



One Group und ISARIA Wohnbau
Gemeinsam Wohnraum schaffen

Das Gebäudeensemble „**Neue Hirschpark-Terrassen**“ in München Neuhausen besteht aus insgesamt 104 Wohneinheiten, die 2012/2013 durch die ISARIA Wohnbau AG fertiggestellt wurden. (Foto: Seyerlein)



Vorwort

Synergie. Gebetsmühlenartig wird dieser Begriff des „Zusammenwirkens“ bei jedem Unternehmenszusammenschluss wiederholt.

Wir tun dies auch. Jedoch aus voller Überzeugung. Denn die Integration der One Group GmbH in den Konzern der ISARIA Wohnbau AG ist aus unserer Sicht ein Paradebeispiel für einen daraus resultierenden gemeinsamen Nutzen.

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

Es ist eine Verbindung auf Augenhöhe, die beste Voraussetzungen für gemeinsamen Erfolg bietet – sowohl für die Anleger der Fondsangebote als auch für die Aktionäre der ISARIA Wohnbau AG.

Gerne gehen wir diesen Weg mit Ihnen gemeinsam.

Mit freundlichen Grüßen



Michael Haupt
Vorstandssprecher ISARIA Wohnbau AG



Thomas Ermel
Geschäftsführer One Group GmbH



Zwei erfolgreiche Unternehmen

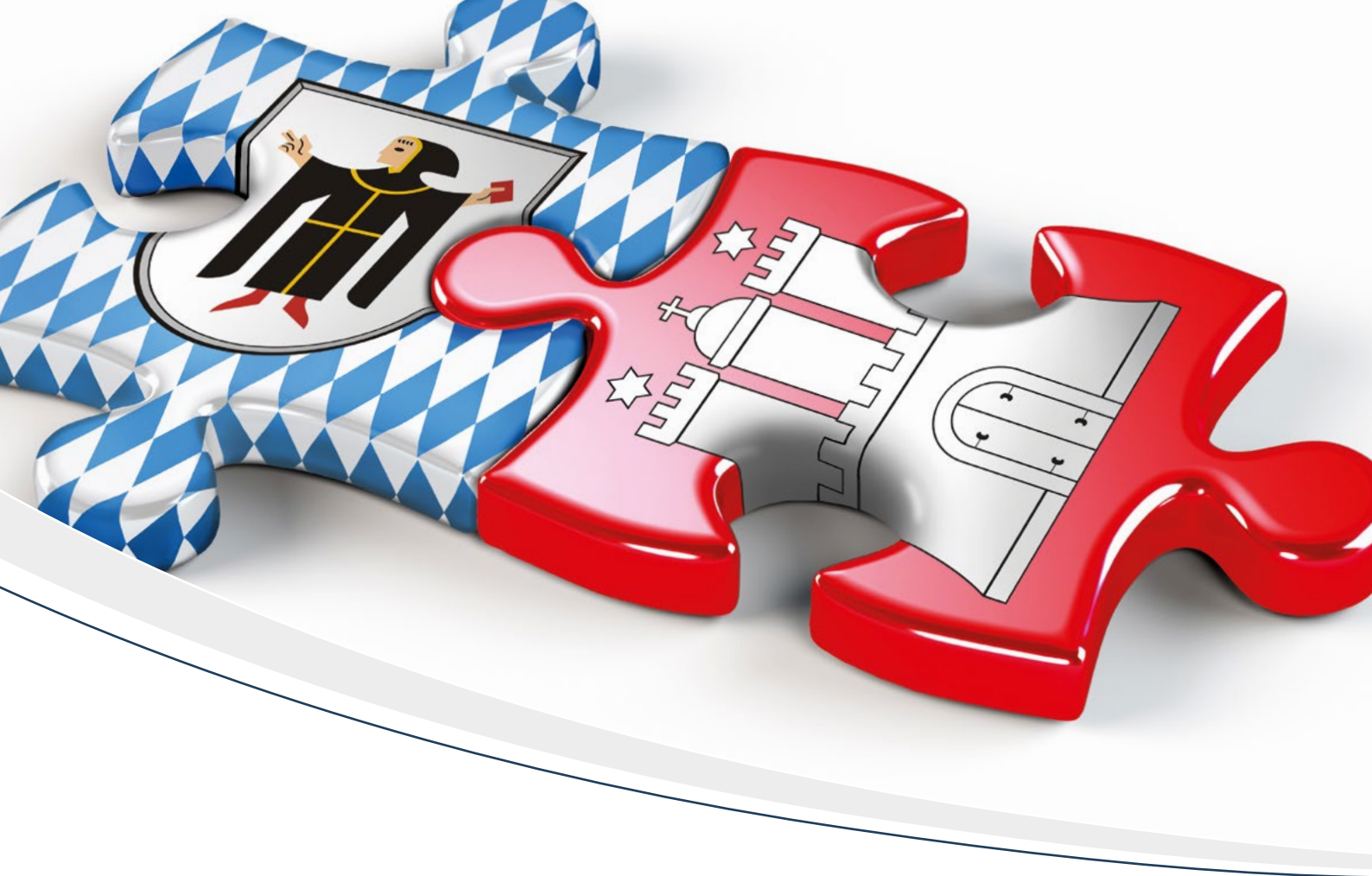
Eine Verbindung auf Augenhöhe

Die ISARIA Wohnbau AG ist einer der Top-2-Wohnimmobilienentwickler in München und expandiert weiter. Seit 1995 plant und baut die ISARIA Wohnbau AG Wohnungen, Wohnanlagen und Häuser in und um München.

Die One Group als Anbieter innovativer Projektentwicklungsfonds konzentriert sich bei ihren Investitionen ebenfalls ausschließlich auf Investitionen in die Entwicklung von Wohnimmobilien. Mit der Fondsserie ProReal Deutschland hat das Unternehmen im Jahr 2013 insgesamt 47 Mio. Euro platziert.

Die ISARIA Wohnbau AG hat in den letzten Jahren eine qualitativ hochwertige Projektpipeline in München erworben. Für die Entwicklung und Realisierung benötigt sie zusätzliche Eigenmittel. Durch die Verbindung mit einem Eigenkapitalpartner kann das Unternehmen nun die Finanzierung inhouse sicherstellen.

Die One Group ist Teil einer im Prime Standard der Deutschen Börse, dem am höchsten regulierten Börsensegment, gelisteten Aktiengesellschaft.



Exklusive Projektpipeline gesichert

Mit dem Zusammenschluss hat sich die One Group eine am Markt einzigartige Projektpipeline der ISARIA Wohnbau AG exklusiv sichern können. Durch die neue Konzernzugehörigkeit wird die Immobilien- und Projektentwicklungskompetenz nachhaltig erweitert.

Neben Investitionen in die Projektpipeline der ISARIA Wohnbau AG sind grundsätzlich an anderen Standorten auch weiterhin Immobilieninvestitionen mit externen Entwicklern geplant und beabsichtigt.



„Palais Leopold“ Firmensitz der ISARIA Wohnbau AG



ISARIA Wohnbau AG

Führender Projektentwickler für Wohnimmobilien im Großraum München

Die 1995 gegründete ISARIA Wohnbau AG ist ein führender Wohnimmobilienentwickler mit ausschließlichem Fokus auf den Raum München. Das Unternehmen konzentriert sich auf die Geschäftsbereiche Neubau von Wohnimmobilien und Revitalisierung von Bestandsgebäuden.

Die ISARIA Wohnbau AG kann einen langjährigen Track-Record vorweisen. Bis Ende 2013 hat das Unterneh-

men mehr als 2.200 Wohneinheiten realisiert; das Verkaufsvolumen der aktuellen Projektpipeline beträgt rd. 850 Mio. Euro.

Seit dem Börsengang liegt die Mehrheit der Anteile bei institutionellen Adressen im In- und Ausland wie zum Beispiel Fidelity, der größten Fondsgesellschaft der Welt und RIT (Rothschild Investment Trust).

In unmittelbarer Nähe zum Firmensitz der ISARIA Wohnbau AG markiert das Siegestor die Grenze zwischen den beiden Münchner Stadtvierteln Maxvorstadt und Schwabing.



„driem“ in München Riem: In Bestlage am Edingburghplatz entstanden auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens München-Riem bis Ende 2012 insgesamt 181 individuelle Wohnungen. Alle Einheiten wurden bereits während der Bauphase verkauft.



Geschäftsfeld Neubau von Wohnimmobilien

Im Geschäftsbereich Neubau von Wohnimmobilien, der etwa 75 % bis 80 % der Gesamtleistung der Gruppe ausmacht, plant, entwickelt und baut die Gesellschaft qualitativ hochwertige Wohnimmobilien im Großraum München. Das Leistungsprofil der Gesellschaft erstreckt sich in ihrer Kerngeschäftstätigkeit von der Akquisition und dem Erwerb des Grundstücks über die anschließende Planung, Entwicklung und bauliche Realisierung des Neubaus bis zur Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz und zum abschließenden Verkauf der Wohnungen und Häuser an private Käufer und Kapitalanleger.

Geschäftsfeld Revitalisierung von Bestandsimmobilien

Im Geschäftsbereich Revitalisierung von Bestandsimmobilien, in dem die Gesellschaft seit 2008 tätig ist, erstreckt sich das Leistungsprofil der ISARIA Wohnbau AG von der Akquisition und dem Erwerb einer bestehenden Immobilie über die anschließende Planung und Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen bis zum abschließenden Verkauf der Wohnungen an private und institutionelle Käufer.



In der Schillerstraße, im Zentrum von München, hat die ISARIA Wohnbau AG innerhalb von nur einem Jahr ein ehemaliges Büro- und Geschäftshaus aus den 90er Jahren zu einem modernen Apartmenthaus umgebaut. Fertigstellung Juli 2012.

Klarer Fokus

Die Geschäftstätigkeit der ISARIA Wohnbau AG

München – das ist für die ISARIA Wohnbau AG nicht nur der Firmensitz, sondern auch die Stadt ihrer Investitionstätigkeit.

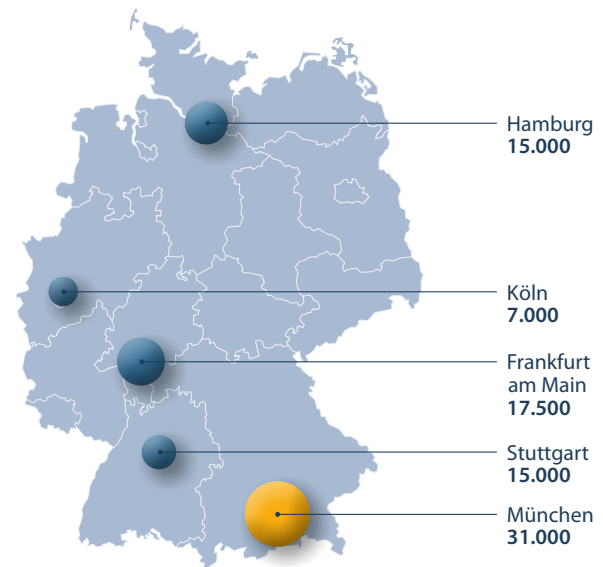
Mit gutem Grund: Seit Jahren herrscht in München eine das Angebot deutlich übersteigende Nachfrage nach Wohnimmobilien. Dies spiegelt sich auch in der Leerstandsquote von lediglich ca. 1 % wider.

Bereits heute fehlen rund 31.000 Wohnungen. Zwar plant die Stadt, jährlich 7.000 Wohnungen neu zu bauen. Doch das reicht nicht aus, um der akuten Wohnungsknappheit etwas entgegenzusetzen – zumal die Stadt ihren selbst gesetzten Zielen derzeit nicht annähernd gerecht wird.

Verschärft wird die Wohnraumsituation außerdem durch sich verändernde Haushaltsstrukturen. Der Trend geht klar weg von der Großfamilie hin zu deutlich mehr Ein- und Zwei-Personen- Haushalten. Für München erwartet das Statistische Bundesamt bis 2025

eine Quote von über 50 %. Eine Studie der Bertelsmann Stiftung prognostiziert für den Großraum München ein weiteres Bevölkerungswachstum von ca. 110.000 Einwohnern bis zum Jahr 2025 – mit entsprechenden Auswirkungen auf die Preisgestaltung.

Mietwohnungsmangel in Deutschland



Quelle: Deutscher Mieterbund, AFP







ISARIA Wohnbau AG

Klare Wohnphilosophie gepaart mit Immobilienkompetenz

Der Erfolg der ISARIA Wohnbau AG basiert maßgeblich auf einer klaren Vision. Ziel des Unternehmens ist es stets, nur Bauvorhaben zu planen und zu realisieren, mit denen es sich selbst identifizieren kann.

Von der Fassade bis zum Grundriss legt die ISARIA Wohnbau AG großes Gewicht auf intelligente Planung und Gestaltung. Die Käufer der Wohnungen und Häuser sollen sich in ihrem neuen Heim wohl fühlen und wiedererkennen können.

Hierfür wird modernste Bautechnik mit kundenorientiertem Projektmanagement verbunden. So werden individuelle Wohnvorstellungen verwirklicht.

Für die Umsetzung dieser Wohnphilosophie sind seit Jahren erfahrene Architekten, Innenarchitekten, Projekt- und Bauleiter für das Unternehmen tätig. Gerade in Boomphasen ist es wichtig, ein Netzwerk von kompetenten und zuverlässigen Partnern am Bau zu haben.

Vorstände der **ISARIA Wohnbau AG**

Christian Dunkelberg, Vorstand (CIO)

Christian Dunkelberg ist Diplom Kaufmann und startete seine Laufbahn bei der Deutschen Bank AG. Herr Dunkelberg arbeitete mehrere Jahre für ein internationales Handelsunternehmen in den USA und übernahm anschließend die Verantwortung für den Ausbau des Deutschlandgeschäftes eines kanadischen Immobilienentwicklers.

Nach seiner Tätigkeit für ein Beteiligungsunternehmen von M.M.Warburg & CO wurde Herr Dunkelberg in den Vorstand der Adler Real Estate AG berufen, dann wechselte er in den Vorstand der Europa-Center AG und anschließend in den Vorstand der Alta Fides AG. Christian Dunkelberg ist seit Dezember 2010 Vorstand der ISARIA Wohnbau AG.

Michael Haupt, Vorstandssprecher (CEO)

Michael Haupt hat mehr als 25 Jahre Erfahrung in der Immobilienwirtschaft. Er studierte Jura in München und ist seit 1990 Rechtsanwalt. Seit 1984 hat er Immobilienunternehmen beraten und wurde 1992 Vorstand eines Projektentwicklers in Berlin. Von 2001 bis 2005 war er COO der TAG Immobilien AG. In dieser Zeit wurde die Gesellschaft mit zahlreichen Kapitalmaßnahmen und durch Übernahme der Bauverein zu Hamburg AG

zur börsennotierten Gesellschaft entwickelt.

Von 2006 bis Januar 2012 hat Michael Haupt als Country-Manager und Geschäftsführer die deutschen Aktivitäten von Bouwfonds REIM aufgebaut. Bouwfonds ist die Immobiliengesellschaft der Rabobank. In dieser Zeit brachte Bouwfonds REIM die Aktivitäten mit Gewerbeimmobilien durch einen IPO der POLIS AG an die Börse und baute einen europaweiten Wohnungsbestand von 12.000 Einheiten auf, die in offenen und geschlossenen Fonds organisiert sind. Seit Februar 2012 ist Michael Haupt Vorstandssprecher der ISARIA Wohnbau AG.

Jan von Lewinski, Vorstand (COO)

Jan von Lewinski bringt mehr als 20 Jahre Immobilienerfahrung mit und war die letzten sechs Jahre Geschäftsführer/COO der ANTAN Gruppe in Frankfurt. In der ANTAN Gruppe sind alle in- und ausländischen Aktivitäten des Frankfurter Unternehmers Robert Faktor gebündelt. Zuvor war er Vorstand und Geschäftsführer von Firmen des TAG-Konzerns.



Vorstände der ISARIA Wohnbau AG (v.l.n.r.): Christian Dunkelberg (CIO), Michael Haupt (CEO) und Jan von Lewinski (COO)

Auswahl realisierter Wohnprojekte der **ISARIA Wohnbau AG**

Neue Hirschparkterrassen

fertiggestellt 2013
Wilhelm-Hale-Straße
292 Wohneinheiten
68–215 m² Wohnfläche



App.Arments

fertiggestellt 2012
Schillerstraße
203 Wohneinheiten
20–94 m² Wohnfläche





driem

fertiggestellt 2012
Willi-Brandt-Allee
181 Wohneinheiten
49–120 m² Wohnfläche



Selectio

fertiggestellt 2012
Hohenwaldeckstraße
261 Wohneinheiten
34–162 m² Wohnfläche



Isar Stadt Palais Isar Living

fertiggestellt 2009
Maistraße / Waltherstraße
262 Wohneinheiten
60–220 m² Wohnfläche

Vis Lapis

fertiggestellt 2006
Marlene-Dietrich-Straße
74 Wohneinheiten
50–107 m² Wohnfläche



Gmunder Hof

fertiggestellt 2005
Gmunder Straße
41 Wohneinheiten
50–105 m² Wohnfläche



Mediterrano

fertiggestellt 2005
Josephsburgerstraße
60 Wohneinheiten
40–105 m² Wohnfläche





Parkpalais

fertiggestellt 2004

Haidelweg

79 Wohneinheiten

50–110 m² Wohnfläche



Sendlinger Rosengarten

fertiggestellt 2004

Baderseestraße

28 Wohneinheiten

47–190 m² Wohnfläche



Villa Nymphenburg

fertiggestellt 2003

Marsopstraße

13 Wohneinheiten

102–238 m² Wohnfläche



Projektpipeline München der ISARIA Wohnbau AG

- 1. **Prinzregentenstraße** (Baubeginn 2014 geplant)
- 3. **Tübinger Straße** (Baubeginn 2015 geplant)
- 5. **Tower** (Baubeginn 2016 geplant)

- 2. **Nido** (Baubeginn 2009)
- 4. **Diamalt-Quartier** (Baubeginn 2016 geplant)
- 6. **App.Arments** (Baubeginn 2012)

1. „Prinzregentenstraße“

Bau: Neubau

Lage: Bogenhausen. Das Viertel ist infrastrukturell sehr gut angebunden und bietet mit vielen Shopping- und Freizeitangeboten eine hohe Lebensqualität

Anzahl Wohnungen: 224 Wohneinheiten

Verkaufsvolumen: Rd. 110 Mio. Euro





2. „Nido“ Dr.-Johann-Heitzer-Straße

Bau:	Neubau von Reihen- und Einfamilienhäusern, Pent- u. Terrassenhäusern sowie Eigentumswohnungen
Lage:	In München-Karlsfeld. S-Bahn, Kindergärten, Schulen, Banken und Geschäfte bequem zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad erreichbar. Urbanes Quartier mit Park und vielen Freiflächen
Anzahl Wohnungen:	547 Wohneinheiten
Verkaufsvolumen:	Rd. 245 Mio. Euro

3. „Tübinger Straße“

Bau:	Neubau von Wohnungen sowie zusätzlichen Gewerbeeinheiten
Lage:	Sendling-Westpark. Westpark sowie Sportanlagen in direkter Nähe bieten eine Vielzahl an Erholungsräumen. Erstklassige Infrastruktur durch direkte S- und U-Bahnanbindung, Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe
Anzahl Wohnungen:	276 Wohneinheiten
Verkaufsvolumen:	Rd. 160 Mio. Euro (ohne Gewerbeanteil)





4. „Diamalt-Quartier“ Georg-Reismüller-Straße

Bau:	Wohnbebauung auf dem ehemaligen „Diamalt-Gelände“ mit teilweise denkmalgeschützter Bausubstanz
Lage:	Nördlich des Zentrums von München Allach. Infrastrukturell optimal erschlossen – S-Bahn-Station Allach fußläufig erreichbar, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich am Ort
Anzahl Wohnungen:	458 Wohneinheiten
Verkaufsvolumen:	Rd. 170 Mio. Euro

5. „Tower“ Baierbrunnerstraße

Bau:	Revitalisierung eines Hochhauses
Lage:	Im südwestlichen Stadtteil Obersendling. Durch seine zum Teil noch vorhandene historische Villenbebauung zählt dieses Gebiet zu den besten Wohnlagen Münchens, vom Objekt sind S-Bahn und Straßenbahn fußläufig gut zu erreichen
Anzahl Wohnungen:	300 Wohneinheiten
Verkaufsvolumen:	Rd. 150 Mio. Euro





6. „App.Artments“ Vogelweidestraße

Bau:	Revitalisierung eines Bürogebäudes
Lage:	Bogenhausen, eine der Top-Lagen Münchens
Anzahl Wohnungen:	167 Apartments, komplett möbliert
Verkaufsvolumen:	Rd. 51 Mio. Euro

Wichtiger Hinweis

Alle Inhalte dieser Informationsbroschüre wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Dennoch wird keine Gewähr für die Fehlerfreiheit und Genauigkeit der enthaltenen Informationen übernommen.

Jegliche Haftung für Schäden, die direkt oder indirekt aus der Benutzung dieser Informationsbroschüre entstehen, wird ausgeschlossen, soweit diese nicht auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruhen.



One Group GmbH
Bernhard-Nocht-Straße 99
20359 Hamburg

