ISARIA
Wohnbau AG

Quartalsbericht Q1 2015

Kennzahlen im Überblick

Operative Kennzahlen in Mio. €	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Umsatzerlöse	14,5	28,3
Gesamtleistung	15,2	19,2
Rohertrag	6,1	6,9
EBITDA	4,6	3,3
EBIT	4,2	2,8
Finanzergebnis	-4,0	-3,6
Konzernjahresergebnis nach Steuern	0,1	-0,5
Rohertragsmarge	42%	24%
EBIT-Marge	29%	10%
Umsatzrendite	1%	-2%

Bilanzkennzahlen in Mio. €	31.03.2015	31.12.2014
Kurzfristiges Vermögen	217,0	262,3
davon: Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	137,1	136,4
Eigenkapital	23,0	22,9
Eigenkapitalquote	9,0%	7,6%
Finanzschulden & Abfindungsverbindlichkeiten	167,6	189,6
davon langfristig	36,3	26,3
Bilanzsumme	254,7	300,4

Kennzahlen Verkauf in Mio. €	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
notarielle Verkaufsleistung der Periode	12	15
	31.03.15	31.12.14
Auftragsbestand *	83	84

* Bestand an notariell verbrieften, noch nicht übergebenen, Verkäufen

Mitarbeiter	31.03.2015	31.12.2014
Anzahl Mitarbeiter	58	60

Inhaltsverzeichnis

01 AN UNSERE AKTIONÄRE
4 – 7

An unsere Aktionäre 4 – 5
Die ISARIA Wohnbau AG Aktie 6 – 7

02 KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT
8 – 24

03 VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
26 – 39

Konzerngesamtergebnisrechung 27
Konzernbilanz 28 – 29
Veränderung des Konzerneigenkapitals 30 – 31
Konzernkapitalflussrechnung 32
Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss 33 – 38

04 WEITERE ANGABEN
40 – 42

Impressum 40
Finanzkalender 41

01 | AN UNSERE AKTIONÄRE

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

Das erste Quartal eines Kalenderjahres ist bei einem Wohnungs-Projektentwickler in der Regel von zwei Faktoren geprägt. Zum einen gibt es oft noch „Überhänge" aus nicht mehr im Vorjahr realisierten Übergaben und zum anderen gibt die Witterung vor, inwieweit überhaupt Fertigstellungen zu realiseren sind. Das erste Quartal 2015 war auch für uns ein „normales" erstes Quartal. Durch den relativ milden Winter konnten wir in Karlsfeld einen Bauabschnitt und einige Resteinheiten übergeben und so können wir bereits für dieses Quartal Umsatzerlöse in Höhe von € 14,5 Mio. vermelden. Wie bereits im Rahmen der Prognoseberichterstattung des Geschäftsberichts 2014 für das Geschäftsjahr 2015 angekündigt, kommen in diesem Jahr gegenüber dem Vorjahr deutlich ertragsstärkere Bauabschnitte zur Realisierung. So beträgt die Rohertragsmarge im ersten Quartal 2015 starke 42%, gegenüber 24% im ersten Quartal 2014. Dadurch fiel bei um fast 50% geringeren Umsätzen gegenüber dem Vorjahresquartal der absolute Rohertrag mit € 6,1 Mio. annähernd gleich aus (Q1 2014: € 6,9 Mio.). Die Umsätze des Vorjahresquartals waren dabei aufgrund von aus dem Schlussquartal 2013 verschobenen Übergaben von Wohneinheiten höher als für ein erstes Quartal ausgefallen. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) konnte mit € 4,2 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum (€ 2,8 Mio.) deutlich gesteigert werden. „Unterm Strich" haben wir im ersten Quartal 2015 ein ausgeglichenes Konzernergebnis nach Steuern in Höhe von € 0,1 Mio. erwirtschaftet (Q1 2014: € -0,4 Mio.).

Ausblick für 2015

Die Gesellschaft geht mit einem gegen über dem Jahresende 2014 fast unveränderten notariell beurkundeten Auftragsbestand von 83 Millionen Euro in das zweite Quartal 2015. Für das weitere laufende Jahr bedeutet das eine sehr gute Planbarkeit der Umsatzerlöse. Bereits im zweiten Quartal 2015 sind die Übergaben aus dem nächsten Bauabschnitt in unserem Großprojekt in Karlsfeld terminiert. An der Prognose eines Konzernergebnisses nach Steuern im hohen einstelligen Millionenbereich für das Gesamtjahr 2015 hält die Gesellschaft fest.

München, 30. April 2015

Michael Haupt
Vorstandssprecher | CEO

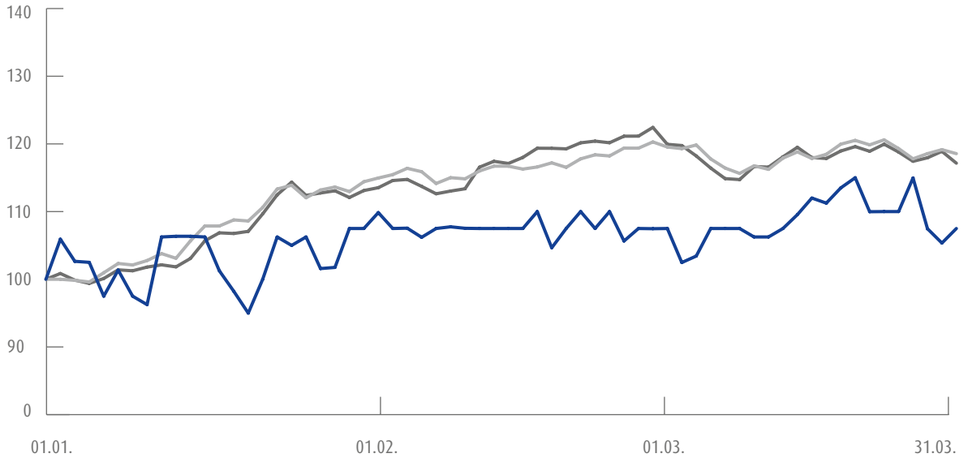
Christian Dunkelberg
Vorstand | CIO

Jan von Lewinski
Vorstand | COO

Die ISARIA Wohnbau AG Aktie

Mit +7,5% entwickelt sich die ISARIA-Aktie im ersten Quartal 2015 weiter positiv

Aktienkursentwicklung im 1. Quartal 2015



ISARIA Wohnbau AG Aktie | EPRA Europe | EPRA Germany

Stimmrechtsmitteilungen veröffentlicht

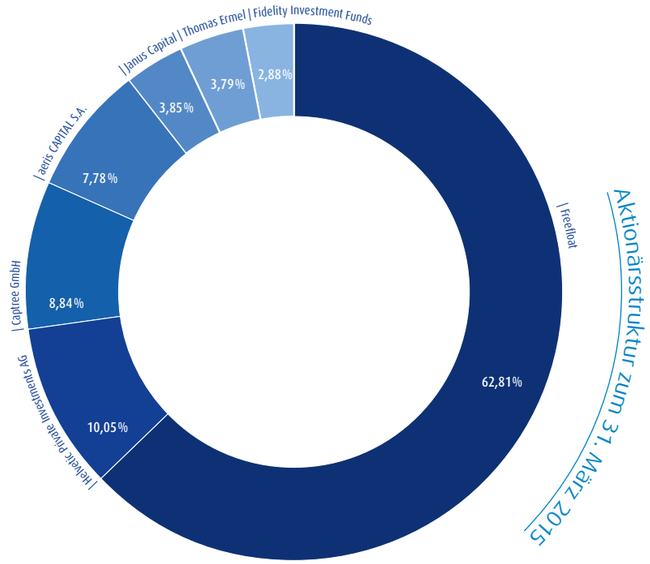
In den ersten die Monaten des Geschäftsjahres 2015 veröffentlichte die ISARIA Wohnbau AG eine Stimmrechtsmitteilung gemäß § 21 Abs. 1 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG). Alle der Gesellschaft zugegangenen Stimmrechtsmitteilungen sind auf der Internetseite des Unternehmens im Bereich Investor Relations / Finanznachrichten / Stimmrechtsmitteilungen zu finden.

Analysteneinschätzungen mit deutlichem Aufwärtspotential

Der ISARIA Wohnbau Konzern und die Aktie der ISARIA Wohnbau AG werden im Jahr 2015 von Analysten bewertet. Die Analysten von M.M.Warburg & Co. und FIRST Berlin sind in Bezug auf das mittel- und langfristige Potential unseres Konzerns weiter zuversichtlich. Die vierteljährlich erstellten Berichte beider Häuser sprechen für die Aktie der ISARIA Wohnbau AG die Empfehlung „Buy“ aus, mit einem Kursziel von zuletzt € 5,80 (Warburg Research) bzw. € 6,00 (FIRST Berlin).

Aktionärsstruktur

Seit Ende März 2015 haben wir mit Janus Capital Management LLC, Denver, USA, einen weiteren großen internationalen institutionellen Investor als Aktionär. Im Übrigen ist die Aktionärsstruktur weiterhin geprägt von institutionellen und privaten Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie.



Eckdaten der ISARIA Wohnbau AG Aktie

Börsensymbol	IWB
Aktiengattung	Nennwertlose Inhaberaktien
ISIN	DE000A1E8H38
WKN	A1E8H3
Marktsegment	Regulierter Markt, Prime Standard
Designated Sponsor	M.M. Warburg & Co., Hamburg
Börsenplatz	alle deutschen Börsen inklusive Xetra

Erstnotierung	10. November 2010
Höchstkurs 3 Monate (Xetra)	€ 4,60
Tiefstkurs 3 Monate (Xetra)	€ 3,80
Schlusskurs am 31.03.2015 (Xetra)	€ 4,30
Börsenkapitalisierung in Mio. Euro	102,2

02 | KONZERN ZWISCHEN LAGEBERICHT

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

Das Geschäftsmodell der Gesellschaft ist darauf angelegt, die errichteten Wohnungen und Häuser vollständig zu veräußern. Eine Vermietung bzw. ein Halten im Bestand der Wohnungen oder Häuser wird von der ISARIA Wohnbau nicht angestrebt. Die Gesellschaft war bisher mit ihren Projektgesellschaften ausschließlich im wachstumsstarken Großraum München tätig und ist dort seit Jahren einer der Marktführer. Diese Position kann nur noch durch laufende Akquisitionen gehalten, nicht aber sinnvoll ausgebaut werden. Vor diesem Hintergrund erfolgte im November 2014 die strategische Entscheidung zur geografischen Ausweitung der Geschäftstätigkeit auf Hamburg als zweiten Standort. Dies auch vor dem Hintergrund, dass in dieser nächstgrößeren deutschen Stadt das Preisniveau für Eigentumswohnungen deutlich niedriger ist als in München – bei ebenfalls starkem Bevölkerungswachstum und vergleichbarer Kaufkraft der privaten Haushalte. In Hamburg unterhält die Gesellschaft seit Dezember 2014 eine Betriebsstätte. München bleibt weiterhin Heimat der Gesellschaft mit allen zentralen Funktionen.

Die Geschäftstätigkeit der One Group GmbH und ihrer Tochtergesellschaften (im Folgenden auch „One Group" genannt) umfasst im Wesentlichen die Konzeption, Strukturierung und Emission von Projektentwicklungsfonds für Wohnungsbauprojekte in Deutschland. Diese Fonds investieren am Standort der ISARIA Wohnbau in München exklusiv in deren Projekte. Daneben erfolgen jedoch an anderen Standorten auch Investitionen in externe Projekte. Die One Group wird als Teilkonzern innerhalb der ISARIA Wohnbau Gruppe geführt. Der Geschäftserfolg innerhalb dieses Teilkonzerns wird im Segment *One Group* abbildet.

Projekte des ISARIA Wohnbau Konzerns

Projekte	Objektgesellschaft	Standort	Gesamtanzahl Wohneinheiten	Fertigstellung Projekt/Wohnabschnitte (geplant)	Status
SEGMENT NEUBAU					
	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 2 GmbH; Wohnabschnitt 8a	Karlsfeld am Prinzenpark	37	03/2015	fertiggestellt
	JK Wohnbau Objekt Karlsfeld 1 GmbH; Wohnabschnitt 1c		31	12/2015	im Bau
	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 2 GmbH; Wohnabschnitt 10a		24	09/2015	im Bau
	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 2 GmbH; Wohnabschnitt 10b		24	06/2016	im Bau
	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 2 GmbH; Wohnabschnitt 10c		25	03/2017	Bauvorbereitung
	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 3 GmbH; Wohnabschnitt 11a, 11b		65	12/2015	im Bau
	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 3 GmbH; Wohnabschnitte 11c, 12a und 12b		56	12/2016	Bauvorbereitung
Tübinger Straße	Wohnbau Objekt Tübinger Straße GmbH*/ Wohnbau Objekt Hansastraße GmbH*	München-Sendling/ Westpark	276	2017 – 2018	Baurecht geschaffen/ Bauvorbescheid liegt vor
Diamalt-Quartier	ISARIA Wohnbau Objekt Am Münchfeld GmbH	München-Allach	593	2018 – 2020	Baurechtsentwicklung
Wohnpark Nord	ISARIA Holding GmbH & Co. Objekt Hörgensweg KG	Hamburg	500+	nach 2019	Baurechtsentwicklung
SEGMENT REVITALISIERUNG					
APP.ARTMENTS	Living Bogenhausen GmbH	München-Bogenhausen	167	03/2014	fertiggestellt
St. Bonifatius	gindiwo Gesellschaft für individuelle Wohnungsprivatisierung Objekt St. Bonifatius Straße mbH–Vordergebäude	München-Giesing	22	04/2015	fertiggestellt
APP.ARTMENTS Elsenheimer Straße	ISARIA GmbH & Co. Objekt Metropolis KG	München-Westend	245	12/2016	Baurecht geschaffen/ Bauvorbescheid liegt vor
Kapstadtring	Objekt Kapstadtring 1 GmbH	Hamburg-Winterhude	155	12/2017	Vorbereitung Bauantrag
Tower	ISARIA Tower GmbH	München-Obersendling	328	12/2018	Baurechtsentwicklung

* An dieser Gesellschaft hat die ISARIA Wohnbau AG mit notariellem Vertrag die Mehrheit der Gesellschaftsanteile gesichert; der Vollzug stand zum Berichtsstichtag noch unter aufschiebenden Bedingungen, die im April 2015 erfüllt wurden

Aus den in der Tabelle aufgeführten Projekten generiert der ISARIA Wohnbau Konzern sein zukünftiges Umsatzvolumen.

Wesentliche Ereignisse im Berichtszeitraum

Planmäßige Rückzahlung der Unternehmensanleihe

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

Entwicklungen bei den Projekten

Im Projekt *nido* in der Dr. Johann-Heitzer-Straße in Karlsfeld West profitierten die Bauarbeiten in den ersten drei Monaten 2015 von der milden Witterung zu Jahresbeginn. Im März 2015 erfolgte die Fertigstellung und Übergabe des nächsten Bauabschnitts WA 8a mit insgesamt 37 Wohnungen, von denen bis zum 31. März 2015 31 Einheiten übergeben wurden. In den Jahren 2010 bis 2014 wurden insgesamt bereits 291 Wohneinheiten aus zehn Bauabschnitten fertiggestellt und übergeben. Auf dem 115.000 Quadratmeter großen Areal realisiert die ISARIA Wohnbau in 12 Bauabschnitten insgesamt 553 Wohneinheiten, von denen zum Berichtsstichtag nun insgesamt 322 Einheiten übergeben sind. Zum 1. April 2015 befinden sich insgesamt noch 171 Wohneinheiten im Bau, die bereits vollständig verkauft sind. Der Vertriebsstart weiterer Baufelder hängt aktuell von der Erteilung der entsprechenden Baugenehmigungen ab. Im April 2015 erhielten wir die Baugenehmigung für 9 der 11 im WA 12b geplanten Einfamilienhäuser. Der Vertriebsstart steht somit kurz bevor.

In dem Sanierungsprojekt *St. Bonifatius* konnten nach nun erfolgter Fertigstellung auch des Vordergebäudes weitere vier Wohnungen in diesem Gebäudeteil übergeben werden. Die Übergaben der restlichen Wohnungen erfolgen fortlaufend. Die Bautätigkeiten im Rückgebäude waren bereits im Geschäftsjahr 2014 abgeschlossen und die Wohnungen übergeben.

Im Revitalisierungs-Projekt *APP.ARTMENTS* in der Vogelweidestraße 5 in München-Bogenhausen mit insgesamt 167 Wohnungen waren per Ende 2014 bereits 149 Wohnungen übergeben. In 2015 erfolgen Verkauf und Übergabe der restlichen Wohnungen fortlaufend. Im ersten Quartal 2015 konnten weitere 3 Wohnungen mit einem Verkaufsvolumen (Umsatzerlösen) von € 1,1 Mio. übergeben werden. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind bis auf zwei Einheiten alle Apartments verkauft bzw. reserviert.

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

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

Im Projekt *Diamalt-Quartier* in München-Allach erwarten wir einen weiteren Eckdatenbeschluss der Landeshauptstadt München, der nach Terminierung und Abstimmung

mit der Landeshauptstadt München Anfang 3. Quartal 2015 vorgesehen ist. Aktuell wird parallel zu den Inhalten des Eckdatenbeschlusses der durchzuführende städtebauliche und landschaftsplanerische Wettbewerb vorbereitet und mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt, so dass unmittelbar nach der Beschlussfassung das Wettbewerbsverfahren aktiviert werden kann.

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

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

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

II. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Laut Frühjahrsprognose des Instituts für Weltwirtschaft (IfW) in Kiel ist Deutschland im März 2015 auf dem Weg in die Hochkonjunktur. Angetrieben wird die Konjunktur hierbei maßgeblich durch Konsumausgaben und Wohnungsbauinvestitionen der privaten Haushalte.

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

III. Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland und München

Der Markt für Projektentwickler im Wohnungsbau

Die Immobilienkonjunktur in Deutschland (als Indikator für die aktuelle Situation) legte in den ersten drei Monaten 2015 um 7,0% zu und markiert damit einen neuen Höchststand. Das Immobilienklima (als Indikator für die weiteren Aussichten) legte im ersten Quartal 2015 mit 12,6% sogar noch stärker zu. Das Klima im Bereich Wohnungsbau legte hierbei mit 4,4% zwar nur unterproportional zu, stellt sich damit jedoch gegenüber den anderen Asset-Klassen weiterhin als die attraktivste Asset-Klasse und damit als „sicherer Hafen" dar. Die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind daher weiterhin als sehr gut einzuschätzen. Projektentwickler im Wohnungsbau haben in allen Wachstumsregionen Deutschlands weiterhin ein ausgezeichnetes Umfeld. Ein Stimmungsumschwung ist derzeit nicht zu erkennen.

Die Bundesländer haben in ihrer Plenarsitzung am 27. März 2015 das Gesetz zur Einführung der Mietpreisbremse und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Maklercourtage gebilligt (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG). In diesem Gesetz sind Neubauten, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen. Das könnte Neubauwohnungen sowohl für private als auch für institutionelle Investoren noch attraktiver machen. Das Gesetz wird nach der Ausfertigung durch den Bundespräsidenten voraussichtlich im Juni des Jahres in Kraft treten. Es ist davon auszugehen, dass Hamburg und München durch Rechtsverordnung als angespannte Wohnungsmärkte festgelegt werden und damit in den Geltungsbereich das MietNovG fallen.

Entwicklung des Wohnungsmarkts in München

Der Immobilienmarkt in München ist seit Ende 2014 und unserer letzten Berichterstattung unverändert attraktiv. Der Standort München belegt weiterhin in zahlreichen nationalen Studien im Hinblick auf die für den Immobilienmarkt relevanten Faktoren, wie z. B. ökonomische und strukturelle Indikatoren, Standortstärke und Zukunftsfähigkeit der Standorte, Rang 1. So ging München auch im Städteranking 2014 von Wirtschaftswoche und Immobilienscout24 als wirtschaftsstärkste Stadt hervor. Diese Studie untersuchte 69 Städte in den Kategorien Immobilienmarkt, Lebensqualität, Arbeitsmarkt und Wirtschaftsstruktur, gegliedert nach Niveau und Dynamik. Auch in internationalen Rankings liegt München regelmäßig auf den vordersten Plätzen, aktuell z. B. im City Investment Intensity Index von Jones Lang Lasalle (JLL) auf Platz 2. Münchens leistungsfähige Wirtschaftsstruktur zeigt sich unter anderem in der größten Zahl an Unternehmenszentralen je Einwohner. Als „Stadt der DAX-Konzerne" gehört sie zu den produktivsten deutschen Metropolen. München ist zudem folgerichtig weiterhin deutschlandweit der Wohnimmobilienstandort mit dem höchsten Preisniveau.

Diese nachhaltig sehr positiven Rahmenbedingungen führten in den vergangenen Jahren zu einer anhaltend hohen Nachfrage am Münchner Wohnimmobilienmarkt, mit deutlichem Aufwärtstrend bei den Kaufpreisen. Die Dynamik dieses Anstiegs hat in 2014 gegenüber 2013 etwas nachgelassen. So meldet der Gutachterausschuss der Stadt München in seinem Quartalsbericht 3/2014 für Neubauwohnungen in guten Wohnlagen einen Preisanstieg von nur noch 50 €/m² von 6.400 €/m² per Ende 2013 auf 6.450 €/m² zum 30. September 2014. Für durchschnittliche Lagen – dies ist der Bereich, in dem die ISARIA Wohnbau AG vornehmlich vertreten ist – ergibt sich dagegen aus den aktuellen Kaufpreisen je qm ein Anstieg von immer noch 7,6% in den ersten neun Monaten des Jahres 2014, von 5.250 €/m² auf 5.650 €/m². JLL meldet sogar 9% Preissteigerung im zweiten Halbjahr 2014 gegenüber dem zweiten Halbjahr 2013. Im Vorjahr lag der Anstieg innerhalb von 12 Monaten noch bei gut 13%. Die Differenzierung nach Wohnlagen zeigt, dass gerade in durchschnittlichen Lagen die Preiselastizität noch am größten ist, d.h. die Wohnungen noch bezahlbar sind. Für das erste Quartal 2015 ist in ersten Meldungen bereits wieder von einem stärkeren Anstieg der Immobilienpreise die Rede. Neben der bedarfsgetriebenen Nachfrage kommt mittlerweile der Nachfrage nach der Vermögensanlage Wohnen eine immer größere Bedeutung zu. Letztere wird durch die künstliche Verbilligung der Zinsen durch die EZB und den einhergehenden Renditenotstand verursacht.

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

teils „vernünftig“, also mit hoher Eigenkapitalquote und hoher Tilgung finanziert.

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

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

Entwicklung des Wohnungsmarkts in Hamburg

Der Wohnungsmarkt in Hamburg ist seit Ende 2014 und unserer letzten Berichterstattung ebenfalls unverändert. Hamburg vereint wie München ein hohes Kaufkraftniveau mit einer großen Einwohnerzahl. Der Immobilienmarkt in der 1,8-Millionen-Einwohner-Stadt ist, gemessen am Neubaubedarf, der Drittgrößte in Deutschland nach Berlin und München. Die Hamburger Immobilienpreise zählen mit zu den höchsten im Lande. Ähnlich wie München, gehört auch Hamburg zu denjenigen deutschen Metropolen, für die bis 2030 mit einem deutlichen Anstieg der Bevölkerung gerechnet wird. Entsprechend ist auch in Hamburg dauerhaft mit einem Nachfrageüberhang zu rechnen. Aktuell fehlen auch hier ca. 15.000 Wohneinheiten zur Deckung des Bedarfs.

Die Wettbewerbsposition der ISARIA Wohnbau in München

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

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

Die Wettbewerbsposition der ISARIA Wohnbau in Hamburg

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

2. Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

I. Ertragslage

Die Ertragslage der ISARIA Wohnbau in den ersten drei Monaten 2015 ist geprägt von gegenüber dem Vorjahreszeitraum niedrigeren, aber deutlich ertragsstärkeren Umsatzerlösen aus Projektübergaben. Hieraus resultieren eine gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich verbesserte Rohertrags- und EBIT-Marge. Absolut reicht diese Marge allerdings nur zusammen mit den im Berichtszeitraum ertragswirksam vereinnahmten sonstigen betrieblichen Erträgen aus, um das negative Finanzergebnis des Berichtszeitraums auszugleichen. Das mit T€ 143 leicht positive Konzerngesamtergebnis nach Steuern liegt um T€ 633 über dem negativen Ergebnis des Vorjahreszeitraums (T€ -490).

Das Umsatzvolumen (Umsätze aus dem Verkauf von Objekteinheiten, aus der Vermietung sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen) beträgt in den ersten drei Monaten 2015 € 14,5 Mio. (Vorjahreszeitraum € 28,3 Mio.). Im ersten Quartal 2015 konnte eine notarielle Verkaufsleistung im Einzelverkauf von insgesamt € 12,4 Mio. (Vorjahreszeitraum € 15,4 Mio.) generiert werden. Die Höhe der Verkaufsleistung im Einzelverkauf ist dabei weiterhin maßgeblich geprägt durch die nicht in dem erforderlichen Umfang bzw. nicht in der erforderlichen Geschwindigkeit erteilten Baugenehmigungen im Großprojekt *nido* in Karlsfeld. Somit konnte die Abverkaufsgeschwindigkeit im ersten Quartal 2015 noch nicht wieder gesteigert werden.

Aus der notariellen Verkaufsleistung abzüglich bereits übergebener Einheiten ergibt sich zum 31. März 2015 ein weiterhin hoher Auftragsbestand von € 83 Mio. (31. Dezember 2014: € 84 Mio.). Dieser Auftragsbestand sichert den zukünftigen Umsatz. Die daraus für 2015 geplanten Umsätze aus dem Verkauf von Objekteinheiten sind hieraus bereits zu mehr als 75% verkauft.

Ertragslage

	01.01. – 31.03.2015 T€	01.01. – 31.03.2014* T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse	14.499	28.338	-13.839
Gesamtleistung	15.195	19.171	-3.976
Materialaufwand	-9.102	-12.245	3.143
Rohertrag	6.093	6.926	-833
Personalaufwand	-1.607	-1.241	-366
sonstige betriebliche Erträge	2.172	261	1.911
sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.095	-2.699	604
EBIT	4.155	2.840	1.315
Finanzergebnis	-4.036	-3.639	-397
EBT	118	-799	917
Ertragsteueraufwand/-ertrag	24	310	-286
Konzerngesamtergebnis	143	-490	633

* Angepasste Vorjahreszahlen aufgrund der endgültigen Kaufpreisallokation der One Group GmbH

Monaten 2015 T€ 14.499 (Vorjahreszeitraum: T€ 28.338) und ist vor allem durch die Erlöse aus den im jeweiligen Zeitraum übergebenen Wohneinheiten bestimmt. Diese stammen in den ersten drei Monaten 2015 im Wesentlichen aus Übergaben von Wohneinheiten aus einem weiteren Bauabschnitt (WA 8a) im Neubau-Projekt *nido* (ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 2 GmbH). Im entsprechenden Vorjahreszeitraum stammten die deutlich höheren Übergaben dagegen im Wesentlichen von aus dem Schlussquartal 2013 verschobenen Übergaben von Wohneinheiten im Revitalisierungs-Projekt *APP.ARTMENTS* (Living Bogenhausen GmbH).

In die Gesamtleistung fließt neben den Umsatzerlösen die Bestandsveränderung der laufenden Bauobjekte gemäß dem Baufortschritt (Bestandserhöhung) und den Übergaben (Bestandsverminderung) der aktuellen Berichtsperiode ein.

Die Materialaufwendungen sind in den ersten drei Monaten 2015 mit T€ 9.102 gegenüber den ersten drei Monaten 2014 (T€ 12.245) um T€ 3.143 gesunken. Dieser Rückgang spiegelt das im Vergleich zum Vorjahreszeitraum geringere Bauvolumen bzw. die niedrigere Anzahl an im Bau befindlicher Einheiten wider. Im Vorjahreszeitraum war neben dem Großprojekt *nido* in Karlsfeld noch das in 2014 fertiggestellte Revitalisierungs-Projekt *APP.ARTMENTS* in den Materialaufwand eingegangen.

Die im laufenden Berichtszeitraum übergebenen Wohneinheiten der aktuellen Bauabschnitte im Projekt *nido* in Karlsfeld sind gegenüber den bisher realisierten Bauabschnitten deutlich ertragsstärker. Hierin spiegeln sich die Preissteigerungen am Münchner Wohnungsmarkt der letzten Jahre wider. Die Rohertragsmarge konnte deshalb im laufenden Berichtszeitraum deutlich gesteigert werden. Sie liegt aktuell bei 42% gegenüber 24% im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Die Personalaufwendungen sind im Berichtszeitraum mit T€ 1.607 gegenüber T€ 1.241 im Vorjahreszeitraum gestiegen. Der Anstieg resultiert zum Einen aus einem im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahreszeitraum um gut 9% höheren Personalstamm. Zum 31. März 2015 waren im ISARIA Wohnbau Konzern 58 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt (31. März 2014: 53 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter). Zum Anderen enthalten die Personalaufwendungen im Berichtszeitraum T€ 192 für Tantiemen des Vorstands (Vj. T€ 0). Dieser Aufwand resultiert aus Tantiemezahlungen im Berichtszeitraum für das Geschäftsjahr 2014, die über dem dafür zurückgestellten Betrag lagen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge des Berichtszeitraums in Höhe von T€ 2.172 (Vorjahreszeitraum T€ 261) beinhalten mit T€ 1.599 einen Anspruch auf Entschädigungsleistungen für von uns bereits in Vorjahren verauslagte Nachlaufkosten eines Altobjekts, der uns mit Endurteil vom 5. Februar 2015 zugesprochen wurde. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig, die Forderung aber bereits gesichert. Daneben sind in dieser Position T€ 208 aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten (Vorjahreszeitraum T€ 97).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit T€ 2.095 in den ersten drei Monaten 2015 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (T€ 2.699) um T€ 604 gesunken. Die Rechts- und Beratungskosten liegen dabei T€ 237 unter dem Wert des Vorjahreszeitraums. Die Gewährleistungs- und Nachlaufkosten sind um T€ 150 zurückgegangen. Hierin spiegelt sich eine analog zu den geringeren Umsatzerlösen geringere Erhöhung der Gewährleistungsrückstellung für die im Berichtszeitraum übergebenen Einheiten wider. Des Weiteren lagen die Vertriebsprovisionen und Werbekosten um T€ 170 unter dem Wert des Vorjahreszeitraums.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) hat sich im Berichtszeitraum mit T€ 4.155 verglichen mit dem Vorjahreszeitraum (T€ 2.840) um 46% erhöht. Bezogen auf die Umsatzerlöse (EBIT-Marge) ergibt sich hieraus ein gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich verbesserter Wert von gut 28% (Vorjahreszeitraum: 10%).

Das negative Finanzergebnis erhöhte sich in den ersten drei Monaten 2015 mit T€ -4.036 gegenüber T€ -3.639 im Vorjahreszeitraum um T€ 397 bzw. knapp 11%. Die Finanzerträge fielen mit T€ 59 in den ersten drei Monaten 2015 gegenüber dem Vorjahreszeitraum (T€ 117) niedriger aus. Die Finanzaufwendungen erhöhten sich in den ersten drei Monaten 2015 gegenüber dem Vorjahreszeitraum (T€ 3.843) um 6,5% auf T€ 4.092. Diese Erhöhung steht in direktem Zusammenhang mit den gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 11% höheren zinstragenden Verbindlichkeiten. Diese wiederum resultieren direkt aus dem entsprechend höheren zu finanzierenden Projektvolumen. Dieser im Verhältnis hierzu unterproportionale Anstieg der Finanzierungsaufwendungen spiegelt die weiter verbesserte Finanzierungsstruktur wider. Das Ergebnis aus At-Equity-Beteiligungen betrug im Berichtszeitraum T€ -3 (Vorjahreszeitraum: T€ 87).

Das Konzernergebnis vor Steuern liegt damit im Berichtszeitraum mit T€ 118 um T€ 918 über dem negativen Vorsteuerergebnis des Vorjahreszeitraums (T€ -799). Ein aufgrund anteiliger Auflösungen latenter Steuerverbindlichkeiten leicht positiver Effekt aus Ertragsteuern führt zu einem Nachsteuerergebnis in Höhe von T€ 143 (Vorjahreszeitraum T€ -490).

Die Geschäftstätigkeit des Segments *One Group* bildet sich im Wesentlichen im Finanzergebnis ab. Die One Group erreichte im Berichtszeitraum ein ausgeglichenes Finanzergebnis in Höhe von T€ 38. Hierin sind T€ -508 Aufwand aus der Barwertanpassung der Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber den Anteilseignern der Fonds enthalten. Die Overheadkosten des Berichtsquartals (Personalaufwand, Abschreibungen, sonstige betriebliche Aufwendungen) betragen T€ 585 (Vorjahreszeitraum T€ 539). Unter Berücksichtigung eines Ertragsteueraufwands in Höhe von T€ 66 führt dies insgesamt zu einem Segmentergebnis nach Steuern, aber vor Berücksichtigung der Abschreibung auf die im Rahmen des Erwerbs der One Group GmbH erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände, in Höhe von T€ -214. Dies entspricht dem intern berichteten wirtschaftlichen Segmentergebnis. Dem Segment *One Group* sind jedoch auch die im Rahmen des Erwerbs der One Group GmbH erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände auf Konzernebene zuzuordnen. Hierauf erfolgte im Berichtszeitraum eine planmäßige Abschreibung in Höhe von T€ 283. Dem steht gegenüber die darauf entfallende Auflösung passiver latenter Steuern in Höhe von T€ 91. Insgesamt ergibt sich danach für das Segment *One Group* ein negatives Ergebnis nach Steuern in Höhe von T€ -497.

Der Geschäftsverlauf auf Gesamtkonzernebene lag in den ersten drei Monaten 2015 grundsätzlich im Plan. Lediglich die Verschiebung von Übergaben und damit von Umsatzerlösen in der Größenordnung von rund € 7,0 Mio. vom ersten Quartal ins zweite Quartal 2015 führte dazu, dass die damit verbundene Marge nicht mehr im hier berichteten ersten Quartal 2015 wirksam werden konnte. Ansonsten wäre das vorliegende Quartalsergebnis deutlicher positiv ausgefallen. Wir erwarten aber, dass sich dies im zweiten Quartal ausgleichen wird.

Net-Asset-Value (NAV)

Bei einem Projektentwickler wie der ISARIA Wohnbau werden die zentralen Vermögenswerte, die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Vorräte im Bau, zu Anschaffungskosten bilanziert. Dies unterscheidet die Bilanz des ISARIA Wohnbau Konzerns grundlegend von derjenigen eines Immobilien-Bestandshalters, bei dem die zentralen Vermögenswerte zu Marktwerten bilanziert werden. Um die Vergleichbarkeit mit Immobilien-Bestandshaltern herstellen zu können, wurde der Fair Value dieser Vorräte deshalb von der Gesellschaft mittels marktgängiger

Residualwertberechnungen selbst ermittelt und von einem externen Sachverständigen bestätigt. Bei dieser Bewertungsmethode werden die Ertragswerte durch einen Gutachter in Abstimmung mit den Projektentwicklern geschätzt. Die budgetierten Fertigstellungskosten inklusive eines angemessenen Entwicklergewinns werden von den Ertragswerten in Abzug gebracht. Das Residuum dieser Bewertungsmethode ergibt dann den Verkehrswert unserer Projektentwicklungen. Auf der Grundlage dieser Verkehrswerte berechnet die Gesellschaft den Net-Asset-Value (NAV), die internationale Vergleichsgröße zur Beurteilung von Immobiliengesellschaften, nach den EPRA-Standards. In die Berechnung des EPRA-NAV der ISARIA Wohnbau fließt das bilanzielle Eigenkapital vor Minderheiten, ergänzt um die stillen Reserven aus der Residualwertberechnung der Vorräte ein. Diese Berechnung wurde erstmalig zum 31. Dezember 2013 durchgeführt.

Zum 31. Dezember 2014 hat die Gesellschaft eine Aktualisierung dieser Berechnungen unter Berücksichtigung der EPRA Best Practice Recommendations vom Dezember 2014 vorgenommen. Nach diesen Empfehlungen sind „Trading Properties" mit ihrem Marktwert ohne Berücksichtigung latenter Steuern anzusetzen. Nach dieser Methodik ergibt sich zum 31. Dezember 2013 der EPRA-NAV des ISARIA Wohnbau Konzerns mit T€ 91.032. Zum 31. Dezember 2014 erhöhte sich der EPRA-NAV weiter auf T€ 112.319. Grund hierfür sind durch weitere Marktpreissteigerungen sowie Wertsteigerungen durch Baurechtsentwicklung weiter gestiegene stille Reserven in den bilanzierten Grundstücken. Eine Aktualisierung der Residualwertberechnungen und damit des NAV erfolgt grundsätzlich nur halbjährlich.

EPRA NAV – ISARIA Wohnbau Konzern

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

* Von diesen stillen Reserven entfallen T€ 11.872 (31.12.2013: T€ 28.072) auf Gesellschaften, an denen sich die ISARIA Wohnbau bereits mit notariellem Vertrag die Mehrheit der Gesellschaftsanteile gesichert hat, deren Voll-zug zum Berichtsstichtag jedoch noch unter aufschiebenden Bedingungen stand, die im April 2015 erfüllt wurden

II. Vermögenslage

Die Vermögenslage ist maßgeblich geprägt durch einen starken Rückgang der kurzfristigen Vermögenswerte. Die Bilanzsumme ist zum 31. März 2015 mit T€ 254.712 gegenüber T€ 300.417 zum 31. Dezember 2014 um gut 15% gesunken.

Die langfristigen Vermögenswerte haben sich mit T€ 37.688 zum Berichtsstichtag im Vergleich zum 31. Dezember 2014 (T€ 38.089) nur geringfügig, im Wesentlichen aufgrund planmäßiger Abschreibung, verringert.

Die kurzfristigen Vermögenswerte sind mit T€ 217.024 zum 31. März 2015 im Vergleich zum 31. Dezember 2014 (T€ 262.328) in Summe um gut 17% gesunken. Wesentlich reduzierten sich hierbei die Forderungen aus Grundstücksverkäufen aufgrund des im Februar 2015 erfolgten Zahlungseingangs des zu diesem Zeitpunkt fälligen Kaufpreises aus dem zum Jahresende 2014 erfolgten Verkauf einer abgeschlossenen Projektentwicklung um T€ 48.339. Auch die Zahlungsmittel reduzierten sich um T€ 1.839 von T€ 42.090 zum 31. Dezember 2014 auf T€ 40.252 zum Berichtsstichtag. Gegenläufig entwickelten sich zum Einen die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte, die sich trotz der erfolgten Übergaben im Berichtszeitraum per Saldo um T€ 696 erhöhten. Zum Anderen erhöhten sich die Sonstigen Forderungen und finanziellen Vermögenswerte um T€ 3.982. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen um T€ 2.720 aufgrund geleisteter Vorverauslagungen zur Erfüllung von Change-of-Control-Klauseln, die Voraussetzung für eine wirksame Mehrheitsübernahme dieser Gesellschaften im April 2015 war. Hierbei handelt es sich um die Gesellschaften Wohnbau Objekt Hansastraße GmbH und Wohnbau Objekt Tübinger Straße GmbH. Des Weiteren wirkt hier die Aktivierung des bereits beschriebenen Entschädigungsanspruchs erhöhend.

Vermögenslage

	31.03.2015 T€	31.12.2014 T€	Veränderung T€
Langfristige Vermögenswerte	37.688	38.089	-401
Kurzfristige Vermögenswerte	217.024	262.328	-45.304
davon: Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	*137.135*	*136.439*	*696*
Eigenkapital	23.048	22.905	143
Eigenkapital-Quote	*9,0%*	*7,6%*	–
Langfristige Schulden	123.558	115.571	7.987
Kurzfristige Schulden	108.105	161.941	-53.836
Bilanzsumme	254.712	300.417	-45.705

III. Finanzlage

Das Eigenkapital ist mit T€ 23.048 am Berichtsstichtag gegenüber dem 31. Dezember 2014 (T€ 22.905) entsprechend dem leicht positiven Konzernergebnis nach Steuern gestiegen. Bedingt durch den starken Rückgang der Bilanzsumme erhöhte sich die Eigenkapitalquote überproportional von 7,6% auf 9,0%.

Die langfristigen Schulden erhöhten sich von T€ 115.571 zum 31. Dezember 2014 um T€ 7.988 auf T€ 123.558 zum 31. März 2015. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus einer Erhöhung der langfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten durch die Aufnahme eines weiteren Bankkredites, der zum Berichtsstichtag mit T€ 7.289 valutiert.

Die kurzfristigen Schulden verringerten sich von T€ 161.941 zum 31. Dezember 2014 um T€ 53.836 bzw. rund 33% auf T€ 108.105 zum Berichtsstichtag. Zunächst reduzierte sich der kurzfristige Anteil der Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften per Saldo um T€ 1.938. Grund hierfür ist die Auszahlung des Gewinnanspruchs gegenüber den Anlegern des JK Fonds I. Dieser Alt-Fonds ist damit vollständig abgewickelt. Die kurzfristigen Finanzschulden gegenüber Nicht-Banken haben sich im Berichtszeitraum um T€ 10.000 durch Rückzahlung der Unternehmensanleihe im Februar 2015 reduziert. Die kurzfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich im Berichtszeitraum um T€ 17.866. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Tilgung eines Kredits, der im Dezember 2014 im Rahmen der Erstkonsolidierung einer Projektentwicklung übernommen wurde. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich durch Zahlung um T€ 18.168. Die übrigen Schulden verringerten sich durch die Tilgung von zwei Darlehen, die ebenfalls im Dezember 2014 im Rahmen der Erstkonsolidierung einer Projektentwicklung übernommen wurden. Die Verbindlichkeiten aus Anzahlungen erhöhten sich gegenläufig um T€ 1.312.

Die flüssigen Mittel des Konzerns haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2014 (T€ 42.090) um T€ 1.839 verringert und betragen am Berichtsstichtag T€ 40.252. Über diese Mittel kann der Konzern zum 31. März 2015 in Höhe von T€ 18.982 (Vorjahreszeitraum T€ 17.003) frei verfügen.

Finanzlage

	31.03.2015 T€	31.12.2014 T€	Veränderung T€
Zahlungsmittel	18.982	17.003	1.979

	01.01. – 31.03.2015 T€	01.01. – 31.03.2014 T€	Veränderung T€
Cashflow aus			
laufender Geschaftstätigkeit	28.171	-12.171	40.342
Investitionstätigkeit	11	-9	20
Finanzierungstätigkeit	-26.203	16.160	-42.363

Der Anstieg der frei verfügbaren Zahlungsmittel setzt sich zusammen aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 28.171 (Vorjahreszeitraum T€ -12.171), dem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von T€ 11 (Vorjahreszeitraum T€ -9) sowie dem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von T€ -26.203 (Vorjahreszeitraum T€ 16.160).

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt im Berichtszeitraum T€ 28.171 nach T€ -12.171 im Vorjahreszeitraum und resultiert im Wesentlichen aus dem Konzernergebnis vor Ertragssteuern in Höhe von T€ 118 zuzüglich dem Finanzergebnis (T€ 4.036), dem Anstieg der zum Verkauf bestimmten Grundstücke um T€ 696, dem Rückgang der Forderungen aus Grundstücksverkäufen und sonstigen Forderungen und finanziellen Vermögenswerten um T€ 48.169 sowie einem Rückgang der unverzinslichen Verbindlichkeiten und Rückstellungen um T€ 23.506.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beträgt in den ersten drei Monaten 2015 T€ 11 (Vorjahreszeitraum T€ -9).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beträgt in den ersten drei Monaten 2015 T€ -26.203 nach T€ 16.160 im Vorjahreszeitraum. Die Tilgung von Finanzschulden in Höhe von T€ 31.986 (Vorjahreszeitraum T€ 5.914) und Zinszahlungen in Höhe von T€ 1.721 (Vorjahreszeitraum T€ 1.680) überstiegen die Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden für die laufende Bautätigkeit in Höhe von T€ 7.504 (Vorjahreszeitraum T€ 23.755).

3. Risiko- und Chancenbericht

Die ISARIA Wohnbau Gruppe ist durch ihre Geschäftstätigkeit verschiedenen operativen und konjunkturellen Risiken ausgesetzt. Hierzu verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2014. Seit dem 1. Januar 2015 sind keine Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen würden.

Im Schadensersatzprozess (Aktivprozess) gegen einen früheren Abschlussprüfer (Geschäftsjahre bis 2009) wegen später erforderlicher Bilanzkorrekturen schlossen die Parteien im März 2015 vor dem Landgericht München I einen Vergleich. Dieser führte zu einem sonstigen betrieblichen Ertrag im niedrigen sechsstelligen Euro-Bereich.

4. Nachtragsbericht

Die Gesellschaft hatte bereits im Dezember 2013 mittels notarieller Kaufverträge den Erwerb der Mehrheitsanteile an den Projektgesellschaften „Wohnbau Objekt Hansastraße GmbH“ und „Wohnbau Objekt Tübinger Straße GmbH“ beurkundet. Zum Vollzug dieser Verträge mussten verschiedene aufschiebende Bedingungen eintreten. Diese Voraussetzungen waren am 21. April 2015 vollständig erfüllt. Die ISARIA Wohnbau AG hält seit diesem Zeitpunkt jeweils 90% dieser Gesellschaften und wird diese Gesellschaften ab diesem Zeitpunkt in ihren Konzernabschluss einbeziehen. Beide Projektgesellschaften zusammen verfügen über ein geplantes Verkaufsvolumen von rund € 160 Mio.

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

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Konzernzwischenlageberichtes sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse bekannt, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind und wesentliche Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns haben.

5. Prognosebericht

Auf Basis des weitgehend planmäßigen Abschlusses des ersten Quartals 2015 sowie des aktuellen Baufortschritts im Großprojekt *nido* in Karlsfeld bekräftigen wir unsere im Rahmen der Berichterstattung zum 31. Dezember 2014 für das Gesamtjahr 2015 abgegebene Prognose hinsichtlich eines Umsatzvolumens von rund € 100 Mio. sowie hinsichtlich eines positiven Ergebnisses nach Steuern im hohen einstelligen Millionen-Euro-Bereich.

München, 30. April 2015

Michael Haupt
Vorstandssprecher | CEO

Christian Dunkelberg
Vorstand | CIO

Jan von Lewinski
Vorstand | COO

03 | VERKÜRZTER KONZERNZWISCHEN ABSCHLUSS

Konzerngesamtergebnisrechnung

vom 1. Januar bis 31. März 2015

	01.01. – 31.03.2015 T€	01.01. – 31.03.2014* T€
Umsatzerlöse		
a) aus dem Verkauf von Objekteinheiten	13.327	27.539
b) aus der Vermietung	1.167	767
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5	32
	14.499	28.338
Bestandsveränderungen von zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten	696	-9.167
Gesamtleistung	**15.195**	**19.171**
Materialaufwand		
a) Aufwendungen für den Verkauf von Objekteinheiten	-8.371	-11.632
b) Aufwendungen für die Vermietung	-731	-613
	-9.102	-12.245
Rohertrag	**6.093**	**6.926**
Personalaufwand	-1.607	-1.241
Abschreibungen	-408	-407
Sonstige betriebliche Erträge	2.172	261
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.095	-2.699
EBIT	**4.155**	**2.840**
Finanzerträge	59	117
Finanzaufwendungen	-4.092	-3.843
Ergebnis von at equity einbezogenen Unternehmen	-3	87
Finanzergebnis	**-4.036**	**-3.639**
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	**118**	**-799**
Ertragsteueraufwand (-)/ -ertrag (+)	24	310
Konzernergebnis nach Ertragsteuern	**143**	**-490**
davon zurechenbar den Gesellschaftern der ISARIA	153	-481
davon zurechenbar Minderheitsgesellschaftern	-10	-9
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse	0	0
Konzerngesamtergebnis	**143**	**-490**
davon zurechenbar den Gesellschaftern der ISARIA	153	-481
davon zurechenbar Minderheitsgesellschaftern	-10	-9
Ergebnis je Aktie in €		
unverwässert	0,01	-0,02
verwässert	0,01	-0,02

* Angepasste Vorjahreszahlen aufgrund der endgültigen Kaufpreisallokation der One Group GmbH

Konzernbilanz

zum 31. März 2015

Aktiva	31.03.2015 T€	31.12.2014 T€
I. Langfristige Vermögenswerte	37.688	38.089
1. Immaterielle Vermögenswerte	8.248	8.555
2. Finanzimmobilien	13.120	13.192
3. Sachanlagen	326	328
4. Finanzielle Vermögenswerte		
a) Anteile an at equity einbezogenen Unternehmen	1.037	1.040
b) Beteiligungen	75	75
5. Latente Steuerguthaben	14.741	14.758
6. Sonstige langfristige Vermögenswerte	141	140
II. Kurzfristige Vermögenswerte	217.024	262.328
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
a) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	136.545	135.799
b) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	590	640
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen und anderen Lieferungen und Leistungen	11.609	59.948
3. Ertragsteuererstattungsansprüche	1.902	1.707
4. Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	26.126	22.143
5. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	40.252	42.090
Summe Aktiva	254.712	300.417

Passiva	31.03.2015 T€	31.12.2014 T€
I. Eigenkapital	23.048	22.905
1. Gezeichnetes Kapital	23.764	23.764
2. Rücklagen	137.120	137.120
3. Bilanzverlust	-137.823	-137.976
Konzerneigenkapital der Mehrheitsgesellschafter	23.060	22.908
4. Anteile der Minderheitsgesellschafter	-13	-3
II. Langfristige Schulden	123.558	115.571
1. Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften	85.363	84.855
2. Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	33.881	26.562
3. Latente Steuerschulden	1.250	1.335
4. Sonstige Rückstellungen	3.064	2.819
III. Kurzfristige Schulden	108.105	161.941
1. Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften	7.761	9.699
2. Finanzschulden aus stillen Beteiligungen, partiarischen Darlehen und sonstigen Kapitalüberlassungen	25.318	35.318
3. Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	15.307	33.173
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.276	28.445
5. Verbindlichkeiten aus Anzahlungen	40.483	39.171
6. Tatsächliche Ertragsteuerschulden	4.091	4.237
7. Sonstige Rückstellungen	2.501	3.892
8. Übrige Schulden	2.369	8.006
Summe Passiva	254.712	300.417

Veränderung des Konzerneigenkapitals

vom 1. Januar bis 31. März 2015

	Gezeichnetes Kapital	Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	Rücklagen		Bilanzverlust	Konzerneigenkapital der Mehrheitsgesellschafter	Anteile der Minderheitsgesellschafter	Gesamtkonzerneigenkapital
	T€	T€	T€		T€	T€	T€	T€
Stand zum 01. Januar 2014	20.764	8.700	131.471		-147.270	13.665	-59	13.605
Konzerngesamtergebnis*	0	0	0		-481	-481	-9	-490
Sachkapitalerhöhung	3.000	-8.700	5.700		0	0	0	0
Stand zum 31. März 2014*	23.764	0	137.171		-147.751	13.184	-68	13.116
Stand zum 01. Januar 2015	23.764	0	137.120		-137.976	22.908	-3	22.905
Konzerngesamtergebnis	0	0	0		153	153	-10	143
Stand zum 31. März 2015	23.764	0	137.120		-137.823	23.060	-13	23.048

* Angepasste Vorjahreszahlen aufgrund der endgültigen Kaufpreisallokation der One Group GmbH

Konzernkapitalflussrechnung

vom 1. Januar bis 31. März 2015

	01.01. – 31.03.2015 T€	01.01. – 31.03.2014 * T€
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	**118**	**-799**
Anpassungen bei der Überleitung vom Konzernergebnis vor Ertragsteuern auf den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		
Abschreibungen	408	407
Wertberichtigungen (+) / Wertaufholungen (-)	9	772
Finanzergebnis	4.036	3.639
Rückgang (+) und Anstieg (-) der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderer Vorräte	-696	8.432
Rückgang (+) und Anstieg (-) der Forderungen aus Grundstücksverkäufen und anderen Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen und finanziellen Vermögenswerte	48.187	-1.089
Anstieg (+) und Rückgang (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten	-22.360	-23.069
Anstieg (+) und Rückgang (-) der sonstigen Rückstellungen	-1.146	168
Erstattete/Gezahlte Ertragsteuern	-386	-632
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**28.171**	**-12.171**
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten	0	-7
Erwerb von Sachanlagen	-26	-6
Erhaltene Zinsen	37	4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**11**	**-9**
Nettoeinzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	7.504	23.755
Auszahlung aus der Tilgung von Finanzschulden	-31.986	-5.914
Gezahlte Zinsen	-1.721	-1.680
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-26.203**	**16.160**
Zahlungswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	**1.979**	**3.980**
Anfangsbestand der Zahlungsmittel	**17.003**	**11.762**
Endbestand der Zahlungsmittel	**18.982**	**15.742**

* Angepasste Vorjahreszahlen aufgrund der endgültigen Kaufpreisallokation der One Group GmbH

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben

zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2015

Die ISARIA Wohnbau AG (im Folgenden auch „Gesellschaft", „ISARIA" bzw. in Zusammenhang mit ihren Tochter- und Beteiligungsgesellschaften „ISARIA Wohnbau Konzern" genannt) ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Die Aktien der Gesellschaft notieren im Regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse. Die ISARIA Wohnbau AG ist die Muttergesellschaft des Konzerns. Sie ist beim Amtsgericht München unter der Nummer HRB 187909 registriert. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Leopoldstraße 8, 80802 München, Deutschland.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss (im Folgenden auch nur „Konzernzwischenabschluss" genannt) ist in Euro (€) dargestellt, da allen Konzerntransaktionen diese Währung zugrunde liegt und der Euro damit die funktionale Währung des Konzerns darstellt. Sofern nicht anders angegeben, erfolgt der Ausweis in Tausend Euro (T€). Wir weisen darauf hin, dass bei der Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben aufgrund kaufmännischer Rundung Differenzen auftreten können. Dies betrifft auch die dargestellten Summen und Zwischensummen des Konzernzwischenabschlusses.

Die Konzerngesamtergebnisrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Geschäftsjahr der ISARIA Wohnbau AG und ihrer in den Konzernzwischenabschluss einbezogenen Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen entspricht dem Kalenderjahr.

1. Geschäftstätigkeit

Der ISARIA Wohnbau Konzern ist Projektentwickler für Wohnimmobilien. Der Konzern kauft Grundstücke über eigenständige Projektgesellschaften/Tochtergesellschaften in attraktiven Lagen, plant dort Wohnimmobilien, baut diese und verkauft sie anschließend. Die Geschäftstätigkeit des ISARIA Wohnbau Konzerns gliedert sich in die Geschäftsbereiche Neubau von Wohnimmobilien und Revitalisierung von Bestandsimmobilien. Zu Letzterem zählt auch die Umnutzung von ehemaligen Gewerbeobjekten zu Wohnimmobilien unter der Marke *APP.ARTMENTS*.

Das Geschäftsmodell der Gesellschaft ist darauf angelegt, die errichteten Wohnungen und Häuser vollständig zu veräußern. Eine Vermietung bzw. ein Halten im Bestand der Wohnungen oder Häuser wird von der ISARIA Wohnbau nicht angestrebt. Die Gesellschaft war bisher mit ihren Projektgesellschaften ausschließlich im wachstumsstarken Großraum München tätig. Die aktuell überwiegend nur zu spekulativen Preisen mögliche Akquisition in München hat zu dem Entschluss geführt, die Geschäftstätigkeit regional auf Hamburg als zweiten Standort für Wohnungsbau-Projektentwicklungen auszuweiten. München bleibt dabei weiterhin Heimat der Gesellschaft mit allen zentralen Funktionen. Der Aufsichtsrat hat diese Expansion in seiner Sitzung am 7. November 2014 genehmigt. Wie nachfolgend ausgeführt, konnte die Gesellschaft auch bereits sowohl für den Geschäftsbereich Neubau als auch für den Geschäftsbereich Revitalisierung jeweils ein geeignetes Grundstück in Hamburg sichern.

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

Ziel der Investition ist stets der Abverkauf der Immobilie während des Investitionszeitraums. Dementsprechend hält

auch die One Group keine Immobilienbeteiligungen dauerhaft in ihrem Anlagevermögen.

Die One Group wird als Teilkonzern innerhalb des ISARIA Wohnbau Konzerns geführt. Der Geschäftserfolg innerhalb dieses Teilkonzerns wird im Segment *One Group* abbildet.

2. Grundlagen der Erstellung des Abschlusses

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31.März 2015 erfolgte in Übereinstimmung mit IAS 34 „Zwischenberichterstattung" als verkürzter Konzernzwischenabschluss. Dieser Konzernzwischenabschluss enthält nicht alle für den Abschluss eines Geschäftsjahres vorgeschriebene Informationen und sollte in Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 gelesen werden.

Die zur Erstellung des Konzernzwischenabschlusses angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im letzten Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 angewandten Methoden.

Der Konzernzwischenabschluss zum 31.März 2015 wird nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt. Dabei wurden alle verpflichtend anzuwendenden Standards berücksichtigt, auf eine freiwillige vorzeitige Anwendung von Standards wurde verzichtet. Aus der erstmaligen Anwendung von Standards und Interpretationen ergaben sich keine Auswirkungen auf die Rechnungslegungsmethoden und die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

3. Änderungen des Konsolidierungskreises

Zum 31.März 2015 wurden neben der ISARIA Wohnbau AG 37 Tochtergesellschaften (31. Dezember 2014: 37) sowie unverändert zum 31. Dezember 2014 drei Gemeinschaftsunternehmen at equity in den Konzernabschluss einbezogen.

4. Wesentliche Geschäftsvorfälle

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

5. Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des Konzerns im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Hierbei wird zwischen Zahlungsströmen aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der Zahlungsmittelfonds der Kapitalflussrechnung umfasst ausschließlich die frei verfügbaren Zahlungsmittel. Addiert man zu diesen die verfügungsbeschränkten Zahlungsmittel in Höhe von T€ 21.270 (Vj. T€ 20.922) hinzu, erhält man die in der Bilanz ausgewiesenen Zahlungsmittel.

6. Segmentberichterstattung

in T€	Neubau	Revitalisierung	One Group	Sonstige	Konsolidierung / Überleitung	Konzern
Umsatzerlöse - extern						
01.01. – 31.03.2015	11.484	2.097	180	738	0	14.499
01.01. – 31.03.2014	3.601	24.002	32	702	0	28.338
Umsatzerlöse - intern						
01.01. – 31.03.2015	0	0	25	0	-25	0
01.01. – 31.03.2014	0	0	0	0	0	0
Bestandsveränderung						
01.01. – 31.03.2015	487	-230	439	0	0	696
01.01. – 31.03.2014	4.224	-13.391	0	0	0	-9.167
Gesamtleistung						
01.01. – 31.03.2015	11.971	1.867	644	738	-25	15.195
01.01. – 31.03.2014	7.825	10.611	32	702	0	19.171
Abschreibungen						
01.01. – 31.03.2015	-27	0	-306	-74	0	-408
01.01. – 31.03.2014	-34	0	-299	-74	0	-407
EBIT						
01.01. – 31.03.2015	3.743	990	-602	24	0	4.155
01.01. – 31.03.2014	-522	4.381	-926	-93	0	2.840
Finanzerträge						
01.01. – 31.03.2015	37	0	2.590	0	-2.568	59
01.01. – 31.03.2014	15	0	1.209	98	-1.205	117
Finanzaufwendungen						
01.01. – 31.03.2015	-2.919	-1.128	-2.551	-62	2.568	-4.092
01.01. – 31.03.2014	-3.082	-1.177	-714	-75	1.205	-3.843
At equity Ergebnis						
01.01. – 31.03.2015	-3	0	0	0	0	-3
01.01. – 31.03.2014	87	0	0	0	0	87
Ertragsteueraufwand (-) / -ertrag (+)						
01.01. – 31.03.2015	-25	-17	66	0	0	24
01.01. – 31.03.2014	37	353	-80	0	0	310
Ergebnis nach Steuern						
01.01. - 31.03.2015	833	-155	-497	-38	0	143
01.01. - 31.03.2014	-3.464	3.557	-512	-70	0	-490
Wertminderungen (-) / Wertaufholungen (+) auf Vorräte und Forderungen						
01.01. – 31.03.2015	-9	0	0	0	0	-9
01.01. – 31.03.2014	-579	-193	0	0	0	-772

7. Haftungsverhältnisse, Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zu den Haftungsverhältnissen, Eventualverbindlichkeiten und sonstigen Verpflichtungen wird auf die Darstellung im Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2014 verwiesen, da diese zum 31.März 2015 im Wesentlichen in unveränderter Höhe fortbestehen.

8. Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

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

Je nach Kategorisierung der Finanzinstrumente erfolgt die Folgebewertung entweder zum beizulegenden Zeitwert oder zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Der beizulegende Zeitwert wird dabei nach folgenden Bewertungsstufen ermittelt:

- Stufe 1: auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise
- Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d.h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen
- Stufe 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit (nicht beobachtbare Inputfaktoren)

Gegenwärtig beruhen alle für Finanzinstrumente ermittelten beizulegenden Zeitwerte auf Informations- und Inputfaktoren der oben umschriebenen Stufe 2.

Buchwerte und beizulegende Zeitwerte

	Bewertungs-kategorie nach IAS 39	31.03.2015 Buchwert	31.03.2015 Beizulegender Zeitwert	31.12.2014 Buchwert	31.12.2014 Beizulegender Zeitwert
Aktiva in k€					
Finanzielle Vermögenswerte – Beteiligungen	AfS	75	n/a	75	n/a
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	LaR	11.609	11.609	59.948	59.948
Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	LaR	7.975	7.975	5.232	5.232
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	40.252	40.252	42.090	42.090
Passiva in k€					
Abfindungsverbindlichkeiten von Gesellschaftern von Personengesellschaften	FLAC	93.124	98.461	94.554	94.554
Finanzschulden aus stillen Beteiligungen, partiarischen Darlehen und anderen Kapitalüberlassungen	FLAC	25.318	25.489	35.318	35.318
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	FLAC	49.188	49.664	59.735	59.735
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	10.276	10.276	28.445	28.445
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	369	369	5.037	5.037

9. Wesentliche Transaktionen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Der Kreis der zur ISARIA Wohnbau Gruppe nahe stehenden Unternehmen und Personen ist gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 unverändert geblieben, insofern wird in diesem Zusammenhang auch auf die Darstellungen im Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2014 verwiesen.

Im Berichtszeitraum wurden folgende Geschäfte zwischen der ISARIA Wohnbau Gruppe und nahe stehenden Unternehmen und Personen getätigt:

Transaktionen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

	Ertrag	Aufwand	Forderungen	Verbindlichkeiten
in T€	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2015	31.03.2015	31.03.2015
JK-COR Gesellschaften	59	0	0	81
Vorstand und Aufsichtsrat	0	459	0	34
Summe	59	459	0	115
in T€	01.01. – 31.03.2014	01.01. – 31.03.2014	31.12.2014	31.12.2014
JK-COR Gesellschaften	117	0	0	81
Vorstand und Aufsichtsrat	2	424	0	7
Summe	119	424	0	88

10. Personal

Durchschnittlich waren 59 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2015 beschäftigt.

	31.03.2015	31.12.2014
Mitarbeiteranzahl	58	60

11. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Gesellschaft hatte bereits im Dezember 2013 mittels notarieller Kaufverträge den Erwerb der Mehrheitsanteile an den Projektgesellschaften „Wohnbau Objekt Hansastraße GmbH“ und „Wohnbau Objekt Tübinger Straße GmbH“ beurkundet. Zum Vollzug dieser Verträge mussten verschiedene aufschiebende Bedingungen eintreten. Diese Voraussetzungen waren am 21. April 2015 vollständig erfüllt. Die ISARIA Wohnbau AG hält seit diesem Zeitpunkt jeweils 90% dieser Gesellschaften und wird diese Gesellschaften ab diesem Zeitpunkt in ihren Konzernabschluss einbeziehen. Beide Projektgesellschaften zusammen verfügen über ein geplantes Verkaufsvolumen von rund € 160 Mio.

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

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Konzernzwischenabschluss sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse bekannt, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind und wesentliche Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns haben.

München, 30. April 2015

Michael Haupt
Vorstandssprecher | CEO

Christian Dunkelberg
Vorstand | CIO

Jan von Lewinski
Vorstand | COO

Impressum

Herausgeber und Layout

ISARIA Wohnbau AG
Leopoldstraße 8
80802 München
Deutschland

Telefon: +49 89 – 38 99 84 - 0
Telefax: +49 89 – 38 99 84 - 780
E-Mail: info@isaria.ag
www.isaria.ag

Vorstand

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

Berufsaufsichtsbehörde

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

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

Satz

TPA Agentur für Kommunikationsdesign GmbH

Bildnachweis

Illustration Fuchshuber Architekten GmbH

Der Zwischenbericht zum ersten Quartal 2015 liegt auch in englischer Fassung vor. Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

Finanzkalender

14. August 2015

Veröffentlichung 6-Monatsabschluss 2015

13. November 2015

Veröffentlichung 9-Monatsabschluss 2015

23. – 25. November 2015

Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Mai

Zukunftsgerichtete Aussagen und Prognosen

Dieser Bericht enthält zukunftsbezogene Aussagen. Zukunftsbezogene Aussagen sind Aussagen, die sich nicht auf historische Ereignisse und Tatsachen beziehen. Diese Aussagen beruhen auf Annahmen, Prognosen und Einschätzungen künftiger Entwicklungen durch den Vorstand. Die Annahmen, Prognosen und Einschätzungen wurden auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen. Sollten die den Aussagen und Einschätzungen zugrunde gelegten Annahmen zukünftiger Entwicklungen nicht eintreffen, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit Erwarteten abweichen. Weder der Vorstand noch die Gesellschaft können für den tatsächlichen Eintritt der zukunftsgerichteten Aussagen einstehen. Der Vorstand und die Gesellschaft übernehmen keine Verpflichtung, über ihre gesetzlichen Verpflichtungen hinaus, irgendwelche Aussagen fortzuschreiben oder an zukünftige Ereignisse und Entwicklungen anzupassen. Dieser Bericht sowie die darin enthaltenen Informationen stellen weder in der Bundesrepublik Deutschland noch in einem anderen Land ein Angebot zum Verkauf oder eine Aufforderung zum Kauf oder zur Zeichnung von Wertpapieren der ISARIA Wohnbau AG dar. Die Aktien der ISARIA Wohnbau AG dürfen in den Vereinigten Staaten von Amerika nur nach vorheriger Registrierung oder ohne vorherige Registrierung nur aufgrund einer Ausnahmeregelung von dem Registrierungserfordernis nach den Vorschriften des US Securities Act von 1933 in der derzeit gültigen Fassung verkauft oder zum Kauf angeboten werden. Die ISARIA Wohnbau AG beabsichtigt nicht, ein öffentliches Angebot von Aktien in den Vereinigten Staaten durchzuführen.