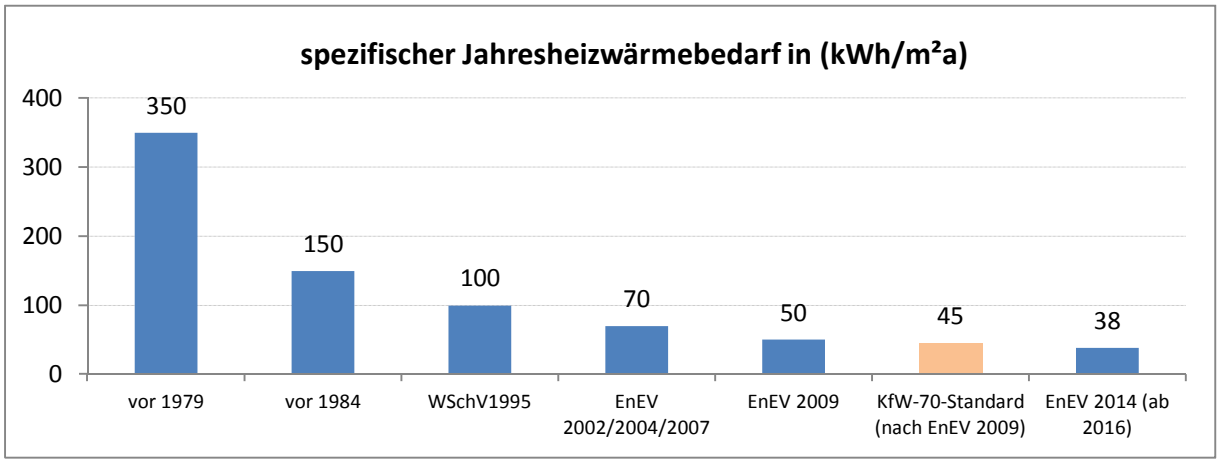
Die ISARIA Wohnbau AG ist der Nachhaltigkeit verpflichtet. Unser Handeln hat Auswirkungen weit über die Grenzen unseres Unternehmens hinaus. Wir tragen deshalb Verantwortung dafür, nachhaltige Geschäftspraktiken zu entwickeln und umzusetzen, die sowohl unseren operativen Anforderungen als auch unserer 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.



Bildunterschrift: Entwicklung der Vorschriften zum zulässigen spezifischen Jahresheizenergiebedarf von Wohnungsneubauten in Deutschland.

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.

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:

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 ehemaligen 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)

Erhalt der „Grauen Energie" durch die Revitalisierung von Bestandsgebäuden

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 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 1. 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 1. 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 qm 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 Bulwien-Gesa ermittelten fünf führenden Münchner Wohnungsentwickler sind alle anderen Unternehmen seit Jahrzehnten im Familienbesitz und das „zweitjüngste" ist auch schon 45 Jahre am Markt erfolgreich. Auf Basis einer ausreichend großen und strategischen Projektpipeline gehört damit die Entwicklung von Wohnungsbau in München offenbar zu den am wenigsten krisenanfälligen Geschäftsmodellen der Immobilienindustrie.

Die 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 lauten-

den Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu EUR 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 EUR 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 EUR 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 7. 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 Fertig-

stellung 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 *Neue Hirschpark Terrassen* 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 1. 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 5. 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 1. Januar 2014 trat Herr Jan von Lewinski als neuer COO (Chief Operating Officer) in den Vorstand der ISARIA Wohnbau AG ein. Er übernimmt diese Aufgabe vom bisherigen COO Christian Dunkelberg, dessen seit 2010 laufender Vertrag bis Ende 2015 verlängert wurde und der künftig die Aufgaben des CIO (Chief Investment Officer) verantwortet. Damit wird das Unternehmen 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

Ertragslage der ISARIA Wohnbau AG

	01.01.2014 - 31.12.2014 [T€]	01.01.2013 - 31.12.2013 [T€]	Veränderung [T€]
Umsatzerlöse	15	0	15
Gesamtleistung	15	0	15
sonstige betriebliche Erträge	510	2.031	-1.521
Personalaufwand	-4.491	-2.658	-1.833
sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.647	-7.462	816
EBIT	-10.738	-8.249	-2.489
Finanzergebnis	17.382	3.789	13.593
Außerordentliches Ergebnis	821	3.200	-2.379
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.753	6.817	-8.570
Jahresergebnis	5.710	5.558	153

Das Unternehmen weist im Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 5.710 (Vj. T€ 5.558) aus.

Die Gesellschaft hat aufgrund ihrer Geschäftsausrichtung als Holding des Konzerns keine nennenswerten Umsatzerlöse.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich von T€ 2.031 im Vorjahr um T€ 1.521 auf T€ 510 verringert. Einen wesentlichen Beitrag an den sonstigen betrieblichen Erträgen lieferte im Berichtsjahr ein Ertrag in Höhe von T€ 422 aus der Bilanzierung einer konzerninternen Veräußerung von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft. Im Vorjahr lieferte der Gewinn in Höhe von T€ 1.487 aus der Bilanzierung einer konzerninternen Verschmelzung zum Verkehrswert einen wesentlichen Beitrag. Daneben beinhaltet dieser Posten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 17 (Vj. T€ 46) sowie Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen von insgesamt T€ 30 (Vj. T€ 99).

Der Personalaufwand in Höhe von T€ 4.491 (Vj. T€ 2.658) ist im Geschäftsjahr 2014 deutlich gestiegen. Während zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 32 Mitarbeiter bei der ISARIA Wohnbau AG beschäftigt waren, betrug die Anzahl an Beschäftigten am 31. Dezember 2014 50 Mitarbeiter. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die ISARIA Wohnbau AG 41 (Vj. 29) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich von T€ 7.462 um T€ 815 auf T€ 6.647. Diese Reduzierung ist hauptsächlich auf niedrigere Einzelwertberichtigungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von T€ 284 sowie niedrigere Verlustübernahmen von verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 236 zurückzuführen.

Die Rechts- und Beratungskosten reduzierten sich von T€ 1.208 um T€ 232 auf T€ 976. Die Nachlaufkosten und Aufwendungen für Fremdarbeiten erhöhten sich von T€ 1.391 um T€ 674 auf T€ 2.065. Hierzu bestehen Regressansprüche aus einem in 2015 ergangenen Urteil. Diese werden erst im Folgejahr zu entsprechenden Erträgen führen.

Im Wesentlichen auf Grund dieser beschriebenen Einmaleffekte in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträgen verringerte sich das EBIT von T€ -8.249 um T€ 2.489 auf T€ -10.738.

Das Finanzergebnis erhöhte sich von T€ 3.789 um T€ 13.593 auf T€ 17.382. Die Erträge aus Beteiligungen und aus Gewinnabführungsverträgen erhöhten sich von T€ 3.425 um T€ 26.312 auf T€ 29.737. Diese resultieren überwiegend aus der Ergebnisabführung zweier Projektgesellschaften, deren Projekte im Geschäftsjahr fertiggestellt wurden sowie der Übergabe im Rahmen eines Globalverkaufs. Dem stehen Aufwendungen aus Verlustübernahmen in Höhe von T€ 4.398 (Vj. T€ 391) sowie Einmaleffekte aus der Abschreibung von Finanzanlagen (Anteilen an verbundenen Unternehmen) in Höhe von T€ 8.326 gegenüber. Des Weiteren sind die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen von T€ 940 um T€ 559 auf T€ 1.499 gestiegen. Diese Erhöhung beruht im Wesentlichen auf Zinsaufwendungen aus der im Geschäftsjahr begebenen Anleihe in Höhe von T€ 10.000.

Das außerordentliche Ergebnis in Höhe von T€ 821 (Vj. T€ 3.200) resultiert wie im Vorjahr aus einem erfolgten Forderungsverzicht eines Gesellschafters.

Das Ertragssteuerergebnis im Geschäftsjahr 2014 lag bei T€ -1.753 (Vj. T€ 6.817). Davon entfällt auf latente Steuern ein Ertrag in Höhe von T€ 739 (Vj. T€ 6.833), der aus der zum 31. Dezember 2014 erfolgten Aktivierung latenter Steuern auf Verlustvorträge (über die passiven latenten Steuern hinaus) resultiert. In Höhe von T€ 2.491 fielen Steuern aufgrund der Mindestbesteuerung an.

Vermögens- und Finanzlage der ISARIA Wohnbau AG

	31.12.2014 [T€]	31.12.2013 [T€]	Veränderung [T€]
Anlagevermögen	17.268	19.475	-2.207
Umlaufvermögen	56.376	43.431	12.945
ARAP	59	25	34
Aktive latente Steuern	10.511	13.082	-2.571
Eigenkapital	28.136	22.426	5.710
Rückstellungen	5.192	5.640	-448
Verbindlichkeiten	50.239	43.991	6.248
Passive latente Steuern	647	3.956	-3.309
Bilanzsumme	84.214	76.013	8.201

Die Bilanzsumme der ISARIA Wohnbau AG erhöhte sich im Geschäftsjahr 2014 von T€ 76.013 um T€ 8.201 auf T€ 84.214.

Das Anlagevermögen der Gesellschaft reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr von T€ 19.475 um T€ 2.207 auf T€ 17.268. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus Abschreibungen von Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 2.265 und aus dem Erwerb von Minderheitenanteilen (T€ 114).

Das Umlaufvermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2014 von T€ 43.431 um T€ 12.945 auf T€ 56.376. Hierbei erhöhte sich der Bestand an liquiden Mitteln von T€ 2.228 um T€ 9.391 auf T€ 11.619. Diese Veränderung resultiert aus der begebenen Anleihe in Höhe von T€ 10.000 sowie dem Liquiditätsrückfluss aus den Projektgesellschaften, die vorher mit Liquidität ausgestattet wurden. Daneben erhöhten sich die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von T€ 40.563 um 3.394 auf T€ 43.957.

Die aktiven latenten Steuern verminderten sich aufgrund der zum 31. Dezember 2014 erfolgten Aktivierung von latenten Steuern auf Verlustvorträge über den Betrag der passiven latenten Steuern hinaus auf T€ 10.511 (Vj. T€ 13.082).

Das Eigenkapital erhöhte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr von T€ 22.426 um T€ 5.710 auf T€ 28.136. Hierzu trug das positive Jahresergebnis 2014 mit T€ 5.710 bei.

Die Eigenkapitalquote beträgt nun 33% gegenüber 30% zum 31. Dezember 2013.

Die Rückstellungen der ISARIA Wohnbau AG verringerten sich von T€ 5.640 um T€ 448 auf T€ 5.192. Hierbei erhöhten sich die Steuerrückstellungen aufgrund der Mindestbesteuerung von T€ 926 um T€ 1.796 auf T€ 2.722 und gleichzeitig reduzierten sich die sonstigen Rückstellungen von T€ 4.714 um T€ 2.244 auf T€ 2.470. Dieses ist vor allem auf die Reduzierung der Rückstellungen für drohende Verluste aus verbundenen Unternehmen um T€ 2.360 zurückzuführen, die im Geschäftsjahr 2014 nicht mehr bestanden (Vj. T€ 2.360).

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

Die Summe der in voller Höhe kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhte sich von T€ 43.991 um T€ 6.248 auf T€ 50.239. Im Jahr 2014 wurde ein Unternehmensanleihe in Höhe von T€ 10.000 begeben, die im Februar 2015 vollständig zurückgeführt wurde. Die sonstigen Verbindlichkeiten gingen von T€ 13.633 um T€ 12.412 auf T€ 1.221 zurück. Dieses geht im Wesentlichen auf die Rückzahlung einer für eine Projektgesellschaft aufgenommene Anleihe zurück. Gegenläufig entwickelten sich die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen. Diese erhöhten sich von T€ 29.157 um T€ 2.846 auf T€ 32.003. Die ausgewiesenen passiven latenten Steuern betragen zum Bilanzstichtag 2014 T€ 647 (Vj. T€ 3.956). Diese passiven latenten Steuern resultieren überwiegend aus Abweichungen in der Bewertung von Beteiligungen an Personengesellschaften zwischen Handels- und Steuerbilanz.

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

Durch die verschiedenen strukturellen Maßnahmen in 2014 (Erwerb von Minderheitenanteilen an Projektgesellschaften, nachhaltige Reduzierung der Forderungen gegen Herrn Kastenberger) konnte die Finanz- und Ertragskraft der ISARIA Wohnbau AG im Geschäftsjahr 2014 weiter und nachhaltig verbessert werden. Der Vorstand sieht den Fortbestand der Gesellschaft als gesichert an und ist zuversichtlich, dass die Verbesserung der Ertragslage in 2015 noch weiter an Geschwindigkeit zunehmen wird.

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

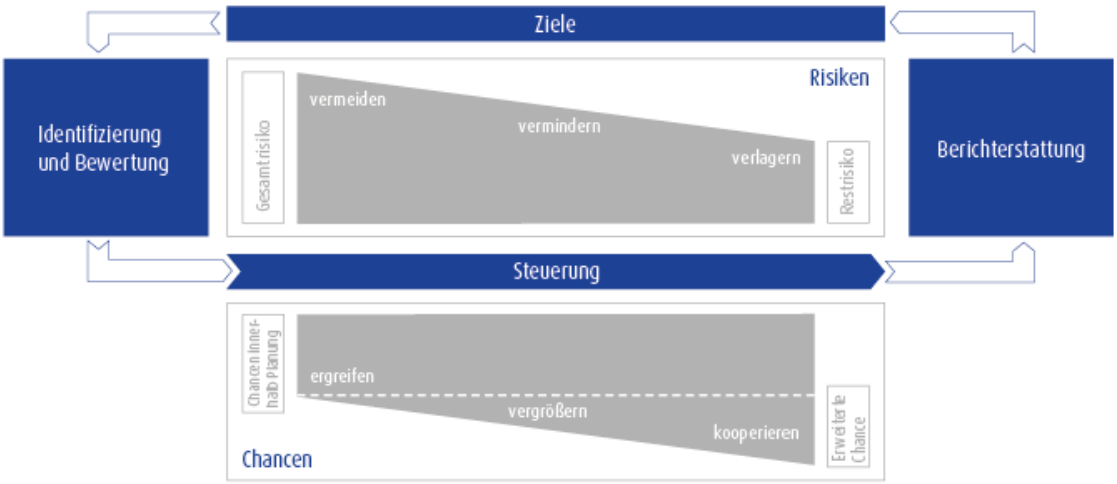
I. Risikomanagementsystem

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).



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:

	Eintritts-wahrscheinlichkeit	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

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:

Risikokategorie	Eintritts-wahrscheinlichkeit	mögliche Schadenshöhe	Risikobedeutung
Branchen- und marktbezogene Risiken			
Konjunkturelle Risiken	gering	mittel	mittel
Wettbewerb, Diversifikations- und Akquisitionsrisiko	gering	gering	gering
Regulatorische Rahmenbedingungen	siehe dazu Seite 28 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 32 f.		
Finanzwirtschaftliche Risiken			
Zinsrisiken	gering	mittel	mittel
Zahlungsausfallrisiko	gering	gering	gering
Liquiditätsrisiken	gering	hoch	mittel
Steuerliche Risiken	siehe dazu Seite 35		
Sonstige Risiken	siehe dazu Seite 35		

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 unserem 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 1. 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 1. 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 Umsatzeinbußen 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 Ab-

verkaufs-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 EUR 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 Gesell-

schaft 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. § 289 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 § 289 Abs. 4 Nr. 2 HGB auf Grund von Vereinbarungen zwischen der Gesellschaft und Aktionären oder auf Grund von Vereinbarungen zwischen

Aktionären hinsichtlich der Stimmrechte oder der Übertragung von Aktien der Gesellschaft 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 vorfristi-

gen Beendigung des Vorstandsverhältnisses nicht mehr zur Entstehung und Auszahlung gelangende Bezüge, maximal jedoch zwei Jahresbezüge, zu verlangen. Daneben existieren bei der ISARIA Wohnbau AG keine wesentlichen Vereinbarungen des Mutterunternehmens, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen oder eine entsprechende Entschädigungsvereinbarung mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern.

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 Bereitstel-

lung 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.

Gesamtvergütung des Vorstands

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€	31.12.2013	31.12.2014	31.12.14 (Min)	31.12.14 (Max)	31.12.2013	31.12.2014	31.12.14 (Min)	31.12.14 (Max)	31.12.2013	31.12.2014	31.12.14 (Min)	31.12.14 (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												
Planbezeichnung (Planlaufzeit)	0	0			0	0			0	0		
Planbezeichnung (Planlaufzeit)	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		
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€	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Festvergütung	330	248	330	248	300	0
Nebenleistungen	17	36	14	14	15	
Summe	347	284	344	262	315	0
Einjährige variable Vergütung	150	50	150	130	50	
Mehrjährige variable Vergütung						
Planbezeichnung (Planlaufzeit)	0		0		0	
Planbezeichnung (Planlaufzeit)	0		0		0	
Sonstiges	0		0		0	
Summe	150	50	150	130	50	
Versorgungsaufwand	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 der Konzern 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 den ISARIA Wohnbau Konzern 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. Fondsmit-

tel 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, 9. März 2015

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

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

München, 9. März 2015

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

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der ISARIA Wohnbau AG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. 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 Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 11. März 2015

Nörenberg • Schröder
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

NÖRENBERG · SCHRÖDER GMBH
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
WIRTSCHAFTS-
PRÜFUNGS-
GESELLSCHAFT
SIEGEL
HAMBURG

Cronemeyer
Wirtschaftsprüfer

Michels
Wirtschaftsprüfer