ISARIA
Wohnbau AG

QUARTALS BERICHT

ZUM 30. JUNI 2014
ISARIA WOHNBAU AG

KENNZAHLEN DES ISARIA WOHNBAU KONZERNS IM ÜBERBLICK

OPERATIVE KENNZAHLEN IN MIO. €	01.01. – 30.06.**2014**	01.01. – 30.06.**2013**	Q2 2014	Q2 2013
Umsatzerlöse	58,0	6,1	29,7	1,2
Gesamtleistung	42,4	15,0	23,3	8,0
Rohertrag	14,9	6,4	8,0	2,7
EBIT	6,5	2,7	3,6	0,6
EBITDA	7,2	3,2	3,9	0,9
Finanzergebnis	-5,9	-4,6	-2,3	-2,2
Konzernjahresergebnis nach Steuern	0,9	-1,9	1,4	-1,6
Rohertragsmarge	26%	106%	27%	231%
EBIT-Marge	11%	44%	12%	54%
Umsatzrendite	2%	-31%	5%	-137%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-13,6	0,9		
Cashflow aus Investitionstätigkeit	0,1	1,2		
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	15,4	-11,0		

BILANZKENNZAHLEN IN MIO. €	30.06.**2014**	31.12.**2013**
Kurzfristiges Vermögen	177,8	185,1
davon: Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	110,7	126,3
Eigenkapital	14,5	13,6
Finanzschulden	79,4	75,1
davon langfristig	14,1	15,4
Bilanzsumme	217,5	226,9

KENNZAHLEN VERKAUF IN MIO. €	01.01. – 30.06.**2014**	01.01. – 30.06.**2013**
notarielle Verkaufsleistung der Periode	38	59

	30.06.**2014**	31.12.**2013**
Auftragsbestand *	94	113

* Bestand an notariell verbrieften, noch nicht übergebenen, Verkäufen

Mitarbeiter	30.06.**2014**	31.12.**2013**
Anzahl Mitarbeiter	51	50

AKTIE	
ISIN	DE000A1E8H38
WKN	A1E8H3
Marktsegment	Prime Standard
Höchstkurs 6 Monate (Xetra)	3,67
Tiefstkurs 6 Monate (Xetra)	2,36
Schlusskurs am 30.06.2014 (Xetra)	3,67

Inhaltsverzeichnis

AN DIE AKTIONÄRE 4–5

Vom Baufeld zum Wohn(T)raum 8–11

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT ZUM 30. JUNI 2014 14–25

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2014 29–40

Konzerngesamtergebnisrechung vom 1. Januar bis 30. Juni 2014 29
Konzernbilanz zum 30. Juni 2014 30–31
Veränderung des Konzerneigenkapitals vom 1. Januar bis 30. Juni 2014 32
Konzernkapitalflussrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2014 33
Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2014 34–40

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER 41

IMPRESSUM 42

FINANZKALENDER 42

DISCLAIMER 43

Der Zwischenbericht zum zweiten Quartal 2014 liegt auch in englischer Fassung vor. Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

An unsere Aktionärinnen, Aktionäre und Geschäftspartner

Das erste Halbjahr 2014 verlief wie geplant und damit sehr erfreulich. So konnten wir sowohl die Übergaben aus dem Revitalisierungs-Objekt Vogelweidestraße der Marke „APP.ARTMENTS“ als auch die planmäßigen Übergaben des ersten Halbjahres im aktuellen Großprojekt „Nido“ in Karlsfeld vollständig realisieren. Erstmals nahmen wir dort einen Bauabschnitt aus der Hand eines 2012 neu angebundenen Generalunternehmers entgegen. Sowohl die Kunden als auch wir sind von der sehr guten Qualität und Termintreue überzeugt und wir freuen uns, dass wir mit diesem Partner nunmehr fast alle weiteren Baufelder in Karlsfeld realisieren werden. Die Übergaben des ersten Halbjahres führten zu Umsatzerlösen in Höhe von € 58 Mio. Dies ist bereits mehr als die Hälfte des prognostizierten Jahresumsatzes und auch bereits mehr als im gesamten Jahr 2013.

Aufgrund der im Konzernabschluss 2013 erfolgten Erstkonsolidierung der Projektgesellschaft des „APP.ARTMENTS“-Projektes nach den Bilanzierungsregeln der IFRS wurde bereits ein wesentlicher Teil der gesamten operativen Marge dieses Projektes ergebnisneutral im Eigenkapital vereinnahmt und schlägt sich nicht mehr im Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres nieder. Bezogen auf die bisher in 2014 gezeigten Umsatzerlöse sind das € 3,4 Mio. Darum betrug die EBIT-Marge im Berichtszeitraum nur gut 11 %. Bereinigt um diesen Effekt liegen wir wirtschaftlich bei einer EBIT-Marge von 18,0 %. Insgesamt erreichten wir dennoch ein EBIT von € 6,5 Mio. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahreszeitraum mehr als eine Verdoppelung. Insgesamt halten wir für den Konzern an der Prognose eines Ergebnisses nach Steuern im einstelligen mittleren Millionenbereich für das Gesamtjahr fest.

Im zweiten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres wird weiter ein Fokus auf der erfolgreichen Abarbeitung unseres derzeit hohen Auftragsbestands liegen. Allein in Karlsfeld sind aktuell noch 188 Wohneinheiten im Bau, die bereits zu über 95 % verkauft sind. Dabei werden die nächsten größeren Übergaben planmäßig erst im vierten Quartal erfolgen.

Selbst die geplanten Umsätze für 2015 von über € 100 Mio. sind bereits zu 60 Prozent notariell verkauft und weitere 10 Prozent wurden schon wieder fest reserviert. Sie sehen auf den nachfolgenden Seiten auf den Bildern aus Karlsfeld die Bauabschnitte planmäßig im Bau. 2015 werden wir dort nun durchgängig die hohen Margen aus den Preissteigerungen der letzten Jahre realisieren.

Im Zwischenbericht zum 31. März 2013 hatten wir angekündigt, dass wir neue finanzielle Spielräume und die gewonnene Kapazität im nunmehr dreiköpfigen Vorstand zeitnah für Neuakquisitionen nutzen werden. Mit diesem Bericht melden wir Vollzug im Bereich unserer Marke APP.ARTMENTS. Mittlerweile haben wir mit diesem Produkt über 350 moderne Wohnungen in ehemaligen Bürogebäuden geschaffen, verfügten aber in unserer Projektpipeline über kein Nachfolgeprojekt. Nunmehr konnten sowohl in Hamburg (mehrheitlich über die One Group) als auch in München jeweils ein entsprechend geeignetes Bürogebäude erworben werden.

Im Mai verkaufte der ehemalige Firmengründer Herr Josef Kastenberger sein Paket von etwa 20 Prozent unserer Aktien. Die Hälfte übernahm ein internationaler Investor, im Übrigen erhöhte sich dadurch der Freefloat auf 50 Prozent. Größere Anteile an unserer Gesellschaft werden nun ausschließlich von privaten und institutionellen Investoren im In- und Ausland gehalten, wobei keine Adressen über mehr als 11 Prozent unseres Kapitals verfügt. Mit dem Verkauf der Aktien von Herrn Kastenberger konnten auch unsere Forderungen gegen ihn ausgeglichen werden, sodass nunmehr keinerlei wirtschaftliche Beziehung mehr besteht. Damit einher ging ein deutlich gestiegenes Interesse an unserer Aktie. Der Kurs der ISARIA Wohnbau AG-Aktie ist im zweiten Quartal um 36 % gestiegen und lag am 30. Juni 2014 bei € 3,67.

Zum 30. Juni haben wir auch eine Aktualisierung der erstmals zum Ende 2013 vorgenommenen Berechnung des NAV nach EPRA der Gesellschaft vorgenommen. Der NAV je Aktie erhöhte sich dabei auf nun € 4,33. Damit hat der Aktienkurs selbst bei einer reinen Substanzwertbetrachtung, trotz des bereits vollzogenen Anstiegs, immer noch deutlich Potential nach oben.

Wir bedanken uns bei Ihnen für das bisher entgegengebrachte Vertrauen und insbesondere für die breite Unterstützung auf unserer diesjährigen Hauptversammlung im Mai 2014, bei der Sie als Aktionäre allen Vorschlägen der Verwaltung einstimmig gefolgt sind.

München, 8. August 2014

ISARIA Wohnbau AG
Der Vorstand

Michael Haupt
Vorstandssprecher / CEO

Christian Dunkelberg
Vorstand / CIO

Jan von Lewinski
Vorstand / COO

BAUFORTSCHRITTE IM **PROJEKT NIDO** IN KARLSFELD BEI MÜNCHEN

Vom Baufeld zum Wohn(T)raum

Derzeit ist das Projekt „Nido“ der ISARIA Wohnbau AG das größte Wohnbauprojekt im Landkreis Dachau, unmittelbar an der Stadtgrenze zu München.

Rund um den Landschaftssee und den Prinzenpark entstehen auf dem ehemaligen Bayernwerkgelände aktuell 544 Wohneinheiten, die in acht Quartiere und zwölf Bauabschnitte aufgeteilt sind.

Die Gemeinde Karlsfeld wird nach und nach bis zur Fertigstellung des Projekts von derzeit rund 18.000 auf etwa 20.000 Einwohner anwachsen, wenn die neuen Häuser und Wohnungen bezogen sind.

Ende letzten Jahres sind die neuen Eigentümer des Kastanien-Quartiers in ihre neuen Eigenheime eingezogen.

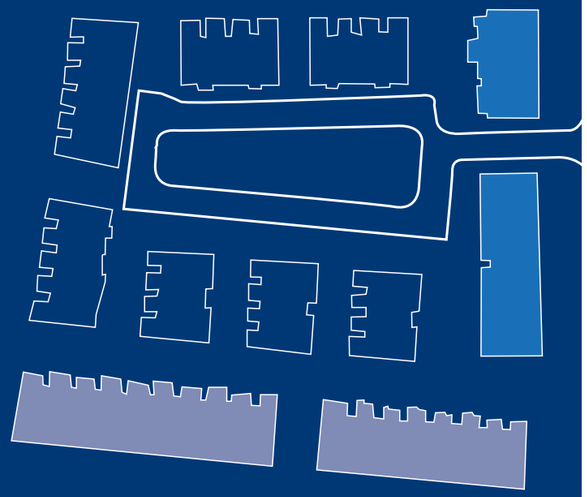
Baufelder des Kastanien-Quartiers vor Baubeginn im Juni 2012

FAKTEN:

KASTANIEN-QUARTIER

81 Wohneinheiten auf 12.200 m²

- 31 Reihenhäuser
- 27 Haus-in-Haus-Lösungen
- 23 Eigentumswohnungen



Das Kastanien-Quartier von oben

UND SO ERLEBEN DIE NEUEN EIGENTÜMER DEN ERSTEN SOMMER IM KASTANIENQUARTIER

Gerade im Sommer entfaltet sich im Kastanienquartier ein besonderes Lebensgefühl. Liebevoll angelegte und individuell gestaltete Gärten mit blühenden Pflanzen schaffen bunte Oasen, die beruhigend auf das Quartier wirken. Kinder finden viele Möglichkeiten für Spiel und Spaß, während die Eltern auf den Terrassen entspannen.

Im Kastanienquartier wird Nachbarschaft groß geschrieben: für Begegnungen und den nachbarschaftlichen Austausch ergeben sich auf Wunsch Gelegenheiten – oder man lehnt sich in Ruhe zurück und erfreut sich an der Abgeschiedenheit in den eigenen vier Wänden oder am Schein der Sonne in den Vorgärten.

Oben: die Terrassenhäuser mit individuell angelegten Gärten

Links: die Mehrfamilienhäuser alle mit Balkon oder Garten

Rechts: die Penthouses mit großzügigen Dachterrassen

Impressionen der Reihenhäuser

WIR SCHAFFEN NEUE **WERTE**

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT
zum 30. Juni 2014

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 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 prüft aktuell Hamburg als weiteren Standort.

Die Geschäftstätigkeit der zum 31. Dezember 2013 erworbenen 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. Hierfür wurde ein neues Segment „One Group“ gebildet, das den Geschäftserfolg innerhalb des Teilkonzerns abbildet.

Aus den in der Tabelle aufgeführten Projekten sowie bereits beurkundeten Mehrheitsübernahmen von weiteren 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. Mit der erfolgten Übergabe der letzten Einheit im ersten Quartal des Berichtszeitraums ist dieses Projekt erfolgreich abgeschlossen.

WESENTLICHE EREIGNISSE IM BERICHTSZEITRAUM

Eintragung der Kapitalerhöhung

Am 11. Februar 2014 erfolgte die Eintragung der bereits im Geschäftsbericht 2013 beschriebenen Kapitalerhöhung aus der Einbringung der One Group in das Handelsregister. Das Grundkapital der ISARIA Wohnbau AG beträgt nun € 23.764.000, eingeteilt in 23.764.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennwert.

Neues Genehmigtes Kapital

Die ordentliche Hauptversammlung 2014 der ISARIA Wohnbau AG vom 23. Mai 2014 hat beschlossen, das bestehende Genehmigte Kapital 2012 aufzuheben und den Vorstand zu ermächtigen, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 22. Mai 2019 durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe von bis zu 11.882.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu € 11.882.000,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2014).

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats nach näherer Maßgabe des mit der Einladung zur Hauptversammlung der Gesellschaft am 15. April 2014 im Bundesan-

PROJEKTE DER ISARIA WOHNBAU

Projekt	Objektgesellschaft	Standort	Gesamtanzahl Wohneinheiten	Fertigstellung Projekt / Wohnabschnitte (geplant)	Status
Nido	JK Wohnbau Objekt Karlsfeld 1 GmbH; Wohnabschnitte 5, 7	Karlsfeld am Prinzenpark	50	03/2014	fertiggestellt
	JK Wohnbau Objekt Karlsfeld 1 GmbH; Wohnabschnitt 1		77	12/2015	im Bau
	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 2 GmbH; Wohnabschnitt 9		35	06/2014	fertiggestellt
	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 2 GmbH; Wohnabschnitt 8		55	03/2015	im Bau
	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 2 GmbH; Wohnabschnitt 10a		24	09/2015	im Bau
	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 2 GmbH; Wohnabschnitt 10b		24	12/2015	Bauvorbereitung
	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 2 GmbH; Wohnabschnitt 10c		25	06/2016	Bauvorbereitung
	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 3 GmbH; Wohnabschnitt 12c		33	12/2014	im Bau
	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 3 GmbH; übrige Wohnabschnitte		112	03/2016	Bauvorbereitung
APP.ARTMENTS	Living Bogenhausen GmbH	München-Bogenhausen	167	03/2014	fertiggestellt
St. Bonifatius	gindiwo Gesellschaft für individuelle Wohnungsprivatisierung Objekt St. Bonifatius Straße mbH – Rückgebäude	München-Giesing	21	03/2014	fertiggestellt
	gindiwo Gesellschaft für individuelle Wohnungsprivatisierung Objekt St. Bonifatius Straße mbH – Vordergebäude		22	12/2014	im Bau
Tower	ISARIA Tower GmbH	München-Obersendling	328	12/2018	Baurechtsentwicklung
Am Münchfeld	ISARIA Wohnbau Objekt Am Münchfeld GmbH	München-Allach	458	2017 – 2018	Baurechtsentwicklung

zeiger unter Tagesordnungspunkt 6 bekanntgemachten Beschlussvorschlages auszuschließen.

Die entsprechende Änderung der Satzung wurde am 13. Juni 2014 in das Handelsregister beim Amtsgericht München (HRB 187909) eingetragen.

Prospektgemäße Rückzahlung JK Fonds I
Zum 30. Juni 2014 erfolgte die Rückzahlung der letzten Einlagen an die Anleger des JK Fonds I (JK Wohnbau Fonds I Beteiligungs GmbH & Co. KG). Damit wurde der JK Fonds I prospektgemäß und vollständig mit insgesamt € 38 Mio. in den letzten 2 Jahren zurückgeführt.

Neue Unternehmensanleihe begeben
Im Februar 2014 hat die Gesellschaft eine neue Unternehmensanleihe über € 10,0 Mio. mit einer Laufzeit bis Februar 2015 und einem Zinssatz von 8,0 % p.a. begeben, diese wurde im Rahmen einer Privatplatzierung in voller Höhe gezeichnet. Sie ist seit dem 21. Mai 2014 auch im Freiverkehr (Quotation Board) der Frankfurter Wertpapierbörse für Unternehmensanleihen unter ISIN DE000A1YCPQ6 einbezogen.

Grundstückserwerb
Mittlerweile hat die Gesellschaft mit der Marke „APP.ARTMENTS“ über 350 Wohnungen in ehemaligen Bürogebäuden geschaffen. Nachdem in der Projektpipeline kein Nachfolgeprojekt zur Verfügung stand, erfolgten systematische Akquisitionsaktivitäten im Segment Revitalisierung.

Im ersten Halbjahr konnten sowohl in Hamburg (mehrheitlich über die One Group) als auch in München jeweils ein entsprechend geeignetes Bürogebäude erworben werden. Die Projekte ermöglichen künftige Umsatzerlöse von etwa € 80 Mio.

Ausscheiden eines Altaktionärs
Der ehemalige Vorstand und Firmengründer Herr Josef Kastenberger hat sich im Juni 2014 von seinem gesamten bis dahin gehaltenen Aktienpaket getrennt. Im Zuge dieses Ausscheidens als Aktionär wurden auch die ihm gegenüber noch bestandenen bilanziellen Forderungen der Gesellschaft in Höhe von ca. € 1,5 Mio. vollständig beglichen. Die Wertstellung erfolgte mit Valuta zum 1. Juli 2014.

Entwicklungen bei den Projekten
Anders als im Vorjahr, lief die Bautätigkeit zu Jahresbeginn 2014 aufgrund der milden Witterung nahezu unvermindert weiter. Die Projekte im Einzelnen:

Im Projekt „Neue Hirschpark Terrassen“ wurde die letzte Wohnung Anfang 2014 übergeben. Die insgesamt 104 Wohnungen sind damit zum Berichtszeitpunkt vollständig verkauft, übergeben und bezogen, und das Projekt vollständig abgeschlossen. Das Projekt wurde in Kooperation mit der Corpus Sireo Projektentwicklung Wohnen GmbH durchgeführt und geht at equity über das Beteiligungsergebnis in den Konzernabschluss ein.

In dem Sanierungsprojekt „St. Bonifatius“ 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 ist abgeschlossen, so dass wir derzeit von der Fertigstellung noch in 2014 ausgehen.

Im Projekt „Nido“ in der Dr. Johann-Heitzer-Straße in Karlsfeld West schritten die Bauarbeiten zu Jahresbeginn 2014 aufgrund der milden Witterung nahezu ohne Unterbrechung voran. In den ersten drei Monaten 2014 konnten die restlichen zehn der insgesamt 50, zum 31. Dezember 2013 bereits ansonsten fertiggestellten Einheiten der Bauabschnitte WA 5 und 7 an ihre Käufer übergeben werden. Im zweiten Quartal 2014 erfolgte die Fertigstellung und Übergabe des Sondereigentums des nächsten Bauabschnitts WA 9 mit insgesamt 35 Reihenhäusern. Zum 1. Juli 2014 befinden sich noch 188 Wohneinheiten im Bau, die bereits zu über 95 % verkauft sind. Die Bauarbeiten dieser Einheiten schreiten planmäßig voran. Aufgrund des großen Verkaufserfolgs wurden darüber hinaus bereits weitere 90 Wohneinheiten nachfolgender Baufelder in den Vertrieb gegeben, von denen zum Berichtszeitpunkt wiederum schon gut 75 % verkauft waren. In 2012 und 2013 wurden insgesamt bereits 149 Wohneinheiten aus sechs Bauabschnitten fertiggestellt und übergeben. Auf dem 115.000 Quadratmeter großen Areal realisiert die ISARIA Wohnbau in 12 Bauabschnitten insgesamt 544 Wohneinheiten.

Im Revitalisierungs-Projekt „APP.ARTMENTS“ in der Vogelweidestraße 5 in München-Bogenhausen mit insgesamt 167 Wohnungen erfolgten bis zum 30. Juni 2014 die Übergaben für 118 Wohnungen. Verkauf und Übergabe der restlichen Wohnungen erfolgen fortlaufend.

In den beiden Projektentwicklungen „Am Münchfeld“ und „Tower“ wird die Schaffung von Wohnbaurecht weiter vorangetrieben. Dem klar geäußerten politischen Willen zur schnellen Schaffung von mehr Wohnbaurecht steht die langsame verwaltungsinterne Umsetzung entgegen, da in einem solchen Prozess eine Vielzahl von Trägern öffentlicher Belange involviert ist. Dies erschwert eine exakte Zeitabschätzung im laufenden Entwicklungsprozess. Im Projekt „Am Münchfeld“ in Allach erwarten wir den sogenannten Eckdatenbeschluss der Landeshauptstadt München noch in 2014. Im Projekt „Tower“ in München-Obersendling fand im Februar 2014 ein Diskussionsforum mit interessierten Bürgern statt. Dessen Ergebnisse werden in einen weiteren Eckdatenbeschluss der Stadt München einfließen, der aktuell im September 2014 erwartet wird. An den Eckdatenbeschluss wird sich dann ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb anschließen, der derzeit bereits vorbereitet und abgestimmt wird.

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

II. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die bis Juni verfügbaren Wirtschaftsindikatoren signalisieren für den Euroraum eine Fortsetzung der sehr allmählichen Erholung im zweiten Quartal 2014. Deutschland steht dem gegenüber aktuell sehr viel besser da. Für die Konjunktur in Deutschland bestätigt das ifw im Juni 2014 seine bereits im März geäußerte Einschätzung, nach der Deutschland derzeit vor einer Hochkonjunktur steht. Diese Dynamik wird neben dem privaten Verbrauch maßgeblich durch die Investitionstätigkeit getrieben. Hierzu trägt weiterhin das „ultraexpansive“ monetäre Umfeld bei.

Von diesen positiven Rahmenbedingungen, insbesondere von den weiterhin extrem niedrigen Finanzierungskosten, aber auch von dem Mangel an Alternativanlagen und der weiterhin vorhandenen Verunsicherung wird nach Ansicht des IfW insbesondere der Wohnungsbau weiter profitieren. Für diesen rechnet es mit einem Wachstum von 5,1 % in 2014 bzw. 4,3 % in 2015.

III. ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE IN DEUTSCHLAND UND MÜNCHEN

DER MARKT FÜR PROJEKTENTWICKLER IM WOHNUNGSBAU

Die Immobilienkonjunktur in Deutschland (als Indikator für die aktuelle Situation) setzte nach dem monatlich veröffentlichten Hypo-Immobilienkonjunktur-Index im Juni 2014 den Wachstumstrend auch im zweiten Quartal 2014 fort und liegt im Juni 2014 um 3,9 % über dem Wert zum Jahresende 2013. Das Immobilienklima (als Indikator für die weiteren Aussichten) entwickelte sich dagegen im 2. Quartal 2014 mit -0,7 % leicht rückläufig, liegt damit aber immer noch auf dem Niveau von Ende 2013 und scheint sich auf diesem hohen Niveau einzupendeln. Das Klima im Bereich Wohnungsbau verläuft ebenfalls weiterhin auf einem stabil hohen Niveau und stellt sich gegenüber den anderen As-

set-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.

Nach aktuellen Äußerungen aus dem Bundesjustizministerium soll die geplante sogenannte „Mietpreisbremse“ bei Wohnungsneubauten nicht nur bei der Erstvermietung, sondern nunmehr insgesamt nicht zur Anwendung kommen. Das könnte Neubauwohnungen sowohl für private als auch für institutionelle Investoren noch attraktiver machen.

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSMARKTS IN MÜNCHEN

Auch der Immobilienmarkt in München ist seit der 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. Aktuelle Städterankings in 2012 und 2013 erfassen unterschiedliche Dimensionen wirtschaftlicher und persönlicher Entwicklungs- und Entfaltungsmöglichkeiten. In den gewichteten Bereichen Wirtschaftspotential, Strukturwandel und Karrierechancen steht München insgesamt auf dem ersten Platz. Auch in Punkto Infrastruktur und Niveau des Wirtschaftspotentials rangiert die bayerische Landeshauptstadt vor den Vergleichsstädten. 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. So berichtet der Gutachterausschuss München in seinem Jahresbericht für 2013 von einem Preisanstieg für neue Eigentumswohnungen in München im Gesamtjahr 2013 um rund 13 % gegenüber dem Vorjahr. Bei neugebauten Reihenhäusern lagen die Steigerungsraten zwischen 10 % und 15 %. Allerdings melden seit einigen Monaten Beratungsinstitute und Marktbeobachter, dass die Preise für Neubauwohnungen langsamer steigen oder sogar stagnieren. Für München registrierte das Portal ImmoScout24 zwischen Januar und Ende Mai 2014 sogar einen Rückgang um 3,6 % . Dies wird jedoch noch nicht als Trendumkehr sondern lediglich als das Ende einer Sonderkonjunktur und als Rückkehr zur Normalität gewertet.

In jüngster 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. Entgegen dem Bundesdurchschnitt, bei dem sich Mieten und Kaufpreise bisher weitgehend parallel bewegen, 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. So spielen bei der Entstehung einer Preisblase noch weitere Faktoren eine entscheidende Rolle, zu der auch die Entwicklung der Nachfrage zählt.

Die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien in München hat das Angebot am Markt mittlerweile spürbar ausgedünnt. So muss der Gutachterausschuss München in seinem aktuellen Jahresbericht einen Rückgang der Anzahl der Verkäufe auf dem Markt der Eigentumswohnungen in 2013 von 12 % feststellen. Dieses zu geringe Angebot kann nur durch eine deutliche und nachhaltige Ausweitung der Bautätigkeit überwunden werden. Das Statistische Auskunftsbüro der Stadt München vermeldet zwar, dass der von der Stadt München auf 7.000 Wohnungen bezifferte jährliche Neubaubedarf mit 7.904 Fertigstellungen in 2013 gedeckt wurde. Dies reicht aber zum Einen noch nicht aus, um die unzureichende Bautätigkeit der vergangenen Jahre auszugleichen. Zum Anderen deutet die sinkende Zahl der Baugenehmigungen der letzten Jahre bereits wieder auf niedrigere Fertigstellungszahlen in der Zukunft hin. Laut dem Institut der deutschen Wirtschaft in Köln klafft in München dagegen auch für 2013 immer noch eine Lücke von 3.793 Wohnungen zwischen Fertigstellung und Bedarf. 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 sehr groß.

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

2. ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Während in den Vorjahren der Schwerpunkt des Managements auf der Verbesserung der Finanzierungsstruktur lag, und hierbei bereits große Erfolge erzielt werden konnten, ist nun im Geschäftsjahr 2014 der Focus wieder auf das Kerngeschäft der ISARIA Wohnbau, nämlich die Bautätigkeit selbst, gerichtet.
Die notarielle Verkaufsleistung im 2. Quartal 2014 betrug € 22,1 Mio. (Q2 2013 € 27,7 Mio.) und lag damit gut 40 % über der Verkaufsleistung des 1. Quartals von € 15,4 Mio. In den ersten sechs Monaten 2014 konnte so eine notarielle Verkaufsleistung von insgesamt € 37,5 Mio. generiert werden (Vorjahreszeitraum: € 59,2 Mio.).

Aus der notariellen Verkaufsleistung abzüglich bereits übergebener Einheiten ergibt sich zum 30. Juni 2014 ein Auftragsbestand von € 94 Mio. (31. Dezember 2013: € 113 Mio.). Dieser Auftragsbestand sichert den zukünftigen Umsatz. Die für 2014 geplanten Umsätze aus dem Verkauf von Objekteinheiten sind hieraus bereits zu über 80 % verkauft.

I. ERTRAGSLAGE

	01.01.– 30.06. 2014 T€	01.01.–30.06. 2013 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse	58.008	6.056	51.952
Gesamtleistung	42.447	14.967	27.480
Materialaufwand	-27.534	-8.552	-18.982
Rohertrag	14.914	6.415	8.499
Personalaufwand	-2.605	-1.238	-1.367
sonstige betriebliche Erträge	1.266	1.551	-285
sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.384	-3.818	-2.566
EBIT	6.465	2.677	3.788
Finanzergebnis	-5.891	-4.572	-1.319
Ertragsteuerertrag	352	26	326
KONZERNGESAMTERGEBNIS	**926**	**-1.870**	**2.796**

Die Ertragslage der ISARIA Wohnbau in den ersten sechs Monaten 2014 hat sich gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum erheblich verbessert und liegt bereits zum Halbjahr 2014 in Bezug auf Umsatzerlöse und EBIT über dem Niveau des Gesamtjahres 2013. Im Berichtszeitraum des ersten Halbjahres 2014 fließt erstmalig das Ergebnis der One Group in den Gesamtkonzern ein. Mit T€ 926 ist das Konzernergebnis nach Steuern positiv (Vorjahreszeitraum ohne One Group negativ mit T€ -1.870). Die One Group geht hierin mit T€ -46, vor zeitanteiliger Abschreibung der aus der Kaufpreisallokation angesetzten Vermögenswerte, ein. Die ISARIA Wohnbau Gruppe „stand alone“ (ohne One Group) schloss das erste Halbjahr 2014 mit einem Ergebnis nach Steuern in Höhe von T€ 1.655 ab. Dass das Ergebnis angesichts der hohen Umsatzerlöse nicht noch höher ausfiel, liegt daran, dass ein Ergebnisanteil in Höhe von T€ 3.438 nach IFRS nicht mehr ergebniswirksam wurde, da dieser Betrag bereits im Rahmen der Erstkonsolidierung der betreffenden Projektgesellschaft im Konzernabschluss 2013 ergebnisneutral direkt das Eigenkapital erhöht hatte (sogenannter Step-Up). Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise ist dieser Ergebnisbeitrag jedoch zu berücksichtigen, woraus sich eine (Pro-Forma) Vorsteuer-Rendite von 7,8 % errechnet. Die aktuellen Bauprojekte der ISARIA Wohnbau sind also profitabel.

Das Umsatzvolumen (Umsätze aus dem Verkauf von Objekteinheiten, aus der Vermietung sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen) beträgt in den ersten sechs Monaten 2014 T€ 58.008 (Vorjahreszeitraum: T€ 6.056) und ist vor allem durch die Erlöse aus den im jeweiligen Zeitraum übergebenen Wohneinheiten bestimmt. Diese betrafen in den ersten sechs Monaten 2014 im Wesentlichen die aus dem Schlussquartal 2013 verschobenen Übergaben von Wohneinheiten im Revitalisierungs-Projekt „APP.ARTMENTS“ (Living Bogenhausen GmbH) sowie Übergaben aus dem im zweiten Quartal 2014 fertiggestellten Bauabschnitt WA 9 im Neubau-Projekt „Nido“ (ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 2 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 sechs Monaten 2014 mit T€ 27.534 gegenüber den ersten sechs Monaten 2013 (T€ 8.552) um T€ 18.982 gestiegen. Dieser Anstieg spiegelt das im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegene Bauvolumen bzw. die höhere Anzahl an im Bau befindlicher Einheiten wider.

Die Personalaufwendungen sind im Berichtszeitraum mit T€ 2.605 gegenüber T€ 1.238 im Vorjahreszeitraum gestiegen. Der Anstieg resultiert in Höhe von T€ 764 aus der im Berichtszeitraum erstmalig erfolgten Einbeziehung der Personalaufwendungen der One Group in den Konzernabschluss der ISARIA Wohnbau. Zum 30. Juni 2014 waren im ISARIA Wohnbau Konzern 51 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt (30. Juni 2013: 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter). Hiervon entfallen 15 Mitarbeiter auf die One Group.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit T€ 6.384 in den ersten sechs Monaten 2014 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (T€ 3.818) um T€ 2.566 gestiegen. Der Anstieg resultiert in Höhe von T€ 661 aus der im Berichtszeitraum erstmalig erfolgten Einbeziehung der Aufwendungen der One Group. Daneben stiegen zum Einen die Gewährleistungs- und Nachlaufkosten um T€ 966. Hierin spiegeln sich neben einer Erhöhung der Gewährleistungsrückstellung für die im Berichtszeitraum übergebenen Einheiten auch höhere Nachlaufkosten für bereits in den Jahren vor 2010 übergebene Altprojekte wider. Zum Anderen lagen die Vertriebsprovisionen um T€ 210 über dem Wert des Vorjahreszeitraums. Die Rechts- und Beratungskosten lagen, im Wesentlichen aufgrund der im Rahmen der Begebung der Unternehmensanleihe und der Integration der One Group angefallenen Beratungskosten, um T€ 250 über dem Wert des Vorjahreszeitraums.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) hat sich im Berichtszeitraum mit T€ 6.465 verglichen mit dem Vorjahreszeitraum (T€ 2.677) mehr als verdoppelt. Bezogen auf die Umsatzerlöse (EBIT-Marge) ergibt sich hieraus zwar nur ein Wert von gut 11 % (Vorjahreszeitraum: gut 44 %). Der im Vergleich mit dem Vorjahreszeitraum niedrigere Wert resultiert jedoch aus der bereits weiter oben beschriebenen, schon in 2013 erfolgsneutral vorweggenommenen, bilanziellen Realisierung weiter Teile der wirtschaftlichen Marge der im Berichtszeitraum übergebenen Einheiten des Revitalisierungsprojektes.

Das negative Finanzergebnis erhöhte sich in den ersten sechs Monaten 2014 mit T€ -5.891 gegenüber T€ -4.572 im Vorjahreszeitraum um T€ 1.319. Die Finanzerträge fielen mit T€ 241 in den ersten sechs Monaten 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum (T€ 756) geringer aus. Die Finanzaufwendungen erhöhten sich in den ersten sechs Monaten 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum (T€ 6.362) um 7 % auf T€ 6.814. Diese Erhöhung steht in direktem Zusammenhang mit dem gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 47 % höheren zinstragenden Verbindlichkeiten. Diese wiederum resultieren direkt aus dem entsprechend höheren zu finanzierenden Projektvolumen. Dieser unterproportionale Anstieg der Finanzierungsaufwendungen spiegelt die deutlich verbesserte Finanzierungsstruktur wider. Das Ergebnis aus

At-Equity-Beteiligungen betrug im Berichtszeitraum T€ 682 (Vorjahreszeitraum: T€ 1.034).

Das Konzernergebnis vor Steuern zeigte sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum trotz der gestiegenen Finanzaufwendungen ebenfalls stark verbessert und war mit T€ 574 (Vorjahreszeitraum T€ -1.896) wieder positiv. Ein aufgrund einer anteiligen Auflösung latenter Steuerverbindlichkeiten positiver Effekt aus Ertragsteuern führt zu einem Nachsteuerergebnis in Höhe von T€ 926 (Vorjahreszeitraum T€ -1.870).

Die Geschäftstätigkeit des im Berichtszeitraum erstmals einbezogenen Segments One Group bildet sich im Wesentlichen im Finanzergebnis ab. Die One Group steuert im Berichtszeitraum ein positives Finanzergebnis in Höhe von T€ 1.374 bei. Dieses positive Finanzergebnis reichte nun zum Halbjahr bereits aus, um die Overheadkosten der One Group zu decken. Das Segmentergebnis vor Steuern betrug im Berichtszeitraum T€ 102. Eine Ertragsteuerbelastung im Wesentlichen aus der Auflösung von latenten Steuern führte zu einem negativen Segmentergebnis nach Steuern in Höhe von T€ -46.

Der Geschäftsverlauf auf Gesamtkonzernebene war im ersten Halbjahr 2014 mit einem Umsatzvolumen, das bereits über demjenigen des gesamten Vorjahres lag, einer Umsatzrendite vor Steuern bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise von 7,8 %, sowie einer deutlich verbesserten Finanzierungsstruktur zufriedenstellend und entsprach weitgehend den Erwartungen. Die wirtschaftliche Lage der ISARIA Wohnbau hat sich weiter spürbar verbessert.

Net-Asset-Value (NAV)

Der Net-Asset-Value, die internationale Vergleichsgröße zur Beurteilung von Immobiliengesellschaften, berechnet nach den EPRA-Standards, wurde von der ISARIA Wohnbau erstmalig zum 31. Dezember 2013 berechnet. In die Berechnung des EPRA-NAV der ISARIA Wohnbau fließt das Eigenkapital vor Minderheiten laut Bilanz, bereinigt um latente Steuern, geteilt durch die Anzahl der Aktien ein. Bei einem Projektentwickler wie der ISARIA Wohnbau werden die zentralen Vermögenswerte, die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Vorräte im Bau, jedoch zu Anschaffungskosten bilanziert. 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.

Zum 30. Juni 2014 hat die Gesellschaft eine Aktualisierung dieser Berechnungen vorgenommen. Gleichzeitig kam es im Zuge der weiteren Erhöhung der Transparenz und der Angleichung an internationale Berichtsstandards zu einer Modifikation der bisherigen NAV-Berechnung. So werden nunmehr ausschließlich latente Steuern berücksichtigt, die sich auf die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte beziehen. Auf Basis der angepassten Methodik wäre zum 31. Dezember 2013 der EPRA-NAV des ISARIA Wohnbau Konzerns mit T€ 92.608 um T€ 17.372 höher ausgewiesen worden. Zum 30. Juni 2014 erhöhte sich der EPRA-NAV weiter auf T€ 102.854. Grund hierfür sind durch weitere Marktpreissteigerungen ebenfalls weiter gestiegene stille Reserven in den bilanzierten Grundstücken.

EPRA NAV – ISARIA WOHNBAU KONZERN		30.06. 2014 T€ ANGEPASST	31.12. 2013 T€ ANGEPASST	31.12. 2013 T€ BERICHTET
Eigenkapital (vor Minderheiten)		14.532	13.606	13.606
Stille Reserven Vorräte *		87.486	77.425	77.425
Korrektur latente Steuern	Aktive latente Steuern	-75	-91	-14.112
	Passive latente Steuern	911	1.667	-1.684
EPRA NAV		**102.854**	**92.608**	**75.236**
Anzahl Aktien (nach Durchführung Sachkapitalerhöhung)		23.764	23.764	23.764
NAV JE AKTIE		**4,33**	**3,90**	**3,17**

* von diesen stillen Reserven entfallen T€ 27.945 (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 Vollzug jedoch noch unter aufschiebenden Bedingungen steht, von deren Erfüllung der Vorstand der ISARIA Wohnbau im Laufe des Jahres 2014 ausgeht.

II. VERMÖGENSLAGE

	30.06. 2014 T€	31.12. 2013 T€	Veränderung T€
Langfristige Vermögenswerte	39.701	41.817	-2.116
Kurzfristige Vermögenswerte	177.802	185.123	-7.321
davon: Zum Kauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	*110.747*	*126.334*	*-15.586*
Eigenkapital	14.532	13.606	926
Langfristige Schulden	84.607	66.697	17.910
Kurzfristige Schulden	118.364	146.636	-28.272
BILANZSUMME	**217.503**	**226.939**	**-9.436**

Die Bilanzsumme ist zum 30. Juni 2014 mit T€ 217.503 gegenüber T€ 226.939 zum 31. Dezember 2013 um rund 4 % gesunken.

Hierbei verringerten sich die langfristigen Vermögenswerte um T€ 2.116. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus einer Reduzierung des Ansatzes der Anteile an at-equity einbezogenen Unternehmen um T€ 1.839 aufgrund einer im Berichtszeitraum erhaltenen Ausschüttung. Die kurzfristigen Vermögenswerte haben sich mit T€ 177.802 zum 30. Juni 2014 im Vergleich zum 31. Dezember 2013 (T€ 185.123) in Summe um T€ 7.321 reduziert.
Innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte verringerten sich die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte aufgrund der im Berichtsquartal erfolgten Übergaben um T€ 15.586. Gegenläufig erhöhten sich die Zahlungsmittel um T€ 4.992 von T€ 32.303 zum 31. Dezember 2013 auf T€ 37.139 zum Berichtsstichtag. Dieser Anstieg stammt im Wesentlichen aus entsprechend dem Baufortschritt gestiegenen Kundenanzahlungen. Daneben stiegen die Forderungen aus Grundstücksverkäufen sowie die sonstigen Forderungen und finanziellen Vermögenswerte in Summe um T€ 2.610 an.

III. FINANZLAGE

Das Eigenkapital ist mit T€ 14.532 am Berichtsstichtag gegenüber dem 31. Dezember 2013 (T€ 13.606) entsprechend dem positiven Konzernergebnis nach Steuern gestiegen. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich dadurch von 6,0 % auf 6,7 %. Die langfristigen Schulden erhöhten sich von T€ 66.697 zum 31. Dezember 2013 um T€ 17.910 auf T€ 84.607 zum 30. Juni 2014. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den in den ersten sechs Monaten 2014 durch den ProReal Deutschland Fonds 3 der One Group eingeworbenen Mitteln. Diese führten zu einem Anstieg des Ausweises der Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Anlegern der ProReal Deutschland Fonds.

Die kurzfristigen Schulden sind von T€ 146.636 zum 31. Dezember 2013 um T€ 28.272 auf T€ 118.364 zum Berichtsstichtag gesunken. Dieser Rückgang resultiert zum Einen aus einem Rückgang der Verbindlichkeiten aus Anzahlungen um T€ 19.298. Dieser steht in Verbindung mit den im Berichtszeitraum erfolgten Übergaben von Wohneinheiten. Zum Anderen reduzierten sich die in den kurzfristigen Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften ausgewiesenen Verpflichtungen gegenüber den Anlegern des JK Fonds I durch die vollständige Rückzahlung der Einlagen um T€ 7.473.

Gegenläufig wirkte sich eine Umgliederung der Fristigkeit der Verbindlichkeiten gegenüber den Anlegern des ProReal Deutschland Fonds GmbH & Co. KG aus dem Langfristbereich zu den kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 6.799 aus. Daneben reduzierten sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Wesentlichen aufgrund entsprechend geringerer Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen für noch nicht abgerechnete Baukosten um T€ 6.763. In den übrigen Schulden enthaltene abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten verringerten sich aufgrund von Zahlungen um T€ 5.029. Diesen Rückgängen steht im Wesentlichen ein Anstieg der kurzfristigen Finanzschulden gegenüber Nicht-Banken um T€ 3.990 gegenüber. Dieser resultiert aus der im Berichtszeitraum begebenen Unternehmensanleihe in Höhe von T€ 10.000 abzüglich der Rückführung anderer Mezzanine-Mittel in Höhe von T€ 6.010.

Die flüssigen Mittel des Konzerns haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2013 (T€ 32.303) insbesondere durch entsprechend dem Baufortschritt gestiegenen Kundenanzahlungen erhöht und betragen am Berichtsstichtag T€ 37.139. Über diese Mittel kann der Konzern zum 30. Juni 2014 in Höhe von T€ 14.243 (31. Dezember 2013: T€ 12.393) frei verfügen. Die Veränderung der frei verfügbaren Zahlungsmittel stellt sich wie folgt dar:

	30.06. **2014** T€	31.12. **2013** T€	**Veränderung** T€
Zahlungsmittel	14.243	12.393	1.850

	01.01.– 30.06. **2014** T€	01.01.–30.06. **2013** T€	**Veränderung** T€
Cashflow aus			
laufender Geschaftstätigkeit	-13.625	902	-14.527
Investitionstätigkeit	62	1.178	-1.116
Finanzierungstätigkeit	15.413	-10.995	26.408

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt im Berichtszeitraum T€ -13.625 nach T€ 902 im Vorjahreszeitraum und resultiert im Wesentlichen aus dem Konzernergebnis vor Ertragssteuern in Höhe von T€ 574 zuzüglich dem Finanzergebnis (T€ 5.891), dem Rückgang der zum Verkauf bestimmten Grundstücke um T€ 15.478, dem Anstieg der Forderungen aus Grundstücksverkäufen und sonstigen Forderungen und finanziellen Vermögenswerten um T€ 3.012 sowie einem Rückgang der unverzinslichen Verbindlichkeiten und Rückstellungen um T€ 32.948.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beträgt in den ersten sechs Monaten 2014 T€ 62 (Vorjahreszeitraum T€ 1.178). Im Vorjahreszeitraum resultierte dieser im Wesentlichen aus erhaltenen Kaufpreisen für den Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilieneinheiten.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beträgt in den ersten sechs Monaten 2014 T€ 15.413 nach T€ -10.995 im Vorjahreszeitraum. Die Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden für die laufende Bautätigkeit in Höhe von T€ 39.873 (Vorjahreszeitraum T€ 9.106) überstiegen die Tilgung von Finanzschulden in Höhe von T€ 14.824 (Vorjahreszeitraum T€ 16.003) und Zinszahlungen in Höhe von T€ 9.637 (Vorjahreszeitraum T€ 4.098).

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 2013. Seit dem 1. Januar 2014 sind keine Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen würden.

Die auf Bundesebene vorgestellten Pläne zur sogenannten Mietpreisbremse werden intensiv und kontrovers diskutiert. Der neueste Vorschlag des Bundesjustizministers sieht vor, den Neubau auch bei Wiedervermietung von der Mietpreisbremse auszunehmen. Hierdurch wären nun Wohnungsbauinvestoren von der Regelung verschont. Eine abschließende Beurteilung ist hier aber noch nicht möglich.

Seit dem ersten Quartal 2014 beschäftigt sich die Gesellschaft mit ihrer bisher größten organisatorischen Veränderung. Es gibt nun in Hamburg mit der One Group einen weiteren Unternehmensstandort und die Integration der One Group in das Rechnungs- und Berichtswesen sowie in das bestehende Risikomanagement der ISARIA Wohnbau sind hohe Anforderungen. Bisher laufen diese Prozesse reibungslos. Das Rechnungswesen der Gesellschaften der One Group ist mit Ausnahme der ProReal Deutschland Fonds, deren Buchhaltung an einen externen Dienstleister ausgelagert ist, bereits vollständig in das Konzernrechnungswesen der ISARIA Wohnbau integriert. In das Risikomanagementsystem der ISARIA Wohnbau wurde die One Group als eigenständige Organisationseinheit aufgenommen und ebenfalls bereits vollständig integriert.

4. NACHTRAGSBERICHT

Anfang August konnten wir einen weiteren Bankkredit über die Finanzierung des Baus von Einfamilienhäusern im Projekt Nido in Karlsfeld (Volumen ca. € 5,2 Mio.) zu einem Zinssatz von anfänglich 2,83 % abschließen.
Der Vorgängerkredit zur Errichtung von Reihenhäusern wurde abgelöst.

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 planmäßigen Abschlusses des ersten Halbjahres 2014 bekräftigen wir unsere im Rahmen der Berichterstattung zum 31. Dezember 2013 für das Gesamtjahr 2014 abgegebene Prognose hinsichtlich eines Umsatzvolumens von rund € 100 Mio. sowie hinsichtlich eines positiven Ergebnisses nach Steuern im mittleren einstelligen Millionen-Bereich.

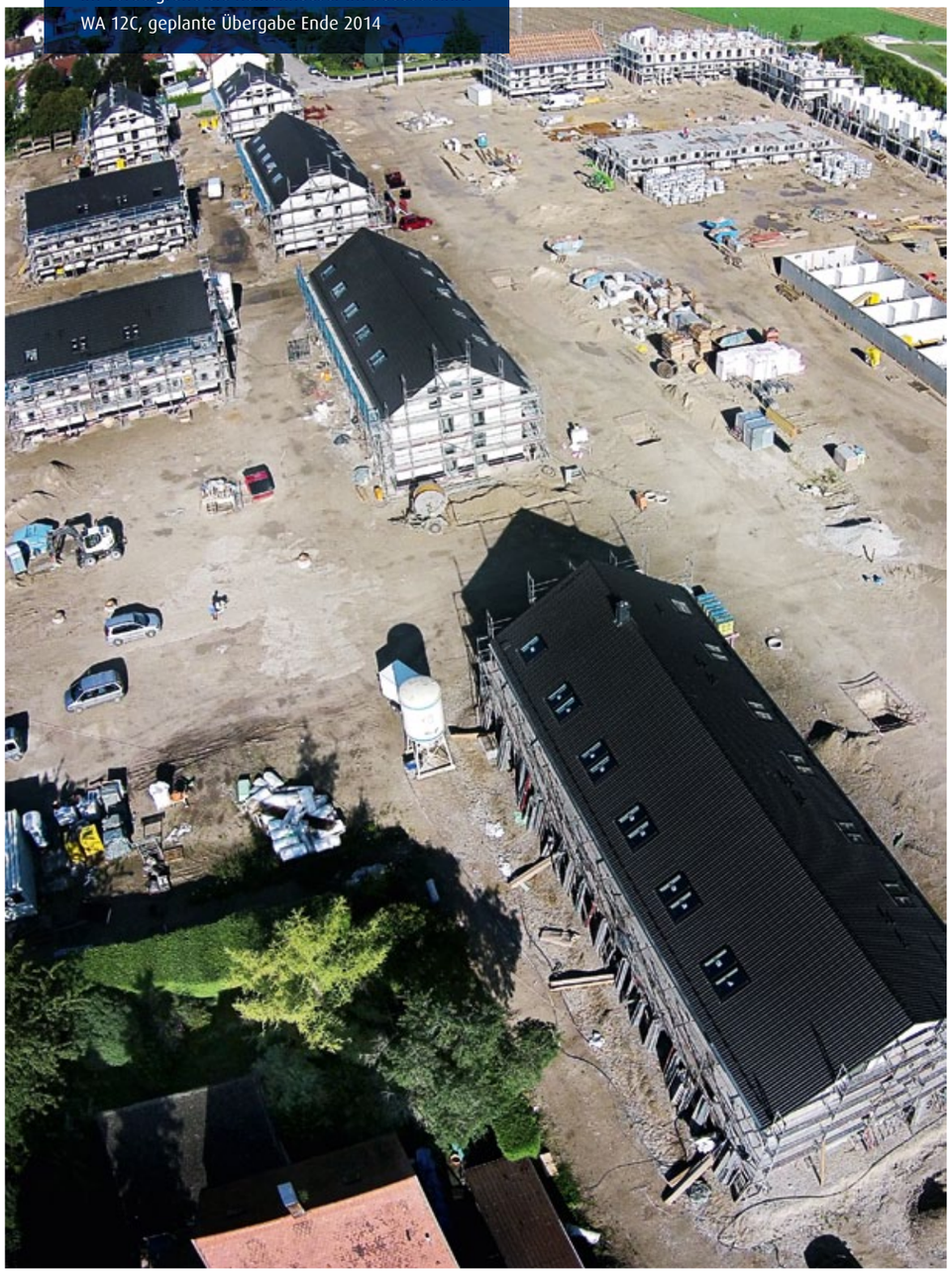
München, 8. August 2014

Michael Haupt
Vorstandssprecher / CEO

Christian Dunkelberg
Vorstand / CIO

Jan von Lewinski
Vorstand / COO

WACHSTUM
BRAUCHT VISIONEN



Im Vordergrund die Reihenhäuser im Bauabschnitt WA 12C, geplante Übergabe Ende 2014

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
zum 30. Juni 2014

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2014

	01.01. – 30.06. 2014 T€	01.01. – 30.06. 2013 T€	Q2 2014 T€	Q2 2013 T€
UMSATZERLÖSE				
a) aus dem Verkauf von Objekteinheiten	56.229	4.510	28.691	385
b) aus der Vermietung	1.672	1.546	905	784
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	107	0	75	0
Bestandsveränderungen von zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten	-15.561	8.911	-6.394	6.793
GESAMTLEISTUNG	**42.447**	**14.967**	**23.276**	**7.962**
Materialaufwand				
a) Aufwendungen für den Verkauf von Objekteinheiten	-26.183	-7.178	-14.551	-4.572
b) Aufwendungen für die Vermietung	-1.350	-1.374	-738	-693
ROHERTRAG	**14.914**	**6.415**	**7.988**	**2.698**
Personalaufwand	-2.605	-1.238	-1.363	-634
Abschreibungen	-726	-233	-389	-114
Sonstige betriebliche Erträge	1.266	1.551	1.004	739
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.384	-3.818	-3.685	-2.062
EBIT	**6.465**	**2.677**	**3.555**	**627**
Finanzerträge	241	756	124	277
Finanzaufwendungen	-6.814	-6.362	-2.971	-3.238
Ergebnis von at equity einbezogenen Unternehmen	682	1.034	595	765
FINANZERGEBNIS	**-5.891**	**-4.572**	**-2.252**	**-2.196**
KONZERNERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN	**574**	**-1.896**	**1.303**	**-1.569**
Ertragsteuerertrag	352	26	65	-39
KONZERNERGEBNIS NACH ERTRAGSTEUERN	**926**	**-1.870**	**1.368**	**-1.608**
davon zurechenbar den Gesellschaftern der ISARIA	939	-1.839	1.373	-1.584
davon zurechenbar Minderheitsgesellschaftern	-13	-31	-5	-24
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse	0	0	0	0
KONZERNGESAMTERGEBNIS	**926**	**-1.870**	**1.368**	**-1.608**
davon zurechenbar den Gesellschaftern der ISARIA	939	-1.839	1.373	-1.584
davon zurechenbar Minderheitsgesellschaftern	-13	-31	-5	-24
ERGEBNIS JE AKTIE IN €				
unverwässert	0,04	-0,09	0,06	-0,08
verwässert	0,04	-0,09	0,06	-0,08

KONZERNBILANZ ZUM 30. JUNI 2014

Aktiva	30.06. 2014 T€	31.12. 2013 T€
I. Langfristige Vermögenswerte	**39.701**	**41.817**
1. Immaterielle Vermögenswerte	9.205	9.704
2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	14.554	14.699
3. Sachanlagen	330	393
4. Finanzielle Vermögenswerte		
a) Anteile an at equity einbezogenen Unternehmen	1.029	2.868
b) Beteiligungen	37	37
5. Latente Steuerguthaben	14.531	14.112
6. Sonstige langfristige Vermögenswerte	14	5
II. Kurzfristige Vermögenswerte	**177.802**	**185.123**
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
a) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	110.107	125.694
b) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	640	640
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen und anderen Lieferungen und Leistungen	5.919	4.316
3. Ertragsteuererstattungsansprüche	898	77
4. Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	23.099	22.093
5. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	37.139	32.303
Summe Aktiva	**217.503**	**226.939**

Passiva	30.06. 2014 T€	31.12. 2013 T€
I. Eigenkapital	**14.532**	**13.606**
1. Gezeichnetes Kapital	23.764	20.764
2. Rücklagen	137.120	131.472
3. Bilanzverlust	-146.331	-147.270
4. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	0	8.700
Konzerneigenkapital der Mehrheitsgesellschafter	14.553	13.665
5. Anteile der Minderheitsgesellschafter	-20	-59
II. Langfristige Schulden	**84.607**	**66.697**
1. Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften	66.564	47.712
2. Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	14.118	15.355
3. Latente Steuerschulden	1.270	1.453
4. Sonstige Rückstellungen	2.656	2.177
III. Kurzfristige Schulden	**118.364**	**146.636**
1. Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften	10.310	10.983
2. Finanzschulden aus stillen Beteiligungen, partiarischen Darlehen und sonstigen Kapitalüberlassungen	51.436	47.447
3. Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	13.883	12.282
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.364	15.127
5. Verbindlichkeiten aus Anzahlungen	27.690	46.988
6. Tatsächliche Ertragsteuerschulden	1.776	1.748
7. Sonstige Rückstellungen	2.243	2.143
8. Übrige Schulden	2.663	9.919
Summe Passiva	**217.503**	**226.939**

VERÄNDERUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2014

	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 2013	**20.764**	**0**	**130.517**	**-148.316**	**2.965**	**45**	**3.009**
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	-1.839	**-1.839**	-31	**-1.870**
Einstellungen in die Rücklagen	0	0	3.301	0	**3.301**	0	**3.301**
Finanzgarantien Josef L. Kastenberger / JK Holding GmbH	0	0	61	0	**61**	0	**61**
Stand zum 30. Juni 2013	**20.764**	**0**	**133.880**	**-150.155**	**4.489**	**14**	**4.502**
Stand zum 01. Januar 2014	**20.764**	**8.700**	**131.472**	**-147.270**	**13.665**	**-59**	**13.606**
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	939	**939**	-13	**926**
Sachkapitalerhöhung	3.000	-8.700	5.700	0	**0**	0	**0**
Anteilserwerb ohne Statuswechsel	0	0	-52	0	**-52**	52	**0**
Stand zum 30. Juni 2014	**23.764**	**0**	**137.120**	**-146.331**	**14.552**	**-20**	**14.532**

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2014

	01.01. – 30.06. **2014**	01.01. – 30.06. **2013***
	T€	**T€**
KONZERNERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN	**574**	**-1.896**
Anpassungen bei der Überleitung vom Konzernergebnis vor Ertragsteuern auf den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		
Abschreibungen	726	233
Wertberichtigungen (+) / Wertaufholungen (-)	131	-117
Finanzergebnis	5.891	4.572
Rückgang (+) und Anstieg (-) der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderer Vorräte	15.478	-8.822
Rückgang (+) und Anstieg (-) der Forderungen aus Grundstücksverkäufen und anderen Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen und finanziellen Vermögenswerte	-3.012	3.443
Anstieg (+) und Rückgang (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten	-32.948	5.381
Anstieg (+) und Rückgang (-) der sonstigen Rückstellungen	580	-682
Erstattete/Gezahlte Ertragsteuern	-1.044	-561
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	**-13.625**	**902**
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten	-9	0
Erwerb von Sachanlagen	-11	-6
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	1.155
Erhaltene Zinsen	82	29
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT	**62**	**1.178**
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	39.873	9.106
Auszahlung aus der Tilgung von Finanzschulden	-14.824	-16.003
Gezahlte Zinsen	-9.637	-4.098
CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	**15.413**	**-10.995**
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DER ZAHLUNGSMITTEL	**1.850**	**-8.915**
ANFANGSBESTAND DER ZAHLUNGSMITTEL	**12.393**	**11.762**
ENDBESTAND DER ZAHLUNGSMITTEL	**14.243**	**2.847**

* angepasst, siehe Kapitel 5

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERNDE ANHANGANGABEN ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2014

Die ISARIA Wohnbau AG (im Folgenden auch „Gesellschaft", „ISARIA" bzw. in Zusammenhang mit ihren Tochter- und Beteiligungsgesellschaften „ISARIA Wohnbau Konzern" oder „Gruppe" 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.

Der Konzernzwischenabschluss sowie der Konzernzwischenlagebericht wurden weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

1. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Der ISARIA Wohnbau Konzern ist Projektentwickler für Wohnimmobilien im Großraum München. Der Konzern kauft Grundstücke über eigenständige Projektgesellschaften/Tochtergesellschaften 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 prüft aktuell Hamburg als weiteren Standort.

Zum 31. Dezember 2013 erwarb die ISARIA alle Geschäftsanteile an der One Group GmbH mit Sitz in Hamburg. Die Geschäftstätigkeit der One Group GmbH und ihrer Tochtergesellschaften (im Folgenden auch „One Group" genannt) umfasst im Wesentlichen die Emission von Projektentwicklungsfonds für Wohnungsbauprojekte. Die One Group wird als Teilkonzern innerhalb der ISARIA Wohnbau Gruppe geführt. Hierfür wurde ein neues Segment „One Group" gebildet, das den Geschäftserfolg innerhalb des Teilkonzerns abbildet.

2. GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG DES ABSCHLUSSES

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2014 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 2013 gelesen werden.

Die zur Erstellung des Konzernzwischenabschlusses angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im letzten Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 angewandten Methoden.

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2014 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 30. Juni 2014 wurden neben der ISARIA Wohnbau AG 36 Tochtergesellschaften (31. Dezember 2013: 33) sowie unverändert zum 31. Dezember 2013 drei Gemeinschaftsunternehmen at equity in den Konzernabschluss einbezogen.

Im Berichtszeitraum erfolgte die Neugründung bzw. der Kauf einer Komplementärgesellschaft und zweier Vorratsgesellschaften zur Vorbereitung zukünftiger weiterer Projekte. Zwei dieser Gesellschaften wurden zum 31. März 2014 erstmals voll konsolidiert, die Dritte zum 30. Juni 2014.

4. WESENTLICHE GESCHÄFTSVORFÄLLE

EINTRAGUNG DER KAPITALERHÖHUNG

Am 11. Februar 2014 erfolgte die Eintragung der bereits im Geschäftsbericht 2013 beschriebenen Kapitalerhöhung aus der Einbringung der One Group in das Handelsregister. Das Grundkapital der ISARIA Wohnbau AG beträgt nun € 23.764.000, eingeteilt in 23.764.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennwert.

NEUES GENEHMIGTES KAPITAL

Die ordentliche Hauptversammlung 2014 der ISARIA Wohnbau AG vom 23. Mai 2014 hat beschlossen, das bestehende Genehmigte Kapital 2012 aufzuheben und den Vorstand zu ermächtigen, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 22. Mai 2019 durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe von bis zu 11.882.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage um bis zu € 11.882.000,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2014). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats nach näherer Maßgabe des mit der Einladung zur Hauptversammlung der Gesellschaft am 15. April 2014 im Bundesanzeiger unter Tagesordnungspunkt 6 bekanntgemachten Beschlussvorschlages auszuschließen.

Die entsprechende Änderung der Satzung wurde am 13. Juni 2014 in das Handelsregister beim Amtsgericht München (HRB 187909) eingetragen.

PROSPEKTGEMÄSSE RÜCKZAHLUNG JK FONDS I

Zum 30. Juni 2014 erfolgte die Rückzahlung der letzten Einlagen an die Anleger des JK Fonds I (JK Wohnbau Fonds I Beteiligungs GmbH & Co. KG). Damit wurde der JK Fonds I prospektgemäß und vollständig mit insgesamt € 38 Mio. in den letzten 2 Jahren zurückgeführt.

NEUE UNTERNEHMENSANLEIHE BEGEBEN

Im Februar 2014 hat die Gesellschaft eine neue Unternehmensanleihe über € 10,0 Mio. mit einer Laufzeit bis Februar 2015 und einem Zinssatz von 8,0 % p.a. begeben, diese wurde im Rahmen einer Privatplatzierung in voller Höhe gezeichnet. Sie ist seit dem 21. Mai 2014 auch im Freiverkehr (Quotation Board) der Frankfurter Wertpapierbörse für Unternehmensanleihen unter ISIN DE000A1YCPQ6 einbezogen.

GRUNDSTÜCKSERWERB

Mittlerweile hat die Gesellschaft mit der Marke APP.ARTMENTS über 350 Wohnungen in ehemaligen Bü-

rogebäuden geschaffen. Nachdem in der Projektpipeline kein Nachfolgeprojekt zur Verfügung stand, erfolgten systematische Akquisitionsaktivitäten im Segment Revitalisierung.

Im ersten Halbjahr konnten sowohl in Hamburg (mehrheitlich über die One Group) als auch in München jeweils ein entsprechend geeignetes Bürogebäude erworben werden. Die Projekte ermöglichen künftige Umsatzerlöse von etwa € 80 Mio.

AUSSCHEIDEN EINES ALTAKTIONÄRS

Der ehemalige Vorstand und Firmengründer Herr Josef Kastenberger hat sich im Juni 2014 von seinem gesamten bis dahin gehaltenen Aktienpaket getrennt. Im Zuge dieses Ausscheidens als Aktionär wurden auch die ihm gegenüber noch bestandenen bilanziellen Forderungen der Gesellschaft in Höhe von ca. € 1,5 Mio. vollständig beglichen. Die Wertstellung erfolgte mit Valuta zum 1. Juli 2014.

PERSONELLE VERÄNDERUNG IM VORSTAND

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

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€ 22.896 (Vj. T€ 12.166) hinzu, erhält man die in der Bilanz ausgewiesenen Zahlungsmittel. Diese Darstellungsweise wurde gegenüber dem Vorjahreszeitraum geändert. Insofern erhöht sich im Vergleich zum Vorjahr der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit bzw. der darin enthaltene Rückgang der Forderungen aus Grundstücksverkäufen und anderen Lieferungen und Leistungen und der kurzfristigen Forderungen um T€ 791.

6. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

	Neubau	Revitalisierung	One Group	Sonstige	Konsolidierung/ Überleitung	Konzern
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
UMSATZERLÖSE – EXTERN						
01.01. – 30.06.2014	**20.459**	**35.900**	**102**	**1.546**	**0**	**58.008**
01.01. – 30.06.2013	4.634	0	0	1.422	0	6.056
UMSATZERLÖSE – INTERN						
01.01. – 30.06.2014	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
01.01. – 30.06.2013	0	0	0	0	0	0
BESTANDSVERÄNDERUNG						
01.01. – 30.06.2014	**2.854**	**-23.343**	**4.928**	**0**	**0**	**-15.561**
01.01. – 30.06.2013	6.527	2.384	0	0	0	8.911
GESAMTLEISTUNG						
01.01. – 30.06.2014	**23.313**	**12.557**	**5.030**	**1.546**	**0**	**42.447**
01.01. – 30.06.2013	11.161	2.384	0	1.422	0	14.967
ABSCHREIBUNGEN						
01.01. – 30.06.2014	**-64**	**0**	**-88**	**-148**	**-425**	**-726**
01.01. – 30.06.2013	-82	0	0	-151	0	-233
EBIT						
01.01. – 30.06.2014	**2.938**	**5.533**	**-1.272**	**86**	**-819**	**6.465**
01.01. – 30.06.2013	1.228	1.008	0	440	0	2.677
FINANZERTRÄGE						
01.01. – 30.06.2014	**115**	**2**	**3.109**	**0**	**-2.985**	**241**
01.01. – 30.06.2013	709	3	0	44	0	756
FINANZAUFWENDUNGEN						
01.01. – 30.06.2014	**-5.831**	**-1.904**	**-1.735**	**-329**	**2.985**	**-6.814**
01.01. – 30.06.2013	-4.848	-1.313	0	-201	0	-6.362
AT EQUITY ERGEBNIS						
01.01. – 30.06.2014	**682**	**0**	**0**	**0**	**0**	**682**
01.01. – 30.06.2013	1.034	0	0	0	0	1.034
ERTRAGSTEUERAUFWAND (-) / -ERTRAG (+)						
01.01. – 30.06.2014	**-155**	**519**	**-147**	**0**	**136**	**352**
01.01. – 30.06.2013	-7	26	0	7	0	26
ERGEBNIS NACH STEUERN						
01.01. – 30.06.2014	**-2.251**	**4.149**	**-46**	**-243**	**-683**	**926**
01.01. – 30.06.2013	-1.884	-276	0	290	0	-1.870
WERTMINDERUNGEN (-) / WERTAUFHOLUNGEN (+) AUF VORRÄTE UND FORDERUNGEN						
01.01. – 30.06.2014	**-23**	**-108**	**0**	**0**	**0**	**-131**
01.01. – 30.06.2013	-15	132	0	0	0	117

Durch die Erstkonsolidierung der One Group zum 31. Dezember 2013 sind die Erträge und Aufwendungen dieses Teilkonzerns ab dem 1. Januar 2014 im Konzernabschluss der ISARIA Wohnbau AG enthalten. Die One Group als künftig wesentlicher Teil des Gesamtkonzerns wird in dem neuen Segment „One Group“ abgebildet. Dieses Segment stellt ausschließlich den Erfolg der Geschäftstätigkeit des Teilkonzerns One Group dar.

7. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE, EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Zu den Haftungsverhältnissen, Eventualverbindlichkeiten und sonstigen Verpflichtungen wird auf die Darstellung im Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2013 verwiesen, da diese zum 30. Juni 2014 im Wesentlichen in unveränderter Höhe fortbestehen. Ausgenommen sind hiervon die finanziellen Verpflichtungen im Zusammenhang mit noch nicht vollzogenen Grundstückserwerben, die zum 31. Dezember 2013 in Höhe von T€ 21.000 bestanden. Diese erhöhten sich durch einen im Mai 2014 abgeschlossenen Kaufvertrag und betragen zum 30. Juni 2014 nun T€ 42.000. Von diesem Betrag werden nach Einschätzung der Gesellschaft T€ 28.000 noch in 2014 fällig werden, der Restbetrag jedoch nicht vor Herbst 2015.

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

	Bewertungskategorie nach IAS 39	30.06.14 Buchwert T€	30.06.14 Beizulegender Zeitwert T€	31.12.2013 Buchwert T€	31.12.2013 Beizulegender Zeitwert T€
Aktiva					
Finanzielle Vermögenswerte – Beteiligungen	AfS	37	n/a	37	n/a
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	LaR	5.919	5.919	4.316	4.316
Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	LaR	8.066	8.066	13.103	13.103
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	37.139	37.139	32.303	32.303
Passiva					
Abfindungsverbindlichkeiten von Gesellschaftern von Personengesellschaften	FLAC	76.873	76.873	58.696	58.696
Finanzschulden aus stillen Beteiligungen, partiarischen Darlehen und anderen Kapitalüberlassungen	FLAC	51.436	51.806	47.447	48.149
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	FLAC	28.001	28.120	27.637	27.797
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	8.364	8.364	15.127	15.127
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	544	544	5.572	5.572

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.

9. WESENTLICHE TRANSAKTIONEN MIT NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Wie bereits weiter oben unter 4. beschrieben, hat sich der ehemalige Vorstand und Firmengründer Herr Josef L. Kastenberger im Juni 2014 von seinem gesamten bis dahin gehaltenen Aktienpaket getrennt. Im Zuge dieses Ausscheidens als Aktionär wurden auch die ihm gegenüber noch bestandenen und in nachfolgender Tabelle aufgeführten bilanziellen Forderungen der Gesellschaft in Höhe von ca. € 1,5 Mio. mit Valuta zum 1. Juli 2014, also nach dem Berichtsstichtag, vollständig beglichen. In der Folge gehört Herr Kastenberger nun nicht mehr zum Kreis der zur ISARIA Wohnbau Gruppe nahe stehenden Unternehmen und Personen.

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 01.01. – 30.06. 2014 T€	Aufwand 01.01. – 30.06. 2014 T€	Forderungen 30.06. 2014 T€	Verbindlichkeiten 30.06. 2014 T€
JK-COR Gesellschaften	682	0	0	0
JK Holding Gesellschaften	0	1	0	0
Vorstand und Aufsichtsrat	2	675	0	5
Josef L. Kastenberger	51	0	1.502	0
Summe	**735**	**677**	**1.502**	**5**

Transaktionen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen	Ertrag 01.01. – 30.06. 2013 T€	Aufwand 01.01. – 30.06. 2013 T€	Forderungen 31.12. 2013 T€	Verbindlichkeiten 31.12. 2013 T€
JK-COR Gesellschaften	1.034	0	0	0
JK Holding Gesellschaften	0	0	0	0
Vorstand und Aufsichtsrat	8	344	0	85
Josef L. Kastenberger	432	400	1.502	0
Summe	**1.474**	**744**	**1.502**	**85**

10. PERSONAL

Durchschnittlich waren 51 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2014 beschäftigt.

	30.06.2014	31.12.2013
MITARBEITERZAHL	51	50

11. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Anfang August konnten wir einen weiteren Bankkredit über die Finanzierung des Baus von Ein-familienhäusern im Projekt Nido in Karlsfeld (Volumen ca. € 5 Mio.) zu einem Zinssatz von anfänglich 2,83 % abschließen. Der Vorgängerkredit zur Errichtung von Reihenhäusern wurde abgelöst.

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.

München, 8. August 2014

Michael Haupt
Vorstandssprecher / CEO

Christian Dunkelberg
Vorstand / CIO

Jan von Lewinski
Vorstand / COO

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

München, 8. August 2014

Michael Haupt
Vorstandssprecher / CEO

Christian Dunkelberg
Vorstand / CIO

Jan von Lewinski
Vorstand / COO

Impressum

HERAUSGEBER
ISARIA Wohnbau AG
Leopoldstraße 8
80802 München
Deutschland

Telefon: +49 89 – 38 99 84 - 0
Telefax: +49 89 – 38 99 84 - 790

E-Mail: info@isaria-wohnbau.de
www.isaria-wohnbau.de

LAYOUT & SATZ
TPA Agentur für Kommunikationsdesign GmbH

BILDNACHWEIS
Fotostudio Black Box, Tommy Lösch

Finanzkalender

14.11.2014: Veröffentlichung 9-Monatsabschluss
26.11.2014: Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt/Main

Disclaimer

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 Geschäftsbericht 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.

www.isaria-wohnbau.de