ISARIA
Wohnbau AG

QUARTALS BERICHT

ZUM 30. SEPTEMBER 2014
ISARIA WOHNBAU AG

KENNZAHLEN DES ISARIA WOHNBAU KONZERNS IM ÜBERBLICK

OPERATIVE KENNZAHLEN IN MIO. €	01.01. – 30.09.**2014**	01.01. – 30.09.**2013**	**Q3 2014**	**Q3 2013**
Umsatzerlöse	65,4	19,6	7,4	13,6
Gesamtleistung	80,7	26,4	38,2	11,4
Rohertrag	17,4	10,5	2,4	4,1
EBIT	5,5	3,6	-1,0	0,9
EBITDA	6,6	4,5	-0,6	1,2
Finanzergebnis	-7,8	-7,1	-1,9	-2,5
Konzernjahresergebnis nach Steuern	-1,8	-3,4	-2,7	-1,6
Rohertragsmarge	27%	54%	33%	30%
EBIT-Marge	8%	18%	-13%	7%
Umsatzrendite	-3%	-18%	-37%	-12%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-13,0	1,1		
Cashflow aus Investitionstätigkeit	0,0	1,2		
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	30,3	-13,2		

BILANZKENNZAHLEN IN MIO. €	30.09.**2014**	31.12.**2013**
Kurzfristiges Vermögen	215,5	185,1
davon: Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	141,5	126,3
Eigenkapital	11,8	13,6
Finanzschulden	81,2	75,1
davon langfristig	12,6	15,4
Bilanzsumme	255,2	226,9

KENNZAHLEN VERKAUF IN MIO. €	01.01. – 30.09.**2014**	01.01. – 30.09.**2013**
notarielle Verkaufsleistung der Periode	59	64

	30.09.**2014**	31.12.**2013**
Auftragsbestand *	109	113

* Bestand an notariell verbrieften, noch nicht übergebenen, Verkäufen

Mitarbeiter	30.09.**2014**	31.12.**2013**
Anzahl Mitarbeiter	57	50

AKTIE	
ISIN	DE000A1E8H38
WKN	A1E8H3
Marktsegment	Prime Standard
Höchstkurs 9 Monate (Xetra)	3,70
Tiefstkurs 9 Monate (Xetra)	2,36
Schlusskurs am 30.09.2014 (Xetra)	3,40

Inhaltsverzeichnis

AN DIE AKTIONÄRE 4–5

nido – ein Nest für 544 Familien 8–9
Fortsetzung der APP.ARTMENTS Erfolgstory 10–11

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT ZUM 30. SEPTEMBER 2014 14–27

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2014 31–42

Konzerngesamtergebnisrechung vom 1. Januar bis 30. September 2014 31
Konzernbilanz zum 30. September 2014 32–33
Veränderung des Konzerneigenkapitals vom 1. Januar bis 30. September 2014 34
Konzernkapitalflussrechnung vom 1. Januar bis 30. September 2014 35
Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2014 36–42

IMPRESSUM 44

FINANZKALENDER 44

DISCLAIMER 46

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

An unsere Aktionärinnen, Aktionäre und Geschäftspartner

Am Ende des dritten Quartals befanden sich auf unserer Großbaustelle nido in Karlsfeld 254 Wohneinheiten gleichzeitig im Bau. Wir gehen insgesamt mit einem notariell beurkundetem Auftragsbestand von € 109 Millionen in das letzte Quartal des Jahres. Im dritten Quartal wurde allerdings kein Bauabschnitt übergeben und so erzielten wir mit einzelnen Übergaben nur einen Umsatz von etwa € 6,5 Millionen. Auf dieser Basis können wir für diese Periode nur ein vorübergehend negatives Ergebnis ausweisen. Umso wichtiger ist der Blick auf das Schlußquartal und damit das Gesamtjahr. Aktuell laufen die Übergaben zahlreicher – margenstarker – Bauabschnitte planmäßig an. Wenn uns nicht noch ein früher Wintereinbruch einen Strich durch die Rechnung macht, liefern wir allein aus den Übergaben an private Käufer in 2014 den am Jahresanfang prognostizierten Umsatz von etwa € 100 Mio. ab.

Mit Hilfe unserer stetig verbesserten Finanzierungsstruktur konnten wir im Berichtszeitraum auch wichtige strategische Entscheidungen für das weitere Wachstum der Gesellschaft vorantreiben. Über die ersten Neuakquisitionen von Grundstücken seit 2011 im zweiten Quartal 2014 hatten wir Ihnen bereits berichtet. Noch in diesem Geschäftsjahr wird voraussichtlich auch die bereits im Dezember letzten Jahres beurkundete Übernahme der Projektgesellschaft „Wohnbau Objekt Prinzregentenstraße GmbH“ wirksam werden. Nach erfolgreichem Abschluss der Projektentwicklung konnte das Immobilieneigentum dieser Projektgesellschaft veräußert werden. Damit kann dieser Verkauf noch in 2014 in unserem Konzern umsatz- und ergebniswirksam werden. Als Folge dieser Transaktion können wir sowohl unsere Umsatzprognose als auch unsere Ergebnisprognose für das Gesamtjahr 2014 anheben. Wir erwarten nunmehr Umsatzerlöse von bis zu € 150 Millionen und ein Ergebnis im hohen einstelligen Millionen-Betrag. Für unser Konzerneigenkapital würde das eine Stärkung auf über € 20 Millionen bedeuten.

Auch die wirtschaftliche Entwicklung in den Folgejahren ist gesichert. Die geplanten Umsätze für 2015 sind bereits zu gut 80 Prozent notariell verkauft und weitere Reservierungen und Verkäufe erfolgen fortlaufend. Die entsprechenden Bauabschnitte in Karlsfeld sind planmäßig im Bau. 2015 werden wir dort nun durchgängig die hohen Margen aus den Preissteigerungen der letzten Jahre realisieren.

Der Kurs der ISARIA Wohnbau AG-Aktie ist seit Jahresbeginn um 17% gestiegen und wir sind davon überzeugt, dass wir mit den aktuellen Perspektiven die Grundlagen für eine weitere nachhaltige positive Entwicklung des Aktienkurses Ihres Unternehmens, werte Aktionärinnen und Aktionäre, gelegt haben.

München, 5. November 2014

ISARIA Wohnbau AG
Der Vorstand

Michael Haupt
Vorstandssprecher / CEO

Christian Dunkelberg
Vorstand / CIO

Jan von Lewinski
Vorstand / COO

BAUEN FÜR MENSCHEN

NACHHALTIG • KOMFORTABEL • STILVOLL

nido – ein Nest für 544 Familien

NICHT UMSONST HAT SICH DIE ISARIA WOHNBAU AG BEI IHREM GROSSEN WOHNUNGSBAUPROJEKT IN KARLSFELD BEI MÜNCHEN FÜR DEN KLANGVOLLEN NAMEN „NIDO“ ENTSCHIEDEN. AUF ITALIENISCH UND AUF SPANISCH BEDEUTET DAS WORT NICHT WENIGER ALS „NEST“.

Und für die ganz individuelle Ausgestaltung ihres persönlichen Nests erhält die Familie Schmid aus München von der ISARIA Wohnbau AG als 444. Käufer eines nido Eigenheims einen Sonderwunschgutschein in Höhe von 4.444 Euro. ISARIA Vorstand Jan von Lewinski freute sich ganz besonders darüber, den Gutschein im Oktober 2014 zusammen mit dem Karlsfelder Ersten Bürgermeister Stefan Kolbe an die Familie Schmid überreichen zu dürfen. Familie Schmid wohnt derzeit noch in einer Mietwohnung in München und dürfte die Tage zählen bis zum geplanten Einzug in ihr nido Reihenhaus im Jahr 2016.

nido ist für den ISARIA Wohnbau Konzern ein stabiler Umsatz- und Ertragslieferant noch bis 2016. Insbesondere im kommenden Jahr 2015 wird das Projekt in hohem Maße zum wirtschaftlichen Erfolg der ISARIA Wohnbau AG und des Konzerns beitragen. Auch dieser Verkauf an die Familie Schmid füllt den Auftragsbestand der nächsten zwei Jahre. So sind von den für das kommende Jahr 2015 geplanten Fertigstellungen bereits über 80% verkauft. Nach vollständiger Fertigstellung der letzten Einheiten in 2016 wird der ISARIA Wohnbau Konzern mit dem gesamten Projekt einen Umsatz von rund € 250 Millionen erwirtschaftet haben. nido ist damit das größte und zugleich das wichtigste Projekt für die ISARIA Wohnbau AG seit ihrer Gründung 1994.

Ein „Nest“ auf 154.000 m² Baugrund, das war zunächst einmal eine große Herausforderung für Planer und Architekten. Schließlich galt es, das ehemalige Areal eines Umspannwerks in eine famlienfreundliche Wohnanlage auf dem neuesten Stand umzuwandeln. Das gesamte nido Gelände ist in insgesamt 12 Bauabschnitte eingeteilt, die bis 2016 Zug um Zug errichtet werden. Dabei wird jeder Abschnitt individuell geplant und bebaut. Nach gartenarchitektonischen Konzepten gestaltete weitläufige Grünflächen innerhalb des Geländes sorgen für das ganz besondere nido Parkwohngefühl, das sich in der unmittelbaren Umgebung der Gemeinde Karlsfeld mit geschützten Biotopen, romantischen Bachläufen, Wiesen und Feldern nahtlos fortsetzt.

nido richtet sich ganz besonders an junge Familien, die für ihre Kinder ein natürliches, kommunikatives und gleichzeitig geschütztes Umfeld suchen, dennoch aber die vielfältigen Möglichkeiten einer Großstadt wie München genießen wollen. Die Lage der nido Wohnanlage lässt dabei kaum Wünsche offen: Die Gemeinde Karlsfeld liegt direkt am westlichen Stadtrand Münchens. Die S-Bahnstation der Linie 2 ist innerhalb weniger Gehminuten zu erreichen, die Fahrzeit bis in die Münchner City beträgt 19 Minuten. nido Bewohner profitieren aber auch von der hervorragenden Infrastruktur des natürlich gewachsenen Ortes Karlsfeld.

nido bietet zahlreiche verschiedene, auf die individuellen Bedürfnisse der Bewohner zugeschnittene Wohnformen. Helle Reihenhäuser mit vier bis fünf Zimmern, zusätzlichen großzügigen Hobbyräumen und weiteren Nutzflächen sowie sonnigen Terrassen und Gärten offerieren auch größeren Familien vielfältige Möglichkeiten. Neben den klassischen Reihenhäusern bietet nido auch Eigentumswohnungen sowie Pent- und Terrassenhäuser an. Wer besondere Großzügigkeit und Individualität sucht, findet sie bestimmt in einem der ebenfalls angebotenen 29 Einfamilienhäuser.

Zum Eigenanspruch der ISARIA Wohnbau AG an die Verwirklichung zukunftsweisender Wohnbauprojekte gehört bei nido, neben der architektonischen Qualität, die Umsetzung zeitgemäßer ökologischer Anforderungen. So werden sämtliche Wohneinheiten nach dem KfW-Standard 70 nach EnEV 2014 errichtet. Ein Holzpellet-Heizkraftwerk liefert nachhaltige Fernwärme. Insgesamt stellt die Wohnanlage nido mit ihrem ausgewogenen Gesamtkonzept im boomenden Großraum München mit seiner gewaltigen Wohnungsnachfrage ein echtes Leuchtturmprojekt dar.

Fortsetzung der APP.ARTMENTS Erfolgstory

NEUES PROJEKT ELSENHEIMERSTRASSE 48–50 IN MÜNCHEN-WESTEND

Im Segment „Revitalisierung“ hat die ISARIA Wohnbau AG in den letzten drei Jahren über 350 Apartments in davor leerstehenden Münchner Bürogebäuden geschaffen.

Die Nachfrage nach citynahen kompakten Wohneinheiten ist in München weiterhin dominant, da überwiegend Alleinlebende im Alter von 20 bis 40 Jahren den rasanten Bevölkerungszuwachs tragen. Daneben wächst der Markt von Mitarbeitern, Geschäftsleuten und Freiberuflern, die in München eine attraktive kompakte Zweitwohnung in guter Lage benötigen, beständig an.

Die Adresse Elsenheimerstraße 48–50 am Rande des Münchner Stadtteils Westend mit besten Verkehrsverbindungen und gewachsener Infrastruktur bietet diesen Zielgruppen beste Voraussetzungen.

Das Projekt sieht die Umwandlung und Aufstockung eines bestehenden repräsentativen Bürogebäudes auf einem ca. 4.500 m² großen Grundstück vor. Das ursprüngliche Gebäude, das mittlerweile weitgehend leer steht, wurde 1989 von einer Tochter der Bayerischen Landesbank als fünfstöckiges Bauwerk mit einer zweistöckigen Tiefgarage (185 Stellplätze) errichtet.

Die Landeshauptstadt München hat bereits in einem Bauvorbescheid der Aufstockung und Umwandlung in ein Apartmentgebäude zugestimmt. Nach Ausarbeitung eines Architekturkonzeptes, das unserer Produktlinie APP.ARTMENTS entspricht, werden wir wohl schon 2015 mit dem neuen Projekt in den Vertrieb gehen können.

FAKTEN

APP.ARTMENTS
Elsenheimerstraße 48–50

- ca. 300 Wohnungen
- 11.000 m²
- Verkaufsvolumen gesamt € 72 Mio.
- Tiefgarage
- gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Unverbindlicher Entwurf des Architekten

Impressionen der Elsenheimerstraße

MIT SCHWUNG
IN DIE ZUKUNFT

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT
zum 30. September 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 Bundesanzeiger unter Tagesordnungspunkt 6 bekanntgemachten Beschlussvorschlages auszuschließen.

PROJEKTE DER ISARIA WOHNBAU

Projekt	Objektgesellschaft	Standort	Gesamtanzahl Wohneinheiten	Fertigstellung Projekt / Wohnabschnitte (geplant)	Status
SEGMENT NEUBAU					
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
Diamalt-Quartier	ISARIA Wohnbau Objekt Am Münchfeld GmbH	München-Allach	458	2018 – 2020	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 - Rückgebäude	München-Giesing	21	03/2014	fertiggestellt
	gindiwo Gesellschaft für individuelle Wohnungsprivatisierung Objekt St. Bonifatius Straße mbH - Vordergebäude		22	12/2014	im Bau
APP.ARTMENTS Elsenheimer Straße	ISARIA GmbH & Co. Objekt Metropolis KG	München-Westend	245	12/2016	Baurecht geschaffen / Bauvorbescheid liegt vor
Tower	ISARIA Tower GmbH	München-Obersendling	328	12/2018	Baurechtsentwicklung

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.

Vollständige Ausplatzierung des ProReal Deutschland Fonds 3

Ende September 2014 konnte der ProReal Deutschland Fonds 3 der One Group mit einem geplanten Emissionsvolumen von € 75,0 Mio. vollständig ausplatziert werden. Die Geschwindigkeit der Platzierung gewann im dritten Quartal 2014 noch einmal an Fahrt. Somit erfolgte die Vollplatzierung deutlich vor dem geplanten Zeitpunkt Ende des Jahres 2014. Das Nachfolgeprodukt, ein unter dem KAGB vollregulierter Alternativer Investmentfonds (AIF), ist derzeit in der finalen Konzeptionsphase. Der Marktstart ist für Januar 2015 geplant.

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 rund € 100 Mio. und wurden mittlerweile bezahlt und übernommen. Das in München erworbene Gebäude in der Elsenheimer Straße konnte im September bereits mit einer deutschen Großbank bis zur Fertigstellung finanziert werden. Der Ankauf des Objektes in Hamburg im Kapstadtring erfolgte vorläufig aus Mitteln der One Group.

Ausscheiden eines Altaktionärs

Der ehemalige Vorstand und Firmengründer Herr Josef Kastenberger hat sich im Mai 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“ wurden die Bautätigkeiten im Rückgebäude im Berichtsquartal abgeschlossen und die Wohnungen übergeben. Im Vordergebäude laufen die Innenausbau-Arbeiten unter Hochdruck, 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. Im dritten Quartal schritten die Bauarbeiten zur Fertigstellung der nächsten, für das vierte Quartal 2014 geplanten, Übergaben planmäßig voran. Zusätzlich wurde im dritten Quartal mit dem Bau von 66 weiteren Einheiten begonnen. Zum 1. Oktober 2014 befinden sich insgesamt 254 Wohneinheiten im Bau, die bereits zu über 90% verkauft sind. Aufgrund des großen Verkaufserfolgs wurden darüber hinaus weitere 53 Wohneinheiten nachfolgender Baufelder in den Vertrieb gegeben, von denen zum Berichtszeitpunkt wiederum schon gut 80% verkauft waren. In 2012 und 2013 wurden insgesamt bereits 149 Wohneinheiten aus sechs Bauabschnitten fertiggestellt und übergeben. Auf dem 115.000 m² 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. September 2014 die Übergaben für 142 Wohnungen. Verkauf und Übergabe der restlichen Wohnungen erfolgen fortlaufend.

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 ab Dezember 2014 ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb und parallel dazu ein qualifiziertes Planverfahren durchgeführt. Im Rahmen dieser beiden Verfahren sollen die zwei Teilgebiete grundsätzlich grundstücksübergreifend betrachtet werden. Die Auslobungstexte und die Termine sind bereits mit der Landeshauptstadt München abgestimmt, so dass mit der Entscheidung des Preisgerichts Anfang Mai 2015 gerechnet werden kann. 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 für das erste 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.

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

Das Wirtschaftswachstum im Euroraum stagnierte im zweiten Quartal 2014. Ein Wiedererstarken der Konjunktur wird erst für das kommende Jahr erwartet. In Deutschland hat sich die konjunkturelle Expansion im Sommerhalbjahr 2014 wider Erwarten nicht fortgesetzt. Nach dem Bericht des ifw vom September 2014 bleibt es jedoch trotz des aktuellen Gegenwinds bei dem mittelfristigen Szenario eines sehr kräftigen Aufschwungs, der maßgeblich durch

die extrem niedrigen Zinsen getrieben wird. Nach einer annähernden Stagnation im dritten Quartal dieses Jahres dürfte die gesamtwirtschaftliche Produktion im Schlussquartal wieder anziehen.

Von diesen positiven Rahmenbedingungen, insbesondere von den weiterhin extrem niedrigen Finanzierungskosten, aber auch von dem Mangel an Alternativanlagen wird insbesondere der Wohnungsbau weiter profitieren. Für diesen mehren sich nach Ansicht des Ifw die Anzeichen eines regelrechten Booms, die Investitionen werden dort in diesem und im kommenden Jahr um jeweils 3,3 Prozent zunehmen.

III. ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE IN DEUTSCHLAND UND MÜNCHEN

DER MARKT FÜR PROJEKTENTWICKLER IM WOHNUNGSBAU

Während die Immobilienkonjunktur in Deutschland (als Indikator für die aktuelle Situation) im ersten Halbjahr 2014 den Wachstumskurs aus 2013 fortsetzte, fiel sie nach dem monatlich veröffentlichten Hypo-Immobilienkonjunktur-Index im September 2014 im dritten Quartal 2014 drei Monate in Folge. Damit mehren sich die Anzeichen für einen konjunkturellen Wendepunkt. Sie liegt im September 2014 nur noch knapp um 0,6% über dem Wert zum Jahresende 2013. Das Immobilienklima (als Indikator für die weiteren Aussichten) entwickelte sich im dritten Quartal 2014 mit -10,5% ebenfalls, und zwar deutlich, rückläufig, und liegt damit aktuell 8,1% unter dem Niveau von Ende 2013. Das Klima im Bereich Wohnungsbau entwickelte sich im dritten Quartal mit -6,6% ebenfalls rückläufig. Allerdings konnte dieser Bereich im Monat September mit einem Plus von 5,1% einen Teil der Verluste der Vormonate bereits wieder ausgleichen. Auch wenn das Wohnklima damit aktuell um 6,6% unter dem Jahresendwert von 2013 liegt, stellt sich dieses Segment 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.

Am 1. Oktober 2014 hat die Bundesregierung einen Gesetzentwurf zur Einführung einer gesetzlichen Begrenzung von Mietpreisen für bestimmte Immobilien beschlossen, im Rahmen derer bei Wiedervermietungen bestehender Immobilien der neue Mietpreis begrenzt wird (sog. Mietpreisbremse). Nach dem Beschluss der Bundesregierung sind Neubauten, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen. Ebenfalls von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen ist die erste Vermietung einer Wohnung nach einer umfassenden Modernisierung. Diese Ausnahmeregelung 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. Allerdings melden seit einigen Monaten Beratungsinstitute und Marktbeobachter, dass die Preise für Neubauwohnungen langsamer steigen oder sogar stagnieren. Dies wird vom Gutachterausschuss der Stadt München in seinem Halbjahresbericht jedoch (noch) nicht bestätigt. Aus den aktuellen Kaufpreisen je qm ergibt sich für durchschnittliche Lagen – und dies ist der Bereich, in dem die ISARIA Wohnbau AG vornehmlich vertreten ist – ein Anstieg von 7,6% in den sechs Monaten des ersten Halbjahres 2014. Dies zeigt, dass gerade in durchschnittlichen Lagen die Preiselastizität noch am größten ist, d.h. die Wohnungen noch bezahlbar sind. So wird die aktuelle Preisentwicklung auch 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 anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien in München hat das Angebot am Markt mittlerweile spürbar ausgedünnt. So muss der Gutachterausschuss München in seinem aktuellen Halbjahresbericht erneut einen Rückgang der Anzahl der Verkäufe auf dem Markt der Eigentumswohnungen feststellen. Er betrug im ersten Halbjahr 2014 weitere 9% nach bereits 12% in 2013. 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 Projekt-

pipeline 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 Fokus wieder auf das Kerngeschäft der ISARIA Wohnbau, nämlich die Bautätigkeit selbst, gerichtet.

I. ERTRAGSLAGE

	01.01.– 30.09. **2014** **T€**	01.01.–30.09. **2013** **T€**	**Veränderung** **T€**
Umsatzerlöse	65.449	19.619	45.830
Gesamtleistung	80.679	26.384	54.295
Materialaufwand	-63.316	-15.853	-47.463
Rohertrag	17.363	10.531	6.832
Personalaufwand	-3.871	-1.897	-1.974
sonstige betriebliche Erträge	1.559	1.525	34
sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.467	-6.197	-2.270
EBIT	5.501	3.621	1.880
Finanzergebnis	-7.814	-7.087	-727
Ertragsteuerertrag	500	19	481
KONZERNGESAMTERGEBNIS	**-1.813**	**-3.446**	**1.633**

Die Ertragslage der ISARIA Wohnbau in den ersten neun Monaten 2014 ist geprägt von hohen, aber ertragsschwachen Projektübergaben. So liegen zum Berichtsstichtag Umsatzerlöse und Rohertrag nicht nur deutlich über dem Niveau des Vorjahreszeitraums, beide Werte übertreffen sogar bereits die entsprechenden Werte des Gesamtjahres 2013. Dieser Erfolg schlägt sich aber nicht in gleichem Maße im EBIT und im Nachsteuerergebnis nieder. Das Konzernergebnis nach Steuern ist zum 30. September mit T€ -1.813 unterjährig wieder negativ, wenn auch nicht so stark wie im Vorjahreszeitraum (T€ -3.446).

In den ersten neun Monaten 2014 konnte eine notarielle Verkaufsleistung von insgesamt € 58,7 Mio. generiert werden. Dies bedeutet zwar einen Rückgang gegenüber dem Rekordwert des entsprechenden Vorjahreszeitraums von € 63,9 Mio., liegt aber immer noch auf dem Niveau des Jahres 2011. Die Rekord-Verkaufsleistung des Vorjahres ist allerdings auch durch den parallelen Verkauf von zwei Bauprojekten („nido“ in Karlsfeld und „APP.ARTMENTS“) zustande gekommen, von denen das zweite aktuell bereits weitgehend abverkauft ist.Aus der notariellen Verkaufsleistung abzüglich bereits übergebener Einheiten ergibt sich zum 30. September 2014 ein weiterhin hoher Auftragsbestand von € 109 Mio. (31. Dezember 2013: € 113 Mio.). Dieser Auftragsbestand sichert den zukünftigen Umsatz. Die daraus für 2014 geplanten Umsätze aus dem Verkauf von Objekteinheiten sind hieraus bereits zu fast 90% verkauft.

Im Berichtszeitraum der ersten neun Monate 2014 fließt erstmalig das Ergebnis der One Group in den Gesamtkonzern ein. Die One Group geht in das Konzernergebnis nach Steuern mit T€ 337, vor zeitanteiliger Abschreibung der aus der Kaufpreisallokation angesetzten Vermögenswerte, ein. Die ISARIA Wohnbau Gruppe „stand alone“ (ohne One Group) schloss die ersten neun Monate 2014 mit einem negativen Ergebnis nach Steuern in Höhe von T€ -1.322 ab. Dass das Ergebnis angesichts der hohen Umsatzerlöse nicht besser ausfiel, liegt im Wesentlichen daran, dass ein Ergebnisanteil in Höhe von T€ 3.855 nach IFRS nicht mehr ergebniswirksam wurde, da dieser Betrag bereits im Rahmen der Erstkonsolidierung der betreffenden Projektgesellschaft (Living Bogenhausen GmbH) im Konzernabschluss 2013 ergebnisneutral direkt das Eigenkapital erhöht hatte (sogenannter Step-Up). Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise unter Berücksichtigung dieses Ergebnisbeitrags ergibt sich rechnerisch jedoch ein positives Ergebnis nach Steuern in Höhe von T€ 2.042. 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 neun Monaten 2014 T€ 65.449 (Vorjahreszeitraum: T€ 19.619) und ist vor allem durch die Erlöse aus den im jeweiligen Zeitraum übergebenen Wohneinheiten bestimmt. Diese betrafen in den ersten neun 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). Daneben kamen, in geringerem Umfang, Übergaben aus Fertigstellungen im Revitalisierungs-Projekt „St. Bonifatius“, sowie die Übergabe der im Berichtsquartal verkauften letzten (Gewerbe-)Einheit aus dem Altprojekt „Maistraße“ hinzu.

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 neun Monaten 2014 mit T€ 63.316 gegenüber den ersten neun Monaten 2013 (T€ 15.853) um T€ 47.463 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€ 3.871 gegenüber T€ 1.897 im Vorjahreszeitraum gestiegen. Der Anstieg resultiert in Höhe von T€ 1.123 aus der im Berichtszeitraum erstmalig erfolgten Einbeziehung der Personalaufwendungen der One Group in den Konzernabschluss der ISARIA Wohnbau. Der übrige Anstieg ist durch den kontinuierlichen Aufbau von Mitarbeitern bei der ISARIA Wohnbau im Berichtszeitraum verursacht. Zum 30. September 2014 waren im ISARIA Wohnbau Konzern 57 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt (30. September 2013: 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter). Hiervon entfallen 16 Mitarbeiter auf die One Group.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit T€ 8.467 in den ersten neun Monaten 2014 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (T€ 6.197) um T€ 2.270 gestiegen. Der Anstieg resultiert in Höhe von T€ 1.198 aus der im Berichtszeitraum erstmalig erfolgten Einbeziehung der Aufwendungen der One Group. Daneben stiegen zum Einen die Gewährleistungs- und Nachlaufkosten um T€ 665. 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€ 518 über dem Wert des Vorjahreszeitraums.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) hat sich im Berichtszeitraum mit T€ 5.501 verglichen mit dem Vorjahreszeitraum (T€ 3.621) bereits um gut 50% verbessert. Bezogen auf die Umsatzerlöse (EBIT-Marge) ergibt sich hieraus zwar nur ein Wert von gut 8% (Vorjahreszeitraum: gut

18%). 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 „APP.ARTMENTS".

Das negative Finanzergebnis erhöhte sich in den ersten neun Monaten 2014 mit T€ -7.814 gegenüber T€ -7.087 im Vorjahreszeitraum um T€ 727 bzw. 10%. Die Finanzerträge fielen mit T€ 1.709 in den ersten neun Monaten 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum (T€ 908) deutlich höher aus. Grund hierfür sind Einmaleffekte aus Barwertanpassungen von Verbindlichkeiten. Die Finanzaufwendungen erhöhten sich in den ersten neun Monaten 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum (T€ 9.719) um 5% auf T€ 10.205. Diese Erhöhung steht in direktem Zusammenhang mit den gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 66% höheren zinstragenden Verbindlichkeiten. Diese wiederum resultieren direkt aus dem entsprechend höheren zu finanzierenden Projektvolumen. Dieser im Verhältnis hierzu deutlich unterproportionale Anstieg der Finanzierungsaufwendungen spiegelt die deutlich verbesserte Finanzierungsstruktur wider. Das Ergebnis aus At-Equity-Beteiligungen betrug im Berichtszeitraum T€ 682 (Vorjahreszeitraum: T€ 1.724).

Das Konzernergebnis vor Steuern zeigte sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ebenfalls verbessert, blieb aber mit T€ -2.313 (Vorjahreszeitraum T€ -3.466) negativ. Ein aufgrund anteiliger Auflösungen latenter Steuerverbindlichkeiten positiver Effekt aus Ertragsteuern führt zu einem Nachsteuerergebnis in Höhe von T€ -1.813 (Vorjahreszeitraum T€ -3.446).

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€ 2.409 bei. Mit diesem positiven Finanzergebnis konnte, nach Deckung der Overheadkosten im Berichtszeitraum ein positives Segmentergebnis vor Steuern in Höhe von T€ 576 erwirtschaftet werden. Auch nach Steuern blieb das Segmentergebnis mit T€ 337 positiv. Der Geschäftsverlauf auf Gesamtkonzernebene war in den ersten neun Monaten 2014 trotz eines Umsatzvolumens, das bereits über demjenigen des gesamten Vorjahres lag, einem um 50% verbessertem EBIT, sowie einer deutlich verbesserten Finanzierungsstruktur aufgrund des zum 30. September 2014 unterm Strich dennoch negativen Ergebnisses nach Steuern nur zum Teil zufriedenstellend. Dies entsprach aber weitgehend den Erwartungen. Die wirtschaftliche Lage der ISARIA Wohnbau hat sich im Vorjahresvergleich 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

	30.09. 2014 T€	31.12. 2013 T€	Veränderung T€
Langfristige Vermögenswerte	39.610	41.817	-2.207
Kurzfristige Vermögenswerte	215.548	185.123	30.425
davon: Zum Kauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	*141.538*	*126.334*	*15.204*
Eigenkapital	11.793	13.606	-1.813
Langfristige Schulden	98.455	66.697	31.758
Kurzfristige Schulden	144.910	146.636	-1.726
BILANZSUMME	**255.158**	**226.939**	**28.219**

Die Bilanzsumme ist zum 30. September 2014 mit T€ 255.158 gegenüber T€ 226.939 zum 31. Dezember 2013 um rund 12% angestiegen.

Hierbei verringerten sich die langfristigen Vermögenswerte um T€ 2.207. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus einer Reduzierung des Ansatzes der Anteile an atequity einbezogenen Unternehmen um T€ 1.839 aufgrund einer im Berichtszeitraum erhaltenen Ausschüttung. Die kurzfristigen Vermögenswerte haben sich mit T€ 215.548 zum 30. September 2014 im Vergleich zum 31. Dezember 2013 (T€ 185.123) in Summe um T€ 30.425 erhöht. Innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte aufgrund der im Berichtsquartal erfolgten Übergaben um T€ 15.204. Auch die Zahlungsmittel erhöhten sich um T€ 19.111 von T€ 32.303 zum 31. Dezember 2013 auf T€ 51.414 zum Berichtsstichtag.

Dieser Anstieg stammt im Wesentlichen aus zum Berichtsstichtag bereits eingeworbenen, aber noch nicht investierten, Geldern des ProReal Deutschland Fonds 3. Daneben verringerten sich die Forderungen aus Grundstücksverkäufen sowie die sonstigen Forderungen und finanziellen Vermögenswerte in Summe um T€ 5.022.

III. FINANZLAGE

Das Eigenkapital ist mit T€ 11.793 am Berichtsstichtag gegenüber dem 31. Dezember 2013 (T€ 13.606) entsprechend dem negativen unterjährigen Konzernergebnis nach Steuern zurückgegangen. Die Eigenkapitalquote reduzierte sich dadurch von 6,0% auf 4,6%.

Die langfristigen Schulden erhöhten sich von T€ 66.697 zum 31. Dezember 2013 um T€ 31.758 auf T€ 98.454 zum 30. September 2014. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den in den ersten neun 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. Gegenläufig entwickelten sich die langfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten, die sich in der Berichtsperiode aufgrund von Tilgungen um T€ 2.791 verringerten.

Die kurzfristigen Schulden entwickelten sich nur leicht rückläufig von T€ 146.636 zum 31. Dezember 2013 um T€ 1.726 bzw. rund 1% auf T€ 144.910 zum Berichtsstichtag. Der kurzfristige Anteil der Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften erhöhte sich per Saldo um T€ 3.419. Hierbei steht jedoch im Wesentlichen ein Rückgang der ausgewiesenen Verpflichtungen gegenüber den Anlegern des JK Fonds I durch die vollständige Rückzahlung der Einlagen um T€ 8.638 einerseits einem Anstieg aus der 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€ 12.065 andererseits gegenüber.

Die kurzfristigen Finanzschulden gegenüber Nicht-Banken haben sich im Berichtszeitraum nur um T€ 500 reduziert. Hierbei stehen der im Berichtszeitraum begebenen Unternehmensanleihe in Höhe von T€ 10.000 Rückführungen anderer Mezzanine-Mittel in Höhe von insgesamt T€ 10.500 gegenüber. Die kurzfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten erhöhten sich im Berichtszeitraum per Saldo um T€ 9.415. Dies resultiert aus der Neuaufnahme eines Kredits in Höhe von T€ 14.000 zur Ankaufsfinanzierung eines neu erworbenen Grundstücks, dem im Wesentlichen Tilgungen und Teil-Rückführungen von insgesamt T€ 4.581 in verschiedenen anderen Projekten gegenüberstehen. Dem gegenüber reduzierten sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Wesentlichen aufgrund entsprechend geringerer Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen für noch nicht abgerechnete Baukosten um T€ 6.997.

In den übrigen Schulden enthaltene abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten verringerten sich aufgrund von Zahlungen um T€ 5.364. Die Verbindlichkeiten aus Anzahlungen blieben dagegen nahezu unverändert. Hier hielten sich die Reduzierung aufgrund der im Berichtszeitraum erfolgten Übergaben von Wohneinheiten sowie der Anstieg aus den aufgrund des fortlaufenden Baufortschritts erhaltenen weiteren Abschlagszahlungen die Waage.

Die flüssigen Mittel des Konzerns haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2013 (T€ 32.303) insbesondere durch zum Berichtsstichtag bereits eingeworbenen, aber noch nicht investierten, Geldern des ProReal Deutschland Fonds 3 um T€ 19.111 erhöht und betragen am Berichtsstichtag T€ 51.414. Über diese Mittel kann der Konzern zum 30. September 2014 in Höhe von T€ 29.716 (31. Dezember 2013: T€ 12.393) frei verfügen. Die Veränderung der frei verfügbaren Zahlungsmittel stellt sich wie folgt dar:

	30.09. **2014**	31.12. **2013**	**Veränderung**
	T€	**T€**	**T€**
Zahlungsmittel	29.716	12.393	17.323

	01.01.– 30.09. **2014**	01.01.–30.09. **2013**	**Veränderung**
	T€	**T€**	**T€**
Cashflow aus			
laufender Geschaftstätigkeit	-12.969	1.092	-14.061
Investitionstätigkeit	-14	1.158	-1.172
Finanzierungstätigkeit	30.305	-13.232	43.537

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt im Berichtszeitraum T€ -12.969 nach T€ 1.092 im Vorjahreszeitraum und resultiert im Wesentlichen aus dem Konzernergebnis vor Ertragssteuern in Höhe von T€ -2.313 zuzüglich dem Finanzergebnis (T€ 7.814), dem Anstieg der zum Verkauf bestimmten Grundstücke um T€ 14.587, dem Rückgang der Forderungen aus Grundstücksverkäufen und sonstigen Forderungen und finanziellen Vermögenswerten um T€ 5.788 sowie einem Rückgang der unverzinslichen Verbindlichkeiten und Rückstellungen um T€ 8.743.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beträgt in den ersten neun Monaten 2014 T€ -14 (Vorjahreszeitraum T€ 1.158). 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 neun Monaten 2014 T€ 30.305 nach T€ -13.232 im Vorjahreszeitraum.

Die Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden für die laufende Bautätigkeit in Höhe von T€ 75.967 (Vorjahreszeitraum T€ 19.594) überstiegen die Tilgung von Finanzschulden in Höhe von T€ 33.564 (Vorjahreszeitraum T€ 26.226) und Zinszahlungen in Höhe von T€ 12.098 (Vorjahreszeitraum T€ 6.601).

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.

Am 1. Oktober 2014 hat die Bundesregierung einen Gesetzentwurf zur Einführung einer gesetzlichen Begrenzung von Mietpreisen für bestimmte Immobilien beschlossen, im Rahmen derer bei Wiedervermietungen bestehender Immobilien der neue Mietpreis begrenzt wird (sog. Mietpreisbremse).

Nach dem Beschluss der Bundesregierung sind Neubauten, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen.

Ebenfalls von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen ist die erste Vermietung einer Wohnung nach einer umfas-

senden Modernisierung. Das könnte Neubauwohnungen sowohl für private als auch für institutionelle Investoren noch attraktiver machen. Sollte die Mietpreisbegrenzung jedoch aufgrund von Änderungen im weiteren Gesetzgebungsverfahren auch auf neu vermietete und sanierte Immobilien Anwendung finden, könnte sich dies nachteilig auf die Nachfrage und damit auf die Möglichkeiten der ISARIA Wohnbau zum Abverkauf neuer oder revitalisierter Immobilien auswirken.

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 für 2014 noch 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

Die One Group GmbH hat am 22. Oktober 2014 ihre bis dahin an der One Finance OFC GmbH, Hamburg, gehaltenen Mehrheitsanteile über 66,67% an den bisherigen Minderheitsgesellschafter mit Wirkung zum 1. November 2014 verkauft. Aus diesem Verkauf erwartet die Gesellschaft keine wesentlichen finanziellen Effekte.

Die Gesellschaft hatte bereits im Dezember 2013 mittels notariellen Kaufvertrags u. a. den Erwerb der Mehrheitsanteile an der Projektgesellschaft „Wohnbau Objekt Prinzregentenstraße GmbH“ beurkundet.

Nach erfolgreichem Abschluss der Projektentwicklung wurde mit notariellem Vertrag vom 5. November 2014 das Immobilieneigentum der Projektgesellschaft veräußert. Der Übergang von Nutzen und Lasten aus diesem Grundstücksverkauf soll spätestens zum 30. Dezember 2014 erfolgen. Die Gesellschaft geht davon aus, dass noch in 2014 die Übernahme der Projektgesellschaft wirksam wird und damit auch der Verkauf des Immobilieneigentums in diesem Jahr im Konzern umsatz- und ergebniswirksam wird.

Damit werden bisher erst für 2016 und 2017 geplante Ergebnisse in die laufende Periode vorgezogen. Aus diesem Verkauf resultiert ein Gewinn vor Steuern in niedriger zweistelliger Millionen-Höhe. Dieser trägt maßgeblich zur positiven Ertragssituation im 4. Quartal und damit auch im Gesamtjahr 2014 bei und stärkt in gleichem Maße die Eigenkapitalposition im Konzern.

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

Die Gesellschaft erwartet im letzten Quartal 2014 die Übergabe verschiedener Bauabschnitte beim Projekt nido in Karlsfeld sowie aus der im Nachtragsbericht erwähnten Projektentwicklung.

Insbesondere durch Letztere wird die im Rahmen der Berichterstattung zum 31. Dezember 2013 für das Gesamtjahr 2014 abgegebene Prognose hinsichtlich eines Umsatzvolumens von rund € 100 Mio. auf bis zu € 150 Mio. angehoben.

Diese im Schlussquartal zur Übergabe kommenden Projekte sind gegenüber den bisherigen im laufenden Geschäftsjahr fertiggestellten Bauabschnitten deutlich margenstärker.

Als Folge der beschriebenen Umsatzausweitung heben wir auch unsere bisher abgegebene Prognose hinsichtlich eines positiven Ergebnisses nach Steuern vom mittleren einstelligen Millionen-Bereich auf einen hohen einstelligen Millionen-Betrag an. Dies würde zum 31. Dezember 2014 zu einem Eigenkapital von über € 20 Mio. führen.

München, 5. November 2014

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

MEHR ALS WOHNEN
LEBENSRÄUME SCHAFFEN

Vorderansicht des neu erworbenen Revitalisierungs-objekt in München-Westend

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
zum 30. September 2014

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2014

	01.01. – 30.09. **2014**	01.01. – 30.09. **2013**	**Q3 2014**	**Q3 2013**
	T€	T€	T€	T€
UMSATZERLÖSE				
a) aus dem Verkauf von Objekteinheiten	62.798	17.298	6.569	12.788
b) aus der Vermietung	2.506	2.321	834	775
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	146	0	39	0
Bestandsveränderungen von zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten	15.230	6.764	30.791	-2.147
GESAMTLEISTUNG	**80.679**	**26.384**	**38.232**	**11.417**
Materialaufwand				
a) Aufwendungen für den Verkauf von Objekteinheiten	-61.281	-13.758	-35.098	-6.580
b) Aufwendungen für die Vermietung	-2.035	-2.095	-685	-721
ROHERTRAG	**17.363**	**10.531**	**2.450**	**4.115**
Personalaufwand	-3.871	-1.897	-1.266	-658
Abschreibungen	-1.084	-341	-358	-108
Sonstige betriebliche Erträge	1.559	1.525	293	-26
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.467	-6.197	-2.083	-2.378
EBIT	**5.501**	**3.621**	**-964**	**945**
Finanzerträge	1.709	908	1.467	152
Finanzaufwendungen	-10.205	-9.719	-3.390	-3.357
Ergebnis von at equity einbezogenen Unternehmen	682	1.724	0	690
FINANZERGEBNIS	**-7.814**	**-7.087**	**-1.923**	**-2.515**
KONZERNERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN	**-2.313**	**-3.466**	**-2.887**	**-1.570**
Ertragsteueraufwand/ -ertrag (+)	500	19	148	-7
KONZERNERGEBNIS NACH ERTRAGSTEUERN	**-1.813**	**-3.446**	**-2.739**	**-1.577**
davon zurechenbar den Gesellschaftern der ISARIA	-1.790	-3.484	-2.729	-1.645
davon zurechenbar Minderheitsgesellschaftern	-23	38	-9	69
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse	0	0	0	0
KONZERNGESAMTERGEBNIS	**-1.813**	**-3.446**	**-2.739**	**-1.577**
davon zurechenbar den Gesellschaftern der ISARIA	-1.790	-3.484	-2.729	-1.645
davon zurechenbar Minderheitsgesellschaftern	-23	38	-9	69
ERGEBNIS JE AKTIE IN €				
unverwässert	-0,08	-0,17	-0,12	-0,08
verwässert	-0,08	-0,17	-0,12	-0,08

KONZERNBILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2014

Aktiva	30.09. 2014 T€	31.12. 2013 T€
I. Langfristige Vermögenswerte	**39.610**	**41.817**
1. Immaterielle Vermögenswerte	8.955	9.704
2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	14.482	14.699
3. Sachanlagen	345	393
4. Finanzielle Vermögenswerte		
a) Anteile an at equity einbezogenen Unternehmen	1.029	2.868
b) Beteiligungen	37	37
5. Latente Steuerguthaben	14.719	14.112
6. Sonstige langfristige Vermögenswerte	42	5
II. Kurzfristige Vermögenswerte	**215.548**	**185.123**
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
a) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	140.898	125.694
b) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	640	640
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen und anderen Lieferungen und Leistungen	5.896	4.316
3. Ertragsteuererstattungsansprüche	1.209	77
4. Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	15.491	22.093
5. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	51.414	32.303
Summe Aktiva	**255.158**	**226.939**

Passiva	30.09. 2014 T€	31.12. 2013 T€
I. Eigenkapital	**11.793**	**13.606**
1. Gezeichnetes Kapital	23.764	20.764
2. Rücklagen	137.120	131.472
3. Bilanzverlust	-149.061	-147.270
4. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	0	8.700
Konzerneigenkapital der Mehrheitsgesellschafter	11.823	13.665
5. Anteile der Minderheitsgesellschafter	-30	-59
II. Langfristige Schulden	**98.455**	**66.697**
1. Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften	82.010	47.712
2. Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	12.564	15.355
3. Latente Steuerschulden	1.199	1.453
4. Sonstige Rückstellungen	2.681	2.177
III. Kurzfristige Schulden	**144.910**	**146.636**
1. Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften	14.403	10.983
2. Finanzschulden aus stillen Beteiligungen, partiarischen Darlehen und sonstigen Kapitalüberlassungen	46.947	47.447
3. Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	21.697	12.282
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.129	15.127
5. Verbindlichkeiten aus Anzahlungen	47.598	46.988
6. Tatsächliche Ertragsteuerschulden	1.773	1.748
7. Sonstige Rückstellungen	1.693	2.143
8. Übrige Schulden	2.670	9.919
Summe Passiva	**255.158**	**226.939**

VERÄNDERUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 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	-3.484	**-3.484**	38	**-3.446**
Einstellungen in die Rücklagen	0	0	3.301	0	**3.301**	0	**3.301**
Finanzgarantien Josef L. Kastenberger / JK Holding GmbH	0	0	91	0	**91**	0	**91**
Stand zum 30. September 2013	**20.764**	**0**	**133.909**	**-151.800**	**2.872**	**82**	**2.955**
Stand zum 01. Januar 2014	**20.764**	**8.700**	**131.472**	**-147.270**	**13.665**	**-59**	**13.606**
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	-1.790	**-1.790**	-23	**-1.813**
Sachkapitalerhöhung	3.000	-8.700	5.700	0	**0**	0	**0**
Anteilserwerb ohne Statuswechsel	0	0	-52	0	**-52**	52	**0**
Stand zum 30. September 2014	**23.764**	**0**	**137.120**	**-149.061**	**11.823**	**-30**	**11.793**

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2014

	01.01. – 30.09. **2014**	01.01. – 30.09. **2013***
	T€	**T€**
KONZERNERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN	**-2.313**	**-3.466**
Anpassungen bei der Überleitung vom Konzernergebnis vor Ertragsteuern auf den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		
Abschreibungen	1.084	341
Wertberichtigungen (+) / Wertaufholungen (-)	-598	-69
Finanzergebnis	7.814	7.087
Gewinne aus der Veräußerung von als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien	0	-649
Rückgang (+) und Anstieg (-) der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderer Vorräte	-14.587	-6.729
Rückgang (+) und Anstieg (-) der Forderungen aus Grundstücksverkäufen und anderen Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen und finanziellen Vermögenswerte	5.788	3.236
Anstieg (+) und Rückgang (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten	-8.743	3.018
Anstieg (+) und Rückgang (-) der sonstigen Rückstellungen	55	-829
Gezahlte Ertragsteuern	-1.467	-850
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	**-12.969**	**1.092**
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten	-10	-18
Erwerb von Sachanlagen	-83	-7
Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen	21	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	1.155
Erhaltene Zinsen	86	29
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT	**-14**	**1.158**
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	75.967	19.594
Auszahlung aus der Tilgung von Finanzschulden	-33.564	-26.226
Gezahlte Zinsen	-12.098	-6.601
CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	**30.305**	**-13.232**
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DER ZAHLUNGSMITTEL	**17.323**	**-10.982**
ANFANGSBESTAND DER ZAHLUNGSMITTEL	**12.393**	**11.762**
ENDBESTAND DER ZAHLUNGSMITTEL	**29.716**	**780**

* angepasst, siehe Kapitel 5

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERNDE ANHANGANGABEN ZUM VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 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 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. September 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. September 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. September 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. September 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.

VOLLSTÄNDIGE AUSPLATZIERUNG DES PROREAL DEUTSCHLAND FONDS 3

Ende September 2014 konnte der ProReal Deutschland Fonds 3 der One Group mit einem geplanten Emissionsvolumen von € 75,0 Mio. vollständig ausplatziert werden. Die Geschwindigkeit der Platzierung gewann im dritten Quartal 2014 noch einmal an Fahrt. Somit erfolgte die Vollplatzierung deutlich vor dem geplanten Zeitpunkt

Ende des Jahres 2014. Das Nachfolgeprodukt, ein unter dem KAGB vollregulierter Alternativer Investmentfonds (AIF), ist derzeit in der finalen Konzeptionsphase. Der Marktstart ist für Januar 2015 geplant.

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 € 100 Mio. Für das in München erworbene Gebäude in der Elsenheimer Straße stellte die HSH Nordbank im September 2014 eine Ankaufsfinanzierung über T€ 14.000 zur Verfügung. Der Ankauf des Objektes in Hamburg im Kapstadtring erfolgte aus Mitteln der One Group.

AUSSCHEIDEN EINES ALTAKTIONÄRS

Der ehemalige Vorstand und Firmengründer Herr Josef Kastenberger hat sich im Mai 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€ 21.699 (Vj. T€ 12.175) 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. - 30.09.2014	**21.266**	**41.770**	**144**	**2.269**	**0**	**65.449**
01.01. - 30.09.2013	17.484	0	0	2.135	0	19.619
UMSATZERLÖSE – INTERN						
01.01. - 30.09.2014	**0**	**0**	**156**	**0**	**-156**	**0**
01.01. - 30.09.2013	0	0	0	0	0	0
BESTANDSVERÄNDERUNG						
01.01. - 30.09.2014	**15.211**	**-5.056**	**5.075**	**0**	**0**	**15.230**
01.01. - 30.09.2013	2.952	3.812	0	0	0	6.764
GESAMTLEISTUNG						
01.01. - 30.09.2014	**36.478**	**36.714**	**5.375**	**2.269**	**-156**	**80.679**
01.01. - 30.09.2013	20.437	3.812	0	2.135	0	26.384
ABSCHREIBUNGEN						
01.01. - 30.09.2014	**-96**	**0**	**-128**	**-222**	**-638**	**-1.084**
01.01. - 30.09.2013	-116	0	0	-225	0	-341
EBIT						
01.01. - 30.09.2014	**3.397**	**5.043**	**-1.833**	**-74**	**-1.032**	**5.501**
01.01. - 30.09.2013	1.804	1.462	0	355	0	3.621
FINANZERTRÄGE						
01.01. - 30.09.2014	**1.441**	**19**	**5.299**	**42**	**-5.093**	**1.709**
01.01. - 30.09.2013	839	3	0	66	0	908
FINANZAUFWENDUNGEN						
01.01. - 30.09.2014	**-9.003**	**-2.992**	**-2.890**	**-412**	**5.093**	**-10.205**
01.01. - 30.09.2013	-7.046	-1.981	0	-692	0	-9.719
AT EQUITY ERGEBNIS						
01.01. - 30.09.2014	**682**	**0**	**0**	**0**	**0**	**682**
01.01. - 30.09.2013	1.724	0	0	0	0	1.724
ERTRAGSTEUERAUFWAND (-) / -ERTRAG (+)						
01.01. - 30.09.2014	**-172**	**707**	**-239**	**0**	**204**	**500**
01.01. - 30.09.2013	-38	50	0	7	0	19
ERGEBNIS NACH STEUERN						
01.01. - 30.09.2014	**-3.655**	**2.777**	**337**	**-444**	**-828**	**-1.813**
01.01. - 30.09.2013	-2.718	-466	0	-263	0	-3.446
WERTMINDERUNGEN (-) / WERTAUFHOLUNGEN (+) AUF VORRÄTE UND FORDERUNGEN						
01.01. - 30.09.2014	**-23**	**-108**	**0**	**0**	**0**	**-131**
01.01. - 30.09.2013	-63	132	0	0	0	69

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. September 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. Aufgrund des erfolgten Eckdatenbeschlusses vom 22. Oktober 2014 wurde eine weitere Kaufpreisrate von € 7 Mio. fällig. Nach Einschätzung der Gesellschaft wird der restliche Kaufpreis jedoch nicht vor Herbst 2015 fällig.

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	30.09.14 Buchwert T€	30.09.14 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	5.896	5.896	4.316	4.316
Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	LaR	5.834	5.834	13.103	13.103
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	51.414	51.414	32.303	32.303
Passiva					
Abfindungsverbindlichkeiten von Gesellschaftern von Personengesellschaften	FLAC	96.413	96.413	58.696	58.696
Finanzschulden aus stillen Beteiligungen, partiarischen Darlehen und anderen Kapitalüberlassungen	FLAC	46.947	47.040	47.447	48.149
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	FLAC	34.261	33.935	27.637	27.797
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	8.129	8.129	15.127	15.127
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	209	209	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

Der Kreis der zur ISARIA Wohnbau Gruppe nahe stehenden Unternehmen und Personen ist gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 mit nachfolgender Ausnahme unverändert geblieben, insofern wird in diesem Zusammenhang auch auf die Darstellungen im Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2013 verwiesen.

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 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. – 30.09. 2014 T€	Aufwand 01.01. – 30.09. 2014 T€	Forderungen 30.09. 2014 T€	Verbindlichkeiten 30.09. 2014 T€
JK-COR Gesellschaften	682	0	0	0
JK Holding Gesellschaften	0	1	0	0
Vorstand und Aufsichtsrat	2	972	0	7
Josef L. Kastenberger	77	0	62	0
Summe	**761**	**973**	**62**	**7**

Transaktionen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen	Ertrag 01.01. – 30.09. 2013 T€	Aufwand 01.01. – 30.09. 2013 T€	Forderungen 31.12. 2013 T€	Verbindlichkeiten 31.12. 2013 T€
JK-COR Gesellschaften	1.724	0	0	0
JK Holding Gesellschaften	0	2	0	0
Vorstand und Aufsichtsrat	11	502	0	85
Josef L. Kastenberger	652	604	1.502	0
Summe	**2.387**	**1.108**	**1.502**	**85**

10. PERSONAL

Durchschnittlich waren 54 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2014 beschäftigt.

	30.09.2014	31.12.2013
MITARBEITERZAHL	57	50

11. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die One Group GmbH hat am 22. Oktober 2014 ihre bis dahin an der One Finance OFC GmbH, Hamburg, gehaltenen Mehrheitsanteile über 66,67% an den bisherigen Minderheitsgesellschafter mit Wirkung zum 1. November 2014 verkauft. Aus diesem Verkauf erwartet die Gesellschaft keine wesentlichen finanziellen Effekte.

Die Gesellschaft hatte bereits im Dezember 2013 mittels notariellen Kaufvertrags u.a. den Erwerb der Mehrheitsanteile an der Projektgesellschaft „Wohnbau Objekt Prinzregentenstraße GmbH" beurkundet. Nach erfolgreichem Abschluss der Projektentwicklung wurde mit notariellem Vertrag vom 5. November 2014 das Immobilieneigentum der Projektgesellschaft veräußert. Der Übergang von Nutzen und Lasten aus diesem Grundstücksverkauf soll spätestens zum 30. Dezember 2014 erfolgen. Die Gesellschaft geht davon aus, dass noch in 2014 die Übernahme der Projektgesellschaft wirksam wird und damit auch der Verkauf des Immobilieneigentums in diesem Jahr im Konzern umsatz- und ergebniswirksam wird. Damit werden bisher erst für 2016 und 2017 geplante Ergebnisse in die laufende Periode vorgezogen. Aus diesem Verkauf resultiert ein Gewinn vor Steuern in niedriger zweistelliger Millionen-Höhe. Dieser trägt maßgeblich zur positiven Ertragssituation im 4. Quartal und damit auch im Gesamtjahr 2014 bei und stärkt in gleichem Maße die Eigenkapitalposition im Konzern.

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, 5. November 2014

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

LAYOUT & SATZ
TPA Agentur für Kommunikationsdesign GmbH

BILDNACHWEIS
Fotostudio Black Box, Tommy Lösch

Finanzkalender

26.11.2014: Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt / Main
April 2015: Veröffentlichung Konzern-/ Jahresabschluss 2014
15.05.2015: Veröffentlichung 3-Monatsabschluss 2015
Mai 2015: Hauptversammlung
14.08.2015: Veröffentlichung 6-Monatsabschluss 2015
13.11.2015: Veröffentlichung 9-Monatsabschluss 2015

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.ag