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

**zum 31. Dezember 2015 und**

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015**

**der**

**ISARIA Wohnbau AG**

**München**

**Bilanz zum 31. Dezember 2015**
**der**
**ISARIA Wohnbau AG, München**

**A K T I V A**

| | 31.12.2015 € | 31.12.2015 € | 31.12.2014 € |
|---|---|---|---|
| **A. ANLAGEVERMÖGEN** | | | |
| **I. Immaterielle Vermögensgegenstände** | | | |
| 1. Konzessionen und Lizenzen | | 30.238,00 | 25.582,00 |
| **II. Sachanlagen** | | | |
| 1. Betriebs- und Geschäftsausstattung | | 592.400,00 | 209.363,00 |
| **III. Finanzanlagen** | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 11.317.643,63 | | 11.639.353,25 |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 5.280.610,08 | | 5.280.610,08 |
| 3. Beteiligungen | 37.500,00 | | 112.991,37 |
| | | 16.635.753,71 | 17.032.954,70 |
| **B. UMLAUFVERMÖGEN** | | | |
| **I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte** | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten | 171.866,95 | | 639.921,57 |
| 2. Geleistete Anzahlungen | 500,00 | | 159.782,22 |
| | | 172.366,95 | 799.703,79 |
| **II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** | | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 635.713,64 | | 0,00 |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 40.266.525,66 | | 42.662.575,46 |
| 3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 512.713,27 | | 849.781,43 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | 1.721.786,26 | | 444.998,59 |
| | | 43.136.738,83 | 43.957.355,48 |
| **III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten** | | 8.981.800,93 | 11.618.995,01 |
| **C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN** | | 57.095,58 | 58.602,95 |
| **D. AKTIVE LATENTE STEUERN** | | 12.345.801,00 | 10.511.401,00 |
| | | 81.952.195,00 | 84.213.957,93 |

**P A S S I V A**

| | 31.12.2015 € | 31.12.2015 € | 31.12.2014 € |
|---|---|---|---|
| **A. EIGENKAPITAL** | | | |
| **I. Gezeichnetes Kapital** (Bedingtes Kapital im Nennwert von T€ 10.382; VJ.: T€ 10.382) | | 23.764.000,00 | 23.764.000,00 |
| **II. Genussrechtskapital** | | 0,00 | 6.710,00 |
| **III. Kapitalrücklage** | | 2.376.400,00 | 70.011.220,00 |
| **IV. Bilanzverlust** | | 696.116,85 | -65.645.973,57 |
| **Summe Eigenkapital** | | 26.836.516,85 | 28.135.956,43 |
| **B. RÜCKSTELLUNGEN** | | | |
| 1. Steuerrückstellungen | 2.783.877,86 | | 2.722.234,00 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 4.519.593,10 | | 2.469.871,08 |
| | | 7.303.470,96 | 5.192.105,08 |
| **C. VERBINDLICHKEITEN** | | | |
| 1. Anleihen | 0,00 | | 10.000.000,00 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 0,00 | | 0,00 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 403.436,86 | | 7.014.790,50 |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 45.914.508,07 | | 32.003.256,81 |
| 5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit den ein Beteiligungsverhältnis besteht | 0,00 | | 0,00 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | 1.013.874,71 | | 1.220.767,84 |
| | | 47.331.819,64 | 50.238.815,15 |
| **D. PASSIVE LATENTE STEUERN** | | 480.387,55 | 647.081,27 |
| | | 81.952.195,00 | 84.213.957,93 |

Anlage 2

**Gewinn- und Verlustrechnung**
**für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 der**
**ISARIA Wohnbau AG, München**

| | 2015 € | 2015 € | 2014 € |
|---|---|---|---|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a.) aus Verkauf von Grundstücken | 419.000,00 | | 0,00 |
| b.) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 46.410,72 | | 15.452,45 |
| | | 465.410,72 | 15.452,45 |
| 2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen | | -468.054,62 | 0,00 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | | 2.354.501,60 | 509.615,14 |
| 4. **Rohergebnis** | | **2.351.857,70** | 525.067,59 |
| 5. Personalaufwand | | | |
| a.) Löhne und Gehälter | -4.920.948,18 | | -4.109.153,95 |
| b.) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | -458.313,35 | | -381.969,74 |
| | | -5.379.261,53 | -4.491.123,69 |
| 6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | -146.208,65 | -124.689,75 |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | -12.190.322,31 | -6.647.366,55 |
| 8. Erträge aus Beteiligungen | | 3.777.149,94 | 910.665,30 |
| 9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen | | 12.095.369,31 | 28.826.728,74 |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | | |
| - davon aus verbundenen Unternehmen € 1.543.741,05 (€ 1.700.994,22) | | 1.619.383,58 | 1.867.718,32 |
| 11. Abschreibungen auf Finanzanlagen | | -397.949,99 | -8.325.593,44 |
| 12. Aufwendungen aus Verlustübernahme | | -4.115.140,30 | -4.398.085,15 |
| 13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | -619.636,75 | -1.499.309,58 |
| **14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** | | **-3.004.759,00** | 6.644.011,79 |
| **15. außerordentliches Ergebnis** | | **0,00** | 821.250,00 |
| 16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 1.939.438,47 | -1.752.516,07 |
| - davon aus latenten Steuern: € 0 (Vorjahr: € 0,00) | | | |
| 17. Sonstige Steuern | | -227.409,05 | -2.414,17 |
| **18. Jahresüberschuss / -fehlbetrag** | | **-1.292.729,58** | 5.710.331,55 |
| 19. Verlustvortrag aus dem Vorjahr | | -65.645.973,57 | -71.356.305,12 |
| 20. Entnahmen aus der Kapitalrücklage | | 67.634.820,00 | 0,00 |
| **21. Bilanzgewinn / -verlust** | | **696.116,85** | -65.645.973,57 |

**ISARIA Wohnbau AG**
**München**

**Anhang für das Geschäftsjahr 2015**

## 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. Bei vorübergehender Wertminderung wird gemäß § 253 Abs. 3 S. 4 HGB keine Abschreibung vorgenommen.

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 zum Anhang) dargestellt.

Finanzanlagen

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

| Bezeichnung | Sitz | Stellung | Beteiligungs-quote | Eigenkapital 31.12.2015 € | Jahresergebnis 2015 € |
|---|---|---|---|---|---|
| JK Wohnbau GmbH & Co. Objekt Maistraße KG | München | Kommanditist | 100% | -16.845.064,19 | 857.446,35 |
| JK Wohnbau Objekt Stahl-straße GmbH | München | Gesellschafter | 100% | 492.624,95 | 23.989,65 |
| ISARIA GmbH & Co. Objekt Metropolis KG (vormals: J.K. Wohnbaugesellschaft mbH & Co. Objekt Defreggerstraße KG) | München | Kommanditist | 80% | -2.711.790,33 | -85.616,88 |
| JK-COR Wohnbauentwick-lung GmbH & Co. Wilhelm-Hale-Straße 35 KG | München | Kommanditist | 50% | 548.255,29 | 470.430,85 |
| JK-COR Wohnbauentwick-lung GmbH & Co. Wilhelm-Hale-Straße 45 KG | München | Kommanditist | 50% | 243.556,66 | 218.556,66 |
| JK-COR Wohnbauentwick-lung GmbH | München | Gesellschafter | 50% | 50.214,06 | 3.660,56 |
| Isaria Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG | München | Kommanditist | 100% | 2.255.141,95 | -44.722,68 |
| Isaria III Immobilienverwal-tung GmbH & Co. KG | München | Kommanditist | 100% | 478.533,18 | 27.505,75 |
| J.K. Wohnbaugesellschaft mbH & Co. Objekt Hohenwaldeck KG | München | Kommanditist | 100% | 96.909,33 | 38.409,33 |
| JK Wohnbau Objekt Karlsfeld 1 GmbH | München | Gesellschafter | 100% | 25.000,00 | 4.441.195,93 |
| App.artments GmbH | München | Gesellschafter | 100% | 25.000,00 | 0,00* |
| ISARIA Verwaltungs AG & Co. Objekt Viktoriastraße KG (vormals: J.K. Verwal-tungs AG & Co. Objekt Viktoriastraße KG) | München | Komplementär | 94,90% | -1.768.034,79 | -81.461,59 |
| ISARIA Wohnbau Objekt Am Münchfeld GmbH (vormals: JK Wohnbau Objekt Am Münchfeld GmbH) | München | Gesellschafter | 90% | 208.591,27 | 153.785,78 |
| ISARIA Wohnbau Objekt Willy-Brandt-Allee GmbH (vormals: JK Wohnbau Objekt Willy-Brandt-Allee GmbH) | München | Gesellschafter | 100% | 26.000,00 | 0,00* |

| Bezeichnung | Sitz | Stellung | Beteiligungs-quote | Eigenkapital 31.12.2015 € | Jahresergebnis 2015 € |
|---|---|---|---|---|---|
| ISARIA Tower GmbH (vormals: JK Tower GmbH) | München | Gesellschafter | 100% | 14.736,29 | 0,00* |
| ISARIA Holding GmbH | München | Gesellschafter | 100% | 20.910,10 | 4.154,85 |
| Living Bogenhausen GmbH | München | Gesellschafter | 100% | 1.513.894,29 | 0,00* |
| Gindiwo Ges. f. ind. Wohnungsprivatisierung Objekt St. Bonifatius Straße mbH | München | Gesellschafter | 100% | -10.564.307,62 | -805.516,08 |
| GINDIWO Gesellschaft für individuelle Wohnungsprivatisierung mbH | München | Gesellschafter | 100% | -515.297,50 | - 49.715,45 |
| ISARIA Holding GmbH & Co. Objekt Hörgensweg KG | München | Kommanditist | 100% | -20.970,50 | -2.975,00 |
| ISARIA Bau GmbH | München | Gesellschafter | 100% | 25.595,93 | 348,41 |
| Objekt Kapstadtring 1 GmbH | München | Gesellschafter | 20% | 60.885,23 | 28.775,25 |
| Wohnbau Objekt Tübinger Straße GmbH | München | Gesellschafter | 80% | 408.506,98 | 91.328,49 |
| Wohnbau Objekt Hansastraße GmbH | München | Gesellschafter | 90% | -132.246,92 | 31.747,80 |
| One Group GmbH | Hamburg | Gesellschafter | 100% | 1.314.872,04 | 0,00** |

* Jahresergebnis nach Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag

** Jahresergebnis nach Ergebnisabführungsvertrag

Mit Beschluss vom 30. November 2015 ist die ISARIA Wohnbau AG mit Ablauf des 08. Dezember 2015 als Kommanditistin aus der JK Wohnbau GmbH & Co. Objekt Waltherstraße KG ausgeschieden.

Mit Vertrag vom 9. Juni 2015 hat die ISARIA Wohnbau AG die Anteile an der Wohnbau Objekt Wagenbauerstraße GmbH veräußert.

Die ISARIA Wohnbau AG hat mit Vertrag vom 27. Dezember 2013 und Erfüllung der aufschiebenden Bedingungen am 21. April 2015 84% der Anteile an der Wohnbau Objekt Tübinger Straße GmbH erworben. Zudem wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr von der ISARIA Wohnbau AG mit Vertrag vom 28. September 2015 10% der Anteile an der Wohnbau Objekt Tübinger Straße GmbH an die One Project Development AIF 4 GmbH veräußert.

Die ISARIA Wohnbau AG hat mit Vertrag vom 27. Dezember 2013 und Erfüllung der aufschiebenden Bedingungen am 21. April 2015 84% der Anteile an der Wohnbau Objekt Hansastraße GmbH erworben.

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

| Bezeichnung | Sitz | Stellung | Beteiligungsquote | Eigenkapital 31.12.2015 € | Jahresergebnis 2015 € |
|---|---|---|---|---|---|
| Hohenwaldeck Komplementär GmbH | München | Gesellschafter | 100% | 18.201,61 | 270,19 |

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

| Bezeichnung | Sitz | Stellung | Beteiligungsquote | Eigenkapital 31.12.2015 € | Jahresergebnis 2015 € |
|---|---|---|---|---|---|
| One Capital Emissionshaus GmbH | Hamburg | Gesellschafter | 100% | -29.224,56 | -287.435,97 |
| One Consulting GmbH | Hamburg | Gesellschafter | 100% | -1.389.456,37 | -68.025,83 |
| One Komplementär GmbH | Hamburg | Gesellschafter | 100% | 21.640,21 | -4.741,08 |
| One Komplementär 2 GmbH | Hamburg | Gesellschafter | 100% | 18.362,23 | -5.300,71 |
| One Project Development | Hamburg | Gesellschafter | 100% | -5.554.477,74 | -669.267,28 |
| One Project Development AIF 4 GmbH | Hamburg | Gesellschafter | 100% | 23.307,50 | 0,00** |
| One Real Estate GmbH | Hamburg | Gesellschafter | 100% | 21.530,98 | 0,00* |
| OPD Objekt St. Augustin GmbH | Hamburg | Gesellschafter | 100% | -324.689,06 | -348.511,24 |
| One Group Objekt Herbartstraße 23 KG (vormals: vRHV Verwaltung I GmbH) | Hamburg | Gesellschafter | 94,8% | -318.211,65 | -58.343,57 |
| One Residential 1 GmbH | Hamburg | Gesellschafter | 100% | 25.000,00 | 0,00** |

* Jahresergebnis nach Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag
** Jahresergebnis nach Gewinnabführungsvertrag

Die One Group GmbH hat mit Vertrag vom 10. Juni 2015 die One Residential 1 GmbH gegründet.

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

| Bezeichnung | Sitz | Stellung | Beteiligungsquote | Eigenkapital 31.12.2015 € | Jahresergebnis 2015 € |
|---|---|---|---|---|---|
| ISARIA GmbH & Co. Objekt Metropolis KG (vormals: J.K. Wohnbaugesellschaft mbH & Co. Objekt Defreggerstraße KG) | München | Kommanditist | 20% | -2.711.790,33 | -85.616,88 |
| Objekt Kapstadtring 1 GmbH | München | Gesellschafter | 80% | 60.885,23 | 28.775,25 |
| ISARIA Wohnbau Objekt Am Münchfeld GmbH (vormals: JK Wohnbau Objekt Am Münchfeld GmbH) | München | Gesellschafter | 5% | 208.591,27 | 153.785,78 |

Mit Vertrag vom 03. Juni 2014 hat die ISARIA Wohnbau AG 19% der Anteile und die ISARIA Holding GmbH 1% der Anteile an der ISARIA GmbH & Co. Objekt Metropolis KG an die One Project Development GmbH veräußert.

Mit Vertrag vom 20. Mai 2014 hat die One Project Development GmbH 80% der Anteile an der Objekt Kapstadtring 1 GmbH von der ISARIA Wohnbau AG erworben.

Mit Vertrag vom 20. April 2014 hat die One Project Development GmbH 10% der Anteile an der ISARIA Wohnbau Objekt Am Münchfeld GmbH von der ISARIA Wohnbau AG erworben. Mit Vertrag vom 30. Juni 2015 hat die One Project Development GmbH 5% ihrer Anteile an der ISARIA Wohnbau Objekt Am Münchfeld GmbH an die One Project Development AIF 4 GmbH veräußert.

Die ISARIA Wohnbau AG ist über die One Group GmbH und die One Project Development AIF 4 GmbH mittelbar an nachfolgenden Gesellschaften beteiligt:

| Bezeichnung | Sitz | Stellung | Beteiligungsquote | Eigenkapital 31.12.2015 € | Jahresergebnis 2015 € |
|---|---|---|---|---|---|
| ISARIA Wohnbau Objekt Am Münchfeld GmbH (vormals: JK Wohnbau Objekt Am Münchfeld GmbH) | München | Gesellschafter | 5% | 208.591,27 | 153.785,78 |
| Wohnbau Objekt Tübinger Straße GmbH | München | Gesellschafter | 10% | -430.265,42 | 91.328,49 |

Mit Vertrag vom 28. September 2015 hat die One Project Development AIF 4 GmbH 10% der Anteile an der Wohnbau Objekt Tübinger Straße GmbH von der ISARIA Wohnbau AG erworben.

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

| Bezeichnung | Sitz | Beteiligungsquote | Eigenkapital 31.12.2015 € | Jahresergebnis 2015 € |
|---|---|---|---|---|
| ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 2 GmbH | München | 100% | 25.000,00 | 0* |
| ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 3 GmbH | München | 100% | 25.000,00 | 0* |

* Jahresergebnis nach Ergebnisabführungsvertrag mit 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 31.12.2015 € | Jahresergebnis 2015 € |
|---|---|---|---|---|
| JK Wohnbau Fonds GmbH | München | 100% | 90.694,80 | -2.831,65 |
| JK Treuhand Vermögensverwaltung GmbH | München | 100% | -173.221,71 | -6.376,01 |
| Waltherstraße Komplementär GmbH (Rechtsnachfolgerin der JK Wohnbau GmbH & Co. Objekt Waltherstraße KG) | München | 100% | 21.439,73* | 589,30* |

* Jahresergebnis zum 31.12.2014

Die JK Wohnbau mbH & Co. Objekt Waltherstraße KG hat mit Vertrag vom 01. Dezember 2015 100% der Anteile an ihrer Komplementärin, der Waltherstraße Komplementär GmbH, an die ISARIA Holding GmbH veräußert.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die im Vorjahr in den zum Verkauf bestimmten Grundstücken befindliche Wohnung wurde im Kalenderjahr 2015 veräußert. Der Bestand zum 31. Dezember 2015 in Höhe von T€ 172 (Vj. T€ 800) beinhaltet Tiefgaragenstellplätze.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von T€ 29 (Vj. T€ 28) 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 aktiven sowie passiven latenten Steuern.

Zudem bestehen zum 31. Dezember 2015 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€ 11.865 einer Ausschüttungssperre.

Eigenkapital

Das gezeichnete und im Handelsregister eingetragene Kapital (Grundkapital) der ISARIA Wohnbau AG beträgt 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/I).

Das Grundkapital der Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2015 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 € 6.710,00 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. Daher hat die Gesellschaft die bestehenden Genussrechte in Höhe von € 6.710,00 ergebniswirksam aufgelöst.

Angaben gemäß § 152 Abs. 2 AktG

Aus der zum 31. Dezember 2014 bestehenden Kapitalrücklage in Höhe von 70.017.930,00 € wurde ein Betrag in Höhe von € 67.634.820, zum Ausgleich von handelsrechtlichen Jahresfehlbeträgen entnommen.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen untergliedern sich wie folgt:

| | T€ |
|---|---|
| Rückstellungen für Prozessrisiken | 2.705 |
| Rückstellungen für Personalkosten | 775 |
| Rückstellungen für Haftungsverhältnisse | 600 |
| Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten | 218 |
| Übrige | 222 |
| Summe | 4.520 |

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 49 Mitarbeiter/-innen (Vj. 41 Mitarbeiter/-innen) beschäftigt.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen im Wesentlichen auf folgende Positionen:

- Forderungsverzicht und Einzelwertberichtigung von Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen T€ 5.698 (Vj. T€ 386)
- Fremdarbeiten und Nachlaufkosten T€ 2.244 (Vj. T€ 2.065)
- Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten T€ 2.006 (Vj. T€ 2.315)
- Raumkosten T€ 647 (Vj. T€ 624)

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/oder Gewinnabführungsverträge.

Steuern vom Einkommen und Ertrag und sonstige Steuern

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag resultieren in Höhe von T€ 2.001 aus latenten Steuererträgen.

## 5. Sonstige Angaben

### 5.1 Haftungsverhältnisse

Bürgschaften

- Unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft für das Darlehen eines Kreditinstitutes an die Isaria Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG in Höhe von T€ 2.554.
- Unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft 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.
- Selbstschuldnerische Bürgschaft für ein Darlehen der ISARIA Objekt Karlsfeld 2 GmbH bei einem Kreditinstitut in Höhe von T€ 2.500.
- 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.
- Selbstschuldnerische Bürgschaft für ein Darlehen der ISARIA Wohnbau GmbH & Co. Objekt Metropolis KG bei einem Kreditinstitut in Höhe von T€ 3.000.
- Selbstschuldnerische Bürgschaft für ein Darlehen der Wohnbau Objekt Tübinger Straße GmbH bei einem Kreditinstitut in Höhe von T€ 1.500.
- Unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft für ein Darlehen der ISARIA Tower GmbH bei einem Kreditinstitut in Höhe von T€ 17.000.
- Bürgschaft für das Darlehen der OPD Objekt St. Augustin GmbH bei einem Kreditinstitut in Höhe von T€ 8.700.

Patronatserklärungen

- 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 und Nachtrag vom 30. Dezember 2014 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. Die Erklärung gilt bis zum 31. Dezember 2016.
- Mit Datum vom 5. November 2012 und Nachtrag zuletzt vom 30. November 2015 hat die Gesellschaft erklärt, dass die gindiwo Gesellschaft für individuelle Wohnungsprivatisierung mbH jederzeit mit finanziellen Mitteln bis zu T€ 600 ausgestattet wird, sodass sie ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen kann. Die Erklärung gilt bis zum 31. Dezember 2016.
- Mit Datum vom 16. Dezember 2014 und Nachtrag vom 30. November 2015 hat die Gesellschaft erklärt, dass die gindiwo Gesellschaft für individuelle Wohnungsprivatisierung Objekt St. Bonifatius Straße mbH jederzeit mit finanziellen Mitteln bis zu T€ 11.000 ausgestattet wird, sodass sie 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.
- Mit Datum vom 24. November 2015 hat die Gesellschaft erklärt, dass die OPD Objekt St. Augustin GmbH jederzeit mit finanziellen Mitteln bis zu T€ 8.700 ausgestattet wird, so dass sie ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen kann. Die Erklärung gilt für die Laufzeit des zugrunde liegenden Darlehens eines Kreditinstituts.

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, München

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

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

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€ 575 p.a. Der Gesamtbetrag der hieraus entstehenden finanziellen Verpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beträgt T€ 1.565.
- 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 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

Aufsichtsrat

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 Robert Unger, stellvertretender Vorsitzender, Rechtsanwalt, Berlin
- Herr Michael Kranich, Executive Director der aeris CAPITAL, Pfäffikon, Schweiz

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€ 150. 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
- TESALYS Beteiligungs AG – Aufsichtsratsvorsitzender

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, Herr Jan von Lewinski (COO), München, und Herr Christian Dunkelberg (CIO), München. Die folgende Übersicht zeigt die gewährten Vergütungen:

| 2015 | fixer Bestandteil T€ | variabler Bestandteil T€ | Nebenleistungen T€ | Gesamtbezüge T€ |
|---|---|---|---|---|
| Michael Haupt | 330 | 330 | 17 | 677 |
| Christian Dunkelberg | 303 | 266 | 13 | 582 |
| Jan von Lewinski | 300 | 300 | 13 | 613 |
| **Summe** | **933** | **896** | **43** | **1.872** |

Mit Wirkung zum 30. November 2015 hat Herr Christian Dunkelberg die ISARIA Wohnbau AG verlassen. Die Aufgaben werden nunmehr von Herrn Michael Haupt und Herrn Jan von Lewinski übernommen. Damit wird das Unternehmen zukünftig von einem zweiköpfigen 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 2015, die Nörenberg • Schröder GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, wurden für das Geschäftsjahr 2015 Honorare von insgesamt T€ 239 (Vj. T€ 311) berechnet. Diese betrafen mit T€ 216 (Vj. T€ 278) Abschlussprüfungsleistungen für die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses und mit T€ 4 (Vj. T€ 52) andere Bestätigungsleistungen. Ferner wurden für sonstige Leistungen (Beratungsleistungen) Honorare von T€ 19 (Vj. T€ 11) 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, 25. Februar 2016

Michael Haupt
Vorstandssprecher (CEO)

Jan von Lewinski
Vorstand (COO)

## Entwicklung des Anlagevermögens der ISARIA Wohnbau AG, München
## für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten € | | | | | Kumulierte Abschreibungen € | | | | Nettobuchwerte € | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 01.01.2015 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | 31.12.2015 | 01.01.2015 | Zugänge | Abgänge | 31.12.2015 | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
| **I. Immaterielle Vermögensgegenstände** | | | | | | | | | | | |
| 1. Konzessionen und Lizenzen | 510.309,50 | 24.302,18 | 209.615,41 | 0,00 | 324.996,27 | 484.727,50 | 19.618,18 | 209.587,41 | 294.758,27 | 30.238,00 | 25.582,00 |
| | **510.309,50** | **24.302,18** | **209.615,41** | **0,00** | **324.996,27** | **484.727,50** | **19.618,18** | **209.587,41** | **294.758,27** | **30.238,00** | **25.582,00** |
| **II. Sachanlagen** | | | | | | | | | | | |
| 1. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.438.519,35 | 512.064,47 | 739.914,97 | 0,00 | 1.210.668,85 | 1.229.156,35 | 126.590,47 | 737.477,97 | 618.268,85 | 592.400,00 | 209.363,00 |
| | **1.438.519,35** | **512.064,47** | **739.914,97** | **0,00** | **1.210.668,85** | **1.229.156,35** | **126.590,47** | **737.477,97** | **618.268,85** | **592.400,00** | **209.363,00** |
| **III. Finanzanlagen** | | | | | | | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 24.512.911,77 | 4.000,00 | 5.343,00 | 75.491,37 | 24.587.060,14 | 12.873.558,52 | 397.949,99 | 2.092,00 | 13.269.416,51 | 11.317.643,63 | 11.639.353,25 |
| 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 | 1.487.991,37 | 0,00 | 0,00 | -75.491,37 | 1.412.500,00 | 1.375.000,00 | 0,00 | 0,00 | 1.375.000,00 | 37.500,00 | 112.991,37 |
| | **35.182.020,56** | **4.000,00** | **5.343,00** | **0,00** | **35.180.677,56** | **18.149.065,86** | **397.949,99** | **2.092,00** | **18.544.923,85** | **16.635.753,71** | **17.032.954,70** |
| | **37.130.849,41** | **540.366,65** | **954.873,38** | **0,00** | **36.716.342,68** | **19.862.949,71** | **544.158,64** | **949.157,38** | **19.457.950,97** | **17.258.391,71** | **17.267.899,70** |

**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 Janus Capital Management LLC, Denver, Vereinigte Staaten von Amerika hat der ISARIA Wohnbau AG nach § 21 Abs. 1 WpHG am 1. April 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gesellschaft am 30. März 2015 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,85% (das entspricht 914.659 Stimmrechte) betragen hat.
- Herr Harald Tschira, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 15. Mai 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der ISARIA Wohnbau AG, München, Deutschland, am 31. März 2015 die Schwelle von 3% und 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 7,78% (das entspricht 1.850.000 Stimmrechten) betragen hat. Hiervon hält der Meldepflichtige 7,78% (das entspricht 1.850.000 Stimmrechten) als Mitglied einer Erbengemeinschaft nach Dr. h.c. Klaus Tschira. Davon sind 7,78 % (das entspricht 1.850.000 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 2 WpHG in Verbindung mit Satz 2 WpHG über die aeris Capital Management Company S.A. zuzurechnen.
- Herr Udo Tschira, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 15. Mai 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der ISARIA Wohnbau AG, München, Deutschland, am 31. März 2015 die Schwelle von 3% und 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 7,78% (das entspricht 1.850.000 Stimmrechten) betragen hat. Hiervon hält der Meldepflichtige 7,78% (das entspricht 1.850.000 Stimmrechten) als Mitglied einer Erbengemeinschaft nach Dr. h.c. Klaus Tschira. Davon sind 7,78 % (das entspricht 1.850.000 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 2 WpHG in Verbindung mit Satz 2 WpHG über die aeris Capital Management Company S.A. zuzurechnen.
- 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, einem 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 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
- 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 Stimmrechten) 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 ihr 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 2015

# INHALTSVERZEICHNIS


1. Grundlagen des Konzerns ... 3
   I. Geschäftstätigkeit und Konzernstruktur ... 3
   II. Konzernsteuerung ... 6
   III. Konzernstrategie ... 7
   IV. Forschung und Entwicklung ... 9
   V. Nachhaltigkeit ... 9
2. Wirtschaftsbericht ... 16
   I. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung ... 16
   II. Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland und München ... 16
   III. Wesentliche Ereignisse im Berichtszeitraum (Geschäftsverlauf) ... 19
   IV. Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage ... 22
   V. Mitarbeiter ... 25
3. Prognosebericht ... 26
4. Risiko- und Chancenbericht ... 31
   I. Risikomanagementsystem ... 31
   II. Risikobewertung und Risikobegrenzung ... 32
   III. Relevante Risiken und Chancen ... 33
   IV. Gesamteinschätzung des Managements zur Risiko- und Chancensituation ... 43
   V. Wesentliche Merkmale des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems ... 43
5. Angaben gem. § 315 Abs. 4 HGB bzw. § 289 Abs. 4 HGB ... 44
6. Erklärung zur Unternehmensführung ... 46
7. Vergütungsbericht ... 46
8. Nachtragsbericht ... 48

# LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

## 1. Grundlagen des Konzerns

### I. Geschäftstätigkeit und Konzernstruktur

#### Geschäftsmodell

Die ISARIA Wohnbau AG (im Folgenden auch „Gesellschaft" bzw. in Zusammenhang mit ihren Tochtergesellschaften und Gemeinschaftsunternehmen „ISARIA Wohnbau Konzern", „ISARIA Wohnbau Gruppe" oder nur „ISARIA Wohnbau" genannt) ist seit 20 Jahren Projektentwickler für Wohnimmobilien im Großraum München. Der Konzern kauft Grundstücke über eigenständige Projektgesellschaften (Tochter- und Beteiligungsgesellschaften) in attraktiven Lagen, plant dort Wohnimmobilien, baut diese und verkauft sie anschließend. Teil der Projektentwicklung ist meist die Schaffung von Wohnbaurecht 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 Gruppe gliedert sich in die Geschäftsbereiche Neubau von Wohnimmobilien und Revitalisierung von Bestandsimmobilien. Zu Letzterem zählt auch die Umnutzung von ehemaligen Gewerbeobjekten zu Wohnimmobilien unter der dafür geschaffenen Marke *APP.ARTMENTS*.

Das Geschäftsmodell der Gesellschaft ist darauf angelegt, die errichteten Wohnungen und Häuser vollständig zu veräußern. Um die in den Projekten investierten Mittel möglichst renditestark einzusetzen, prüft der Vorstand fortlaufend, in welcher Phase risikooptimiert das beste Verwertungsergebnis erzielt werden kann. Der Regelfall ist der schlüsselfertige Verkauf von Einzeleigentum an private Investoren oder Eigennutzer. In Betracht kommt im Einzelfall auch, dass Projekte bereits vor oder nach Abschluss der Baurechtsentwicklung veräußert werden. Bei der Überprüfung kann sich aber auch ein Fortbestand als Finanzimmobilie als vorteilhaft darstellen. Etwa wenn planungsrechtlich innerhalb unserer Projekte verpflichtend zu errichtende geförderte Wohnungsbauprojekte oder Gewerbeobjekte vorläufig im Bestand eine wirtschaftlich bessere Realisierung erwarten lassen. Voraussetzung für den Ausweis als Finanzimmobilie ist, dass die (aktuell günstige) erstrangige Zinssituation ausreichende Bewirtschaftungsüberschüsse zur Verzinsung des Eigenkapitals erlaubt und dieses Eigenkapital nicht notwendig im Umlaufvermögen benötigt wird. Dieses kann etwa durch neue Finanzprodukte der konzerneigenen Finanzierungsplattform sichergestellt werden. Insgesamt können durch Finanzimmobilien stetige Mieteinnahmen zum Ausgleich des vergleichsweise volatilen Projektentwicklungsgeschäfts generiert werden. Auch bei den Finanzimmobilien wird grundsätzlich die Möglichkeit von Umschichtungen und Verwertungsmöglichkeiten geprüft.

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 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 hat die Gesellschaft 2014 bereits zwei Projekte erworben und eine Betriebsstätte gegründet. München bleibt aber weiterhin Heimat der Gesellschaft mit allen zentralen Funktionen.

Die ISARIA Wohnbau verfügt im Konzern mit der 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 an den Standorten der ISARIA Wohnbau exklusiv in deren Projekte. Daneben können jedoch an anderen Standorten auch Investitionen in externe Projekte erfolgen. Die One Group wird als Teilkonzern innerhalb der ISARIA Wohnbau Gruppe geführt. Der Geschäftserfolg innerhalb dieses Teilkonzerns wird im Segment „One Group“ abgebildet.

**Produkte, Vertrieb und Bautätigkeit der ISARIA Wohnbau**

Anspruch des ISARIA Wohnbau Konzerns ist es, 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, provisionsvergütete, freie Mitarbeiter durchgeführt. Die zielgruppenorientierte Produktentwicklung, das Marketing und Bereitstellung von attraktiven Verkaufsbüros und Musterwohnungen sind aber zentrale eigene Aufgaben der ISARIA Wohnbau. Wir haben uns 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.

Als Projektentwickler deckt die ISARIA Wohnbau die gesamte Wertschöpfungskette sowohl des Entwicklungsprozesses als auch der Bauphase ab. Sie 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

**T 01: Neubau-Projekte**

| Projekt | Objektgesellschaft | Standort | Gesamt-anzahl Wohn-einheiten | Fertigstellung Projekt/ Wohnabschnitte (geplant) | Status |
|---|---|---|---|---|---|
| **SEGMENT NEUBAU** | | | | | |
| nido | ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 2 GmbH; Wohnabschnitt 10b | Karlsfeld am Prinzenpark | 24 | 08/2016 | im Bau |
| | ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 2 GmbH; Wohnabschnitt 10c | | 25 | 12/2017 | Bauvorbereitung |
| | ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 3 GmbH; Wohnabschnitt 11c1 (RH) | | 7 | 02/2016 | teilweise fertiggestellt und übergeben |
| | ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 3 GmbH; Wohnabschnitt 12b | | 11 | 12/2016 | im Bau |
| | ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 3 GmbH; Wohnabschnitte 11c1 (ETW), 11a2-c2 und 12a | | 36 | 12/2017 | Bauvorbereitung |
| Tübinger Straße | Wohnbau Objekt Tübinger Straße GmbH/ Wohnbau Objekt Hansastraße GmbH | München-Sendling/ Westpark | 381 | 2018 - 2019 | Baurecht geschaffen/ Bauvorbescheid liegt vor |
| Diamalt-Quartier | ISARIA Wohnbau Objekt Am Münchfeld GmbH | München-Allach | 615 | 2018 - 2020 | Baurechts-entwicklung |
| Wohnpark Nord | ISARIA Holding GmbH & Co. Objekt Hörgensweg KG | Hamburg-Eidelstedt | 800 | 2017 - 2019 | Baurechts-entwicklung |

**T 02: Revitalisierungs-Projekte**

| Projekt | Objektgesellschaft | Standort | Gesamt-anzahl Wohn-einheiten | Fertigstellung Projekt/ Wohnabschnitte (geplant) | Status |
|---|---|---|---|---|---|
| **SEGMENT REVITALISIERUNG** | | | | | |
| Elsenheimer-straße | ISARIA GmbH & Co. Objekt Metropolis KG | München-Westend | 350 | 12/2017 | Baurecht geschaffen/ Bauvorbescheid liegt vor |
| Kapstadtring | Objekt Kapstadtring 1 GmbH | Hamburg-Winterhude | 143 | 12/2017 | Bauantrag eingereicht |
| Tower | ISARIA Tower GmbH | München-Obersendling | 270 | 06/2020 | Baurechts-entwicklung |

Aus den in den Tabellen T01 und T02 aufgeführten Projekten generiert der ISARIA Wohnbau Konzern sein zukünftiges Umsatzvolumen.

### 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 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 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 **Mitarbeitern** 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 durch die One Group emittierten Fondsprodukten.

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

## III. Konzernstrategie

### Strategische Zielsetzung: Wachstum

Die ISARIA Wohnbau AG zählt bereits heute zu den etablierten großen Projektentwicklungsgesellschaften für Wohnungsbau in Deutschland. Mit der Notiz im Prime Standard der Deutschen Börse hat sie in diesem Segment ein Alleinstellungsmerkmal. Das Ziel der Gesellschaft ist es, die Positi-

on im Markt bis zum Jahr 2020 nachhaltig zu stärken und sich bis dahin als der deutsche kapitalmarktorientierte Projektentwickler für Wohnimmobilien etabliert zu haben.

In den kommenden fünf Jahren plant die ISARIA Wohnbau, ihre laufenden Projektentwicklungen mit einem Umsatzvolumen von ca. € 1 Mrd. zu realisieren. Unter den aktuellen Marktbedingungen schätzt der Vorstand der ISARIA derzeit eine Rohertragsmarge von durchschnittlich rund 25% als realisierbar ein. Zugleich soll die bestehende Pipeline durch gezielte Akquisitionen weiter ausgebaut werden, um zusätzliche Ertragspotenziale zu erschließen. Langfristig plant ISARIA den Projektbestand soweit auszubauen, dass auf Fünfjahressicht durchschnittlich ein Umsatz von zirka € 300 Mio. p.a. realisiert werden kann.

**Regionale Expansion**

Kernkompetenz der ISARIA Wohnbau AG ist es, nach Baurechtsschaffung – insbesondere in Form der Umwandlung von Gewerbebaurecht in Wohnbaurecht – Immobilienprojekte für private Erwerber mit mehr als hundert Wohneinheiten p.a. zu entwickeln und zu realisieren. Diese Expertise soll in den kommenden Jahren gezielt ausgebaut und in weitere Zielmärkte übertragen werden. Hierzu prüft die Gesellschaft den Markteintritt in weiteren deutschen Großstädten, vornehmlich in den Top 7 Metropolen. Insbesondere diese Regionen stehen bei bereits heute unzureichenden Wohnungsbeständen vor der Herausforderung stetig zunehmende Haushaltszahlen bei kaum erhöhbarem Wohnungsbau bewältigen zu müssen. Dies bietet ausgezeichnete Perspektiven für ISARIA als langjährig erfahrenen Immobilienentwickler mit ausgewiesener Expertise bei der Baurechtsbeschaffung und der jährlichen Abwicklung von hunderten Neubau-Kauverträgen.

So konnte sich ISARIA bereits in Hamburg etablieren und erste Projekte akquirieren, die Projektentwicklung vorantreiben und wird in Kürze mit der Umsetzung beginnen. Das Engagement in Hamburg soll über weitere Projektakquisitionen verstärkt werden. ISARIA hat dort über einen Zeitraum von zwei Jahren von der ersten Objektakquisition bis zum personellen Aufbau der Niederlassung mit allen prozessualen Schnittstellen zur Konzernzentrale das Muster für weitere Expansionen geschaffen. Neben dem eigenen Wachstum soll darüber hinaus künftig auch die Zusammenarbeit bis hin zum Kauf von anderen Projektentwicklern oder deren bestehender Projekte geprüft werden, um weitere Zielmärkte zu erschließen.

Besonders am Heimatmarkt München wird auch eine stärkere regionale Ausweitung in die Metropolregion geprüft. ISARIA hat bisher nur mit dem Projekt Karlsfeld die Stadtgrenze um wenige hundert Meter überschritten. Alle übrigen Standorte liegen im Stadtgebiet. Durch den starken Bevölkerungsanstieg können nun aber auch Entwicklungen entlang der S-Bahn-Verbindungen oder in Städten wie z.B. Augsburg geprüft werden.

**Risikooptimierte Realisierung der Erträge**

Bereits mit der Baurechtsschaffung erbringt die ISARIA Wohnbau oft einen wesentlichen Teil ihrer Wertschöpfung. Um die in den Projekten investierten Mittel möglichst renditestark einzusetzen, prüft der Vorstand fortlaufend, in welcher Phase risikooptimiert das beste Verwertungsergebnis erzielt werden kann. Der Regelfall ist der schlüsselfertige Verkauf von Einzeleigentum an private Investoren oder Eigennutzer. In diesem Fall durchläuft ein Projekt die gesamte Wertschöpfungskette vom Ankauf über die Projektentwicklung, die Bauphase bis zur Übergabe mit anschließender Gewährleistung. In Betracht kommt auch, dass Projekte bereits vor oder nach Abschluss der Baurechtsentwicklung veräußert werden. Im Einzelfall kann sich aber auch ein Fortbestand als Finanzimmobilie als vorteilhaft darstellen. Etwa wenn planungsrechtlich innerhalb unserer Projekte verpflichtend zu errichtende geförderte Wohnungsbauprojekte oder Gewerbeobjekte vorläufig im Bestand eine wirtschaftlich bessere Realisierung erwarten lassen. Je nach Chancen-Risiko-Profil der einzelnen Projekte können dadurch die zur Verfügung stehenden Eigenmittel möglichst optimal eingesetzt und in anschließenden Folgeprojekten reinvestiert werden.

### Klarer Fokus auf Wohnimmobilien bei strikten Investitionskriterien

Auch in Zukunft wird sich ISARIA auf die Akquisition und die Realisierung von Wohnbauprojekten konzentrieren. Hierbei zielt die Gesellschaft auf eine Projektgröße von ca. 100 – 500 Wohnungen pro Projekt bei einem Investitionsvolumen ab ca. 15 Mio. EUR je Grundstück und erwarteten Rohertragsmargen von mindestens 15%. Die Gesamtinvestitionskosten dieser Projekte belaufen sich in der Regel auf 50 Mio. Euro aufsteigend.

ISARIA konzentriert sich auf Wohnungen mit attraktiver Ausstattung im mittleren Preissegment. Hinsichtlich der Lage stellen eine gute Nahversorgung und Infrastrukturanbindung in die Zentren entscheidende Kriterien dar. In enger Abstimmung mit den lokalen Behörden erstellt ISARIA nachfrageorientierte Planungen, die auch die Mischnutzung (Kombination aus Wohn- und teilweise Gewerbeimmobilien, wie z.B. Einzelhandel) oder das ISARIA-Konzept *APP.ARTMENTS* (die Umwandlung von Büroimmobilien in Apartment-Wohnungen) mit einschließt. Im Rahmen der sogenannten „Sozialen Bodennutzung" wird bei der Schaffung von neuem Wohnungsbaurecht regelmäßig auch der Bau von Sozialwohnungen auf einem Flächenanteil verlangt. Die Wohnbauprojekte erfolgen vor allem auf bereits versiegelten Flächen mit bestehenden Immobilien bzw. auf Konversionsflächen, um möglichst Ressourcen-schonend neuen Wohnraum zu schaffen. Dabei strebt ISARIA ein Verhältnis von ca. 70% Neubau und 30% Revitalisierung von Bestandsgebäuden an.

### Weitere Stärkung der Finanzierungsstruktur

Durch eine in den letzten Jahren verbesserte Bonität erhält die ISARIA heute bereits deutlich verbesserte Konditionen bei der Finanzierung ihrer Projekte. Hierdurch kann der durchschnittliche Zinsaufwand in den kommenden Jahren weiter reduziert und die Profitabilität weiter gesteigert werden kann. Dies stärkt wiederum das Eigenkapital und verschafft weitere Spielräume für das geplante operative Wachstum. Daneben stellt die im Konzern integrierte One Group, die Projektentwicklungsfonds konzipiert und an Anleger vertreibt, weiterhin eine zentrale Finanzierungsplattform dar. Dadurch erhält die ISARIA erforderliche Eigenmittel für den Zeitraum der Projektentwicklungen, um diese gewinnbringend zu investieren.

## 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 Qualität, 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 verpflichtet sich zum nachhaltigen Handeln, da unsere Geschäftstätigkeit Auswirkungen weit über die Grenzen unseres Unternehmens hinaus entfaltet. 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 neben unserem Ansehen auch den Unternehmenswert zusätzlich steigern. Die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in unsere Betriebsführung und Unternehmensstrategie basiert auf fünf zentralen Bausteinen.

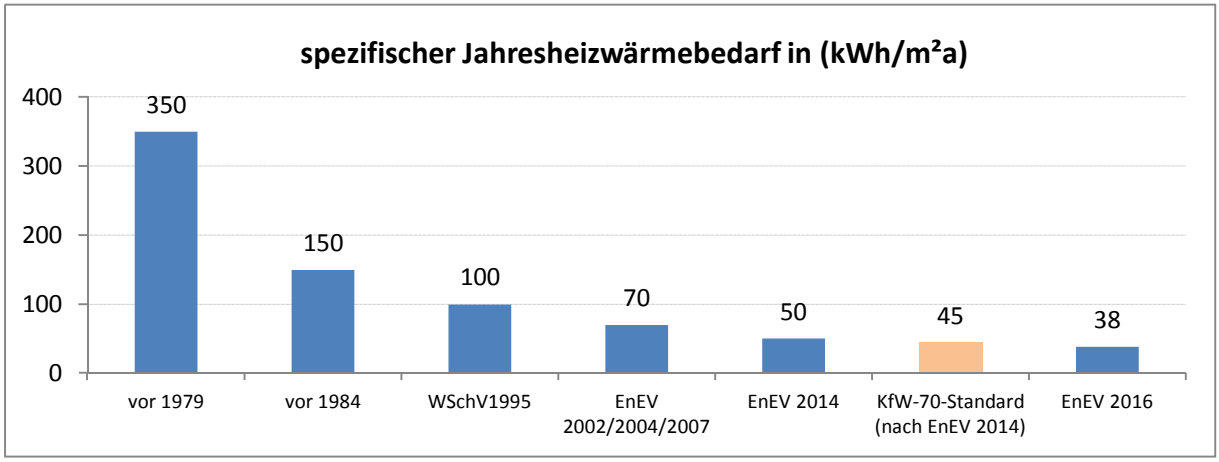
Im Fokus unserer Bemühungen um Nachhaltigkeit steht unser Kerngeschäft, die Projektentwicklung. Die ISARIA Wohnbau nimmt als einer der führenden Projektentwickler eine wichtige gesellschaftliche Funktion innerhalb der Metropolregionen, in denen wir aktiv sind, ein, da unsere Projekte im wörtlichen Sinne nachhaltig sind und eine „längere Zeit anhaltende Wirkung" entfalten. In Anlehnung an das Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 5 BauGB) sollen unsere Planungen eine 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.

## Ökologische Verantwortung

### Nachhaltigkeitsaspekte bei Ankauf und Bau

In Anbetracht der Tatsache, dass weltweit etwa 40% der Energie, 30% der Rohmaterialien sowie 20% des Wasserverbrauchs 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 Lage der Gebäude induzierte Mobilität (ÖPNV, MIV) ein. Der Neubau von Immobilien wurde in der Vergangenheit zunehmend gesetzlich reguliert. Gleichzeitig verschärften sich die energetischen Anforderungen, die grundlegend Gebäude im Betrieb erfüllen müssen. Verglichen mit dem deutschen Gebäudebestand weisen die Projekte der ISARIA Wohnbau weit unterdurchschnittliche Energieverbräuche auf. Im aktuellen Projekt Karlsfeld unterschreiten unsere Wohnungen die im Geschäftsjahr geltenden gesetzlichen energetischen Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014) 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 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 im Folgenden näher beschriebenen Begriffen „Graue Energie", „Nachhaltige Mobilität" oder „Brownland", das heißt der Inanspruchnahme von bereits genutzten Flächen für den Bau von Wohnungen, verbunden sind. Der Ankauf von Flächen, Grundstücken und Bestandsgebäuden anhand der nachfolgend aufgezählten Kriterien stellt im Rahmen der Projektentwicklungsaktivitäten der ISARIA Wohnbau das zentrale Steuerungsinstrument für nachhaltiges Handeln dar.

### Nachhaltigkeitskriterien beim Ankauf

#### allgemein

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

#### zusätzlich bei Flächenentwicklungen

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

#### zusätzlich bei der Revitalisierung von Bestandsgebäuden

- die bisherige Nutzung ist langfristig nicht mehr nachgefragt
- Umgebung und Gebäudestruktur sind für Wohnzwecke geeignet

Diese Ankaufskriterien sind Leitplanken unseres unternehmerischen Handelns und stehen im Einklang mit dem gesellschaftlichen und politischen Diskurs zur „Nachhaltigen Stadt", die soziale, ökonomische und ökologische Kriterien gleichermaßen beim Bauen beachtet. Nachhaltigkeit ist hierbei kein statischer Zustand, sondern erfordert dynamische Anpassungen an sich ändernde Umstände.

### 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" 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." Aufgrund von früheren (gewerblichen) Nutzungen ist das Flächenrecycling oftmals mit umfangreichen Altlastensanierungen verbunden, wobei schädliche Substanzen fachgerecht entsorgt werden. Die ISARIA Wohnbau ist seit Jahren bei vielen großen Konversionsflächen aktiv, wie etwa in München-Riem (zuvor: Flughafen), Arnulfpark (zuvor: Containerbahnhof) und Hirschgarten (Bahn- und Postgelände). Die in 2015 fertiggestellten und in Entwicklung befindlichen Projekte belegen dies auch für Gegenwart und Zukunft:

| | |
|---|---|
| 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 |
| Hansa-/Tübingerstraße | Abriss und Neubau auf einem leer stehenden ehemaligen Produktionsstandort |
| 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 bei Bestandimmobilien. Gerade der Erhalt des bisherigen Rohbaus bei der Umnutzung zu Wohnungen erhält in erheblichem Umfang die schon eingesetzte „Graue Energie" bzw. spart deren Einsatz im Vergleich zu Neubauten. Bei den umfangreichen Sanierungsarbeiten ist oftmals eine Altlastensanierung (z.B. Asbest) notwendig, da die früher eingesetzten Baumaterialien nach heutigen Standards als gesundheitsschädlich eingestuft werden. Weiterhin ist eine Infrastruktur wie Medienversorgung und Straßenerschließung zumeist gegeben.

### Nachhaltigkeit in der Projektentwicklungsphase

Bei der Realisierung aller Projekte finden intensive Abstimmungsgespräche mit Vertretern der Verwaltung und Politik statt. Im Rahmen der obligatorischen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Öffentlichkeit sowie Träger öffentlicher Belange in den Planungsprozess eingebunden. Geäußerte Bedenken oder Anregungen werden während des Bebauungsplanverfahrens im Abwägungsprozess berücksichtigt. Im Bebauungsplanverfahren gibt die ISARIA Wohnbau Gutachten in Auftrag, 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 zuständigen Unteren Naturschutzbehörde erarbeitet werden.

### Nachhaltigkeitskriterien beim Bau

Das klassische Baugeschäft zur Errichtung unserer Wohnungen wird aufgrund unseres Geschäftsmodells von externen Generalunternehmern und Einzelgewerken durchgeführt, wobei Planung und Abnahme in unserem Aufgabenfeld verbleiben. Unser nachhaltiges Handeln basiert auf vier Prinzipien, auf die wir unsere Auftragnehmer vertraglich verpflichten:

- Einhaltung und Übererfüllung von Energie- und Materialstandards
- Sicherheit und Arbeitsschutz vor Preis und Zeit
- Einhaltung der unternehmensinternen Compliance-Richtlinien, insbesondere zur Vermeidung von Korruption
- Verpflichtung zur Einhaltung des gesetzlichen Mindestlohns durch Auftragnehmer

Mit diesen Punkten verpflichten wir unsere Auftragnehmer und deren Subunternehmer insbesondere zur Einhaltung des gesetzlichen Mindestlohns, zur Zahlung von Steuern und Sozialabgaben sowie zur Einhaltung von gesetzlichen Standards zum Schutz der Natur. Ebenso beinhalten unsere Verträge umfangreiche Regelungen zur Vermeidung von Korruption und Schwarzarbeit, die durch regelmäßige Kontrollen überprüft werden.

Bei der Abnahme der Wohnungen von unseren Auftragnehmern wird überprüft, ob die Vorgaben der Baubeschreibung eingehalten werden und die Wohnungen den gesetzlichen Standards entsprechen (z.B. Energieeinsparverordnung, Brand- und Schallschutz), bevor diese wiederum für unsere Käufer freigegeben werden. Ziel unseres Unternehmens ist die Übergabe von im Wesentlichen mängelfreien Wohnungen, um unser eigenes Qualitätsverständnis zu erfüllen.

## Gesellschaftliche Verantwortung

### 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 der zukünftigen Stadt dar. Daher sind bei unseren Projekten leistungsfähige U- und S-Bahnhaltestellen grundsätzlich 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 Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Nachhaltige Mobilitätsformen weisen neben der bekannten ökologischen Komponente auch eine bislang eher weniger beachtete ökonomische Komponente auf, indem Haushalte z.B. durch eine gute Anbindung an den ÖPNV langfristig niedrigere Mobilitätskosten zu tragen haben.

### Beteiligung der Städte an den Planungsgewinnen und Schaffung von sozialgebundenem Wohnraum

Die ISARIA Wohnbau ist in München bei fast allen Projekten an die Sozialgerechte Bodenordnung (SoBoN) gebunden, bei der erstens ein Teil des Planungsgewinns zweckgebunden für den Bau von Grundschulen, Kitas, öffentliche Straßen oder Grünflächen an die Stadt München abgeführt wird und zweitens vertraglich verpflichtend Wohnungen für Einkommensschichten errichtet werden, die ansonsten vom Erwerb im freifinanzierten Wohnungsbau ausgeschlossen sind. Mit Hilfe der Sozialgerechten Bodenordnung wird das gesellschaftliche Ziel erreicht, sozial durchmischte

Quartiere zu realisieren. Wir begrüßen es, dass vergleichbare Regelungen mittlerweile auch in anderen Metropolen eingeführt wurden, so etwa an unserem neuen Standort Hamburg.

**Soziales Engagement für Flüchtlinge und Waisenkinder**

Die gesamtstaatliche Verantwortung hunderttausende Flüchtlinge in Deutschland unterzubringen, ist auf kommunaler Ebene - insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten wie München und Hamburg - eine Herkulesaufgabe. Die ISARIA Wohnbau wurde als großer Grundstückseigentümer von den jeweiligen städtischen Verwaltungen angefragt, ob Flächen zur Unterbringung von Flüchtlingen befristet zur Verfügung gestellt werden können. Die damit verbundenen Mieteinnahmen verwenden wir u.a. um fehlende Hilfsangebote in den Unterkünften selbst zu finanzieren. In München bieten wir beispielsweise mit Hilfe von Lehrern Deutschunterricht an und stellen hierfür auch geeignete Unterrichtsräume zur Verfügung. Zusätzlich unterstützen wir finanziell einen Sportverein, der dadurch zusätzliche Sportangebote realisieren kann.

Bereits seit 2010 unterstützen wir über das Tochterunternehmen One Group das „Furaha Phönix Kinderhaus" in Kenia, das Straßenkindern und AIDS-Waisen in eine bessere Zukunft hilft, indem es ihnen eine Schulausbildung und Perspektiven für ihr Berufsleben gibt.

**Menschen und Arbeitsplatz**

Unsere Mitarbeiter sind das wichtigste Kapital unseres Unternehmens. Aufgrund des engagierten Handelns sowie der Fähigkeiten unserer Mitarbeiter können wir auf eine positive Geschäftsentwicklung zurückblicken.

Um die Fähigkeiten und Kenntnisse unserer Mitarbeiter zu erhalten und weiterzuentwickeln, werden unter anderem Fortbildungen gefördert, so dass ein lebenslanges Lernen ermöglicht wird. Den Eintritt in das Arbeitsleben unterstützen wir als Ausbildungsbetrieb, durch Zusammenarbeit bei Abschlussarbeiten oder durch ein Traineeprogramm, um Nachwuchsführungskräfte frühzeitig zu fördern. Zum Erhalt der langfristigen Gesundheit und der Leistungsfähigkeit unserer Mitarbeiter fördern wir Eigenverantwortung und ein motivierendes Arbeitsumfeld.

Die ISARIA Wohnbau hat früh erkannt, dass Diversität ein Schlüssel zum nachhaltigen Erfolg ist. In unserem Unternehmen sind bereits über 50% der Angestellten Frauen. Der weibliche Führungskräfteanteil unterhalb des Vorstandes beträgt 25% und liegt damit bereits jetzt 13 Prozentpunkte höher als in unserer Peer-Gruppe „Baugewerbe" (12%). Die Vereinbarkeit von Familie und Arbeit wird durch individuell angepasste Arbeits- und Teilzeitmodelle sowie flexible Arbeitszeiten ermöglicht. Unsere Mitarbeiter, die ihre Erfahrungshorizonte aus sieben Nationalitäten in das Unternehmen einbringen und damit bereichern, stehen für Offenheit, interkulturelle Kompetenz und respektvollen Umgang.

Weitere Informationen zu unseren Mitarbeitern finden sich im Kapitel 2.V..

**Werte und Compliance**

Unsere Compliance-Richtlinie legt die Werte fest, die das Handeln und die Orientierung der ISARIA Wohnbau bestimmen. Wir sind überzeugt, dass ethische und ökonomische Werte voneinander abhängig sind. Die Geschäftswelt muss um einen fairen Umgang miteinander bemüht sein und im Rahmen der vorgegebenen Normen handeln. Die Compliance-Richtlinie zur Vermeidung von Korruption beinhaltet insbesondere interne Standards zur Vergabe von Aufträgen, der Annahme und Vergabe von Geschenken und Einladungen sowie Hinweise zur Vermeidung von Interessenskonflikten. Ebenfalls distanzieren wir uns klar von Diskriminierung jeder Art.

Das Handeln unserer festen und freien Mitarbeiter orientiert sich stets an der internen Compliance-Richtlinie. Durch klare Leitlinien werden unsere Mitarbeiter dazu angehalten gegenüber Kollegen, Dienstleistern, Aktionären und unseren Kunden fair, respektvoll, professionell und integer aufzutreten.

**Ökonomische Verantwortung**

Unsere ökonomische Verantwortung orientiert sich am Leitbild des „Ehrbaren Kaufmanns“, der einen langfristigen wirtschaftlichen Erfolg mit seiner gesellschaftlichen Verantwortung verknüpft. Mit unseren Geschäftspartnern verbindet uns daher einerseits das Ringen um Preise und Qualität, andererseits blicken wir aufgrund der Prinzipien Fairness und Integrität auf beständige Partnerschaften und gemeinsame Erfolge zurück. Der langfristige wirtschaftliche Erfolg dient nicht zuletzt unseren Mitarbeitern und Aktionären, indem wir das Eigenkapital des Unternehmens kontinuierlich steigern. Hierdurch bleiben wir auch in Zukunft handlungsfähig und können Investitionschancen wahrnehmen.

# 2. Wirtschaftsbericht

## I. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Laut Winterprognose des Instituts für Weltwirtschaft (IfW) in Kiel im Dezember 2015 setzt sich in Deutschland der Aufschwung fort. Treibende Kraft ist hierbei weiterhin der starke private Konsum und eine anziehende Investitionstätigkeit. Die günstige Arbeitsmarktentwicklung sowie temporäre Faktoren wie niedrige Ölpreise sorgten für die stärkste Zunahme des Bruttoinlandsprodukts seit 15 Jahren.

Von diesen positiven Rahmenbedingungen, insbesondere von den weiterhin extrem niedrigen Finanzierungskosten, aber auch von dem Mangel an Alternativanlagen wird auch der Wohnungsbau weiter profitieren und nach Ansicht des IfW weiter kräftig zulegen.

## II. Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland und München

### Der Markt für Projektentwickler im Wohnungsbau

Das Immobilienjahr 2015 war extrem positiv. Die Immobilienkonjunktur in Deutschland (als Indikator für die aktuelle Situation) legte in 2015 um 14,4% zu und schloss damit im Dezember mit einem neuen Höchststand. Das Immobilienklima (als Indikator für die weiteren Aussichten) entwickelte sich zunächst im ersten Quartal 2015 mit 12,6% stark positiv, ging dann im zweiten Quartal 2015 drei Monate in Folge zurück, und legte im zweiten Halbjahr wieder deutlich zu. Per Saldo lag es im Dezember 2015 13,1% über dem Stand zum Jahresende 2014 – und damit weiterhin auf hohem Niveau. Ein Rückgang wie im zweiten Quartal ist aber auch ein Hinweis darauf, dass sich der Immobilienboom der vergangenen Monate nicht unendlich fortsetzen wird. Das Klima im Bereich Wohnungsbau lag im Dezember 2015 mit 6,4% ebenfalls klar über dem Wert von Ende 2014 und stellt sich 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 damit weiterhin ein ausgezeichnetes Umfeld.

Die Bundesländer haben in ihrer Plenarsitzung am 27. März 2015 das Gesetz zur Einführung der Mietpreisbremse und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Maklercourtage gebilligt (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG). Die Mietpreisbremse soll den Anstieg der Mieten in angespannten Wohnungsmärkten eindämmen. In diesem Gesetz sind jedoch 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. Die Regelungen zur Mietpreisbremse gelten seit dem 1. Juli 2015 flächendeckend in Hamburg und seit dem 1. August 2015 im gesamten Stadtgebiet Münchens.

Deren bisherige Wirkung wird in den Medien kontrovers diskutiert. Eine nachhaltige Auswirkung auf den Immobilienmarkt bleibt abzuwarten. Derzeit ist weder ein Trend bei den Miethöhen noch bei den Immobilienverkäufen im Neubaubereich erkennbar. In München stiegen die Mieten innerhalb von nur drei Monaten um 1,5%. Lediglich in Hamburg stiegen die geforderten Mieten im Marktdurchschnitt etwas langsamer, was allerdings auch schon in den Monaten vor Einführung der Preisbremse zu beobachten war.

### Entwicklung des Wohnungsmarkts in München

München ist einer der Top-Wohnstandorte in Deutschland. Dessen Attraktivität hat sich in 2015 nicht verändert. 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 belegt München auch in dem im Oktober 2015 vorgestellten HWWI/Berenberg-Städteranking 2015 Platz 1. Diese Studie untersuchte die 30 größten Städte hinsichtlich ihrer Zukunftsfähigkeit. 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 weiterhin klarem Aufwärtstrend bei den Kaufpreisen. Noch liegen vom Gutachterausschuss der Stadt München zwar keine Zahlen für das Gesamtjahr 2015 vor. In seiner jüngsten Veröffentlichung für das erste bis dritte Quartal 2015 meldet er aber Kaufpreise für Neubauwohnungen, die in durchschnittlichen Lagen mit rund € 6.000 pro m² um 6,2% und in guten Lagen mit rund € 6.750 pro m² um 4,7% über den Preisen zum 30. September 2014 liegen. In seinem letzten Jahresbericht für 2014 berichtete er für Neubauwohnungen in durchschnittlichen und guten Wohnlagen (Neubau und Bestand) einen Preisanstieg in 2014 von im Mittel plus 11%. Eine Differenzierung nach Wohnlagen zeigt, dass gerade in durchschnittlichen Lagen – dies ist der Bereich, in dem die ISARIA Wohnbau vornehmlich vertreten ist - die Preiselastizität noch am größten ist, d.h. die Wohnungen – relativ - noch bezahlbarer sind. Neben der bedarfsgetriebenen Nachfrage steht mittlerweile die Nachfrage nach der Vermögensanlage Wohnen mit immer größerer Bedeutung. Letztere wird durch die weiterhin niedrigen Zinsen und den einhergehenden Renditenotstand verursacht.

Seit 2014 ist auch das Thema „Immobilienblase" verstärkt in der 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 zwischen 2000 und 2014 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 mehr als 300.000 Menschen zusätzlich nach München gekommen. Im Mai 2015 konnte die Stadt München so das Überschreiten der 1,5-Millionen-Einwohner-Marke vermelden. Und nach neuesten Prognosen soll die Stadt bis 2030 auf über 1,7 Mio. Einwohner anwachsen. Zum Anderen wird größtenteils „vernünftig", also mit hoher Eigenkapitalquote und hoher Tilgung finanziert.

Auch von einem Überangebot ist München weit entfernt. Im Gegenteil: die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien in München hat das Angebot am Markt schon länger spürbar ausgedünnt. In den ersten neun Monaten 2015 stagnierte die Anzahl der Verkäufe gegenüber dem Vorjahreszeitraum, nachdem der Gutachterausschuss München zuvor zwei Jahre in Folge einen Rückgang der Anzahl der Verkäufe auf dem Markt der Eigentumswohnungen feststellen musste. Diese Entwicklung der Vertragszahlen dokumentiert das knappe Angebot. Das wiederum kann nur durch eine deutliche und nachhaltige Ausweitung der Bautätigkeit überwunden werden. Tatsächlich sanken die Baufertigstellungen 2014 aber wieder auf rund 6.300 Wohnungen ab (nach 7.904 in 2013) und verfehlten damit den von der Stadt München auf 7.000 Wohnungen bezifferten jährlichen Neubaubedarf. Zum Anderen gehen andere Institute von einem gegenüber der Einschätzung der Stadt München tatsächlich deutlich höheren Bedarf von 11.500 bis 12.000 Wohnungen pro

Jahr aus. Daneben nimmt in München, anders als in einigen anderen deutschen Großstädten, zudem der vorhandene Platz zum Bauen weiter ab. So stehen im Stadtgebiet nur noch Flächen für rund 46.000 Wohnungen, also maximal für den Bedarf von fünf Jahren. Eine stärkere Kooperation Münchens mit dem Umland wird deshalb von zentraler Bedeutung für die weitere Entwicklung werden.

Derzeit gibt es keine Anzeichen für eine mittelfristige Entspannung der Marktsituation und somit auch nicht für größere Preisrückgänge oder gar 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

Die Attraktivität des Hamburger Wohnimmobilienmarkts ist für Projektentwickler nach wie vor ungebrochen. 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 in Deutschland. Ähnlich wie München, gehört auch Hamburg zu denjenigen deutschen Metropolen, für die bis 2030 mit einem deutlichen Anstieg der Bevölkerung gerechnet wird. Bei den Städten mit den besten Zukunftschancen für Immobilien bis zum Jahr 2030 liegt Hamburg laut einer aktuellen Studie der Postbank sogar an der Spitze, noch vor München auf Platz 2. Im "Brandmeyer Stadtmarken-Monitor" 2015 ist Hamburg sogar die beliebteste Stadt Deutschlands, noch vor München. Entsprechend ist auch in Hamburg dauerhaft mit einem Nachfrageüberhang zu rechnen. Aktuell fehlen nach Einschätzungen der Stadt auch hier mindestens 30.000 Wohneinheiten zur Deckung des Bedarfs. Hintergrund hierfür ist die deutlich zu geringe Bautätigkeit aus Vorjahren. Seit 2013 deckt der jährliche Neubau zumindest die vom lokalen „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ definierte Zielgröße von 6.000 Wohnungen pro Jahr ab. In einer aktuellen Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird allerdings zumindest für 2015 von einem Neubaubedarf in Hamburg von rund 9.500 Wohnungen ausgegangen. Danach soll der Bedarf bis 2025 schrittweise auf 6.100 Wohnungen zurückgehen.

Im ersten Halbjahr 2015 erreichten die Kaufpreise für Neubauwohnungen in Hamburg rund € 4.190 pro m², was einen leichten Rückgang von € 30 pro m² gegenüber dem letzten Halbjahr bedeutet. Die Zeiten großer Preissprünge scheinen sich zumindest nicht ungebrochen fortzusetzen. Wegen des gegenüber München niedrigeren Preisniveaus suchen aber immer mehr Mieter bei ähnlicher Belastung eine Eigentumswohnung.

### Die Wettbewerbsposition der ISARIA Wohnbau in München

Der Wettbewerb für Wohnungsbau-Projektentwickler ist in Deutschland überwiegend kleinteilig organisiert. Viele kleinere Anbieter sind am Markt, die in den traditionellen Siedlungsstrukturen wenige kleinteilige Objekte entwickeln. Durch das seit Jahrzehnten starke Bevölkerungswachstum in München haben sich jedoch einige große Adressen etabliert, die im Wesentlichen das städtebauliche Wachstum gewährleisten. Zu diesem Kreis zählt seit einigen Jahren auch die ISARIA Wohnbau.

Im Kreis der von bulwiengesa ermittelten fünf führenden Münchner Wohnungsentwickler sind alle anderen Unternehmen seit Jahrzehnten im Familienbesitz und das „zweitjüngste“ ist auch schon 45 Jahre am Markt erfolgreich. Auf Basis einer ausreichend großen und strategischen Projektpipeline gehört damit die Entwicklung von Wohnungsbau in München offenbar zu den am wenigsten krisenanfälligen Geschäftsmodellen der Immobilienindustrie. Nach der am 6. Mai 2015 veröffentlichten Projektentwicklerstudie 2015 ist die ISARIA Wohnbau aktuell der zweitgrößte Wohnungs-Projektentwickler in München.

### Die Wettbewerbsposition der ISARIA Wohnbau in Hamburg

Der Markt für Wohnungsbau-Projektentwickler in Hamburg ist ähnlich strukturiert wie in München. Die zehn größten Hamburger Wohnprojektentwickler haben zusammen einen Anteil von gut 30% am gesamten Projektvolumen im Wohnsegment. Der größte Hamburger Wohnungsmarktakteur ist hierbei Behrendt Wohnungsbau. Dahinter folgen in einer sehr engen Spanne nahezu gleichauf ECE, Otto Wulff, Aug. Prien und NCC.

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)

### Planmäßige Rückzahlung von Anleihen

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

Im zweiten Halbjahr 2015 erfolgten Rückzahlungen von Nachranganleihen über insgesamt € 15,3 Mio. an den STRATOS Mezzanine Fonds. Die Ablösung dieser Finanzierung trägt zur weiteren Reduzierung der Finanzierungskosten im Konzern bei. Damit haben wir im Konzern keine externen Mezzanine-Finanzierungen mehr, deren Verzinsung über 10% liegt.

### Vertriebsstart ProReal Deutschland Fonds 4

Mit Datum vom 23. April 2015 erhielt die One Group die Zulassung und die Genehmigung zum Vertriebsstart des ProReal Deutschland Fonds 4, ihrem ersten nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) regulierten Investmentfonds. Das geplante Emissionsvolumen beträgt € 75 Mio. In 2015 konnten hierauf bereits € 20 Mio. eingeworben werden.

### Erwerb von Mehrheitsbeteiligungen an zwei Projektentwicklungen

Die Gesellschaft hatte bereits im Dezember 2013 mittels notarieller Kaufverträge den Erwerb der Mehrheitsanteile an den Projektgesellschaften „Wohnbau Objekt Hansastraße GmbH“ und „Wohnbau Objekt Tübinger Straße GmbH“ beurkundet. Zum Vollzug dieser Verträge mussten verschiedene aufschiebende Bedingungen eintreten. Diese Voraussetzungen waren am 21. April 2015 vollständig erfüllt. Die ISARIA Wohnbau hält seit diesem Zeitpunkt jeweils 90% dieser Gesellschaften und bezieht diese Gesellschaften ab diesem Zeitpunkt in ihren Konzernabschluss ein. Beide Projektgesellschaften zusammen verfügen über ein geplantes Investitionsvolumen von rund € 140 Mio.

### Entwicklungen bei den Bau-Projekten

Im Projekt *nido* in der Dr. Johann-Heitzer-Straße in Karlsfeld West erfolgte in 2015 die Fertigstellung von insgesamt sechs Bauabschnitten mit insgesamt 159 Wohneinheiten. Damit war das abgelaufene Geschäftsjahr das übergabe- und umsatzstärkste Jahr in Bezug auf dieses Großprojekt. Auf dem 115.000 Quadratmeter großen Areal übergibt die ISARIA Wohnbau seit 2010 in 12 Bauabschnitten insgesamt 553 Wohneinheiten, von denen zum Berichtsstichtag nun 450 Einheiten übergeben sind. Zum 1. Januar 2016 befanden sich insgesamt noch 42 Wohneinheiten im Bau, die bis auf ein Musterhaus bereits vollständig verkauft sind. Die Bauanträge für die letzten noch nicht begonnenen Bauabschnitte mit insgesamt 61 Einheiten wurden alle noch im Dezember 2015 ein-

gereicht. Der Vertriebsstart weiterer Baufelder hängt von der Erteilung der entsprechenden Baugenehmigungen ab, die jedoch kurzfristig zugesagt sind.

Im Revitalisierungs-Projekt *APP.ARTMENTS* in der Vogelweidestraße 5 in München-Bogenhausen mit insgesamt 167 Wohnungen waren per Ende 2014 bereits 149 Wohnungen übergeben. In 2015 erfolgen Verkauf und Übergabe der restlichen Wohnungen fortlaufend. In 2015 konnten weitere 17 Wohnungen mit einem Verkaufsvolumen (Umsatzerlösen) von € 6,7 Mio. übergeben werden. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind bis auf eine letzte Einheit alle Apartments verkauft.

In dem Sanierungsprojekt *St. Bonifatius* konnten nach erfolgter Fertigstellung auch des Vordergebäudes bis auf eine noch nicht verkaufte Wohnung alle Einheiten in diesem Gebäudeteil sowie das Gemeinschaftseigentum des gesamten Objekts in 2015 übergeben werden. Die Bautätigkeiten im Rückgebäude waren bereits im Geschäftsjahr 2014 abgeschlossen und die Wohnungen übergeben.

**Projektentwicklungen München**

Für die Projektentwicklung *Tower* in München-Obersendling wurde Ende Dezember 2014 das Planungsverfahren mit drei Architektenteams und ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb auf Grundlage des am 22. Oktober 2014 vom Stadtrat gefassten Eckdatenbeschlusses gestartet. Die Entscheidung der Jury und des Beratergremiums mit Präsentation der Ergebnisse erfolgte am 8. Mai 2015. Für den *Tower* empfiehlt das Beratergremium, den Entwurf von Meili Peter Architekten aus München als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren zur Umnutzung des Hochhauses zu einem Wohnstandort zu berücksichtigen. Nach Abschluss des Wettbewerbs und des Planungsverfahrens wurde im dritten Quartal der Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Diesem Antrag hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München am 16. Dezember 2015 mit dem Einleitungsbeschluss zugestimmt. Mit der erfolgten Beschlussfassung wurde offiziell die Bauleitplanung eingeleitet. Damit befindet sich diese Projektentwicklung bereits in einem rechtlich zielführenden Stadium hinsichtlich der geplanten Nutzung überwiegend zu Wohnzwecken.

Im Projekt *Diamalt Quartier* in München-Allach wurde am 29. Juli 2015 der Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss vom Stadtrat gefasst. Hiermit wurde ein weiterer Meilenstein für den Bau eines weiteren großen Wohnquartiers erreicht. Von September bis Dezember 2015 lief der mit der Landeshauptstadt München abgestimmte städtebauliche und landschaftsplanerische Wettbewerb. Der Siegerentwurf wurde am 15. Dezember 2015 ermittelt und verkündet. Dieser ist nun die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren, das planmäßig im ersten Quartal 2016 beginnen wird.

Für das Gebäude in der *Elsenheimerstraße* in München liegt bereits eine positiv beschiedene Bauvoranfrage zum Umbau als Boardinghouse/Wohnen vor. Eine zweite Bauvoranfrage über Planungsfragen wurde am 15. Juni 2015 beantwortet. Architekt und Fachplaner passen ihre Planungen aufgrund des Bauvorbescheids an und entwickeln die Entwurfsplanung zu einer genehmigungsfähigen Planung weiter. Mögliche alternative Konzepte werden in dem Zusammenhang ebenfalls untersucht und geprüft.

Das Objekt *Tübinger Straße* umfasst einen aufgegebenen Produktionsstandort in München-Westpark. Die Projektgesellschaften Wohnbau Objekt Hansastraße GmbH und Wohnbau Objekt Tübinger Straße GmbH teilen sich diesen Standort, d.h. diese verfügen über die an den jeweiligen Parallelstraßen gelegenen Grundstücke, die rückwärtig aneinandergrenzen. Die Grundstücke waren bisher schon einheitlich überbaut und die mit Vorbescheid vom 21. Mai 2014 abgesicherte Neubebauung sieht ebenfalls eine einheitliche Entwicklung mit überwiegend Wohnen und zu einem geringeren Anteil Gewerbe (überwiegend Einzelhandel) vor. Seit Übernahme der Projektgesellschaften im zweiten Quartal 2015 wird die Machbarkeit einer separaten Entwicklung beider

Grundstücke untersucht. Dabei soll freifinanziertes Wohnen und Einzelhandel auf dem Grundstück Tübinger Straße konzentriert werden. Ein Teil der leer stehenden Produktionshallen auf beiden Grundstücken werden der Stadt München seit dem 15. August 2015 zur Unterbringung von Flüchtlingen vermietet. Die Bewirtschaftung obliegt ausschließlich der Stadt München und ist so kurzfristig ausgelegt, dass die geplanten Baumaßnahmen dazu nicht im Widerspruch stehen.

Insgesamt liegen nun für alle unsere Münchner Projektentwicklungen Stadtratsbeschlüsse oder Bauvorbescheide für die angestrebte Wohnbaunutzung vor.

**Projektentwicklungen Hamburg**

Für das ehemalige Bürogebäude im Kapstadtring in Hamburg wurde nach interner Abwägung das Konzept eines Boardinghouse als künftige Nutzung gewählt. Dazu wurde die entsprechende Planung erstellt und im August 2015 der entsprechenden Bauantrag eingereicht. In diesem Projekt soll bereits Mitte 2016 der Baubeginn erfolgen.

Für das Grundstück in Hamburg Nord laufen mit der Bezirksverwaltung und dem Senat der FHH zur Zeit Verhandlungen und Abstimmungen für die Inhalte zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Bei entsprechend positivem Verlauf dieser Abstimmungen könnte noch im zweiten Halbjahr 2016 der Baubeginn auch in diesem Projekt erfolgen.

**Erweiterung der Finanzimmobilien**

Im Rahmen seiner permanenten Analyse zur risikooptimierten Realisierung von Erträgen aus den Projektentwicklungen hat der Vorstand im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 nach Überprüfung alternativer Strategien entschieden, zwei bisherige Entwicklungsprojekte sowie eine Beteiligung der One Group in die Finanzimmobilien umzugliedern und im Bestand weiterzuentwickeln. Dies betrifft die Projektentwicklungen Kapstadtring in Hamburg und Hansastraße in München, sowie die Beteiligung der One Group an einer Wohnanlage im Großraum Köln mit 78 vermieteten Wohneinheiten. Letzteres sollte ursprünglich wohnungsweise an Kapitalanleger verkauft werden, kann in der aktuell sehr günstigen Zinslandschaft nun aber Basis eines bestandshaltenden Fondsmodells werden.

**Personelle Veränderung im Vorstand**

Christian Dunkelberg hat den Aufsichtsrat im Mai darüber informiert, dass er für eine weitere Verlängerung seines im November 2015 ausgelaufenen Vertrages nicht zur Verfügung steht. Eine Neubesetzung des dritten Vorstandsbereichs ist nicht geplant. Die Aufgaben von Christian Dunkelberg wurden auf die anderen zwei Vorstandsmitglieder verteilt.

**Wiederwahl des Aufsichtsrats**

In der Hauptversammlung am 8. Mai 2015 wurden alle drei bisherigen Mitglieder des Aufsichtsrats für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt. In der konstituierenden Sitzung direkt im Anschluss an die Hauptversammlung wurde Herr Professor Dr. Raimund Baumann erneut zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Herr Robert Unger wurde zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

## IV. Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### Ertragslage der ISARIA Wohnbau AG

| | 01.01.2015 - 31.12.2015 [T€] | 01.01.2014 - 31.12.2014 [T€] | Veränderung [T€] |
|---|---|---|---|
| Umsatzerlöse | 465 | 15 | 450 |
| Gesamtleistung | -3 | 15 | -18 |
| sonstige betriebliche Erträge | 2.355 | 510 | 1.845 |
| Personalaufwand | -5.379 | -4.491 | -888 |
| sonstige betriebliche Aufwendungen | -12.190 | -6.647 | -5.542 |
| EBIT | -15.364 | -10.738 | -4.626 |
| Finanzergebnis | 12.359 | 17.382 | -5.023 |
| Außerordentliches Ergebnis | 0 | 821 | -821 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | 1.939 | -1.753 | 3.692 |
| Jahresergebnis | -1.293 | 5.710 | -7.002 |

Das Unternehmen weist im Geschäftsjahr einen Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 1.293 (Vj. Jahresüberschuss T€ 5.710) aus.

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich von T€ 510 im Vorjahr um T€ 1.845 auf T€ 2.355 erhöht. Einen wesentlichen Beitrag an den sonstigen betrieblichen Erträgen lieferten im Berichtsjahr Erträge in Höhe von T€ 1.635 aus Erstattungsforderungen von Vertragspartnern für von der Gesellschaft bereits in Vorjahren verauslagte Nachlaufkosten eines Altobjekts. Im Vorjahr lieferte ein Ertrag in Höhe von T€ 422 aus der Bilanzierung einer konzerninternen Veräußerung von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft einen wesentlichen Beitrag. Daneben beinhaltet dieser Posten im Wesentlichen Erträge aus dem Verkauf einer Minderheitsbeteiligung in Höhe von T€ 444 (Vj. T€ 0) sowie Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen von insgesamt T€ 29 (Vj. T€ 30).

Der Personalaufwand in Höhe von T€ 5.379 (Vj. T€ 4.491) ist im Geschäftsjahr 2015 deutlich gestiegen. Während zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 48 Mitarbeiter bei der ISARIA Wohnbau AG beschäftigt waren, betrug die Anzahl an Beschäftigten am 31. Dezember 2015 51 Mitarbeiter. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die ISARIA Wohnbau AG 49 (Vj. 41) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich von T€ 6.647 um T€ 5.542 auf T€ 12.190. Diese Erhöhung ist hauptsächlich auf einen Forderungsverzicht in Höhe von T€ 4.804 (Vj. T€ 0) sowie höheren Einzelwertberichtigungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von T€ 894 zurückzuführen. Darüber hinaus beinhalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Wesentlichen Nachlaufkosten und Aufwendungen für Fremdarbeiten in Höhe von T€ 2.244 (Vj. T€ 2.065), Rechts- und Beratungs- und Prüfungskosten in Höhe von T€ 2.006 (Vj. 2.315) sowie Raumkosten in Höhe von T€ 647 (Vj. T€ 624).

Im Wesentlichen auf Grund dieser beschriebenen Einmaleffekte in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträgen verringerte sich das EBIT von T€ -10.738 um T€ 4.626 auf T€ -15.364.

Das Finanzergebnis reduzierte sich von T€ 17.382 um T€ 5.023 auf T€ 12.359. Die Erträge aus Beteiligungen und aus Gewinnabführungsverträgen verringerten sich dabei von T€ 29.737 um T€ 13.865 auf T€ 15.873. Diese resultieren überwiegend aus der Ergebnisabführung einer Projektge-

sellschaft und deren im Geschäftsjahr fertiggestellten Bauabschnitte. Im Vorjahr resultierten diese im Wesentlichen aus der Ergebnisabführung zweier Projektgesellschaften, deren Projekte im Geschäftsjahr fertiggestellt wurden bzw. im Rahmen eines Globalverkaufs übergeben wurden. Dem stehen Aufwendungen aus Verlustübernahmen in Höhe von T€ 4.115 (Vj. T€ 4.398) sowie Einmaleffekte aus der Abschreibung von Finanzanlagen (Anteilen an verbundenen Unternehmen) in Höhe von T€ 398 (Vj. T€ 8.326) gegenüber. Des Weiteren sind die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen von T€ 1.499 um T€ 879 auf T€ 620 gesunken. Diese Reduzierung beruht im Wesentlichen auf ersparten Zinsaufwendungen aus der im Geschäftsjahr zurückgezahlten Anleihe in Höhe von T€ 10.000 sowie im Vorjahr auf auf diese Anleihe angefallene Kreditprovisionen.

Das außerordentliche Ergebnis des Vorjahres in Höhe von T€ 821 resultierte aus einem erfolgten Forderungsverzicht eines Gesellschafters.

Das Ertragssteuerergebnis im Geschäftsjahr 2015 beträgt T€ 1.939 (Vj. T€ -1.753). Davon entfällt auf latente Steuern ein Ertrag in Höhe von T€ 2.001 (Vj. T€ 739), der im Wesentlichen aus der zum 31. Dezember 2015 erfolgten Aktivierung latenter Steuern auf Verlustvorträge (über die passiven latenten Steuern hinaus) resultiert. Im Vorjahr fielen in Höhe von T€ 2.491 Steuern aufgrund der Mindestbesteuerung an.

**Vermögens- und Finanzlage der ISARIA Wohnbau AG**

| | 31.12.2015 [T€] | 31.12.2014 [T€] | Veränderung [T€] |
|---|---|---|---|
| Anlagevermögen | 17.258 | 17.268 | -10 |
| Umlaufvermögen | 52.291 | 56.376 | -4.085 |
| ARAP | 57 | 59 | -2 |
| Aktive latente Steuern | 12.346 | 10.511 | 1.834 |
| Eigenkapital | 26.837 | 28.136 | -1.299 |
| ***EK-Quote*** | *33%* | *33%* | - - |
| Rückstellungen | 7.303 | 5.192 | 2.111 |
| Verbindlichkeiten | 47.332 | 50.239 | -2.907 |
| Passive latente Steuern | 480 | 647 | -167 |
| Bilanzsumme | 81.952 | 84.214 | -2.262 |

Die Bilanzsumme der ISARIA Wohnbau AG reduzierte sich im Geschäftsjahr 2015 von T€ 84.214 um T€ 2.262 auf T€ 81.952.

Das Anlagevermögen der Gesellschaft reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig von T€ 17.268 um T€ 10 auf T€ 17.258. Hierbei hielten sich Zugänge, Abgänge und Abschreibungen nahezu die Waage.

Das Umlaufvermögen verringerte sich im Geschäftsjahr 2015 von T€ 56.376 um T€ 4.085 auf T€ 52.291. Hierbei verringerte sich der Bestand an liquiden Mitteln von T€ 11.619 um T€ 2.637 auf T€ 8.982. Diese Veränderung resultiert aus der Rückführung einer Anleihe in Höhe von T€ 10.000, dem ein Liquiditätsrückfluss aus den Projektgesellschaften, die vorher mit Liquidität ausgestattet wurden, gegenüberstand. Daneben reduzierten sich die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von T€ 43.957 um T€ 820 auf T€ 43.137.

Die aktiven latenten Steuern erhöhten sich aufgrund der zum 31. Dezember 2015 erfolgten Hinzu-Aktivierung von latenten Steuern auf Verlustvorträge über den Betrag der passiven latenten Steuern hinaus auf T€ 12.346 (Vj. T€ 10.511).

Das Eigenkapital verminderte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr von T€ 28.136 um T€ 1.299 auf T€ 26.837. Hierzu trug das negative Jahresergebnis 2015 mit T€ 1.293 bei.

Die Eigenkapitalquote beträgt am 31. Dezember 2015 gegenüber dem 31. Dezember 2014 unverändert 33%.

Die Rückstellungen der ISARIA Wohnbau AG erhöhten sich von T€ 5.192 um T€ 2.111 auf T€ 7.303. Hierbei erhöhten sich im Wesentlichen die sonstigen Rückstellungen von T€ 2.470 um T€ 2.050 auf T€ 4.520. Dieses ist vor allem auf die Erhöhung der Rückstellungen für Prozessrisiken um T€ 1.620 sowie die Bildung einer Rückstellung für drohende Verluste um T€ 600 zurückzuführen (Vj. T€ 0).

Die ISARIA Wohnbau AG 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 Mittel überwiegend direkt von Fremdkapitalgebern oder alternativ von der Muttergesellschaft in Form von Gesellschafterdarlehen.

Die Summe der in voller Höhe kurzfristigen Verbindlichkeiten reduzierte sich von T€ 50.239 um T€ 2.907 auf T€ 47.332. Im Februar 2015 wurde eine Unternehmensanleihe in Höhe von T€ 10.000 vollständig zurückgeführt. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gingen von T€ 7.015 um T€ 6.612 auf T€ 403 zurück. Dieses resultiert im Wesentlichen aus der Zahlung eines Kaufpreises bei Fälligkeit. Gegenläufig entwickelten sich die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen. Diese erhöhten sich von T€ 32.003 um T€ 13.912 auf T€ 45.915. Die ausgewiesenen passiven latenten Steuern betragen zum Bilanzstichtag 2015 T€ 480 (Vj. T€ 647). 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**

Die Ertragslage der ISARIA Wohnbau AG hängt wesentlich von den Ergebnisabführungen ihrer Projektgesellschaften ab. Diese richten sich maßgeblich nach den in diesen Projekten erfolgenden Fertigstellungen und Übergaben von Wohneinheiten. Aufgrund der mehrjährigen Realisierungsphase der Projekte, unterliegt der Umsatzausweis in den Projektgesellschaften und damit auch deren Ergebnisabführung zur Konzernmutter starken abrechnungsbedingten Schwankungen, die die Vergleichbarkeit mit Vorjahren beeinflussen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 fielen die Ergebnisabführungen aufgrund dieser abrechnungsbedingten Schwankungen deutlich geringer aus als im Vorjahr. Daher konnte in 2015 die Finanz- und Ertragskraft der ISARIA Wohnbau AG nicht weiter verbessert werden. Der Vorstand sieht jedoch die Gesellschaft als so eigenkapitalstark an, dass sie auch Jahre mit abrechnungstechnisch bedingten geringen Erträgen unbeschadet überbrücken kann.

## 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 3 (Vj. 10) Mitarbeiter erhöht. Dabei stand 11 (Vj. 21) Neueinstellungen eine Fluktuation von 8 (Vj. 11) Mitarbeitern gegenüber. Nach dem starken Personalaufbau im Vorjahr haben wir uns auch in 2015 leicht verstärkt. Dieser Anstieg ist Ausdruck des bereits erfolgten sowie des Weiteren geplanten Wachstums der Gesellschaft.

Zum Stichtag am 31. Dezember 2015 waren damit innerhalb des ISARIA Wohnbau Konzerns 62 (Vj. 60) Mitarbeiter beschäftigt. Davon waren in München 22 (Vj. 19) Mitarbeiter im Bereich Management und Administration, 14 (Vj. 15) Mitarbeiter im Bereich Projektentwicklung (Technik) und 15 (Vj. 14) Mitarbeiter in den Bereichen Verkauf, Marketing und Kundenbetreuung tätig, bei der One Group in Hamburg waren 11 (Vj. 12) Mitarbeiter angestellt. Daneben beschäftigt der ISARIA Wohnbau Konzern, vornehmlich im Bereich Vertrieb und Projektleitung, freiberufliche Mitarbeiter. Die ISARIA Wohnbau AG selbst beschäftigte in 2015 durchschnittlich 49 (Vj. 41) Mitarbeiter.

Bezogen auf das gesamte Personal haben wir mit 60% (Vj. 57%) einen hohen Frauenanteil. An den Führungspositionen haben Frauen einen Anteil von 25% (Vj. 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 übernimmt auch bei der Nachwuchsförderung gesellschaftliche Verantwortung. Unser Unternehmen ist Ausbildungsbetrieb. Wir beschäftigen aktuell einen Auszubildenden im Ausbildungsberuf Industriekaufmann/-frau. Daneben beschäftigen wir mehrere Mitarbeiter als Werkstudenten bzw. im Rahmen eines Trainee-Programms.

## 3. Prognosebericht

Die im Konzernabschluss 2014 berichtete Prognose hinsichtlich des Geschäftsverlaufs in 2015 beinhaltete Aussagen zur Höhe der Umsatzerlöse, zur Rohertragsmarge und zum EBIT, zur Entwicklung der Finanzierungskosten, zum operativen Ergebnis des Teilkonzerns One Group, zum Konzernergebnis nach Steuern, sowie zur notariellen Verkaufsleistung und zum geplanten Kapitalzufluss durch die Fonds der One Group. 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 2014 | Prognose 2015 | Ist 2015 | Erläuterung |
|---|---|---|---|---|
| Umsatzerlöse | € 160,2 Mio. | € 100,0 Mio. | € 92,2 Mio. | In dem prognostizierten Wert waren € 7 Mio. aus dem Verkauf einer Projektentwicklung enthalten. Diese Projektentwicklung wurde aufgrund eines mittlerweile vorliegenden besseren Alternativkonzepts zur Wahrung zukünftiger Ertragschancen nicht verkauft, sondern in die Finanzimmobilien umgegliedert. |
| Rohertragsmarge | 27% | deutlich über 30% | 36% | |
| EBIT | € 21,6 Mio. | mindestens auf Höhe des EBIT 2014 | € 27,8 Mio. | Enthält ungeplante Erträge aus der Neubewertung der Finanzimmobilien. |
| Finanzierungsaufwendungen | € 15,6 Mio. | bis zu 20% über 2014 | € 15,9 Mio./ + 2,0% | Der Anstieg ist trotz im Jahresdurchschnitt deutlich erhöhtem Finanzierungsvolumen aufgrund weiter verbesserter Konditionen erheblich niedriger ausgefallen. |
| operatives Ergebnis Teilkonzern One Group (EBT*) | € 0,1 Mio. | leicht positives Ergebnis | € -1,7 Mio. | Durch das deutlich niedrigere Einwerbeergebnis (vgl. unten) blieben auch die Erträge hinter dem Plan zurück. |
| Ergebnis nach Steuern | € 9,3 Mio. | hoher einstelliger Millionenbereich | € 8,1 Mio. | |
| Notarielle Verkaufsleistung | € 127 Mio. | abhängig von der Geschwindigkeit der Erteilung von Baugenehmigungen/ bis zu € 64 Mio. | € 23 Mio. | In der Prognose war u.a. der Verkaufsstart für die Projektentwicklung Elsenheimer Straße enthalten. Dieser ist nicht erfolgt, da für diese Projektentwicklung alternative Verwertungskonzepte geprüft werden. |
| Auftragsbestand zum 31.12. | € 84 Mio. | keine Prognose abgegeben | € 20 Mio. | Dies ist eine direkte Folge der niedrigeren notariellen Verkaufsleistung. |
| Kapitalzufluss One Group Fonds | € 58 Mio. | mindestens € 36 Mio. | € 20 Mio. | Der länger als geplante Genehmigungsprozess durch die BaFin für das nach dem neu eingeführten KAGB konzipierten Produkt (AIF) führte zu einem deutlich späteren Vertriebsstart und in dessen Folge auch zu einem niedrigerem Einwerbeergebnis. |

* vor Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände aus der Kaufpreisallokation

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.

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung sowie die Wohnungsmärkte München und Hamburg

Nach Ansicht des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) setzt sich in Deutschland zum Jahreswechsel 2015/2016 der Aufschwung fort. Sowohl Beschäftigung, Löhne und privater Konsum, als auch Investitionen ziehen aktuell an. Für 2016 rechnet das IfW demnach in Deutschland mit einem Wirtschaftswachstum um 2,2%, verglichen mit 1,8% in 2015. Auch in der Eurozone gewinnt laut IfW-Prognose die Wirtschaft allmählich an Fahrt und wird in 2016 und 2017 um 1,7% bzw. 2,0% wachsen.

Bezogen auf den Wohnungsmarkt in den sieben größten deutschen Städten und insbesondere die Märkte in München und Hamburg sind die Aussichten für Projektentwickler vielversprechend. Eine hohe Nachfrage, eine zu geringe Bautätigkeit und das unverändert sehr niedrige Zinsumfeld sprechen nach Ansicht führender Analysten für weiter steigende Wohnungspreise. Steigende Bevölkerungszahlen in den Ballungsgebieten sorgen für eine weiterhin hohe Nachfrage. Die Bautätigkeit wird nach Ansicht von Branchenexperten auch in 2015 weiter unter dem Bedarf bleiben. Deutschlandweit steht mit 245.000 in 2014 fertiggestellten Wohneinheiten für 2015 ein Neubaubedarf von rund 306.000 Wohnungen pro Jahr gegenüber, wobei alle bisherigen Zuwanderungsprognosen auf Grund der Flüchtlingsthematik als überholt gelten. Der Preisanstieg in vielen deutschen Städten ist deshalb weiterhin 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 auch in 2016 weiter steigen, wenn auch mit etwas nachlassender Dynamik. Eine Überhitzung ist nach Experten-Ansicht zwar in einigen Teilmärkten nicht auszuschließen, eine Immobilienblase sei aber vorerst wenig wahrscheinlich.

Dieser Trend war auch in 2015 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.

Auch in 2016 wird der Zuzug von Flüchtlingen ein wichtiges Thema bleiben, das Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte haben wird. Die konzentrierte Unterbringung kann unerwartete lokale Lagebeeinträchtigungen auslösen. Insgesamt wird der Druck auf die Wohnungsmärkte in den Ballungsräumen zunehmen. Damit sind aber auch zunehmende staatliche Eingriffe zu erwarten, die auf die Geschäftstätigkeit positive und negative Auswirkungen haben können. Da insgesamt Anreize der Neubautätigkeit erforderlich sind, erwartet die Gesellschaft überwiegend neue Chancen aus staatlichen Maßnahmen. Dies gilt etwa für eine erhöhte Abschreibungsmöglichkeit von Neubau-Mietswohnungen.

### Künftige Entwicklung der Geschäftstätigkeit

Die künftige Ausrichtung der Gesellschaft folgt aus der weiter oben im Kapitel „Konzernstrategie" beschriebenen Wachstumsstrategie. Dies bedeutet, dass der klare Fokus auf Wohnimmobilien bei strikten Investitionskriterien konsequent beibehalten wird. Die beschlossene Wachstumsstrategie soll perspektivisch durch eine regionale Expansion auf weitere deutsche Großstädte sowie auf das Münchner Umland erfolgen.

In den kommenden fünf Jahren plant die ISARIA Wohnbau, ihre laufenden Projektentwicklungen in München und Hamburg mit einem Umsatzvolumen von ca. € 1 Mrd. zu realisieren. Unter den aktuellen Marktbedingungen schätzt der Vorstand der ISARIA derzeit eine Rohertragsmarge von

durchschnittlich rund 25% als realisierbar ein. Zugleich soll die bestehende Pipeline durch gezielte Akquisitionen weiter ausgebaut werden, um zusätzliche Ertragspotenziale zu erschließen. Langfristig plant ISARIA die Pipeline soweit auszubauen, dass auf Fünfjahressicht durchschnittlich ein Umsatz von zirka € 300 Mio. p.a. realisiert werden kann.

Alle Münchner Projektentwicklungen haben spätestens seit 2015 gesichertes Wohnbaurecht. In drei dieser Projektentwicklungen wird bereits in 2016 mit der Umsetzung begonnen werden, ebenso in einer der beiden Projektentwicklungen in Hamburg. Der Vertriebsstart für diese Projektentwicklungen wird voraussichtlich ab 2017 erfolgen. Die Fertigstellungen in den Münchner Projektenwicklungen wird nach derzeitiger Planung ab den Jahren 2018 erwartet. In Hamburg scheint aktuell sogar eine Fertigstellung zumindest von einzelnen Bauabschnitten schon in 2017 realisierbar. Insofern geht der Vorstand ab 2017 sowohl von stetig steigenden Umsatzerlösen als auch von deutlich ansteigenden Ertragskennzahlen aus.

**Entwicklung der Finanz- und Ertragslage 2016**

2016 wird ein Übergangsjahr werden. Nachdem in 2015 in unserem aktuellen Großprojekt *nido* in Karlsfeld große Fortschritte in der Fertigstellung des Gesamtprojekts erzielt wurden, verteilt sich das verbleibende Umsatzvolumen aus diesem Bauvorhaben in Höhe von rund € 70 Mio. auf die Jahre 2016 und 2017. Erst ab 2017 werden dann Fertigstellungen aus den in 2016 geplanten Baustarts neuer, oben beschriebener, Projektentwicklungen hinzukommen.

Der Auftragsbestand von rund € 20 Mio. zum 31. Dezember 2015 sowie weitere nach dem Bilanzstichtag bereits erfolgte notarielle Verkäufe decken bereits knapp 80% der für 2016 geplanten Umsätze aus dem Einzelverkauf ab. Die Bauleistungen für diese geplanten Fertigstellungen sind bereits komplett oder weitgehend vergeben.

Darüber hinaus planen wir für 2016 den Verkauf mindestens einer bestehenden Projektentwicklung.

Insgesamt erwarten wir für unsere finanziellen Leistungsindikatoren in 2016 die in der folgenden Tabelle dargestellte Entwicklung:

**Prognose 2016**

| Finanzielle Kennzahl | Ist 2015 | Prognose 2016 |
|---|---|---|
| Umsatzerlöse | € 92,2 Mio. | rund € 110,0 Mio., davon rund € 30,0 Mio. aus dem Einzelverkauf im Projekt nido |
| Rohertragsmarge | 36% | 29% |
| EBIT | € 27,8 Mio. | rund € 23,0 Mio. |
| Finanzierungsaufwendungen | € 15,9 Mio. | € 18,0 Mio. bis € 18,5 Mio. |
| operatives Ergebnis Teilkonzern One Group (EBT*) | € -1,7 Mio. | leicht positives Ergebnis < € 1,0 Mio. |
| Ergebnis nach Steuern | € 8,1 Mio. | Geplant ist ein mittlerer einstelliger Millionen-Betrag. Darin enthalten sind neben der planmäßigen Fertigstellung bestimmter Bauabschnitte im Großprojekt *nido* in Karlsfeld verschiedene Einzeleffekte wie der Verkauf mindestens einer Projektentwicklung. Die hieraus erzielbaren Ergebnisbeiträge sind zum jetzigen Zeitpunkt jedoch schwer vorhersehbar, woraus ein relativ breiter Korridor möglicher Ergebnisabweichungen resultiert. |
| Notarielle Verkaufsleistung | € 23 Mio. | rund € 30 Mio. aus dem Einzelverkauf in Karlsfeld |
| Auftragsbestand zum 31.12. | € 20 Mio. | rund € 20 Mio. |
| Kapitalzufluss One Group Fonds | € 20 Mio. | bis zu € 55 Mio. |

* vor Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände aus der Kaufpreisallokation

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 2016 der maßgebliche Faktor für die wirtschaftliche Entwicklung der ISARIA Wohnbau AG sein. Auf Basis der für 2016 in den Tochter- und Beteiligungsgesellschaften geplanten positiven Ergebnisbeiträge erwarten wir für die ISARIA Wohnbau als Einzelgesellschaft für das Geschäftsjahr 2016 auf Basis des HGB-Jahresabschlusses ein negatives Ergebnis nach Steuern im mittleren einstelligen Millionen-Euro-Bereich. Im Vorjahr beinhaltete die Prognose für die Einzelgesellschaft für das Geschäftsjahr 2015 Aussagen zum Ergebnis nach Steuern auf Basis des HGB-Jahresabschlusses. Dieses wurde im mittleren einstelligen Millionen-Euro-Bereich prognostiziert. Mit einem negativen Ergebnis nach Steuern in Höhe von € -1,3 Mio. wurde diese Prognose nicht eingehalten. Das auf Konzernebene wirksam gewordene Ergebnis aus der Neubewertung der Finanzimmobilien nach IFRS kommt im Einzelabschluss nach HGB nicht zum Tragen. Im Einzelnen gelten für eine Abweichungsanalyse für die Einzelgesellschaft die gleichen Aspekte, die oben bereits für die Abweichungsanalyse auf Kon-

zernebene ausgeführt wurden. Im Einzelabschluss der ISARIA Wohnbau wirken sich diese Aspekte entsprechend im Beteiligungsergebnis aus.

**Gesamteinschätzung**

Gegenwärtig sind keine Anzeichen für einen kurz- oder mittelfristigen Nachfragerückgang auf den Wohnimmobilienmärkten in München und Hamburg zu erkennen. Mit seinen langjährigen Marktkenntnissen, der gesicherten Projektpipeline, der konzerneigenen Finanzierungsplattform sowie einer deutlich verbesserten Eigenkapitalausstattung und Bonität kann der ISARIA Wohnbau Konzern überproportional an der positiven Entwicklung insbesondere des attraktiven Münchner Immobilienmarkts partizipieren.

Der prognostizierte Bevölkerungszuwachs in den deutschen Ballungszentren bis zum Jahre 2025 sowie die stetig steigende Anzahl an Haushalten sind wichtige Indikatoren für den Konzern, dass der Absatz mittelfristig gesichert ist und die prognostizierten mittel- und langfristigen Wachstumsziele erreicht werden können.

Zusammenfassend sieht der Vorstand gesicherte Chancen, auch für das Übergangsjahr 2016 mit den im Bau befindlichen und weitestgehend verkauften Objekteinheiten und weiteren Maßnahmen ein positives Ergebnis erwirtschaften zu können und mit den zum Teil bereits weit fortgeschrittenen im Bestand befindlichen Projektentwicklungen ab 2017 das angestrebte Wachstum des Konzerns erfolgreich umzusetzen und die Finanz- und Ertragslage dann spürbar verbessern zu können.

# 4. Risiko- und Chancenbericht

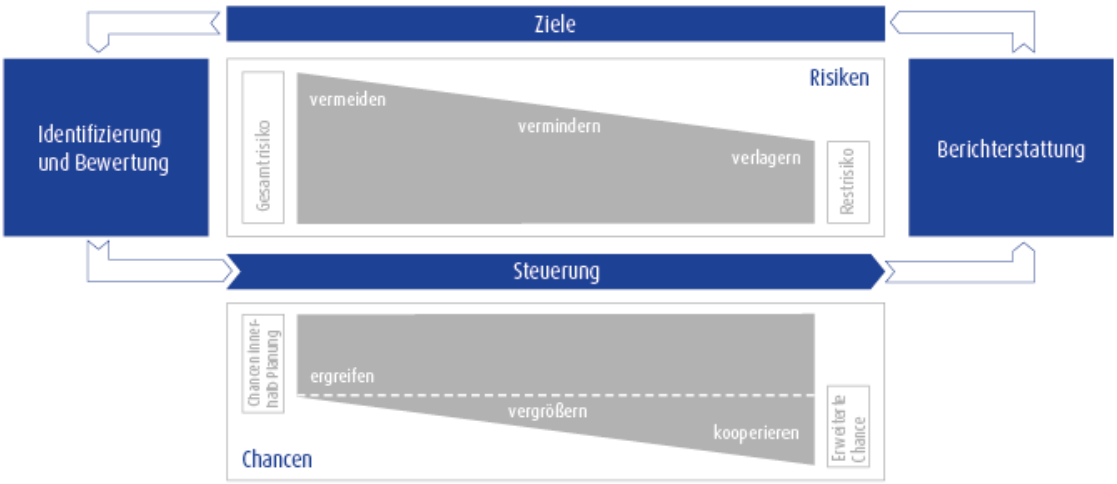
## I. Risikomanagementsystem

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 werden 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 beeinflussen könnten, dar. Sofern Risiken und Chancen sich eindeutig einem Segment zuordnen lassen, ist dies nachfolgend beschrieben.

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

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

**Unternehmensrisiken**

| Risikokategorie | Eintritts-wahrscheinlichkeit | mögliche Schadenshöhe | Risikobedeutung |
|---|---|---|---|
| Branchen- und marktbezogene Risiken | | | |
| Konjunkturelle Risiken | gering | mittel | mittel |
| Wettbewerb, Diversifikations- und Akquisitionsrisiko | mittel | hoch | mittel |
| Regulatorische Rahmenbedingungen | siehe dazu Seite 36 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 40 f. | | |
| Finanzwirtschaftliche Risiken | | | |
| Zinsrisiken | gering | mittel | mittel |
| Zahlungsausfallrisiko | gering | gering | gering |
| Liquiditätsrisiken | gering | hoch | mittel |
| Steuerliche Risiken | siehe dazu Seite 43 | | |
| Sonstige Risiken | siehe dazu Seite 43 | | |

## 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 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 2015 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.

Die in 2014 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 ebenfalls schon in 2014 begonnen, attraktive Märkte in der Region München zu identifizieren.

Sollte sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien in unseren Märkten München und Hamburg schwach entwickeln, könnte es notwendig sein, die Geschäftstätigkeit auf die Region oder weitere Standorte noch weiter auszuweiten. Die damit verbundenen Markteintrittsbarrieren und -kosten können die Ertragslage des ISARIA Wohnbau Konzerns nachhaltig beeinflussen, eröffnen aber auch Chancen.

**Regulatorische Rahmenbedingungen**

- **Immobiliengeschäft in 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.

Die Bundesländer haben in ihrer Plenarsitzung am 27. März 2015 das Gesetz zur Einführung der Mietpreisbremse und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Maklercourtage gebilligt (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG). Die Mietpreisbremse soll den Anstieg der Mieten in angespannten Wohnungsmärkten eindämmen. In diesem Gesetz sind jedoch 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. Die Regelungen zur Mietpreisbremse gelten seit dem 1. Juli 2015 flächendeckend in Hamburg und seit dem 1. August 2015 im gesamten Stadtgebiet Münchens.

Deren bisherige Wirkung wird in den Medien kontrovers diskutiert. Eine nachhaltige Auswirkung auf den Immobilienmarkt bleibt abzuwarten. In München stiegen die Mieten innerhalb von nur drei Monaten um 1,5%. Lediglich in Hamburg stiegen die geforderten Mieten im Marktdurchschnitt etwas langsamer, was allerdings auch schon in den Monaten vor Einführung der Preisbremse zu beobachten war. Zum Ende des Geschäftsjahrs wird bereits eine Mietrechtsnovelle II politisch diskutiert, die weitere Eingriffe in die Vertragsfreiheit plant.

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 schärfere gesetzliche Anforderungen an die Energieeffizienz die Baukosten erheblich erhöhen. So trat am 01. Januar 2016 die neue EnEV 2016 in Kraft, die eine Senkung des Energiebedarfs neugebauter Wohnhäuser um 25 Prozent bei der Anlagentechnik und eine um 20 Prozent verbesserte Wärmedämmung des Gebäudes im Vergleich zur EnEV 2014 vorsieht.

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 vorgelegt 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) hat sich auf diese geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen bereits eingestellt. Mit Datum vom 23. April 2015 erhielt die One Group die Zulassung und die Genehmigung zum Vertriebsstart des ProReal Deutschland Fonds 4, ihrem ersten nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) regulierten Investmentfonds. 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 der (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 Verschiebungen von Umsatzerlösen in spätere Perioden führen. Solche Verzögerungen können in der Folgezeit nur mit größeren Anstrengungen und Mehraufwand aufgeholt werden. 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 ebenfalls zu erheblich höheren Kosten führen.

Als Projektentwickler für qualitativ hochwertige Wohnimmobilien ist die ISARIA Wohnbau Gruppe darauf angewiesen, ihre Bau- bzw. Sanierungsvorhaben innerhalb des geplanten Zeitrahmens und zu den kalkulierten Kosten zu realisieren. Die Einhaltung des projektierten Zeit-, Kosten- und Abverkaufs-Plans ist von vielen Unsicherheiten und Faktoren abhängig. Sollte es während der Bau- bzw. Sanierungsphase etwa zu unvorhergesehenen Schwierigkeiten, wie z.B. der Insolvenz eines beauftragten General- oder Subunternehmers, erheblichen Mängeln in der Leistung dieser Unternehmen oder Einschränkungen auf den Baustellen kommen, kann dies erhebliche zeitliche Verzögerungen sowie nicht kalkulierbare Mehrkosten verursachen. Bei der Entwicklung bestehender Objekte kann es zu vergleichbaren Risiken kommen. Zudem besteht das Risiko, dass die Produkte der ISARIA Wohnbau Gruppe auf dem Markt nicht oder nicht vollständig angenommen werden, weil z.B. die von uns geplanten Standards nicht der Marktnachfrage entsprechen, 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 Wohnprojekten sind Bruttoanfangsrenditen von ca. 3% bis 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 selbst entwickeltes und realisiertes 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 (General-)Unternehmer 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 € 3,6 Mio. (Vj. rund € 3,1 Mio.) sowie Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit möglichen Nachlaufkosten in Höhe von rund € 6,5 Mio. (Vj. rund € 2,3 Mio.). Dagegen wurden entsprechende Regressansprüche in Höhe von € 4,6 Mio. aktiviert (Vj. € 0,0 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 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. Die Integration der One Group in die Konzernstruktur der ISARIA Wohnbau in 2014 ist gut gelungen.

Im Jahr 2015 wurde die Betriebsstätte in Hamburg aufgebaut und neues Personal eingestellt. Die Integration der Betriebsstätte in den ISARIA Wohnbau Konzern mit umfassenden Schnittstellen und Prozessen befindet sich in der Aufbauphase.

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 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 relevanten 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 die 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. Allerdings gelang es der Gesellschaft auch in 2015, 11 neue Mitarbeiter einzustellen, und damit sowohl die Abgänge zu kompensieren als auch das weitere Unternehmenswachstum zu sichern.

**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 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 in Kapitel 1.V.

**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.

Die Gesellschaft hat seit 2014 ihren früheren Vorstandssprecher Josef Kastenberger in Höhe von etwa € 3 Mio. auf Schadenersatz in Anspruch genommen. Es handelt sich um verschiedene Tatkomplexe aus den Jahren bis 2008, als er geschäftsführender Alleingesellschafter der Vorgänger-

gesellschaft der ISARIA Wohnbau AG war. Unsere Ansprüche richten sich regelmäßig gesamtschuldnerisch auch gegen andere Beteiligte, die teilweise mit Herrn Kastenberger gesamtschuldnerisch verklagt wurden. Der Ausgang dieser Verfahren ist offen. Über das Vermögen des Herrn Josef Kastenberger wurde am 18. Juni 2015 das Insolvenzverfahren eröffnet und den Forderungen wurde durch den Insolvenzverwalter widersprochen. Die Forderungen sind nicht aktiviert, ihre Einbringung ist aber im Rahmen des Insolvenzverfahrens ganz überwiegend nicht mehr zu erwarten.

Im Schadenersatzprozess der Gesellschaft gegen einen früheren Abschlussprüfer (Geschäftsjahre bis 2009) aufgrund später erforderlicher Bilanzkorrekturen schlossen die Parteien im März 2015 einen Vergleich. Dieser führte zu einem sonstigen betrieblichen Ertrag im niedrigen sechsstelligen Euro-Bereich. Ein Aktionär des Börsengangs 2010 hatte den Abschlussprüfer (sowie die Gesellschaft, frühere Vorstandsmitglieder und weitere Beteiligte) ebenfalls auf Schadenersatz in Anspruch genommen. Hier kam es zu einem Vergleich ohne Beteiligung der Gesellschaft, in dessen Folge auch auf alle Ansprüche gegenüber der Gesellschaft verzichtet wurde. Damit bestehen aus Sicht der Gesellschaft keine Risiken mehr aus dem Börsengang durch Ansprüche von Investoren.

Zur weiteren Begrenzung des Risikos von Verstößen gegen bestehende Regelungen, Gesetze und Richtlinien wurde in 2015 das bestehende Compliance Management System weiter optimiert und ein Compliance Beauftragter benannt. Auch zukünftig wird dieses System den sich aus dem geplanten weiteren Wachstum ergebenden Anforderungen angepasst werden.

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.

### 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 Vermö-

gens-, 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 durch die 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 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 weiter verringert, wie auch die erfolgreich neu abgeschlossenen Bankfinanzierungen in 2015 belegen.

Mit der One Group verfügt die ISARIA Wohnbau seit Ende 2013 über eine konzerneigene Finanzierungsplattform. Dies bedeutet eine deutliche Absenkung der finanzwirtschaftlichen Risiken in vielfacher Hinsicht. Verschiedene jeweils komplexe Finanzinstrumente konnten so durch eine einheitliche Struktur ersetzt werden. Zuflüsse sind nun verlässlich und kalkulierbar. Auch die Kosten liegen zum Teil deutlich unter den bisherigen Engagements. Die Gesellschaft geht davon aus, dass aus den über die Plattform bereits zur Verfügung stehenden Mittel sowie über die Einwerbung weiterer Mittel des ProReal Deutschland Fonds 4 in 2016 die anstehenden Prolongationen und Projektentwicklungen vollständig finanziert werden können und die allgemeine Liquidität gesichert ist. Die aktuelle Liquiditätsplanung sieht hierbei vor, dass Ende Januar 2016 die letzte Anleihe über € 10,0 Mio. planmäßig zurückgeführt wird. Damit werden alle vergleichsweise hoch verzinsten Mezzanine-Finanzierungen zurückgeführt sein.

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 und den planmäßigen Ausschüttungen an die Gesellschafter der ProReal Deutschland Fonds. Liquiditätszuflüsse sind insbesondere durch eingeworbene Fondsmittel der One Group (ProReal Deutschland Fonds-Serie) sowie durch die anstehenden Übergaben aus Projektgesellschaften zu erwarten.

Alle im Geschäftsjahr 2015 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 zukünftiger 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 2015 gegenüber dem Vorjahr weiter 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 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. Mit Hilfe 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. 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 2015 wie folgt dar: Die nach deutschem Handelsrecht aufgestellten Jahresabschlüsse wurden intern durch das Rechnungswesen der ISARIA Wohnbau anhand der zentralen Buchhaltungssoftware der DATEV eG erstellt. Die Berechnung der Steuern erfolgt anschließend durch eine Steuerberatungsgesellschaft. Die beizulegenden Zeitwerte unserer Finanzimmobilien werden durch externe, unabhängige Bewertungsgutachter ermittelt. Die handelsrechtlichen Jahresabschlüsse sind die Grundlage für die Übernahme in das datenbankbasierte Konsolidierungssystem der LucaNet AG. 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 sowie der Tochtergesellschaften, für die eine gesetzliche Prüfungspflicht besteht, werden einer eigenständigen Abschlussprüfung unterzogen.

## 5. Angaben gem. § 315 Abs. 4 HGB bzw. § 289 Abs. 4 HGB

### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das Grundkapital der ISARIA Wohnbau AG betrug am 31. Dezember 2015 T€ 23.764 und war eingeteilt in 23.764.000 nennwertlose Stückaktien. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung ein Stimmrecht.

### Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

Das Bestehen von Beschränkungen im Sinne von § 315 Abs. 4 Nr. 2 HGB auf Grund von Vereinbarungen zwischen der Gesellschaft und Aktionären oder auf Grund von Vereinbarungen zwischen Aktionären hinsichtlich der Stimmrechte oder der Übertragung von Aktien der Gesellschaft ist dem Vorstand nicht bekannt.

### 10% der Stimmrechte überschreitende Kapitalbeteiligungen

Zum 31. Dezember 2015 bestanden nach Kenntnis der Gesellschaft Beteiligungen am Kapital der ISARIA Wohnbau, 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 unter-

liegt 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 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"), hat Herr Michael Haupt das Recht, seinen Anstellungsvertrag innerhalb von acht Wochen nach Kenntnis dieses Umstandes mit Frist von zwei Wochen zum Monatsende zu kündigen und als Entschädigung für den Verlust des Arbeitsplatzes eine Abfindung in Höhe von 80% der durch die gegenüber dem Beendigungszeitpunkt vorfristigen Beendigung des Vorstandsverhältnisses nicht mehr zur Entstehung und Auszahlung gelangende Bezüge, maximal jedoch zwei Jahresbezüge, zu verlangen.

Im Konzern der ISARIA Wohnbau bestanden zum 31. Dezember 2015 abgeschlossene Kreditverträge, die die Zustimmung der Banken zur Änderung des Gesellschafterkreises erfordern oder die Fälligstellung der Darlehen zur Folge haben können. Zum 31. Dezember 2015 betrifft dies einen Darlehensvertrag der ISARIA GmbH & Co. Objekt Metropolis KG über rund € 15,0 Mio., einen Darlehensvertrag der ISARIA Wohnbau Objekt Am Münchfeld GmbH über rund € 14,5 Mio. und einen Darlehensvertrag der ISARIA Tower GmbH über rund € 28,1 Mio.

Während der Darlehensvertrag der ISARIA GmbH & Co. Objekt Metropolis KG ein solches Recht bei Unterschreiten der Beteiligungsquote der ISARIA von 75% vorsieht, ist im Vertrag mit der ISARIA Wohnbau Objekt Am Münchfeld GmbH ein Wechsel von mehr als 50,0% der Stimmrechte an der Darlehensnehmerin Voraussetzung für die Geltendmachung durch die Bank. Der Darlehensvertrag der ISARIA Tower GmbH sieht das Kündigungsrecht der Bank bei jeglicher Änderung der Gesellschaftsanteile vor, sofern die Bank der Änderung nicht im Vorfeld zugestimmt hat.

Daneben existieren bei der ISARIA Wohnbau keine wesentlichen Vereinbarungen des Mutterunternehmens, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen oder eine entsprechende Entschädigungsvereinbarung mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern.

## 6. Erklärung zur Unternehmensführung

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

## 7. Vergütungsbericht

### Vergütungssystem für den Vorstand

Das Vergütungssystem für den Vorstand der ISARIA Wohnbau 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.

Die variable Vergütung ist sowohl an Erfolgskennzahlen des Geschäftsjahres als auch an die Umsetzung strategisch langfristig bedeutsamer Projekte der einzelnen Vorstandsressorts gekoppelt.

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

### Nebenleistungen und sonstige Zusagen

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

## Pensionszusagen

Die Vorstandsverträge begründen keine Pensionsansprüche.

## Zusagen für den Fall einer vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit

Der Vorstandsvertrag von Herrn Haupt enthält 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 diesen Vorstand maximal zwei ausstehende Jahresbezüge.

## Gesamtvergütung des Vorstands

**Gewährte Zuwendungen**

| | **Michael Haupt**<br>**Vorstandssprecher (CEO)**<br>Eintritt: 01.02.2012 | | | | **Christian Dunkelberg**<br>**Vorstand (CIO)**<br>Eintritt: 15.12.2010<br>Austritt: 30.11.2015 | | | | **Jan von Lewinski**<br>**Vorstand (COO)**<br>Eintritt: 01.01.2014 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **T€** | **2014** | **2015** | **2015 (Min)** | **2015 (Max)** | **2014** | **2015** | **2015 (Min)** | **2015 (Max)** | **2014** | **2015** | **2015 (Min)** | **2015 (Max)** |
| Festvergütung | 330 | 330 | 330 | 330 | 330 | 303 | 303 | 303 | 300 | 300 | 300 | 300 |
| Nebenleistungen | 17 | 17 | 17 | 17 | 14 | 13 | 13 | 13 | 15 | 13 | 13 | 13 |
| Summe | 347 | 347 | 347 | 347 | 344 | 316 | 316 | 316 | 315 | 313 | 313 | 313 |
| Einjährige variable Vergütung | 314 | 330 | 0 | 330 | 314 | 266 | 0 | 302,5 | 290 | 300 | 0 | 300 |
| Mehrjährige variable Vergütung | | | | | | | | | | | | |
| Planbezeichnung (Planlaufzeit) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Planbezeichnung (Planlaufzeit) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summe | 314 | 330 | 0 | 330 | 314 | 266 | 0 | 303 | 290 | 300 | 0 | 300 |
| Versorgungsaufwand | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Gesamtvergütung** | **661** | **677** | 347 | 677 | **658** | **582** | 316 | 618 | **605** | **613** | 313 | 613 |

**Zufluss**

| | Michael Haupt<br>Vorstandssprecher (CEO)<br>Eintritt: 01.02.2012 | | Christian Dunkelberg<br>Vorstand (CIO)<br>Eintritt: 15.12.2010<br>Austritt: 30.11.2015 | | Jan von Lewinski<br>Vorstand (COO)<br>Eintritt: 01.01.2014 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **T€** | **2015** | **2014** | **2015** | **2014** | **2015** | **2014** |
| Festvergütung | 330 | 330 | 303 | 330 | 300 | 300 |
| Nebenleistungen | 17 | 17 | 13 | 14 | 13 | 15 |
| Summe | 347 | 347 | 316 | 344 | 313 | 315 |
| Einjährige variable Vergütung | 330 | 150 | 530 | 150 | 300 | 50 |
| Mehrjährige variable Vergütung | | | | | | |
| Planbezeichnung (Planlaufzeit) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Planbezeichnung (Planlaufzeit) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sonstiges | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summe | 330 | 150 | 530 | 150 | 300 | 50 |
| Versorgungsaufwand | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Gesamtvergütung** | **677** | **497** | **846** | **494** | **613** | **365** |

## 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 zuletzt 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.

## 8. Nachtragsbericht

Am 4. Januar 2016 übernahmen wir Nutzen und Lasten für das Grundstück der Projektentwicklung Tower mit Zahlung der letzten Kaufpreis-Rate. Damit können bei dieser großen Münchner Projektentwicklung die ersten Baumaßnahmen beginnen.

Ende Januar 2016 erfolgte die termingerechte Rückführung der letzten Anleihe an den Stratos Fonds in Höhe von T€ 10.000. Damit finanziert sich der Konzern im Bereich des Mezzanine-Kapitals nun nur noch über die konzerneigene Finanzierungsplattform der One Group und deren Projektentwicklungsfonds.

Anfang Februar 2016 beschloss das Bundeskabinett die steuerliche Förderung des Mietwohnungsbaus für private Investoren in Form von zeitlich befristeten und degressiv ausgestalteten Sonderabschreibungen (sog."Neubau-Afa"). Unsere Märkte in Hamburg und München gehören zu dem festgelegten Fördergebiet, so dass unsere künftigen Käufer als private Vermieter und Kapitalanleger steuerlich erheblich profitieren werden. Das weitere Gesetzgebungsverfahren bleibt abzuwarten.

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.

München, 25. Februar 2016

| | |
|---|---|
| Michael Haupt | Jan von Lewinski |
| Vorstandssprecher / CEO | 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, 25. Februar 2016

| | |
|---|---|
| Michael Haupt | Jan von Lewinski |
| Vorstandssprecher / CEO | Vorstand / COO |

Bestätigungsvermerk des 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 2015 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 26. Februar 2016

Nörenberg • Schröder
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Röhrmann
Wirtschaftsprüfer

Michels
Wirtschaftsprüfer

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