ISARIA
Wohnbau AG

Jahresabschluss

ZUM 31. DEZEMBER 2013
ISARIA WOHNBAU AG

BILANZ

zum

31. Dezember 2013

ISARIA Wohnbau AG
München

AKTIVA

	€	31.12.2013 €	31.12.2012 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen und Lizenzen		51.670,00	94.720,00
II. Sachanlagen			
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung		226.383,00	255.203,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	13.841.484,91		5.760.411,14
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.280.610,08		5.280.610,08
3. Beteiligungen	74.991,37	19.197.086,36	75.741,37
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten		639.921,57	639.921,57
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	32.412.104,39		29.287.841,35
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.139.631,52		5.626.184,11
3. Sonstige Vermögensgegenstände	5.011.785,47	40.563.521,38	6.901.463,43
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.227.275,64	6.408.209,41
C. Rechnungsabgrenzungsposten		24.995,55	27.185,23
D. Aktive latente Steuern		13.081.785,00	4.843.389,00
		76.012.638,50	65.200.879,69

PASSIVA

	€	31.12.2013 €	31.12.2012 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital Bedingtes Kapital: € 10.382.000,00 (€ 10.382.000,00)		20.764.000,00	20.764.000,00
II. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen		3.000.000,00	0,00
III. Kapitalrücklage		70.017.930,00	70.017.930,00
IV. Bilanzverlust		-71.356.305,12	-76.914.109,03
Summe Eigenkapital		22.425.624,88	13.867.820,97
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	926.044,00		287.926,00
2. Sonstige Rückstellungen	4.713.684,34	5.639.728,34	9.153.128,36
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	0,00		2.000.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.201.019,50		914.526,31
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	29.156.964,69		18.844.479,87
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		184.005,63
5. Sonstige Verbindlichkeiten	13.632.988,02	43.990.972,21	17.398.117,59
- davon aus Steuern € 385.475,90 (€ 1.520.710,73)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 5.262,06 (€ 2.320,80)			
D. Passive latente Steuern		3.956.313,07	2.550.874,96
		76.012.638,50	65.200.879,69

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

ISARIA Wohnbau AG
München

	2013 €	2012 €
1. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	0,00	394.674,62
2. Sonstige betriebliche Erträge	2.030.731,25	7.506.086,67
3. Rohergebnis	2.030.731,25	7.900.761,29
4. Personalaufwand		
a) Gehälter	-2.383.272,86	-2.411.690,11
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-274.938,70	-263.203,33
	-2.658.211,56	-2.674.893,44
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-159.556,37	-187.247,42
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.461.951,17	-29.143.325,67
7. Erträge aus Beteiligungen - davon aus verbundenen Unternehmen € 342.228,38 (€ 0,00)	2.327.054,68	2.546.559,16
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	1.098.059,57	17.371.034,19
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen € 1.700.994,22 (€ 1.680.456,52)	1.727.321,52	2.096.241,94
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-31.771,00	-6.792.129,22
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-391.026,19	-1.175.523,87
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen € -418.692,49 (€ -715.048,72)	-940.344,97	-1.721.976,34
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-4.459.694,24	-11.780.499,38
14. Außerordentliche Erträge	3.200.000,00	0,00
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - davon latente Steuern € 6.832.957,89 (€ 2.292.514,07)	6.817.219,73	1.551.928,71
16. Sonstige Steuern	278,42	-225.914,45
17. Jahresüberschuss (Vj. Jahresfehlbetrag)	5.557.803,91	-10.454.485,12
18. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-76.914.109,03	-66.459.623,91
19. Bilanzverlust	-71.356.305,12	-76.914.109,03

ISARIA Wohnbau AG
München

Anhang für das Geschäftsjahr 2013

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.

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

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.

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 drei 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 voraussichtlichen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

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

Finanzanlagen

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

Bezeichnung	Sitz	Stellung	Beteiligungs-quote	Eigenkapital 31.12.2013 €	Jahresergebnis 2013 €
JK Wohnbau GmbH & Co. Objekt Maistraße KG	München	Kommanditist	100%	-16.124.859,24	-1.298.656,58
JK Wohnbau Objekt Stahlstraße GmbH	München	Gesellschafter	100%	439.797,31	-35.603,68
J.K. Wohnbaugesellschaft mbH & Co. Objekt Defreggerstraße KG	München	Komplementär	99%	-2.677.532,10	-30.291,34
JK-COR Wohnbauentwicklung GmbH & Co. Wilhelm-Hale-Straße 35 KG	München	Kommanditist	50%	33.308,77	147.178,55
JK-COR Wohnbauentwicklung GmbH & Co. Wilhelm-Hale-Straße 45 KG	München	Kommanditist	50%	25.000,00	3.807.756,21
JK-COR Wohnbauentwicklung GmbH	München	Gesellschafter	50%	42.862,06	5.283,84
Isaria Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG	München	Kommanditist	100%	3.584.741,01	-36.752,66
Isaria III Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG	München	Kommanditist	100%	472.710,19	234.390,43
J.K. Wohnbaugesellschaft mbH & Co. Objekt Hohenwaldeck KG	München	Kommanditist	100%	7.066.477,28	649.669,96
JK Wohnbau GmbH & Co. Objekt Waltherstraße KG	München	Kommanditist	100%	3.618.812,89	-611.647,15
JK Wohnbau Objekt Karlsfeld 1 GmbH	München	Gesellschafter	100%	-11.066.647,85	-7.489.910,01
App.artments GmbH (vormals: JK Management GmbH)	München	Gesellschafter	100%	25.000,00	0*
J.K. Verwaltungs AG & Co. Objekt Viktoriastraße KG	München	Komplementär	94,90%	-1.438.420,77	-583.772,43
JK Wohnbau Objekt Am Münchfeld	München	Gesellschafter	100%	54.805,49	0*
JK Wohnbau Objekt Willy-Brandt-Allee GmbH	München	Gesellschafter	100%	12.500,00	0*

JK Tower GmbH	München	Gesellschafter	100%	14.736,29	0*
ISARIA Holding GmbH (vormals: JK Wohnbau Objekt Boschetsrieder Straße GmbH)	München	Gesellschafter	100%	12.262,55	10.185,55
Wohnbau Objekt Wagenbauerstraße GmbH	München	Gesellschafter	6%	190.485,52**	180.299,55**
Living Bogenhausen GmbH (vormals: JK Wohnbau Projektgesellschaft mbH)	München	Gesellschafter	100%	1.513.894,29	0*
Gindiwo Ges. f. ind. Wohnungsprivatisierung Objekt St. Bonifatius Straße mbH	München	Gesellschafter	100%	-5.598.762,93	-4.716.375,99
GINDIWO Gesellschaft für individuelle Wohnungsprivatisierung mbH	München	Gesellschafter	94,9%	-328.010,21	-154.564,45
Wohnbau Objekt Prinzregentenstraße GmbH	München	Gesellschafter	6%	-784.846,99***	-809.846,99***
Wohnbau Objekt Tübinger Straße GmbH	München	Gesellschafter	6%	-114.513,63***	-58.819,88***
Wohnbau Objekt Hansastraße GmbH	München	Gesellschafter	6%	-76.212,32***	-16.519,88***
One Group GmbH	Hamburg	Gesellschafter	100%	1.314.872,04	632.126,39

* Jahresergebnis nach Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag

** vorläufiges Jahresergebnis zum 31.12.2012

*** vorläufiges Jahresergebnis zum 31.12.2013

Im Vorjahr wurde unter den Anteilen an verbundenen Unternehmen auch die Beteiligung an der JK Vertriebs AG & Co. KG ausgewiesen. Die ISARIA Wohnbau AG hat von ihrem Recht der Call-Option nach dem Stichtag am 11. Januar 2013 gebraucht gemacht und die Kommanditanteile zum Preis von T€ 3.200 erworben. Die JK Vertriebs AG & Co. KG ist durch das Ausscheiden des Komplementärs mit Eintragung in das Handelsregister am 12. März 2013 auf die ISARIA Wohnbau AG angewachsen.

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

Bezeichnung	Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital 31.12.2013 €	Jahresergebnis 2013 €
Hohenwaldeck Komplementär GmbH	München	100%	17.478,73	4.929,41

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

One Capital Emissionshaus GmbH	Hamburg	Gesellschafter	100%	300.218,70	0*
One Consulting GmbH	Hamburg	Gesellschafter	100%	-936.275,42	-963.775,42
One Komplementär GmbH	Hamburg	Gesellschafter	100%	27.480,51	2.434,98
One Project Development GmbH	Hamburg	Gesellschafter	100%	-4.046.473,96	-4.168.693,95
One Real Estate GmbH	Hamburg	Gesellschafter	100%	21.530,98	0*
vRHV Verwaltung I GmbH	Berlin	Gesellschafter	94,8%	-24.029,10	-49.029,10
One Finance OFC GmbH	Hamburg	Gesellschafter	66,7%	5.288,24	16.103,88
ProReal Deutschland Fonds GmbH & Co. KG	Hamburg	Gesellschafter	0,13%	6.062.588,96	-120.783,34
ProReal Deutschland Projekt-fonds GmbH & Co. KG	Hamburg	Gesellschafter	0,01%	6.325.095,59	610.789,86
ProReal Deutschland Fonds 2 GmbH & Co. KG	Hamburg	Gesellschafter	0,6%	26.010.717,40	-6.883,05
ProReal Deutschland Fonds 3 GmbH & Co. KG	Hamburg	Gesellschafter	0,02%	18.333.700,49	-1.418.174,51

* Jahresergebnis nach Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag

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

Bezeichnung	Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital 31.12.2013 €	Jahresergebnis 2013 €
Waltherstraße Komplementär GmbH	München	100%	20.850,43	3.393,72

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

Bezeichnung	Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital 31.12.2013 €	Jahresergebnis 2013 €
JK Wohnbau AG & Co. Objekt Karlsfeld 2 KG	München	100%	-1.186.450,91	-820.857,18
JK Wohnbau AG & Co. Objekt Karlsfeld 3 KG	München	100%	-817.930,82	-1.002.129,90

Die ISARIA Wohnbau AG ist über die ISARIA Holding GmbH (vormals: JK Wohnbau Objekt Boschetsrieder Straße GmbH) mittelbar an folgenden Gesellschaften beteiligt:

Bezeichnung	Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital 31.12.2013 €	Jahresergebnis 2013 €
JK Wohnbau Fonds GmbH	München	100%	21.844,19	-2.219,26
JK Treuhand Vermögensverwaltung GmbH	München	100%	-123.825,15	-64.216,96

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegen Herrn Dr. Josef L. Kastenberger, der bis zum 31. Dezember 2011 Vorstand der Gesellschaft war, in Höhe von T€ 1.502 ausgewiesen. Diese Forderungen sind im Wesentlichen durch Verpfändung von Aktien besichert.

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

Aktive und passive Latente Steuern

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

Zudem bestehen zum 31. Dezember 2013 körperschaftsteuerliche und gewerbesteuerliche Verlustvorträge, auf die aktive latente Steuern auf Basis einer steuerlichen Drei-Jahresplanung für die ISARIA Wohnbau AG gebildet werden. Bei der Berechnung der latenten Steuern wurde für die Körperschaftsteuer ein Steuersatz von 15,83% (inkl. Solidaritätszuschlag) und für die Gewerbesteuer ein Steuersatz von 17,15% zugrunde gelegt.

Zum Abschlussstichtag unterliegt gemäß § 268 Abs. 8 HGB der Überhang der aktiven latenten Steuern über die passiven latenten Steuern in Höhe von T€ 9.125 einer Ausschüttungssperre.

Eigenkapital

Das gezeichnete und im Handelsregister eingetragene Kapital (Grundkapital) der ISARIA Wohnbau AG beträgt unverändert zum Vorjahr zum Stichtag € 20.764.000,00 und ist eingeteilt in 20.764.000 nennwertlose und auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von € 1,00.

Mit Eintragung der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage aus dem genehmigten Kapital (Erwerb aller Geschäftsanteile an der One Group GmbH) in das Handelsregister am 11. Februar 2014 erhöhte sich das Grundkapital der Gesellschaft nach dem Stichtag um € 3.000.000,00 auf € 23.764.000,00.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 23. März 2012 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 22. März 2017 gegen Bar- und/ oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu € 10.382.000,00 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2012/I). Das genehmigte Kapital wurde zum Stichtag in Höhe von € 3.000.000,00 in Anspruch genommen. Die damit einhergehende Kapitalerhöhung wurde am 11.02.2014 ins Handelsregister eingetragen.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2013 durch Beschluss der Hauptversammlung vom 23. März 2012 um bis zu € 10.382.000,00 bedingt erhöht. Das bedingte Kapital wurde zum Stichtag noch nicht in Anspruch genommen.

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

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen untergliedern sich wie folgt:

	T€
Rückstellungen für drohende Verlustübernahmen von verbundenen Unternehmen	2.360
Rückstellungen für Prozessrisiken	1.194
Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten	500
Übrige	660
Summe	**4.714**

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 11.629 sind im Wesentlichen durch Grundschulden von verbundenen Unternehmen besichert.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen handelt es sich im Wesentlichen um Gewinne aus Verschmelzungen (T€ 1.487), Erträge aus der entgeltlichen Überlassung von Büroräumlichkeiten (T€ 345) sowie aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen (T€ 99) und periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 46).

Personalaufwand

Durchschnittlich waren im abgelaufenen Geschäftsjahr 29 Mitarbeiter/-innen (Vj. 28) beschäftigt.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen im Wesentlichen auf folgende Positionen:

- Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (T€ 2.364)
- Einzelwertberichtigungen auf Forderungen (T€ 1.731)
- Fremdarbeiten und Nachlaufkosten (T€ 1.391)
- Raumkosten (T€ 612)
- Verlustübernahmen aus Beteiligungen (T€ 566)

Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens

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

Erträge aus Gewinnabführungsverträgen und Aufwendungen aus Verlustübernahmen

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

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen überwiegend latente Steuererträge von T€ 6.817.

5. Sonstige Angaben

5.1 Haftungsverhältnisse

Bürgschaften

- Bürgschaft für das Darlehen eines Kreditinstitutes an die Isaria Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG in Höhe von T€ 2.819.
- Bürgschaft für das Darlehen eines Kreditinstitutes an die gindiwo Gesellschaft für individuelle Wohnungsprivatisierung Objekt St. Bonifatius-Straße mbH in Höhe von T€ 509.
- Kapitalausstattungsgarantie gegenüber den Zeichnern der JK Fonds I Beteiligungs GmbH & Co. KG. Die ISARIA Wohnbau AG verpflichtete sich, die JK Fonds I Beteiligungs GmbH & Co. KG so mit Kapital auszustatten, dass in dem Zeitraum von 24 bis maximal 42 Monaten 100% des investierten atypisch stillen Beteiligungskapitals (ohne Agio) von € 38 Mio. an die Fondszeichner zurückgezahlt wird, zuzüglich 8,5% p.a. (vor Steuern) Vorabgewinn bezogen auf das Fondskapital; der Saldo beträgt zum Stichtag T€ 7.836.
- Unbefristete Höchstbetragsbürgschaft für die Darlehen der JK Wohnbau Objekt Am Münchfeld GmbH bei einem Kreditinstitut in Höhe von T€ 2.000.
- Gesamtschuldnerische Haftung für die Zahlung eines Grundstückskaufpreises der JK Tower GmbH in Höhe von T€ 21.000.
- Schuldbeitritt und Zwangsvollstreckungsunterwerfung für die Gläubiger der Inhaberschuldverschreibung der JK Wohnbau AG & Co. Objekt Karlsfeld 2 KG in Höhe von T€ 15.300.
- Schuldbeitritt und Zwangsvollstreckungsunterwerfung für die Gläubiger der Inhaberschuldverschreibung der JK Wohnbau Objekt Karlsfeld 1 GmbH in Höhe von T€ 7.000.
- Schuldbeitritt für Gläubiger der Living Bogenhausen GmbH mit einem Betrag bis zur Höhe von T€ 2.722.

Patronatserklärungen

- Mit Datum vom 22. Dezember 2008 hat die Gesellschaft erklärt, das die JK Wohnbau GmbH & Co. Objekt Waltherstraße KG zur Abwendung einer Insolvenz jederzeit mit finanziellen Mitteln bis zu T€ 1.500 ausgestattet wird, damit diese ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen kann. Die Erklärung gilt bis zum 31. Dezember 2013.
- Mit Datum vom 5. November 2012 hat die Gesellschaft erklärt, dass die J.K. Verwaltungs AG & Co. Objekt Viktoriastraße KG jederzeit mit finanziellen Mitteln bis zu T€ 1.000 ausgestattet wird, so dass sie ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen kann. Das Patronat ist bis zum 31. Dezember 2014 abgegeben.

- Mit Datum vom 30. August 2011 hat die Gesellschaft erklärt, dass die JK Wohnbau Objekt Am Münchfeld GmbH jederzeit mit finanziellen Mitteln bis zu T€ 10.000 ausgestattet wird, damit diese ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen kann. Die Erklärung gilt bis auf weiteres ohne feste Laufzeitvereinbarung.
- Mit Datum vom 5. September 2012 hat die Gesellschaft erklärt, dass die JK Treuhand Vermögensverwaltung GmbH jederzeit mit finanziellen Mitteln bis zu T€ 250 ausgestattet wird, so dass sie ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen kann. Das Patronat ist bis zum 31. Dezember 2014 abgegeben.
- Mit Datum vom 5. November 2012 hat die Gesellschaft erklärt, dass die gindiwo Gesellschaft für individuelle Wohnungsprivatisierung mbH jederzeit mit finanziellen Mitteln bis zu T€ 500 ausgestattet wird, so dass sie ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen kann. Das Patronat ist bis zum 31. Dezember 2014 abgegeben.
- Mit Datum vom 5. November 2012 hat die Gesellschaft erklärt, dass die gindiwo Gesellschaft für individuelle Wohnungsprivatisierung Objekt St. Bonifatius Straße mbH jederzeit mit finanziellen Mitteln bis zu T€ 2.500 ausgestattet wird, so dass sie ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen kann. Das Patronat ist bis zum 31. Dezember 2014 abgegeben.
- Mit Datum vom 26. August 2013 hat die Gesellschaft erklärt, dass die JK Wohnbau AG & Co. Objekt Karlsfeld 2 KG jederzeit mit finanziellen Mitteln bis zu T€ 10.434 ausgestattet wird, damit diese ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen kann. Die Erklärung gilt bis zum 31. Dezember 2015.
- Mit Datum vom 1. Oktober 2013 hat die Gesellschaft erklärt, dass die JK Wohnbau AG & Co. Objekt Karlsfeld 3 KG jederzeit mit finanziellen Mitteln bis zu T€ 12.067 ausgestattet wird, damit diese ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen kann. Die Erklärung gilt bis zum 31. Dezember 2016.

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.

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:

- J.K. Wohnbaugesellschaft mbH & Co. Objekt Defreggerstraße KG,
- JK Wohnbau AG & Co. Objekt Karlsfeld 2 KG,
- JK Wohnbau AG & Co. Objekt Karlsfeld 3 KG, und
- J.K. Verwaltungs AG & Co. Objekt Viktoriastraße KG.

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

- J.K. Wohnbaugesellschaft mbH & Co. Objekt Hohenwaldeck KG,
- JK Wohnbau GmbH & Co. Objekt Waltherstraße KG,
- JK Wohnbau GmbH & Co. Objekt Maistraße KG,
- JK Wohnbau Objekt Karlsfeld 1 GmbH & Co.KG und
- JK Wohnbau Objekt Stahlstraße GmbH & Co. KG.

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€ 622 p.a. Der Gesamtbetrag der hieraus entstehenden finanziellen Verpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beträgt T€ 1.357.
- Mit Eintrag ins Handelsregister am 9. 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. Die gesetzliche Nachhaftung endet nach 5 Jahren.
- Mit Eintrag ins Handelsregister am 7. Januar 2010 ist die Gesellschaft als Komplementärin der JK Wohnbau Objekt Stahlstraße GmbH & Co. KG im Rahmen des Formwechsels von einer GmbH & Co KG in eine GmbH ausgetreten. Im Zusammenhang mit der gesetzlichen Nachhaftung im Sinne des § 160 HGB kann die Gesellschaft für Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 386 in Anspruch genommen werden. Die gesetzliche Nachhaftung endet nach 5 Jahren.

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 (ab 17. April 2013), stellvertretender Vorsitzender, Rechtsanwalt, Berlin
- Herr Michael Kranich, Executive Director der aeris CAPITAL, Pfäffikon, Schweiz
- Herr Andreas Epple (bis zum 28. Januar 2013), Rechtsanwalt, Heidelberg

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€ 208. Die Aufsichtsräte waren im abgelaufenen Geschäftsjahr Mitglieder in folgenden anderen Aufsichtsräten bzw. Kontrollgremien:

Herr Prof. Dr. Raimund Baumann

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

Herr Robert Unger

- Keine weiteren Mandate

Herr Michael Kranich

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

Herr Andreas Epple

- Mainzer Aufbaugesellschaft mbH – Aufsichtsrat

Vorstand

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

2013	fixer Bestandteil T€	variabler Bestandteil T€	Nebenleistungen T€	Gesamtbezüge T€
Michael Haupt	248	100	36	384
Christian Dunkelberg	248	100	14	362
Summe	**496**	**200**	**50**	**746**

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

Die Vorstandsmitglieder gehörten im abgelaufenen Geschäftsjahr keinen Aufsichtsräten oder anderen Kontrollgremien an.

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

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

8. Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex

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

München, 19. März 2014

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

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

- Die JK Holding GmbH, München, Deutschland hat der ISARIA Wohnbau AG nach § 21 Abs. 1a WpHG am 17. November 2010 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gesellschaft am 9. November 2010 12,72% (2.640.955 Stimmrechte) beträgt.
- Herr Dr. Josef L. Kastenberger, Deutschland hat der ISARIA Wohnbau AG nach § 21 Abs. 1a WpHG am 17. November 2010 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gesellschaft am 9. November 2010 25,92% (5.382.000 Stimmrechte) beträgt. 12,72% (2.640.955 Stimmrechte) der Stimmrechte werden ihm dabei nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet. Zugerechnete Stimmrechte werden über die von ihm kontrollierte JK Holding GmbH, deren Stimmrechtsanteil an der JK Wohnbau AG 3% oder mehr beträgt, gehalten.
- 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 Metzler Investment GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat der ISARIA Wohnbau AG nach § 21 Abs. 1 WpHG am 7. Januar 2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gesellschaft am 31. Dezember 2010 die Schwellen von 3% und 5% überschritten hat und zu diesem Tag 5,109% (1.060.800 Stimmrechte) beträgt. 5,109% (1.060.800 Stimmrechte) sind der Metzler Investment GmbH nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WpHG zuzurechnen.
- 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, Luxemburg, hat der ISARIA Wohnbau AG nach § 21 Abs. 1 WpHG am 7. Februar 2011 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gesellschaft am 27. Januar 2011 die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag 4,82% (1.000.000 Stimmrechte) beträgt.
- Die Laxey Partners Ltd., Douglas, Isle of Man, Vereinigtes Königreich, hat der ISARIA Wohnbau AG nach § 21 Abs. 1 WpHG am 21. Juni 2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 18. Juni 2013 die Schwelle von 5% und 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte) beträgt.
- Die RIT Capital Partners plc, London, Vereinigtes Königreich, hat der ISARIA Wohnbau AG nach § 21 Abs. 1 WpHG am 12. September 2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 10. September 2013 die Schwelle von 5% unterschritten hat und zu diesem Tag 4,92% (1.021.724 Stimmrechte) beträgt.

Entwicklung des Anlagevermögens der ISARIA Wohnbau AG, München
für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013

	Anschaffungs- und Herstellungskosten €					Kumulierte Abschreibungen €				Nettobuchwerte €	
	01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2013	01.01.2013	Zugänge	Abgänge	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. Konzessionen und Lizenzen	487.236,59	18.480,70	0,00	0,00	505.717,29	392.516,59	61.530,70	0,00	454.047,29	51.670,00	94.720,00
	487.236,59	**18.480,70**	**0,00**	**0,00**	**505.717,29**	**392.516,59**	**61.530,70**	**0,00**	**454.047,29**	**51.670,00**	**94.720,00**
II. Sachanlagen											
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.309.702,42	69.205,67	0,00		1.378.908,09	1.054.499,42	98.025,67	0,00	1.152.525,09	226.383,00	255.203,00
	1.309.702,42	**69.205,67**	**0,00**	**0,00**	**1.378.908,09**	**1.054.499,42**	**98.025,67**	**0,00**	**1.152.525,09**	**226.383,00**	**255.203,00**
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	15.403.619,22	7.030.731,77	5.127.015,00	1.082.114,00	18.389.449,99	9.643.208,08	31.771,00	5.127.014,00	4.547.965,08	13.841.484,91	5.760.411,14
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	1.450.741,37	1.081.364,00	0,00	-1.082.114,00	1.449.991,37	1.375.000,00	0,00	0,00	1.375.000,00	74.991,37	75.741,37
	26.035.478,01	**8.112.095,77**	**5.127.015,00**	**0,00**	**29.020.558,78**	**14.918.715,42**	**31.771,00**	**5.127.014,00**	**9.823.472,42**	**19.197.086,36**	**11.116.762,59**
	27.832.417,02	**8.199.782,14**	**5.127.015,00**	**0,00**	**30.905.184,16**	**16.365.731,43**	**191.327,37**	**5.127.014,00**	**11.430.044,80**	**19.475.139,36**	**11.466.685,59**

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

1. Geschäftstätigkeit und wirtschaftliches Umfeld

I. Geschäftstätigkeit und Geschäftsentwicklung

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

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

Produkte, Vertrieb und Bautätigkeit der ISARIA Wohnbau

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

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

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

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

Projekte der ISARIA Wohnbau

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

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

Wesentliche Ereignisse im Berichtszeitraum

Umfirmierung

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

Weitere Verbesserung der Finanzierungsstruktur

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

von T€ 33.501 erhalten. Strukturell wurde damit die Abhängigkeit von externen Finanzierungsquellen wesentlich verringert und die Gesellschaft verfügt über eine eigene Finanzierungsplattform.

Anteilserwerbe bei bereits zuvor voll konsolidierten Tochtergesellschaften

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

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

Erwerb der Living Bogenhausen GmbH

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

Entwicklungen bei den Projekten

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

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

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

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

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

Im Projekt „nido" in der Dr. Johann-Heitzer-Straße in Karlsfeld West hatten wir nach dem langen Winter zu Jahresbeginn 2013 weitere zwei Monate mit extremen Niederschlägen und in Folge dessen mit hohen Grundwasserständen zu kämpfen. Dies führte zu witterungsbedingten Verzöge-

rungen in der weiteren Bauausführung. Dennoch konnten in 2013 81 Einheiten fertiggestellt werden, von denen 71 Einheiten auch noch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013 übergeben wurden, mit einer entsprechenden Umsatz- und Ergebnisrealisierung. Zum 1. Januar 2014 befinden sich noch 193 Wohneinheiten im Bau, die bereits zu gut 90 % verkauft sind. Die Bauarbeiten dieser Einheiten schreiten planmäßig voran. Aufgrund des großen Verkaufserfolgs wurden darüber hinaus bereits weitere 96 Wohneinheiten nachfolgender Baufelder in den Vertrieb gegeben, von denen zum Berichtszeitpunkt wiederum schon gut 60 % verkauft waren. Die 78 Wohneinheiten der ersten drei Bauabschnitte sind bereits seit 2012 zu 100% verkauft, fertiggestellt und übergeben. Auf dem 115.000 Quadratmeter großen Areal realisiert die ISARIA Wohnbau in 12 Bauabschnitten insgesamt 544 Wohneinheiten.

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

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

Erwerb von Mehrheitsbeteiligungen an weiteren Projektentwicklungen

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

Personelle Veränderung im Aufsichtsrat und Vorstand

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

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

II. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

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

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

III. Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland und München

Der Markt für Projektentwickler im Wohnungsbau

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

Entwicklung des Wohnungsmarkts in München

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

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

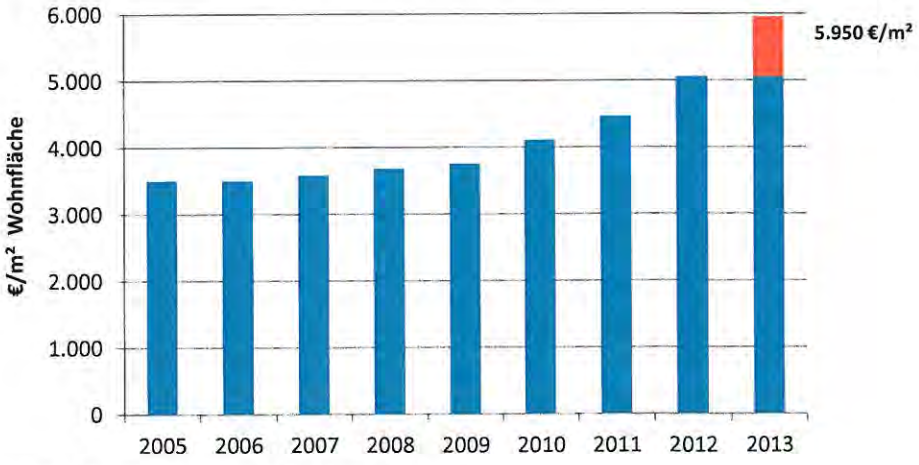
Als Ursache für die starke Steigerung gilt die außergewöhnlich hohe und konstante Nachfrage, die wiederum in dem starken Bevölkerungswachstum der Stadt und dessen Umland begründet liegt. So wuchs München allein in den letzten vier Jahren um etwa 100.000 Menschen. Hierzu trägt mittlerweile nicht mehr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

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

Preise für Neubauwohnungen in München

Preise 2005 bis 2012 aus Jahresberichten, 2013 im 1.-3. Quartal

- durchschnittliche und gute Wohnlagen -



Quelle: Gutachterausschuss München, Quartalsbericht 3/2013

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

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

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

Die Wettbewerbsposition der ISARIA Wohnbau in München

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

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

2. Organisation der ISARIA Wohnbau

I. Organe der ISARIA Wohnbau AG

Vorstand und Aufsichtsrat

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

Vergütungssystem

Die Festlegung der Vergütung des Vorstands erfolgt durch den Aufsichtsrat. Das Vergütungssystem der Vorstandsmitglieder bestand im abgelaufenen Geschäftsjahr neben fixen Gehaltszahlungen und Nebenleistungen auch aus folgenden variablen Komponenten: Für das Jahr 2013 war eine variable Vergütung mit den Vorstandsmitgliedern vorgesehen, die bis zu 60 % des festen Jahresgrundgehaltes betragen kann und an das Erreichen bestimmter fest definierter Meilensteine gekoppelt ist. Diese für 2013 festgelegten Meilensteine wurden nur zum Teil erreicht. Im vorliegenden Abschluss wurde hierfür eine Rückstellung in Höhe von insgesamt T€ 200 gebildet. Die endgültige Höhe wird vom Aufsichtsrat erst nach Aufstellung der Bilanz festgelegt. Der Aufsichtsrat

hat darüber hinaus die Kriterien für eine variable Vergütung in 2014 festgelegt, die an verschiedene Unternehmensziele des Geschäftsjahres 2014 gekoppelt ist. Etwas weniger als die Hälfte der variablen Vergütung ist an konkrete Finanzkennzahlen gekoppelt, der überwiegende Teil an Zielen, die den mittel- bis langfristigen unternehmerischen Erfolg gewährleisten sollen. Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ist in der Satzung geregelt. Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten neben dem Ersatz ihrer Auslagen eine fixe Vergütung, die durch die Hauptversammlung festgelegt wird. Die Hauptversammlung hat am 23. März 2012 die Vergütung neu geregelt. Danach erhalten die Aufsichtsratsmitglieder zusätzlich zur fixen jährlichen Vergütung ein Sitzungsgeld.

Weitere Einzelheiten zur Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats, insbesondere die Höhe der Vergütungen für das abgelaufene Geschäftsjahr, können dem Konzernanhang unter Tz. 41 entnommen werden.

II. Konzernsteuerung

Der ISARIA Wohnbau Konzern wird durch den Vorstand der ISARIA Wohnbau AG gesteuert, der sich diesbezüglich vor allem an Absatz- und Baufortschrittskennzahlen orientiert. Mehrere auf einander abgestimmte IT-Systeme liefern diesbezüglich tagesaktuelle Daten, die durch Controlling-Instanzen auf der Basis von Soll-Ist Vergleichen aufbereitet und dem Vorstand regelmäßig zur Verfügung gestellt werden. Somit ist der Vorstand jederzeit in der Lage, bei Abweichungen Maßnahmen zur Gegensteuerung zu treffen und durch Abweichungsanalysen Ursachen zu prüfen.

III. Mitarbeiter

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

3. Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

I. Ertragslage der ISARIA Wohnbau AG

	01.01.2013 - 31.12.2013 [T€]	01.01.2012 - 31.12.2012 [T€]	Veränderung [T€]
Umsatzerlöse	0	0	0
Gesamtleistung	0	395	-395
sonstige betriebliche Erträge	2.031	7.506	-5.475
Personalaufwand	-2.658	-2.675	17
sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.462	-29.143	21.682
EBIT	-8.249	-24.105	15.856
Finanzergebnis	3.789	12.324	-8.535
Außerordentliches Ergebnis	3.200	0	3.200
Steuern vom Einkommen und Ertrag	6.817	1.552	5.265
Jahresergebnis	5.558	-10.454	16.013

Das Unternehmen weist im Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 5.558 (Vj. Jahresfehlbetrag von T€ -10.454) aus.

Die Gesellschaft hat aufgrund ihrer Geschäftsausrichtung als Holding des Konzerns keine nennenswerten Umsatzerlöse. Die im Vorjahr gezeigten Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen resultierten aus der Restabwicklung von Altbeständen, die nach Verschmelzung bzw. Anwachsung der ursprünglichen Tochtergesellschaften (Projektgesellschaften) auf die ISARIA Wohnbau AG übergegangen sind.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich von T€ 7.506 im Vorjahr um T€ 5.475 auf T€ 2.031 verringert. Einen wesentlichen Beitrag an den sonstigen betrieblichen Erträgen lieferte im Berichtsjahr ein Ertrag in Höhe von T€ 1.487 aus der Bilanzierung einer konzerninternen Verschmel-

zung zum Verkehrswert. Im Vorjahr lieferte der Gewinn in Höhe von T€ 5.385 aus dem Verkauf von Projektgesellschaften einen wesentlichen Beitrag. Daneben beinhaltet dieser Posten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 46 (Vj. T€ 953) sowie Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen von insgesamt T€ 99 (Vj. T€ 1.016).

Der Personalaufwand in Höhe von T€ 2.658 (Vj. T€ 2.675) ist im Geschäftsjahr 2013 nahezu unverändert geblieben. Während zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2012 29 Mitarbeiter bei der ISARIA Wohnbau AG beschäftigt waren, betrug die Anzahl an Beschäftigten am 31. Dezember 2013 32 Mitarbeiter. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die ISARIA Wohnbau AG 29 (Vj. 28) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich von T€ 29.143 um T€ 21.682 auf T€ 7.462. Diese Reduzierung ist hauptsächlich auf Einmaleffekte im Vorjahreszeitraum zurückzuführen. Dazu gehörten im Vorjahr im Wesentlichen Einzelwertberichtigungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von T€ 9.381, Rückstellungen von T€ 6.250 in Bezug auf drohende Verlustübernahmen von verbundenen Unternehmen sowie Verluste aus im Vorjahr erfolgten konzerninternen Verschmelzungen bzw. Anwachsungen in Höhe von T€ 3.593.

Die Rechts- und Beratungskosten reduzierten sich von T€ 3.046 um T€ 1.837 auf T€ 1.208. Der Rückgang ist überwiegend auf die zeitanteilige Aufwandserfassung von Beratungsvergütungen einer Bank für eine geplante Anleiheemission im Vorjahr zurückzuführen. Die Nachlaufkosten und Aufwendungen für Fremdarbeiten verringerten sich von T€ 2.461 um T€ 1.070 bzw. 43% auf T€ 1.391 deutlich.

Im Wesentlichen auf Grund dieser beschriebenen Einmaleffekte in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträgen erhöhte sich das EBIT von T€ -24.105 um T€ 15.856 auf T€ -8.249.

Das Finanzergebnis ging von T€ 12.324 um T€ 8.535 auf T€ 3.789 zurück. Die Erträge aus Beteiligungen und aus Gewinnabführungsverträgen verminderten sich von T€ 19.918 um T€ 16.493 auf T€ 3.425. Diese resultierten im Vorjahr überwiegend aus der Ergebnisabführung zweier Projektgesellschaften, deren Projekte im Vorjahr fertiggestellt wurden. Mit dem im abgelaufenen Geschäftsjahr fertiggestellten Projekt besteht kein Ergebnisabführungsvertrag. Dem stehen Aufwendungen aus Verlustübernahmen in Höhe von T€ 391 (Vj. T€ 1.176) sowie im Vorjahr Einmaleffekte aus der Abschreibung von Finanzanlagen (Anteilen an verbundenen Unternehmen) in Höhe von T€ 6.792 gegenüber. Des Weiteren sind die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen von T€ 1.722 um T€ 782 auf T€ 940 gesunken. Dieser Rückgang beruht im Wesentlichen auf Zinsaufwendungen aus Steuernachzahlungen im Vorjahr aufgrund einer abgeschlossenen Betriebsprüfung sowie aus im Vorjahr erhöhten Abzinsungen von Forderungen und Verbindlichkeiten.

Das außerordentliche Ergebnis in Höhe von T€ 3.200 (Vj. T€ 0) resultiert aus einem in 2013 erfolgten Forderungsverzicht eines Gesellschafters.

Das Ertragssteuerergebnis im Geschäftsjahr 2013 lag bei T€ 6.817 (Vj. T€ 1.552). Davon entfällt auf latente Steuern ein Ertrag in Höhe von T€ 6.833 (Vj. T€ 2.293), der aus der zum 31. Dezember 2013 erfolgten Aktivierung latenter Steuern auf Verlustvorträge (über die passiven latenten Steuern hinaus) resultiert.

II. Vermögens- und Finanzlage der ISARIA Wohnbau AG

	31.12.2013 [T€]	31.12.2012 [T€]	Veränderung [T€]
Anlagevermögen	19.475	11.467	8.008
Umlaufvermögen	43.431	48.864	-5.433
Aktive latente Steuern	13.082	4.843	8.238
Eigenkapital	22.426	13.868	8.558
Rückstellungen	5.640	9.441	-3.801
Verbindlichkeiten	43.991	39.341	4.650
Passive latente Steuern	3.956	2.551	1.405
Bilanzsumme	76.013	65.201	10.812

Die Bilanzsumme der ISARIA Wohnbau AG erhöhte sich im Geschäftsjahr 2013 von T€ 65.201 um T€ 10.812 auf T€ 76.013.

Das Anlagevermögen der Gesellschaft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von T€ 11.467 um T€ 8.008 auf T€ 19.475. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus Zugängen von Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 8.081, die aus dem Erwerb von Minderheitenanteilen und aus dem zum Jahresende erfolgten Erwerb aller Geschäftsanteile an der One Group GmbH resultieren.

Das Umlaufvermögen reduzierte sich im Geschäftsjahr 2013 von T€ 48.864 um T€ 5.433 auf T€ 43.431. Hierbei verringerte sich der Bestand an liquiden Mitteln von T€ 6.408 um T€ 4.180 auf T€ 2.228. Diese Veränderung resultiert aus der Liquiditätsversorgung der Projektgesellschaften und aus dem Liquiditätsabfluss im operativen Geschäft. Daneben verringerten sich die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von T€ 41.815 um 1.252 auf T€ 40.563.

Die aktiven latenten Steuern erhöhten sich aufgrund der zum 31. Dezember 2013 erfolgten Aktivierung von latenten Steuern auf Verlustvorträge über den Betrag der passiven latenten Steuern hinaus auf T€ 13.082 (Vj. T€ 4.843).

Das Eigenkapital erhöhte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr von T€ 13.868 um T€ 8.558 auf T€ 22.426. Hierzu trug das positive Jahresergebnis 2013 mit T€ 5.558 bei. Daneben erfolgte eine Sachkapitalerhöhung zum Erwerb der One Group GmbH in Höhe von T€ 3.000, die nach dem Stichtag durch Eintragung im Handelsregister rechtlich wirksam wurde. Die Eigenkapitalquote beträgt nun 30% gegenüber 21% zum 31. Dezember 2012.

Die Rückstellungen der ISARIA Wohnbau AG verringerten sich von T€ 9.441 um T€ 3.801 auf T€ 5.640. Hierbei reduzierten sich die sonstigen Rückstellungen von T€ 9.153 um T€ 4.439 auf T€ 4.714. Dieses ist vor allem auf die Reduzierung der Rückstellungen für drohende Verluste aus verbundenen Unternehmen um T€ 3.914 zurückzuführen, die im Geschäftsjahr 2013 in Höhe von T€ 2.360 (Vj. T€ 6.274) bestanden und im Wesentlichen im Zusammenhang mit von der ISARIA Wohnbau AG zu übernehmenden Verlusten der Projektgesellschaften gindiwo Objekt St. Bonifatius Straße mbH und J.K. Verwaltungs AG & Co. Objekt Viktoriastraße KG stehen. Die Rückstellungen konnten gegenüber dem Vorjahr nach in 2013 erfolgter Wertberichtigung der gegen diese Gesellschaften bestehenden Forderungen reduziert werden. Gegenläufig entwickelten sich die Steuerrückstellungen, die von T€ 288 um T€ 638 auf T€ 926 anstiegen (ursächlich war hier Grunderwerbsteuer, die im Zuge des Erwerbs von Minderheitenanteilen anfiel.).

Die ISARIA Wohnbau AG finanziert Immobilienprojekte teils über Eigenkapital und teils über Fremdmittel, bei denen, neben Bankkrediten, derzeit überwiegend Mezzanine Finanzierungsin-

strumente und zunehmend Beteiligungen der One Group zur Projektentwicklung herangezogen werden. Grundsätzlich werden die Immobilienprojekte durch einzelne Projektgesellschaften gehalten. Die Projektgesellschaften erhalten benötigte Mittel überwiegend direkt von Fremdkapitalgebern oder alternativ von der Muttergesellschaft in Form von Gesellschafterdarlehen.

Die Summe der in voller Höhe kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhte sich von T€ 39.341 um T€ 4.650 auf T€ 43.991. Die in 2012 unter den Anleihen ausgewiesene Unternehmensanleihe in Höhe von T€ 2.000 wurde in 2013 vollständig zurückgeführt. Die sonstigen Verbindlichkeiten gingen von T€ 17.398 um T€ 3.765 auf T€ 13.633 zurück. Dieses ist im Wesentlichen auf die Ausübung einer Call-Option zurückzuführen, mit der Kommanditanteile an der JK Vertriebs AG & Co. KG zum Preis von T€ 3.200 erworben wurden. Mit der Anwachsung auf die ISARIA Wohnbau AG wurden auch die Verbindlichkeiten gegenüber der JK Vertriebs AG & Co. KG ausgeglichen, welche den Kaufpreis für die Call-Option darstellte. Gegenläufig entwickelten sich die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen. Diese erhöhten sich von T€ 18.844 um T€ 10.313 auf T€ 29.157. Die ausgewiesenen passiven latenten Steuern betragen zum Bilanzstichtag 2013 T€ 3.956 (Vj. T€ 2.551). Diese passiven latenten Steuern resultieren überwiegend aus Abweichungen in der Bewertung von Beteiligungen an Personengesellschaften zwischen Handels- und Steuerbilanz.

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

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

IV. Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements der ISARIA Wohnbau

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

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

4. Risiko- und Chancenbericht

I. Risikomanagementsystem

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

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

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

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

II. Wesentliche Merkmale des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems

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

Das Rechnungswesen im ISARIA Wohnbau Konzern ist zentral organisiert. Die Abschlüsse aller wesentlichen Konzerngesellschaften werden durch eigene Mitarbeiter in der Konzernzentrale in München erstellt. Auch für den Fall, dass Teile der Buchhaltung, wie die Personalabrechnung, an externe Dienstleister vergeben sind, verbleibt die finale Verantwortung bei der Finanzbuchhaltung der ISARIA Wohnbau. Die laufende Buchhaltung sowie die Abschlüsse der Gesellschaften der One Group einschließlich des Teilkonzernabschlusses der One Group wurden durch eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstellt. Der Teilkonzernabschluss der One Group wurde eigenständig geprüft. Die Buchhaltung der One Group wird zum 1. Januar 2014 von der Konzernmutter in München übernommen.

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

Zur Aufstellung des periodengerechten und korrekten (Konzern-) Abschlusses nach nationalen und internationalen Rechnungslegungsvorschriften werden die Einzelabschlüsse der Tochtergesell-

schaften durch weitere Informationen ergänzt und zu standardisierten Berichten zusammengefasst. Merkmale des Rechnungslegungsprozesses sind die hohe Komplexität und Frequenz (Quartals-, Halbjahres- und Jahresabschlüsse).

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

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

III. Relevante Risiken und Chancen

Gesamtwirtschaftliche Risiken und Chancen

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

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

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

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

Politische Risiken und Chancen

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

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

Insgesamt verstärkt sich gerade in München, dem angespanntesten und teuerstem Wohnungsmarkt in Deutschland, die Unsicherheit über die möglichen Folgen politischer Maßnahmen. Allgemein könnten auch höhere gesetzliche Anforderungen an die Energieeffizienz die Baukosten erheblich erhöhen. Die gesetzlichen Auflagen zur Energieeffizienz der neuen EnEV 2014 sehen im Neubau moderate Anforderungserhöhungen vor und werden grundsätzlich bereits in den Kalkulationen berücksichtigt. Nachdem es sich um gesetzliche Bestimmungen handelt, die für alle Marktteilnehmer gleichermaßen Gültigkeit haben, sieht sich der Konzern hier keinem besonderen Risiko ausgesetzt.

Diversifikations- und Akquisitionsrisiko

Der ISARIA Wohnbau Konzern konzentriert seine Geschäftstätigkeit auf den Großraum München. Aus diesem Grund ist er stark abhängig von lokalen Marktentwicklungen. Die Wohnimmobilienpreise in München sind bereits heute die höchsten in ganz Deutschland. Trotz der sonst günstigen Bedingungen könnte dieser Umstand in Zukunft die weitere Entwicklung des Immobilienmarktes in der Stadt beschränken. Sollte sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien in München schwach entwickeln, könnte es notwendig sein die Geschäftstätigkeit auf andere Standorte auszuweiten. Die damit verbundenen Markteintrittsbarrieren und -kosten können die Ertragslage des ISARIA Wohnbau Konzerns nachhaltig beeinflussen, aber auch Chancen eröffnen.

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

Finanzwirtschaftliche Risiken

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bilanzielle Risiken

Zum Bilanzstichtag werden in der Bilanz aktive latenten Steuern auf Verlustvorträge von T€ 13.082 (Vj. T€ 4.843) ausgewiesen. Die Werthaltigkeit dieser Positionen hängt maßgeblich davon ab, dass zukünftig ausreichendes zu versteuerndes Einkommen in wesentlicher Größenordnung entsteht. Die vorliegenden Planungen rechtfertigt den Bilanzansatz zum Stichtag, basieren jedoch naturgemäß auf zukünftigen Schätzungen, die mit Unsicherheiten behaftet sind. Ein (ggf. auch nur teilweises) Nichteintreten der erwarteten Ergebnisse könnte bilanziell zukünftig zu wesentlichen Abschreibungen führen.

Beteiligungsrisiken

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

Projektrisiken und Projektchancen

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

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

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

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

Das Projektentwicklungsgeschäft ist mit Investitionen verbunden, die normalerweise zu einem wesentlichen Teil mit Fremdkapital finanziert werden. Sollten die Banken ihre Kreditkonditionen in Zukunft verschärfen, oder sich das Zinsniveau signifikant erhöhen, hätte dies einen negativen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit. Zudem stellen die Kapitalmarktbedingungen für die Projektentwicklungsaktivitäten eine besondere Herausforderung dar. Die zukünftigen Projektfinanzierungsbedingungen werden einen entscheidenden Einfluss haben, ob und wann neue Projekte realisiert werden können.

Im Geschäftsjahr 2011 wurde der Bereich Revitalisierung durch den Erwerb von Bürogebäuden ausgebaut, die sich für eine Umnutzung zu Wohnzwecken eignen. Dadurch hat sich die Abhängigkeit vom Neubaubereich reduziert. Der Konzern sieht in dieser Diversifikation seines Geschäftsmodells einen Wettbewerbsvorteil. Der Bereich Revitalisierung wird deshalb auch in Zukunft insbesondere mit der Marke APP.ARTMENTS ausgebaut werden.

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

IT-Risiken

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

Personalrisiken

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

Rechtliche und steuerliche Risiken

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

Mit rechtskräftigem Urteil vom 11. Oktober 2013 wurde der bis zum Ende des Geschäftsjahres 2011 amtierende Vorstandsvorsitzende Josef Kastenberger vom Landgericht München I wegen Untreue und Betrug zu einer Freiheitsstrafe von dreieinhalb Jahren verurteilt. Er hatte gestanden, Gelder von Objektgesellschaften in Höhe von insgesamt T€ 160 für private Zwecke veruntreut und einen privaten Gläubiger betrogen zu haben. Die Straftaten ereigneten sich 2007 und 2008. Damals war Herr Kastenberger Alleingesellschafter der JK Wohnbau GmbH (heute ISARIA Wohnbau AG). Weitere angeklagte Tatkomplexe aus dem Zeitraum vor Börsengang im November 2010 wurden auf Antrag der Staatsanwaltschaft nach § 154 Abs. 2 STPO im Hinblick auf die abgeurteilten Taten vorläufig eingestellt. Die Gesellschaft hat eine Rechtsanwaltsgesellschaft beauftragt, alle angeklagten Tatkomplexe zivilrechtlich gegenüber Herrn Kastenberger und den beteiligten Dritten zu verfolgen. Aus Sicht der Gesellschaft ergeben sich aus diesem Komplex nur Risiken in Form von Rechtsverfolgungskosten, allerdings auch deutliche Chancen auf Schadensersatzzahlungen, die aber nicht die künftigen Geschäftsergebnisse maßgeblich beeinflussen werden.

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

Vorgänge im Zusammenhang mit den Jahres- und Konzernabschlüssen 2009 und dem Börsengang 2010

Die Wirtschaftsprüfungskanzlei Linner in Zusammenarbeit mit der Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH haben im Mai 2013 ein Gutachten bezüglich möglicher Pflichtverletzung von Beratern und Organen der JK Wohnbau GmbH (nunmehr ISARIA Wohnbau AG) bei der Erstellung der Jahresabschlüsse der JK Wohnbau GmbH und des JK Wohnbau Konzerns zum 31. Dezember 2009 vorgelegt.

Dabei wurden die Verantwortlichkeiten in Bezug auf die 21 Sachverhalte untersucht, die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 zu den dort im Anhang dargestellten Anpassungen von Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 Anlass gegeben hatten. Der Jahres- und Konzernabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2009 ist als Teil der historischen Finanzangaben in den Wertpapierprospekt zum Börsengang vom 26. Oktober 2010 aufgenommen worden.

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

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

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

Sonstige Risiken

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

IV. Gesamteinschätzung

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

5. Angaben gem. § 315 Abs. 4 HGB

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

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

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

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

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

10% der Stimmrechte überschreitende Kapitalbeteiligungen

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

der Stimmrechtskontrolle, durch Arbeitnehmer, die am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben.

Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands und über die Änderung der Satzung

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

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

Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben und zurückzukaufen

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

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

Vereinbarungen für den Fall eines Wechsels der Unternehmenskontrolle

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

6. Erklärung zur Unternehmensführung

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

7. Nachtragsbericht

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

Der Aufsichtsrat hat mit dem neuen Ressort eines CIO ein Zeichen gesetzt, um die Gesellschaft künftig auch wieder auf Expansion und Akquisition auszurichten. Die Übernahme der One Group in Hamburg und die aktuell überwiegend nur zu spekulativen Preisen mögliche Akquisition in München hat zu dem Entschluss geführt, im Januar 2014 eine wesentliche potentielle Wohnungsnutzungsentwicklung in Hamburg anzubinden. Im Laufe der nächsten Monate soll entschieden werden, ob die ISARIA Wohnbau damit erstmals strategisch einen zweiten Standort aufbaut oder ob das Projekt als reine Finanzbeteiligung der One Group in Betracht kommt. Aufgrund der vereinbarten Vertraulichkeit können keine näheren Einzelheiten zur Immobilie genannt werden. Im Februar 2014 hat die Gesellschaft eine neue Unternehmensanleihe über € 10,0 Mio. mit einer Laufzeit bis Februar 2015 und einem Zinssatz von 8,0% p.a. begeben, diese wurde in voller Höhe gezeichnet..

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

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

8. Prognosebericht

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

Künftige Ausrichtung der Geschäftstätigkeit

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

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

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und der Münchner Wohnungsmarkt als Heimat der Gesellschaft

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

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

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

Entwicklung der Finanz- und Ertragslage

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

aktuellen Verkaufszahlen deutlich positiv auf die Rohertragsmarge und das EBIT der ISARIA Wohnbau aus.

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

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

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

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

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

Gesamteinschätzung

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

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

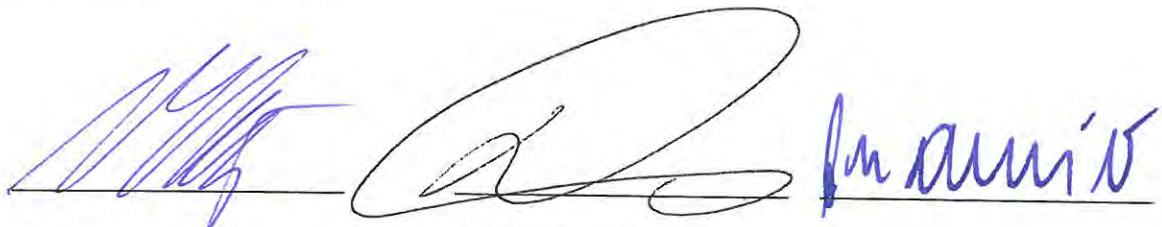
München, 19. März 2014

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

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

München, 19. März 2014



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

6. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem als Anlagen 1 bis 3 beigefügten Jahresabschluss der ISARIA Wohnbau AG, München, zum 31. Dezember 2013 und dem als Anlage 4 beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der von uns an dieser Stelle wiedergegeben wird:

"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 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften 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 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."

Wir erstatten diesen Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2013 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2013 der ISARIA Wohnbau AG, München, in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Verlautbarungen des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW). Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form erfordert unsere erneute Stellungnahme, soweit dabei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird. Wir weisen diesbezüglich auf § 328 HGB hin.

Hamburg, den 19. März 2014

Nörenberg • Schröder
GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Michels
Wirtschaftsprüfer

Thiel
Wirtschaftsprüfer