ISARIA Wohnbau AG

Quartalsbericht Q3 2015

Kennzahlen im Überblick

Operative Kennzahlen in Mio. €	01.01. – 30.09.2015	01.01. – 30.09.2014	Q3 2015	Q3 2014
Umsatzerlöse	63,2	65,4	25,9	7,4
Gesamtleistung	103,6	80,7	21,9	38,2
Rohertrag	20,5	17,4	7,2	2,4
EBITDA	12,8	6,6	4,0	-0,7
EBIT	11,6	5,2	3,6	-1,1
Finanzergebnis	-11,4	-7,8	-3,6	-1,9
Konzernjahresergebnis nach Steuern	0,1	-2,0	0,0	-2,8
Rohertragsmarge	32%	27%	28%	33%
EBIT-Marge	18%	8%	14%	-15%
Umsatzrendite	0%	-3%	0%	-37%

Bilanzkennzahlen in Mio. €	30.09.2015	31.12.2014
Kurzfristiges Vermögen	224,3	262,3
davon: Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	166,7	136,4
Eigenkapital	23,0	22,9
Eigenkapitalquote	8,5%	7,6%
Finanzschulden & Abfindungsverbindlichkeiten	198,0	189,6
davon langfristig	160,3	111,4
Bilanzsumme	272,2	300,4

Kennzahlen Verkauf in Mio. €	01.01. – 30.09.2015	01.01. – 30.09.2014
notarielle Verkaufsleistung der Periode	18	59

	30.09.2015	31.12.2014
Auftragsbestand *	42	84

* Bestand an notariell verbrieften, noch nicht übergebenen, Verkäufen

Mitarbeiter	30.09.2015	31.12.2014
Anzahl Mitarbeiter	60	60

Inhaltsverzeichnis

01 AN UNSERE AKTIONÄRE
4 – 9

An unsere Aktionäre 4 – 5
Die ISARIA Wohnbau AG Aktie 6 – 9

02 KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT
10 – 27

03 VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
28 – 41

Konzerngesamtergebnisrechnung 29
Konzernbilanz 30 – 31
Veränderung des Konzerneigenkapitals 32 – 33
Konzernkapitalflussrechnung 34
Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Konzernzwischenabschluss 35 – 41

04 WEITERE ANGABEN
42 – 43

Impressum 42
Finanzkalender 43

01 | AN UNSERE AKTIONÄRE

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

ein gutes Jahr 2015 liegt nun schon zu drei Vierteln hinter uns und das letzte Quartal bietet die Aussicht auf ein gutes Finale.

In den ersten neun Monaten 2015 realisierte der Konzern Umsätze in Höhe von € 63,2 Mio. (9M 2014: € 65,4 Mio.). Einen wichtigen Beitrag hierzu leistete im dritten Quartal die Übergabe weiterer 48 Wohneinheiten, der größte Anteil daran resultierte aus der Fertigstellung weiterer Bauabschnitte im Großprojekt *nido* in Karlsfeld. So konnten im laufenden Geschäftsjahr bereits 130 Wohnungen bzw. Reihenhäuser an ihre neuen Eigentümer übergeben werden. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) hat sich mit € 11,6 Mio. gegenüber dem Vorjahreszeitraum (€ 5,2 Mio.) mehr als verdoppelt.

Die im laufenden Geschäftsjahr zur Fertigstellung kommenden Bauabschnitte sind damit deutlich ertragsstärker, womit die Preissteigerungen des Münchner Immobilienmarktes während der letzten Jahre nun auch in unserem Konzernergebnis ihren Niederschlag finden.

Gemessen am bilanzierten Vorratsvermögen entwickelt die Gesellschaft zum 30. September 2015 ein im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um rund 25% größeres Projektvolumen. In der Folge liegen auch die Finanzaufwendungen mit € 11,9 Mio. in den ersten neun Monaten 2015 um rund 16% über den entsprechenden Aufwendungen des Vorjahreszeitraums (€ 10,2 Mio.). Allerdings konnte der durchschnittliche Zinssatz aller zinstragenden Verbindlichkeiten seit Jahresanfang von 9,5% auf aktuell 8,1% weiter deutlich reduziert werden.

„Unter dem Strich" erzielte der Konzern in den ersten neun Monaten 2015 ein ausgeglichenes Ergebnis nach Steuern von € 0,1 Mio. (9M 2014: € -2,0 Mio.).

Mit Innovationen zukünftige Erträge sichern

Kundenzufriedenheit zählt, gleichbedeutend neben einer optimalen Ertragssituation, zu den vorrangigen Zielvorgaben der ISARIA Wohnbau AG. Mithilfe einer digitalen Softwarelösung konnte die ISARIA ein optimales Mängelmanagementsystem installieren, das ausführlich in der aktuellen Ausgabe 02/2015 unseres Kundenmagazins *oneView* beschrieben wird. Hohe Kundenzufriedenheit bei gleichzeitiger Effektivitätssteigerung in der Mängelbehebung tragen zu einer weiteren Ertragsoptimierung bei.

Vernetzung ist das Stichwort unserer Zeit, ob in Kommunikation und Medien, dem Straßenverkehr oder eben auch im besonders wichtigen Lebensbereich Wohnen. Die in Kooperation mit der iHaus AG entstandenen Smart Homes im Projekt *nido* bieten über die intelligente Steuerung allerhöchste Sicherheits-, Energiespar- und Komfortfeatures für Heizung, Beleuchtung oder Einbruchssicherung. Damit verfolgt die ISARIA das Ziel, durch innovative Lösungen neue Wohnmaßstäbe zu setzen und intelligente Wohnräume Realität werden zu lassen. Soweit wir den Markt überblicken, sind wir in Deutschland der erste Bauträger, der „serienmäßig" seinen Kunden ein entsprechendes Komplettangebot macht. Nach den ersten zwei Monaten der Vermarktung bis hin zu zahlreichen notariellen Verkaufsterminen können wir sagen, dass unser Produkt vom Markt begeistert aufgenommen wird. Nahezu alle Käufer haben eine Vorstellung von den Vorzügen intelligenter Haustechnik und wollen „so etwas" haben – sind aber mit den technischen Details überfordert. Bei uns bekommen sie ohne Aufpreis eine Komplettlösung, die sich dann später noch individualisieren lässt.

Ausblick für das Gesamtjahr 2015

Die Gesellschaft geht mit einem immer noch beachtlichen notariell beurkundeten Auftragsbestand von € 42 Mio. in das Schlussquartal des Geschäftsjahres 2015. Aus diesem Auftragsbestand werden im letzten Quartal 2015 noch rund 60 Wohneinheiten in unserem Großprojekt *nido* fertiggestellt und an ihre neuen Eigentümer übergeben.

Auf Basis der Umsatzerlöse der ersten neun Monate 2015 sowie der zum Zeitpunkt der Berichterstattung zum Teil schon erfolgten und im Übrigen bereits terminierten Übergaben im vierten Quartal bekräftigen wir unsere im Rahmen der Berichterstattung zum 31. Dezember 2014 für das Gesamtjahr 2015 abgegebene Prognose hinsichtlich eines Umsatzvolumens von rund € 100 Mio. Aus diesem Umsatzvolumen allein werden wir ein sicheres Ergebnis nach Steuern im mittleren einstelligen Millionen-Bereich erreichen. Nicht berücksichtigt hierbei sind jedoch mögliche Ertragschancen aus zusätzlichen Umsätzen durch den Verkauf einer abgeschlossenen Projektentwicklung.

Die erheblichen Fortschritte in der Baurechtsschaffung, die wir in 2015 in unseren Projektentwicklungen erzielen konnten, und über die wir auch schon an dieser Stelle vor drei Monaten berichtet haben, spiegeln sich dagegen noch nicht in den Zahlen des Geschäftsjahres 2015 wider. Alle Münchner Projekte haben inzwischen ein gesichertes Wohnungsbaurecht. Das wird sich entsprechend positiv auf den weiteren Projektverlauf, und damit auch auf die Gesamtentwicklung der Gesellschaft, in den Folgejahren auswirken.

München, 9. November 2015

Michael Haupt
Vorstandssprecher | CEO

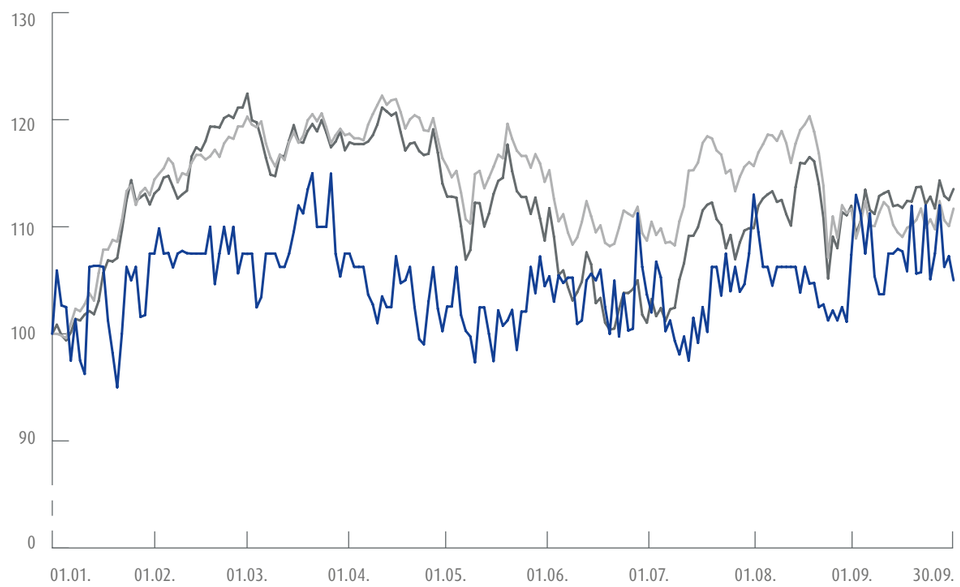
Christian Dunkelberg
Vorstand | CIO

Jan von Lewinski
Vorstand | COO

01 Die ISARIA Wohnbau AG AKTIE

Aktienkursentwicklung

1. Januar bis 30. September 2015 (indexiert)



ISARIA Wohnbau AG Aktie | EPRA Europe | EPRA Germany

Kursentwicklung

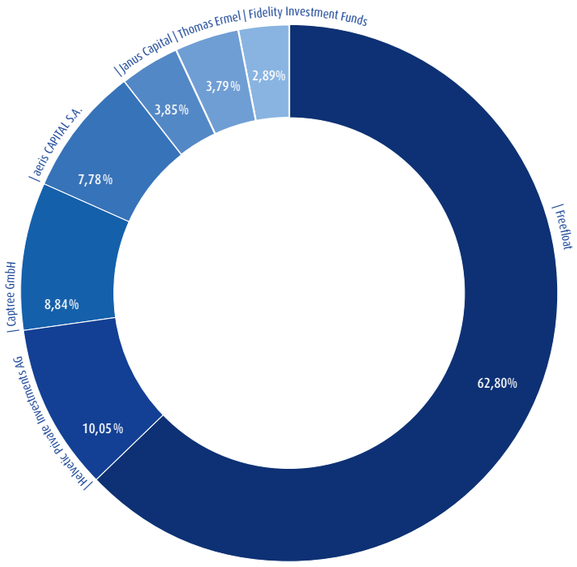
Die ISARIA-Aktie startete mit einem Kurs von € 4,00 in das Jahr 2015. Im März 2015 erreichte sie mit € 4,60 ihr bisheriges Jahreshoch, das sie im dritten Quartal zweimal nur knapp verfehlte. Der Schlusskurs der ISARIA-Aktie im XETRA-Handel am 30. September 2015 lag bei € 4,20. Dies bedeutet ein Plus von rund 5,0% seit Jahresbeginn. Damit entwickelte sich die ISARIA-Aktie in den ersten neun Monaten 2015 verhaltener als die Branchenindizes EPRA Germany (+13,5%) und EPRA Europe (+11,7%).

Analysteneinschätzungen mit deutlichem Aufwärtspotential

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

Stimmrechtsmitteilungen veröffentlicht

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



Aktionärsstruktur

zum 30. September 2015

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

Eckdaten der ISARIA Wohnbau AG Aktie

Börsensymbol	IWB
Aktiengattung	Nennwertlose Inhaberaktien
ISIN	DE000A1E8H38
WKN	A1E8H3
Marktsegment	Regulierter Markt, Prime Standard
Designated Sponsor	M.M. Warburg & Co., Hamburg

Börsenplatz	alle deutschen Börsen inklusive Xetra
Erstnotierung	10. November 2010
Höchstkurs 9 Monate (Xetra)	€ 4,60
Tiefstkurs 9 Monate (Xetra)	€ 3,80
Schlusskurs am 30.09.2015 (Xetra)	€ 4,20
Börsenkapitalisierung in Mio. Euro	99,8

Investor Relations-Arbeit

Die Investor Relations-Arbeit der ISARIA Wohnbau AG ist auf eine zeitnahe und umfassende Kommunikation mit der Financial Community, Kontinuität und größtmögliche Transparenz ausgerichtet und wird in einem laufenden Dialog mit Analysten sowie bestehenden und potentiellen Investoren umgesetzt.

Im zweiten Quartal 2015 waren wir zunächst auf einer eintägigen Roadshow in London. Daneben waren wir auf der Veranstaltung „Klein aber fein – Small-Caps, die man kennen sollte“ mit einer Präsentation vertreten, ein Format speziell für kleinere Börsenwerte, das von M.M.Warburg organisiert wird und in Frankfurt stattfand.

Des Weiteren haben wir im Rahmen diverser Gespräche den intensiven Kontakt mit unseren Analysten sowie bestehenden und potentiellen Investoren gepflegt. Das Management der ISARIA Wohnbau AG sieht den persönlichen Kontakt und den regelmäßigen Austausch mit den Akteuren des Kapitalmarktes als wesentlichen Bestandteil der Kapitalmarktkommunikation an.

Online bieten wir zum Thema Investor Relations unter isaria.ag, Stichwort Investor Relations, weitere Informationen zu unserem Unternehmen und unserer Aktie. Neben aktuellen Nachrichten und Terminen sind hier auch Präsentationen sowie unsere Geschäfts- und Quartalsberichte zu finden.

02 | KONZERN ZWISCHEN LAGEBERICHT

1. Geschäftstätigkeit und wirtschaftliches Umfeld

I. Geschäftstätigkeit und Geschäftsentwicklung

Die ISARIA Wohnbau AG (im Folgenden auch „Gesellschaft" bzw. in Zusammenhang mit ihren Tochtergesellschaften und Gemeinschaftsunternehmen „ISARIA Wohnbau Konzern", „ISARIA Wohnbau Gruppe"oder nur „ISARIA Wohnbau" genannt) ist seit 20 Jahren Projektentwickler für Wohnimmobilien im Großraum München. Der Konzern kauft Grundstücke über eigenständige Projektgesellschaften (Tochter- und Beteiligungsgesellschaften) in attraktiven Lagen, plant dort Wohnimmobilien, baut diese und verkauft sie anschließend. Teil der Projektentwicklung ist meist die Schaffung von Wohnbaurecht für zuvor gewerblich genutzte Flächen. Dabei konzentriert sich die Gesellschaft auf Standorte, an denen mindestens einhundert Wohnungen realisiert werden können. Das optimale Ertragspotential wird dabei gegebenenfalls bereits durch einen Verkauf in einer früheren Phase der Projektentwicklung verwirklicht. 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. Seit diesem Jahr wird jedoch laufend überprüft, ob sich etwa planungsrechtlich innerhalb unserer Projekte verpflichtend zu errichtende geförderte Wohnungsbauprojekte oder Gewerbeobjekte auch als Finanzimmobilien im Bestand halten lassen. Das Gleiche gilt für angebotene und bereits von dritter Seite realisierte Wohnanlagen. Voraussetzung für den Ausweis als Finanzimmobilie ist, dass die aktuell günstige erstrangige Zinssituation ausreichende Bewirtschaftungsüberschüsse zur Verzinsung des Eigenkapitals erlaubt und dieses Eigenkapital nicht notwendig bei Projektentwicklungen benötigt wird. Dieses kann etwa durch neue Finanzprodukte der konzerneigenen Finanzierungsplattform sichergestellt werden. Insgesamt sollen durch Finanzimmobilien stetige Mieteinnahmen zum Ausgleich des vergleichsweise volatilen Projektentwicklungsgeschäfts generiert werden.

Die Gesellschaft war bisher mit ihren Projektgesellschaften ausschließlich im wachstumsstarken Großraum München tätig und ist dort seit Jahren einer der Marktführer. Diese Position kann nur noch durch laufende Akquisitionen gehalten, nicht aber sinnvoll ausgebaut werden. Vor diesem Hintergrund erfolgte 2014 die strategische Entscheidung zur geografischen Ausweitung der Geschäftstätigkeit auf Hamburg als zweiten Standort. Dies auch vor dem Hintergrund, dass in dieser nächstgrößeren deutschen Stadt das Preisniveau für Eigentumswohnungen deutlich niedriger ist als in München – bei ebenfalls starkem Bevölkerungswachstum und vergleichbarer Kaufkraft der privaten Haushalte. In Hamburg hat die Gesellschaft 2014 bereits zwei Projekte erworben und eine Betriebsstätte gegründet. München bleibt weiterhin Heimat der Gesellschaft mit allen zentralen Funktionen.

Die ISARIA Wohnbau verfügt im Konzern mit der One Group GmbH, Hamburg, und ihren Tochtergesellschaften (im Folgenden auch „One Group" genannt) über eine eigene Finanzierungsplattform. Die Geschäftstätigkeit der One Group umfasst im Wesentlichen die Konzeption, Strukturierung und Emission von Projektentwicklungsfonds für Wohnungsbauprojekte in Deutschland. Diese Fonds investieren an den Standorten der ISARIA Wohnbau exklusiv in deren Projekte. Daneben können jedoch an anderen Standorten auch Investitionen in externe Projekte erfolgen. Die One Group wird als Teilkonzern innerhalb der ISARIA Wohnbau Gruppe geführt. Der Geschäftserfolg innerhalb dieses Teilkonzerns wird im Segment *One Group* abgebildet.

Projekte der ISARIA Wohnbau

Projekte	Objektgesellschaft	Standort	Gesamtanzahl Wohneinheiten	Fertigstellung Projekt / Wohnabschnitte (geplant)	Status
SEGMENT NEUBAU					
nido	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 2 GmbH; Wohnabschnitt 8a	Karlsfeld am Prinzenpark	37	03/2015	fertiggestellt und übergeben
	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 3 GmbH; Wohnabschnitt 11a1		26	06/2015	fertiggestellt und übergeben
	JK Wohnbau Objekt Karlsfeld 1 GmbH; Wohnabschnitt 1c		31	12/2015	teilweise fertiggestellt und übergeben
	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 2 GmbH; Wohnabschnitt 10a		24	12/2015	teilweise fertiggestellt und übergeben
	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 2 GmbH; Wohnabschnitt 10b		24	06/2016	im Bau
	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 2 GmbH; Wohnabschnitt 10c		25	10/2017	Bauvorbereitung
	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 3 GmbH; Wohnabschnitt 11b1		30	11/2015	teilweise fertiggestellt und übergeben
	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 3 GmbH; Wohnabschnitt 11c1 (RH)		18	02/2016	im Bau
	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 3 GmbH; Wohnabschnitt 12b		11	12/2016	im Bau
	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 3 GmbH; Wohnabschnitte 11c1 (ETW), 11a2-c2 und 12a		36	12/2017	Bauvorbereitung
Tübinger Straße	Wohnbau Objekt Tübinger Straße GmbH / Wohnbau Objekt Hansastraße GmbH	München-Sendling / Westpark	323	2018–2019	Baurecht geschaffen/ Bauvorbescheid liegt vor
Diamalt-Quartier	ISARIA Wohnbau Objekt Am Münchfeld GmbH	München-Allach	593	2018–2020	Baurechtsentwicklung
Wohnpark Nord	ISARIA Holding GmbH & Co. Objekt Hörgensweg KG	Hamburg-Eidelstedt	500+	2019–2020	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–Vordergebäude	München-Giesing	22	04/2015	fertiggestellt
Elsenheimer Straße	ISARIA GmbH & Co. Objekt Metropolis KG	München-Westend	350	12/2017	Baurecht geschaffen/ Bauvorbescheid liegt vor
Kapstadtring	Objekt Kapstadtring 1 GmbH	Hamburg-Winterhude	143	03/2017	Bauantrag eingereicht
Tower	ISARIA Tower GmbH	München-Obersendling	270	06/2019	Baurechtsentwicklung

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

Wesentliche Ereignisse im Berichtszeitraum

Planmäßige Rückzahlung von Anleihen

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

Im dritten Quartal 2015 erfolgte u.a. die Rückzahlung einer Nachranganleihe über € 10,0 Mio. an den STRATOS Mezzanine Fonds. Die Ablösung dieser Finanzierung trägt zur weiteren Reduzierung der Finanzierungskosten im Konzern bei. Damit haben wir im Konzern keine Mezzanine-Finanzierungen mehr, deren Verzinsung über 10% liegt.

Vertriebsstart ProReal Deutschland Fonds 4

Mit Datum vom 23. April 2015 erhielt die One Group die Zulassung und die Genehmigung zum Vertriebsstart des ProReal Deutschland Fonds 4, ihrem ersten nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) regulierten Investmentfonds. Das geplante Emissionsvolumen beträgt € 75 Mio. Bis zum 30. September 2015 konnten hierauf bereits über € 15 Mio. eingeworben werden.

Erwerb von Mehrheitsbeteiligungen an zwei Projektentwicklungen

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

Entwicklungen bei den Projekten

Im Projekt *nido* in der Dr. Johann-Heitzer-Straße in Karlsfeld West profitierten die Bauarbeiten in den ersten neun Monaten 2015 von der milden Witterung zu Jahresbeginn. Im März 2015 erfolgte die Fertigstellung eines Bauabschnitts mit insgesamt 37 Wohnungen, von denen bis zum 31. März 2015 31 Einheiten übergeben wurden. Die restlichen Einheiten hieraus wurden im zweiten Quartal 2015 übergeben, wie auch ein weiterer Bauabschnitt mit 26 Reihenhäusern. Im dritten Quartal 2015 wurden weitere 41 Einheiten fertiggestellt und an ihre neuen Eigentümer übergeben. Auf dem 115.000 Quadratmeter großen Areal übergibt die ISARIA Wohnbau seit 2010 in 12 Bauabschnitten insgesamt 553 Wohneinheiten, von denen zum Berichtsstichtag nun 395 Einheiten übergeben sind. Zum 1. Oktober 2015 befinden sich insgesamt noch 97 Wohneinheiten im Bau, die bis auf zehn erst vor Kurzem in den Vertrieb genommene Einheiten bereits vollständig verkauft waren. Der Vertriebsstart weiterer Baufelder hängt aktuell von der Erteilung der entsprechenden Baugenehmigungen ab, die jedoch kurzfristig zugesagt sind.

In dem Sanierungsprojekt *St. Bonifatius* konnten nach nun erfolgter Fertigstellung auch des Vordergebäudes bis auf eine noch nicht verkaufte Wohnung alle Einheiten in diesem Gebäudeteil übergeben werden. Die Bautätigkeiten im Rückgebäude waren bereits im Geschäftsjahr 2014 abgeschlossen und die Wohnungen übergeben.

Im Revitalisierungs-Projekt *APP.ARTMENTS* in der Vogelweidestraße 5 in München-Bogenhausen mit insgesamt 167 Wohnungen waren per Ende 2014 bereits 149 Wohnungen übergeben. In 2015 erfolgen Verkauf und Übergabe der restlichen Wohnungen fortlaufend. In den ersten neun Monaten 2015 konnten weitere 16 Wohnungen mit einem Verkaufsvolumen (Umsatzerlösen) von € 6,4 Mio. übergeben werden. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind bis auf eine letzte Einheit alle Apartments verkauft bzw. reserviert.

Für die Projektentwicklung *Tower* in München-Obersendling wurde der am 22. Oktober 2014 vom Stadtrat beschlossene sogenannte Eckdatenbeschluss seit Dezember 2014 durch einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb umgesetzt. Die Entscheidung der Jury bzw. des Beratergremiums mit Präsentation der Ergebnisse erfolgte am 8. Mai 2015. Für den *Tower* empfiehlt das Beratergremium, den Entwurf von Meili Peter Architekten aus München als Grundlage für das Bauleitplanungsverfahren zur Umnutzung des Hochhauses zu einem Wohnstandort zu berücksichtigen. Nach Abschluss des Wettbewerbs und des Planungsverfahrens wurde im dritten Quartal die Beschlussvorlage „Wettbewerb und Verfahren" erarbeitet, die nun in der Stadtratssitzung im vierten Quartal 2015 verabschiedet werden soll. Mit dieser Verabschiedung wird offiziell das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Damit befindet sich die Projektentwicklung bereits in einem gesicherten Stadium.

Im Projekt *Diamalt-Quartier* in München-Allach wurde am 29. Juli 2015 der Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss vom Stadtrat gefasst. Hiermit wurde ein weiterer Meilenstein für den Bau eines weiteren großen Wohnquartiers erreicht. Von September bis Dezember 2015 läuft derzeit der mit der Landeshauptstadt München abgestimmte städtebauliche und landschaftsplanerische Wettbewerb. Für den 15. Dezember 2015 ist die Preisgerichtssitzung angesetzt, in der der Sieger-Entwurf ermittelt wird, der dann als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren dient, das planmäßig im ersten Quartal 2016 beginnen wird.

Für das Gebäude in der Elsenheimerstraße in München liegt bereits eine positiv beschiedene Bauvoranfrage zum Umbau als Boardinghouse/Wohnen vor. Eine zweite Bauvoranfrage über Planungsfragen wurde am 15. Juni 2015 beantwortet. Architekt und Fachplaner passen ihre Planungen aufgrund des Bauvorbescheids an und entwickeln die Entwurfsplanung zu einer genehmigungsfähigen Planung weiter. Mögliche alternative Konzepte werden in dem Zusammenhang ebenfalls untersucht und geprüft.

Das Objekt Tübinger Straße umfasst einen aufgegebenen Produktionsstandort in München-Westpark. Die Projektgesellschaften Wohnbau Objekt Hansastraße GmbH und Wohnbau Objekt Tübinger Straße GmbH teilen sich diesen Standort, d. h. diese verfügen über die an den jeweiligen Parallelstraßen gelegenen Grundstücke, die rückwärtig aneinandergrenzen. Die Grundstücke waren bisher schon einheitlich überbaut und die mit Vorbescheid vom 21. Mai 2014 gesicherte Neubebauung sieht ebenfalls eine einheitliche Entwicklung mit überwiegend Wohnen und zu einem geringeren Anteil Gewerbe (überwiegend Einzelhandel) vor. Seit Übernahme der Projektgesellschaften im zweiten Quartal 2015 wird die Machbarkeit einer separaten Entwicklung beider Grundstücke untersucht. Dabei soll freifinanziertes Wohnen und Einzelhandel auf dem Grundstück Tübinger Straße konzentriert werden. Ein Teil der leer stehenden Produktionshallen auf beiden Grundstücken werden der Stadt München seit dem 15. August 2015 zur Unterbringung von Flüchtlingen vermietet. Die Bewirtschaftung obliegt ausschließlich der Stadt München und ist so kurzfristig ausgelegt, dass die geplanten Baumaßnahmen dazu nicht im Widerspruch stehen.

Insgesamt liegen nun für alle unsere Münchner Projektentwicklungen Stadtratsbeschlüsse oder Bauvorbescheide für die angestrebte Wohnbaunutzung vor.

Für das ehemalige Bürogebäude im Kapstadtring in Hamburg wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr bereits drei verschiedene mögliche Nutzungskonzepte (Hotel, Boardinghouse, Wohnen) untersucht. Das Konzept Boardinghouse wird detailliert weiterverfolgt. Der Bauantrag wurde im August 2015 eingereicht.

Für das Grundstück in Hamburg Nord laufen derzeit Gespräche zum Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans (Umwidmung von Gewerbe zu Wohnen).

Erweiterung der Finanzimmobilien

Die One Group verfügt über die Beteiligung an einem Mehrfamilienhaus im Großraum Köln, dessen 78 Wohneinheiten nach Renovierung vorwiegend an Kapitalanleger verkauft werden sollten. Nach Überprüfung alternativer Strategien wird das Objekt nunmehr als Finanzimmobilie gehalten, die laufende Bewirtschaftungsüberschüsse im Konzern erzielt. Die One Group plant an Stelle des Einzelverkaufs von Wohnungen nunmehr ein weiteres Fondsprodukt, mit dem künftig auch nachrangiges Kapital für das Anlagevermögen des Konzerns zur Verfügung gestellt werden kann.

Personelle Veränderung im Vorstand

Christian Dunkelberg hat den Aufsichtsrat im Mai darüber informiert, dass er für eine weitere Verlängerung seines im November 2015 auslaufenden Vertrages nicht zur Verfügung steht. Eine Neubesetzung des dritten Vorstandsbereichs ist nicht geplant. Die Aufgaben von Christian Dunkelberg wurden auf die anderen zwei Vorstandsmitglieder verteilt.

Wiederwahl des Aufsichtsrats

In der Hauptversammlung am 8. Mai 2015 wurden alle drei bisherigen Mitglieder des Aufsichtsrats für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt. In der konstituierenden Sitzung direkt im Anschluss an die Hauptversammlung wurde Herr Professor Dr. Raimund Baumann erneut zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Herr Robert Unger wurde zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

II. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Laut Herbstprognose des Instituts für Weltwirtschaft (IfW) in Kiel im September 2015 hält die Konjunktur in Deutschland trotz eines unruhigen weltwirtschaftlichen Umfelds weiter Kurs. Die durch kräftige Kaufkraftzuwächse unterstützten privaten Konsumausgaben bleiben hierbei in 2015 die wichtigste Triebkraft, werden aber zunehmend durch den Investitionsaufschwung flankiert.

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

III. Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland und München

Der Markt für Projektentwickler im Wohnungsbau

Die Immobilienkonjunktur in Deutschland (als Indikator für die aktuelle Situation) legte in den ersten neun Monaten 2015 um 10,0% zu und liegt damit im September nur knapp unter dem im August erreichten neuen Höchststand. Das Immobilienklima (als Indikator für die weiteren Aussichten) entwickelte sich zunächst im ersten Quartal dieses Jahres mit 12,6% stark positiv, ging dann im zweiten Quartal 2015 zurück, und legte im dritten Quartal erneut etwas zu. Per Saldo liegt es im September 7,3% über dem Stand zum Jahresende 2014 – und damit weiterhin auf hohem Niveau. Ein Rückgang drei Monate in Folge wie im zweiten Quartal ist aber auch ein Hinweis darauf, dass sich der Immobilienboom der vergangenen Monate nicht unendlich fortsetzen wird. Das Klima im Bereich Wohnungsbau liegt im September 2015 mit 2,0% leicht über dem Wert von Ende 2014 und stellt sich 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 damit in allen Wachstumsregionen Deutschlands weiterhin ein ausgezeichnetes Umfeld.

Die Bundesländer haben in ihrer Plenarsitzung am 27. März 2015 das Gesetz zur Einführung der Mietpreisbremse und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Maklercourtage gebilligt (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG). Die Mietpreisbremse soll den Anstieg der Mieten in angespannten Wohnungsmärkten eindämmen. In diesem Gesetz sind jedoch Neubauten, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen. Das könnte Neubauwohnungen sowohl für private als auch für institutionelle Investoren noch attraktiver machen. Die Regelungen zur Mietpreisbremse gelten seit dem 1. Juli 2015 flächendeckend in Hamburg und seit dem 1. August 2015 im gesamten Stadtgebiet Münchens.

Entwicklung des Wohnungsmarkts in München

München ist einer der Top-Wohnstandorte in Deutschland. Dessen Attraktivität hat sich seit unserer letzten ausführlichen Berichterstattung im Geschäftsbericht 2014 nicht verändert. Der Standort München belegt weiterhin in zahlreichen nationalen Studien im Hinblick auf die für den Immobilienmarkt relevanten Faktoren, wie z. B. ökonomische und strukturelle Indikatoren, Standortstärke und Zukunftsfähigkeit der Standorte, Rang 1. So belegt München auch in dem im Oktober 2015 vorgestellten HWWI / Berenberg-Städteranking 2015 Platz 1. Diese Studie untersuchte die 30 größten Städte hinsichtlich ihrer Zukunftsfähigkeit. Auch in internationalen Rankings liegt München regelmäßig auf den vordersten Plätzen, aktuell z. B. im City Investment Intensity Index von Jones Lang Lasalle (JLL) auf Platz 2. Münchens leistungsfähige Wirtschaftsstruktur zeigt sich unter anderem in der größten Zahl an Unternehmenszentralen je Einwohner. Als „Stadt der DAX-Konzerne" gehört sie zu den produktivsten deutschen Metropolen. München ist zudem folgerichtig weiterhin deutschlandweit der Wohnimmobilienstandort mit dem höchsten Preisniveau.

Diese nachhaltig sehr positiven Rahmenbedingungen führten in den vergangenen Jahren zu einer anhaltend hohen Nachfrage am Münchner Wohnimmobilienmarkt, mit weiterhin deutlichem Aufwärtstrend bei den Kaufpreisen. So meldet der Gutachterausschuss der Stadt München in seinem Jahresbericht 2014 für Neubauwohnungen in durchschnittlichen und guten Wohnlagen (Neubau und Bestand) einen Preisanstieg in 2014 von im Mittel plus 11%. Noch stärker war der Anstieg der Preise für entsprechende Grundstücke. Grundstückspreise für den Geschoßwohnungsbau in durchschnittlichen und guten Wohnlagen stiegen in 2014 im Mittel sogar um 14%. Eine Differenzierung nach Wohnlagen zeigt, dass gerade in durchschnittlichen Lagen – dies ist der Bereich, in dem die ISARIA Wohnbau AG vornehmlich vertreten ist – die Preiselastizität noch am größten ist, d. h. die Wohnungen noch bezahlbarer sind. Auch für das erste Halbjahr 2015 meldet der Gutachterausschuss in seiner jüngsten Veröffentlichung einen anhaltenden Aufwärtstrend bei den Kaufpreisen. Neben der bedarfsgetriebenen Nachfrage steht mittlerweile die Nachfrage nach der Vermögensanlage Wohnen mit immer größerer Bedeutung. Letztere wird durch die weiterhin niedrigen Zinsen und den einhergehenden Renditenotstand verursacht.

Seit letztem Jahr ist auch das Thema „Immobilienblase" verstärkt in der Diskussion. Für eine Überhitzung des Marktes spräche, wenn die Kaufpreise über einen längeren Zeitraum deutlich stärker steigen als die Mieten, da sich dann keine nachhaltigen Renditen mehr erwirtschaften ließen. Auch müsste sich diese Preisentwicklung dauerhaft von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen entkoppeln. Zwar geht auf dem Münchner Markt die Schere zwischen Mieten und Kaufpreisen für Wohnimmobilien deutlich auseinander. So sind zwischen 2000 und 2014 die Mieten auf Basis einer Auswertung von bulwiengesa um 24% gestiegen, die Kaufpreise dagegen um 73%. Eine isolierte Betrachtung der Preisentwicklung allein ist allerdings noch nicht aussagekräftig. Diese Entwicklung kann zumindest in München weitgehend fundamental begründet werden. Zum Einen ist die Nachfrage nach Wohnraum in München ungebrochen hoch, täglich kommen im Durchschnitt 80 Menschen nach München, das bedeutet theoretisch 50 neue Wohnungen täglich. In den letzten 15 Jahren sind so mehr als 300.000 Menschen zusätzlich nach München gekommen. Im Mai diesen Jahres konnte die Stadt München so das Überschreiten der 1,5-Millionen-Einwohner-Marke vermelden. Zum Anderen wird größtenteils „vernünftig", also mit hoher Eigenkapitalquote und hoher Tilgung finanziert.

Auch von einem Überangebot ist München weit entfernt. Im Gegenteil: die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien in München hat das Angebot am Markt spürbar ausgedünnt. So muss der Gutachterausschuss München in seinem Jahresbericht 2014 das zweite Jahr in Folge einen Rückgang der Anzahl der Verkäufe auf dem Markt der Eigentumswohnungen feststellen. Er betrug in 2014 weitere 4% nach bereits 12% in 2013. Für das erste Halbjahr 2015 vermeldet der Gutachterausschuss erstmals wieder einen geringfügigen Anstieg der Verkaufszahlen um 2% gegenüber dem ersten Halbjahr 2014. Diese Entwicklung der Vertragszahlen dokumentiert das knappe Angebot. Das wiederum kann nur durch eine deutliche und nachhaltige Ausweitung der Bautätigkeit überwunden werden. Das Planungsreferat der Stadt München vermeldet zwar, dass der von der Stadt München auf 7.000 Wohnungen bezifferte jährliche Neubaubedarf mit 7.026 Fertigstellungen in 2014 (nach 7.904 in 2013) gedeckt wurde. Dies reicht aber noch nicht aus, um die unzureichende Bautätigkeit der vergangenen Jahre auszugleichen. Zum Anderen gehen andere Institute von einem gegenüber der Einschätzung der Stadt München tatsächlich deutlich höheren Bedarf von 11.500 bis 12.000 Wohnungen pro Jahr aus. Daneben nimmt in München, anders als in einigen anderen deutschen Großstädten, zudem der vorhandene Platz zum Bauen weiter ab.

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

Entwicklung des Wohnungsmarkts in Hamburg

Der Wohnungsmarkt in Hamburg ist seit Ende 2014 und unserer letzten Berichterstattung ebenfalls unverändert. Hamburg vereint wie München ein hohes Kaufkraftniveau mit einer großen Einwohnerzahl. Der Immobilienmarkt in der 1,8-Millionen-Einwohner-Stadt ist, gemessen am Neubaubedarf, der Drittgrößte in Deutschland nach Berlin und München. Die Hamburger Immobilienpreise zählen mit zu den höchsten in Deutschland. Ähnlich wie München, gehört auch Hamburg zu denjenigen deutschen Metropolen, für die bis 2030 mit einem deutlichen Anstieg der Bevölkerung gerechnet wird. Bei den Städten mit den besten Zukunftschancen für Immobilien bis zum Jahr 2030 liegt Hamburg laut einer aktuellen Studie der Postbank sogar an der Spitze, noch vor München auf Platz 2. Entsprechend ist auch in Hamburg dauerhaft mit einem Nachfrageüberhang zu rechnen. Aktuell fehlen nach Einschätzungen der Stadt auch hier mindestens 30.000 Wohneinheiten zur Deckung des Bedarfs. Hintergrund hierfür ist die deutlich zu geringe Bautätigkeit aus Vorjahren. Seit 2013 deckt der jährliche Neubau zumindest die vom lokalen „Bündnis für das Wohnen in Hamburg" definierte Zielgröße von 6.000 Wohnungen pro Jahr ab. In einer aktuellen Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird allerdings zumindest für 2015 von einem Neubaubedarf von rund 9.500 Wohnungen ausgegangen. Danach soll in Hamburg der Bedarf bis 2025 schrittweise auf 6.100 Wohnungen zurückgehen.

Der „Marktbericht Bauträger“ von Grossmann & Berger (Immobilientochter der Haspa – Hamburger Sparkasse) gibt für 2015 den Ausblick, dass im Neubausegment weiterhin eine große Nachfrage bestehen würde und das Angebot sogar zurückginge, da Grundstücke für die Projektentwicklung rar und teuer sind. Wegen des gegenüber München niedrigeren Preisniveaus suchen aber immer mehr Mieter bei ähnlicher Belastung eine Eigentumswohnung.

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. Nach der am 6. Mai 2015 veröffentlichten Projektentwicklerstudie 2015 ist die ISARIA Wohnbau aktuell der zweitgrößte Wohnungs-Projektentwickler in München

Die Wettbewerbsposition der ISARIA Wohnbau in Hamburg

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

2. Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

In den ersten neun Monaten 2015 wurde eine notarielle Verkaufsleistung im Einzelverkauf von insgesamt € 17,8 Mio. (Vorjahreszeitraum: € 58,7 Mio.) generiert. Die Höhe der Verkaufsleistung im Einzelverkauf ist dabei weiterhin maßgeblich geprägt durch die im bisherigen Berichtszeitraum nicht in dem erforderlichen Umfang bzw. nicht in der erforderlichen Geschwindigkeit erteilten Baugenehmigungen im Großprojekt *nido* in Karlsfeld. Somit konnte die Abverkaufsgeschwindigkeit in den ersten neun Monaten 2015 noch nicht wieder gesteigert werden. Für die noch ausstehenden drei Monate des laufenden Geschäftsjahres rechnen wir jedoch aufgrund mittlerweile erhaltener Baugenehmigungen für noch nicht begonnene Baufelder in diesem Großprojekt mit einem Anstieg der Abverkaufsgeschwindigkeit.

Aus der notariellen Verkaufsleistung abzüglich bereits übergebener Einheiten ergibt sich zum 30. September 2015 ein trotz der umfangreichen Übergaben im bisherigen Berichtszeitraum weiterhin hoher Auftragsbestand von € 42 Mio. (31. Dezember 2014: € 84 Mio.). Dieser Auftragsbestand sichert den zukünftigen Umsatz. Die für 2015 geplanten Umsätze aus dem Einzelverkauf von Objekteinheiten sind hieraus bereits vollständig verkauft.

I. Ertragslage

Aufgrund der mehrjährigen Realisierungsphase unserer Projekte unterliegt der Umsatzausweis starken abrechnungsbedingten Schwankungen, die die Vergleichbarkeit mit Vorjahren beeinflussen.

Die Ertragslage der ISARIA Wohnbau in den ersten neun Monaten 2015 ist geprägt von im Umfang auf Vorjahres-

Ertragslage

	01.01. – 30.09.2015 T€	01.01. – 30.09.2014* T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse	63.221	65.449	-2.228
Gesamtleistung	103.596	80.679	22.917
Materialaufwand	-83.132	-63.316	-19.816
Rohertrag	20.465	17.363	3.102
Personalaufwand	-4.377	-3.871	-506
Neubewertung der Finanzimmobilien	791	0	791
sonstige betriebliche Erträge	3.191	1.580	1.611
sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.269	-8.536	1.267
EBIT	11.627	5.242	6.385
Finanzergebnis	-11.419	-7.814	-3.605
EBT	209	-2.572	2.781
Ertragsteueraufwand / -ertrag	-107	616	-723
Konzerngesamtergebnis	102	-1.957	2.059

* Angepasste Vorjahreszahlen aufgrund der endgültigen Kaufpreisallokation der One Group GmbH

niveau liegenden aber gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich ertragsstärkeren Umsatzerlösen aus Projektübergaben. Diese stammen im Wesentlichen aus den aktuellen Bauabschnitten im Projekt *nido* in Karlsfeld und spiegeln die Preissteigerungen am Münchner Wohnungsmarkt der letzten Jahre wider. Daraus resultieren zunächst eine gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich verbesserte Rohertrags- und EBIT-Marge. Die höheren Finanzaufwendungen stehen im Zusammenhang mit dem um 25% gestiegenen Projektvolumen. Nach Berücksichtigung der Finanzierungsaufwendungen verbleibt jedoch für den Berichtszeitraum nur ein „Nullergebnis". Dies liegt an im Berichtszeitraum angefallenen bzw. aufwandswirksam gewordenen Nachlaufkosten für im Wesentlichen in den Vorjahren übergebene Bauabschnitte und Projekte, die in den Materialaufwendungen des Berichtszeitraums enthalten sind und damit die Gesamtmarge des laufenden Geschäftsjahres im Konzern entsprechend schmälern.

Das Umsatzvolumen (Umsätze aus dem Verkauf von Objekteinheiten, aus der Vermietung sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen) beträgt in den ersten neun Monaten 2015 T€ 63.221 (Vorjahreszeitraum: T€ 65.449) und ist vor allem durch die Erlöse aus den im jeweiligen Zeitraum übergebenen Wohneinheiten bestimmt. Diese stammen in den ersten neun Monaten 2015 im Wesentlichen aus Übergaben von Wohneinheiten aus drei weiteren Bauabschnitten (WA 8a, WA 11a1 und WA 11b1) im Neubau-Projekt *nido* (ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 2 GmbH und ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 3 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 neun Monaten 2015 mit T€ 83.132 gegenüber den ersten neun Monaten 2014 (T€ 63.316) um T€ 19.816 gestiegen. Dieser Anstieg resultiert in Höhe von T€ 47.276 aus den im Rahmen der Erstkonsolidierung zweier Projektgesellschaften erstmalig einbezogenen Grundstücken. Gleichzeitig enthielt der Vorjahreswert die Kaufpreise für zwei neu erworbene Grundstücke in Höhe von insgesamt T€ 26.140. Rechnet man diese Effekte heraus, sind die Materialaufwendungen um T€ 1.320 gesunken. Von den Materialaufwendungen des Berichtszeitraums entfallen außerdem T€ 3.795 auf Nachlaufkosten für bereits in den Vorjahren übergebene Bauabschnitte und Projekte.

Trotz dieser Nachlaufkosten liegt die Rohertragsmarge im laufenden Berichtszeitraum aktuell bei 32% gegenüber 27% im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Hierin spiegeln sich die Preissteigerungen am Münchner Wohnungsmarkt der letzten Jahre wider.

Die Personalaufwendungen sind im Berichtszeitraum mit T€ 4.377 gegenüber T€ 3.871 im Vorjahreszeitraum um T€ 506 bzw. 13% gestiegen. Der Anstieg resultiert zum Einen aus einem im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahreszeitraum um gut 7% höheren durchschnittlichen Personalstamm. In den ersten neun Monaten 2015 waren im ISARIA Wohnbau Konzern durchschnittlich 58 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt (In den ersten neun Monaten 2014: 54 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter). Zum Anderen enthalten die Personalaufwendungen im Berichtszeitraum T€ 192 für variable Bezüge des Vorstands (Vorjahreszeitraum: T€ 0). Dieser Aufwand resultiert aus Zahlungen im Berichtszeitraum für das Geschäftsjahr 2014, die über dem dafür zurückgestellten Betrag lagen.

Der Ertrag aus der Neubewertung der Finanzimmobilien in Höhe von T€ 791 (Vorjahreszeitraum: T€ 0) resultiert aus der im Rahmen der Umgliederung eines bisher zur Veräußerung bestimmten Objekts aus den Vorräten in die Finanzimmobilien erfolgten Neubewertung dieses

Objekts zum Marktwert. Dieser Ertrag ist dem Segment *One Group* zuzuordnen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge des Berichtszeitraums in Höhe von T€ 3.191 (Vorjahreszeitraum: T€ 1.580) beinhalten mit T€ 1.599 einen Anspruch auf Entschädigungsleistungen für von der Gesellschaft bereits in Vorjahren verauslagte Nachlaufkosten eines Altobjekts. Daneben sind in dieser Position im Wesentlichen T€ 443 Erträge aus dem Verkauf einer Minderheitsbeteiligung (Vorjahreszeitraum: T€ 0) sowie T€ 146 aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten (Vorjahreszeitraum: T€ 396). Im Wert des Vorjahreszeitraums waren darüber hinaus noch Erträge aus der Ausbuchung einer Verbindlichkeit in Höhe von T€ 821 enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit T€ 7.269 in den ersten neun Monaten 2015 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (T€ 8.536) um T€ 1.267 gesunken. Die Vertriebsprovisionen liegen dabei um T€ 1.540 und die Gewährleistungs- und Nachlaufkosten für Altobjekte um T€ 368 unter dem Wert des Vorjahreszeitraums. Gegenläufig wirken im Wesentlichen eine im Berichtszeitraum angefallene Vorsteuerkorrektur für Vorjahre in Höhe von T€ 225 sowie um T€ 315 höhere Nutzungsausfallentschädigungen an Käufer.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) hat sich im Berichtszeitraum mit T€ 11.627 verglichen mit dem Vorjahreszeitraum (T€ 5.242) mehr als verdoppelt. Bezogen auf die Umsatzerlöse (EBIT-Marge) ergibt sich hieraus ein gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich verbesserter Wert von 18% (Vorjahreszeitraum: 8%).

Das negative Finanzergebnis erhöhte sich in den ersten neun Monaten 2015 mit T€ -11.419 gegenüber T€ -7.814 im Vorjahreszeitraum um T€ 3.605 bzw. 46%. Die Finanzerträge fielen mit T€ 115 in den ersten neun Monaten 2015 gegenüber dem Vorjahreszeitraum (T€ 1.709) deutlich niedriger aus. Grund hierfür sind im Vorjahreswert enthaltene Erträge (Einmaleffekt) aus Barwertanpassungen von Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 1.162. Die Finanzaufwendungen erhöhten sich in den ersten neun Monaten 2015 gegenüber dem Vorjahreszeitraum (T€ 10.205) um 16% auf T€ 11.859. Diese Erhöhung steht in direktem Zusammenhang mit den gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 25% höheren zinstragenden Verbindlichkeiten. Diese wiederum resultieren direkt aus dem entsprechend höheren zu finanzierenden Projektvolumen. Der im Verhältnis hierzu unterproportionale Anstieg der Finanzierungsaufwendungen spiegelt die weiter verbesserte Finanzierungsstruktur wider. Das zu finanzierende Projektvolumen sichert die Umsätze und damit die Erträge zukünftiger Perioden. Das Ergebnis aus At-Equity-Beteiligungen betrug im Berichtszeitraum T€ 325 (Vorjahreszeitraum: T€ 682).

Das Konzernergebnis vor Steuern für den Berichtszeitraum ist mit T€ 209 zwar nur knapp positiv, konnte aber gegenüber dem Vorsteuerergebnis des Vorjahreszeitraums (T€ -2.572) um T€ 2.781 deutlich verbessert werden. Ein Ertragsteueraufwand in Höhe von T€ 107 (Vorjahreszeitraum: Ertrag in Höhe von T€ 616) führt zu einem Nachsteuerergebnis in Höhe von T€ 102 (Vorjahreszeitraum: T€ -1.957).

Die Geschäftstätigkeit des Segments *One Group* bildet sich im Wesentlichen im Finanzergebnis ab. Die One Group erreichte im Berichtszeitraum ein leicht positives Finanzergebnis in Höhe von T€ 254. Hierin sind T€ -1.681 Aufwand aus der Barwertanpassung der Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber den Anteilseignern der Fonds enthalten. Die Overheadkosten des Berichtszeitraumes (Personalaufwand, Abschreibungen, sonstige betriebliche Aufwendungen) betragen T€ 1.924 (Vorjahreszeitraum: T€ 2.340). Der weiter oben beschriebene Ertrag aus der Neubewertung der Finanzimmobilien in Höhe von T€ 791 (Vorjahreszeitraum: T€ 0) ist voll diesem Segment zuzu-

ordnen. Unter Berücksichtigung eines Ertragsteueraufwands in Höhe von T€ 291 führt dies insgesamt zu einem negativen Segmentergebnis nach Steuern, aber vor Berücksichtigung der Abschreibung auf die im Rahmen des Erwerbs der One Group GmbH erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände, in Höhe von T€ -523. Dies entspricht dem intern berichteten wirtschaftlichen Segmentergebnis. Dem Segment *One Group* sind jedoch auch die im Rahmen des Erwerbs der One Group GmbH erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände auf Konzernebene zuzuordnen. Hierauf erfolgte im Berichtszeitraum eine planmäßige Abschreibung in Höhe von T€ 850. Dem steht die darauf entfallende Auflösung passiver latenter Steuern in Höhe von T€ 272 gegenüber. Insgesamt ergibt sich danach für das Segment *One Group* ein negatives Ergebnis nach Steuern in Höhe von T€ -1.101.

Der Geschäftsverlauf auf Gesamtkonzernebene lag in den ersten neun Monaten 2015 hinsichtlich Umsatzerlöse, Finanzierungs- und Overheadkosten im Plan. Die oben beschriebenen im Berichtszeitraum angefallenen zusätzlichen Materialaufwendungen waren jedoch nicht in dem Maße geplant. Folglich liegen die Finanzkennzahlen Rohertrag, EBIT und Ergebnis vor/nach Steuern des Berichtszeitraums unter Plan.

Marktwerte der Vorräte

Bei einem Projektentwickler wie der ISARIA Wohnbau werden die zentralen Vermögenswerte – die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Vorräte im Bau – zu Anschaffungskosten bilanziert. Dies unterscheidet die Bilanz des ISARIA Wohnbau Konzerns grundlegend von derjenigen eines Immobilien-Bestandshalters, bei dem die zentralen Vermögenswerte zu Marktwerten bilanziert werden. Um dennoch eine gewisse Vergleichbarkeit mit Immobilien-Bestandshaltern herstellen zu können, wurde der Fair Value dieser Vorräte deshalb von der Gesellschaft mittels marktgängiger Residualwertberechnungen selbst ermittelt und von einem externen Sachverständigen bestätigt. Bei dieser Bewertungsmethode werden die Ertragswerte durch einen Gutachter in Abstimmung mit den Projektentwicklern geschätzt. Die budgetierten Fertigstellungskosten inklusive eines angemessenen Entwicklergewinns werden von den Ertragswerten in Abzug gebracht. Das Residuum dieser Bewertungsmethode ergibt dann den Verkehrswert unserer Projektentwicklungen. Auf der Grundlage dieser Verkehrswerte berechnet die Gesellschaft aus den erläuterten Vergleichsgründen den Net-Asset-Value (NAV) nach den EPRA-Standards, die internationale Vergleichsgröße zur Beurteilung von Immobiliengesellschaften. In die Berechnung des EPRA-NAV der ISARIA Wohnbau fließt das bilanzielle Eigenkapital vor Minderheiten, ergänzt um die stillen Reserven aus der Residualwertberechnung der Vorräte ein. 2014 wurde durch einen Verkauf über Buch- und Residualwert die Werthaltigkeit der Verkehrswerte belegt.

Die NAV-Betrachtung kann bei einem Projektentwickler nur der Risikobewertung dienen. Ermittelt wird der Wert, zu dem die Projekte im aktuellen Stadium oberhalb der Buchwerte an Dritte verkauft werden könnten. Der Unternehmenswert eines Entwicklers bzw. der Aktie ergibt sich jedoch darüber hinaus aus den zukünftigen Gewinnen, die bei eigener Realisierung dieser und weiterer Projekte laufend und in Zukunft erzielt werden. Damit wird der Unternehmenswert regelmäßig immer deutlich über dem NAV liegen.

Die Gesellschaft nimmt diese Berechnungen unter Berücksichtigung der EPRA Best Practice Recommendations vom Dezember 2014 vor. Nach diesen Empfehlungen sind „Trading Properties" mit ihrem Marktwert ohne Berücksichtigung latenter Steuern anzusetzen, da der EPRA NAV den immobilienwirtschaftlichen Wert des Eigenkapitals widerspiegeln soll. Nach dieser Methodik ergibt sich zum 31. Dezember 2014 der EPRA-NAV des ISARIA Wohnbau Konzerns mit T€ 112.319. Eine Aktualisierung der Residualwertberechnungen und damit des EPRA NAV erfolgt grundsätzlich nur halbjährlich. Zum 30. Juni 2015 erhöhte sich der EPRA NAV leicht auf T€ 113.092. Grund hierfür sind durch weitere Marktpreissteigerungen sowie Wertsteigerungen durch Baurechtsentwicklung weiter gestiegene stille Reserven in den bilanzierten Grundstücken. Eine Aktualisierung der Residualwertberechnungen und damit des NAV erfolgt grundsätzlich nur halbjährlich.

II. Vermögenslage

Die Vermögenslage ist maßgeblich geprägt durch einen starken Rückgang der kurzfristigen Vermögenswerte. Die Bilanzsumme ist zum 30. September 2015 mit T€ 272.177 gegenüber T€ 300.417 zum 31. Dezember 2014 um gut 9% gesunken.

Die langfristigen Vermögenswerte haben sich mit T€ 47.922 zum Berichtsstichtag im Vergleich zum 31. Dezember 2014 (T€ 38.089) deutlich erhöht. Wesentlich hierfür ist die bereits weiter oben beschriebene Umgliederung eines bisher in den Vorräten gehaltenen Objekts der One Group zu den Finanzimmobilien in Höhe von T€ 10.800. Gegenläufig wirkten im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte.

EPRA NAV – ISARIA Wohnbau Konzern

	30.06.2015 * T€	31.12.2014 T€
Eigenkapital (vor Minderheiten)	22.978	22.905
Stille Reserven Vorräte	90.114 *	89.414
EPRA NAV	113.092	112.319
Anzahl Aktien	23.764	23.764
NAV je Aktie	4,76	4,73

* Eine Aktualisierung der Residualwertberechnungen und damit des NAV erfolgt grundsätzlich nur halbjährlich

Vermögenslage

	30.09.2015 T€	31.12.2014 T€	Veränderung T€
Langfristige Vermögenswerte	47.922	38.089	9.833
Kurzfristige Vermögenswerte	224.255	262.328	-38.073
davon: Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	*166.731*	*136.439*	*30.292*
Eigenkapital	23.012	22.905	107
Eigenkapital-Quote	*8,5%*	*7,6%*	-
Langfristige Schulden	165.068	115.571	49.497
Kurzfristige Schulden	84.097	161.941	-77.844
Bilanzsumme	272.177	300.417	-28.240

Die kurzfristigen Vermögenswerte sind mit T€ 224.255 zum 30. September 2015 im Vergleich zum 31. Dezember 2014 (T€ 262.328) in Summe um rund 15% gesunken. Wesentlich reduzierten sich hierbei die Forderungen aus Grundstücksverkäufen aufgrund des im Februar 2015 erfolgten Zahlungseingangs des zu diesem Zeitpunkt fälligen Kaufpreises aus dem zum Jahresende 2014 erfolgten Verkauf einer abgeschlossenen Projektentwicklung um T€ 53.021. Der Geldeingang hieraus wurde maßgeblich zur Tilgung der Unternehmensanleihe, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verwendet. Damit reduzierten sich auch die Zahlungsmittel um T€ 17.493 von T€ 42.090 zum 31. Dezember 2014 auf T€ 24.597 zum Berichtsstichtag. Gegenläufig entwickelten sich zum Einen die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte, die sich trotz der erfolgten Übergaben im Berichtszeitraum sowie der Umgliederung eines Objektes zu den Finanzimmobilien per Saldo um T€ 30.292 erhöhten. Maßgeblich hierfür ist der Zugang von zwei Grundstücken in Höhe von T€ 46.562 im Rahmen der Erstkonsolidierung zweier Projektgesellschaften im zweiten Quartal. Des Weiteren erhöhten sich die Sonstigen Forderungen und finanziellen Vermögenswerte im Wesentlichen durch die Aktivierung des bereits beschriebenen Entschädigungsanspruchs per Saldo um T€ 1.069.

III. Finanzlage

Das Eigenkapital ist mit T€ 23.012 am Berichtsstichtag gegenüber dem 31. Dezember 2014 (T€ 22.905) entsprechend dem nur knapp positiven Konzernergebnis nach Steuern nur leicht verändert. Bedingt durch den Rückgang der Bilanzsumme erhöhte sich die Eigenkapitalquote jedoch überproportional von 7,6% auf 8,5%.

Die langfristigen Schulden erhöhten sich von T€ 115.571 zum 31. Dezember 2014 um T€ 49.497 auf T€ 165.068 zum 30. September 2015. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus einer Erhöhung der langfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten um T€ 36.212. Im Rahmen der bereits erwähnten Erstkonsolidierung wurden hier Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von T€ 32.200 übernommen.

Des Weiteren erfolgte im Berichtszeitraum die Aufnahme eines weiteren Bankkredites, der zum Berichtsstichtag mit T€ 7.234 valutiert. Der langfristige Anteil der Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften erhöhte sich durch die vom Pro-Real Deutschland Fonds 4 im Berichtszeitraum eingeworbenen Gelder um T€ 12.717.

Die kurzfristigen Schulden verringerten sich von T€ 161.941 zum 31. Dezember 2014 um T€ 77.844 bzw. rund 48% auf T€ 84.097 zum Berichtsstichtag. Zunächst reduzierte sich der kurzfristige Anteil der Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften per Saldo um T€ 1.475. Grund hierfür ist die Auszahlung des Gewinnanspruchs gegenüber den Anlegern des JK Fonds I. Dieser Alt-Fonds ist damit vollständig abgewickelt. Die kurzfristigen Finanzschulden gegenüber Nicht-Banken haben sich im Berichtszeitraum um insgesamt T€ 23.300 durch die Rückzahlung der Unternehmensanleihe im Februar 2015 sowie weiterer Anleihen reduziert. Die kurzfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich im Berichtszeitraum um T€ 15.805. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Tilgung eines Kredits, der im Dezember 2014 im Rahmen der Erstkonsolidierung einer Projektentwicklung übernommen wurde. Die Verbindlichkeiten aus Anzahlungen reduzierten sich im Zuge der Übergabe fertiggestellter Wohneinheiten um T€ 13.275. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich durch Zahlung um T€ 17.291. Die übrigen Schulden verringerten sich im Wesentlichen durch die Tilgung von zwei Darlehen, die ebenfalls im Dezember 2014 im Rahmen der Erstkonsolidierung einer Projektentwicklung übernommen wurden, um insgesamt T€ 5.339.

Die flüssigen Mittel des Konzerns haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2014 (T€ 42.090) um T€ 17.493 verringert und betragen am Berichtsstichtag T€ 24.597. Über diese Mittel kann der Konzern zum 30. September 2015 in Höhe von T€ 10.998 (Vorjahr: T€ 17.003) frei verfügen.

Der Rückgang der frei verfügbaren Zahlungsmittel setzt sich zusammen aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 27.620 (Vorjahreszeitraum: T€ -12.969), dem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von T€ 1.104 (Vorjahreszeitraum: T€ -14) sowie dem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von T€ -34.729 (Vorjahreszeitraum: T€ 30.305).

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt im Berichtszeitraum T€ 27.620 nach T€ -12.969 im Vorjahreszeitraum und resultiert im Wesentlichen aus dem Konzernergebnis vor Ertragssteuern in Höhe von T€ 209 zuzüglich dem Finanzergebnis (T€ 11.419), dem Rückgang der zum Verkauf bestimmten Grundstücke um T€ 6.183, dem Rückgang der Forderungen aus Grundstücksverkäufen und sonstigen Forderungen und finanziellen Vermögenswerten um T€ 68.687 sowie einem Rückgang der unverzinslichen Verbindlichkeiten und Rückstellungen um T€ 58.785.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beträgt in den ersten neun Monaten 2015 T€ 1.104 (Vorjahreszeitraum: T€ -14) und resultiert im Wesentlichen aus im Rahmen der Erstkonsolidierung zweier Projektgesellschaften übernommenen Zahlungsmittel in Höhe von T€ 1.510 abzüglich Auszahlungen für den Erwerb von Sachanlagen in Höhe von T€ 445.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beträgt in den ersten neun Monaten 2015 T€ -34.729 nach T€ 30.305 im Vorjahreszeitraum. Die Tilgung von Finanzschulden in Höhe von T€ 52.975 (Vorjahreszeitraum: T€ 33.564) und Zinszahlungen in Höhe von T€ 4.149 (Vorjahreszeitraum: T€ 12.098) überstiegen die Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden für die laufende Bautätigkeit in Höhe von T€ 22.394 (Vorjahreszeitraum: T€ 75.967).

Finanzlage

	30.09.2015 T€	31.12.2014 T€	Veränderung T€
Zahlungsmittel	10.998	17.003	-6.005

	01.01. – 30.09.2015 T€	01.01. – 30.09.2014 T€	Veränderung T€
Cashflow aus			
laufender Geschaftstätigkeit	27.620	-12.969	40.589
Investitionstätigkeit	1.104	-14	1.118
Finanzierungstätigkeit	-34.729	30.305	-65.034

3. Risiko- und Chancenbericht

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

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

Über das Vermögen des früheren Vorstandsvorsitzenden Josef Kastenberger wurde am 18. Juni 2015 das Insolvenzverfahren eröffnet. Die Gesellschaft hat umfangreiche Schadenersatzansprüche im Insolvenzverfahren angemeldet. Diese Forderungen sind nicht aktiviert, ihre Einbringung ist nun aber auch ganz überwiegend nicht mehr zu erwarten.

Die Gesellschaft und weitere Parteien wurden seit 2013 von einem Aktionär auf Schadenersatz u. a. wegen Prospekthaftung aus dem Börsengang 2010 in Anspruch genommen. Die schon im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2014 erwähnten Vergleichsgespräche konnten im 3. Quartal 2015 erfolgreich abgeschlossen werden. Der Gesellschaft entstehen dadurch keinerlei Belastungen. Damit sind aus Sicht der Gesellschaft alle Risiken aus dem Börsengang erledigt.

4. Nachtragsbericht

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

5. Prognosebericht

Auf Basis der Umsatzerlöse der ersten neun Monate 2015 sowie des aktuellen Baufortschritts im Großprojekt *nido* in Karlsfeld bekräftigen wir unsere im Rahmen der Berichterstattung zum 31. Dezember 2014 für das Gesamtjahr 2015 abgegebene Prognose hinsichtlich eines Umsatzvolumens von rund € 100 Mio. Aus diesem Umsatzvolumen allein werden wir, aufgrund der wie in Kapitel 2.I berichtet höher als geplanten Nachlaufkosten aus bereits in Vorjahren übergebenen Bauabschnitten und Projekten, das für das Gesamtjahr 2015 ursprünglich prognostizierte Ergebnis nach Steuern im hohen einstelligen Millionen-Bereich nicht erreichen. Stattdessen erwarten wir auf Basis des prognostizierten Umsatzvolumens nun für das Gesamtjahr 2015 ein sicheres Ergebnis nach Steuern im mittleren einstelligen Millionen-Bereich.

Nicht berücksichtigt hierbei sind jedoch mögliche Ertragschancen aus zusätzlichen Umsätzen durch den Verkauf einer abgeschlossenen Projektentwicklung. Hierzu laufen derzeit konkrete Verkaufsverhandlungen. Ein Abschluss mit Ergebnisauswirkung noch in 2015 kann jedoch zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht mit überwiegender Wahrscheinlichkeit prognostiziert werden.

München, 9. November 2015

Michael Haupt
Vorstandssprecher | CEO

Christian Dunkelberg
Vorstand | CIO

Jan von Lewinski
Vorstand | COO

03 | VERKÜRZTER KONZERNZWISCHEN ABSCHLUSS

Konzerngesamtergebnisrechnung

vom 1. Januar bis 30. September 2015

	01.01. – 30.09.2015 T€	01.01. – 30.09.2014 * T€	Q3 2015 T€	Q3 2014 * T€
Umsatzerlöse				
a) aus dem Verkauf von Objekteinheiten	59.858	62.798	24.788	6.569
b) aus der Vermietung	3.350	2.506	1.131	834
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13	146	6	39
	63.221	65.449	25.925	7.442
Bestandsveränderungen von zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten	40.376	15.230	-4.003	30.791
Gesamtleistung	103.596	80.679	21.922	38.232
Materialaufwand				
a) Aufwendungen für den Verkauf von Objekteinheiten	-80.416	-61.281	-13.578	-35.098
b) Aufwendungen für die Vermietung	-2.715	-2.035	-1.127	-685
	-83.132	-63.316	-14.705	-35.782
Rohertrag	20.465	17.363	7.217	2.450
Personalaufwand	-4.377	-3.871	-1.108	-1.266
Abschreibungen	-1.174	-1.295	-345	-429
Neubewertung der Finanzimmobilien	791	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	3.191	1.580	192	315
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.269	-8.536	-2.322	-2.152
EBIT	11.627	5.242	3.634	-1.082
Finanzerträge	115	1.709	33	1.467
Finanzaufwendungen	-11.859	-10.205	-3.765	-3.390
Ergebnis von at equity einbezogenen Unternehmen	325	682	97	0
Finanzergebnis	-11.419	-7.814	-3.635	-1.923
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	209	-2.572	-1	-3.005
Ertragsteueraufwand (-) / -ertrag (+)	-107	616	34	218
Konzernergebnis nach Ertragsteuern	102	-1.957	33	-2.787
davon zurechenbar den Gesellschaftern der ISARIA	111	-1.934	31	-2.777
davon zurechenbar Minderheitsgesellschaftern	-10	-23	2	-9
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse	0	0	0	0
Konzerngesamtergebnis	102	-1.957	33	-2.787
davon zurechenbar den Gesellschaftern der ISARIA	111	-1.934	31	-2.777
davon zurechenbar Minderheitsgesellschaftern	-10	-23	2	-9
Ergebnis je Aktie in €				
unverwässert	0,00	-0,08	0,00	-0,12
verwässert	0,00	-0,08	0,00	-0,12

* Angepasste Vorjahreszahlen aufgrund der endgültigen Kaufpreisallokation der One Group GmbH

Konzernbilanz

zum 30. September 2015

Aktiva	30.09.2015 T€	31.12.2014 T€
I. Langfristige Vermögenswerte	47.922	38.089
1. Immaterielle Vermögenswerte	7.641	8.555
2. Finanzimmobilien	24.055	13.192
3. Sachanlagen	659	328
4. Finanzielle Vermögenswerte		
a) Anteile an at equity einbezogenen Unternehmen	765	1.040
b) Beteiligungen	0	75
5. Latente Steuerguthaben	14.727	14.758
6. Sonstige langfristige Vermögenswerte	75	140
II. Kurzfristige Vermögenswerte	224.255	262.328
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
a) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	166.541	135.799
b) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	190	640
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen und anderen Lieferungen und Leistungen	6.927	59.948
3. Ertragsteuererstattungsansprüche	2.787	1.707
4. Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	23.212	22.143
5. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	24.597	42.090
Summe Aktiva	272.177	300.417

Passiva	30.09.2015 T€	31.12.2014 T€
I. Eigenkapital	23.012	22.905
1. Gezeichnetes Kapital	23.764	23.764
2. Rücklagen	137.120	137.120
3. Bilanzverlust	-137.865	-137.976
Konzerneigenkapital der Mehrheitsgesellschafter	23.019	22.908
4. Anteile der Minderheitsgesellschafter	-7	-3
II. Langfristige Schulden	165.068	115.571
1. Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften	97.572	84.855
2. Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	62.773	26.562
3. Latente Steuerschulden	1.332	1.335
4. Sonstige Rückstellungen	3.391	2.819
III. Kurzfristige Schulden	84.097	161.941
1. Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften	8.224	9.699
2. Finanzschulden aus stillen Beteiligungen, partiarischen Darlehen und sonstigen Kapitalüberlassungen	12.018	35.318
3. Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	17.368	33.173
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.153	28.445
5. Verbindlichkeiten aus Anzahlungen	25.896	39.171
6. Tatsächliche Ertragsteuerschulden	3.804	4.237
7. Sonstige Rückstellungen	2.966	3.892
8. Übrige Schulden	2.668	8.006
Summe Passiva	272.177	300.417

Veränderung des Konzerneigenkapitals

vom 1. Januar bis 30. September 2015

	Gezeichnetes Kapital T€	Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen T€	Rücklagen T€		Bilanzverlust T€	Konzerneigenkapital der Mehrheitsgesellschafter T€	Anteile der Minderheitsgesellschafter T€	Gesamtkonzerneigenkapital T€
Stand zum 01. Januar 2014	20.764	8.700	131.472		-147.270	13.665	-59	13.605
Konzerngesamtergebnis *	0	0	0		-1.934	-1.934	-23	-1.957
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		-149.204	11.679	-30	11.649
Stand zum 01. Januar 2015	23.764	0	137.120		-137.976	22.908	-3	22.905
Konzerngesamtergebnis	0	0	0		111	111	-10	102
Erstkonsolidierung	0	0	0		0	0	5	5
Stand zum 30. September 2015	23.764	0	137.120		-137.865	23.019	-7	23.012

* Angepasste Vorjahreszahlen aufgrund der endgültigen Kaufpreisallokation der One Group GmbH

Konzernkapitalflussrechnung

vom 1. Januar bis 30. September 2015

	01.01.–30.09.2015 T€	01.01. – 30.09.2014 * T€
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	209	-2.572
Anpassungen bei der Überleitung vom Konzernergebnis vor Ertragsteuern auf den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		
Abschreibungen	1.174	1.343
Wertberichtigungen (+) / Wertaufholungen (-)	6	-598
Finanzergebnis	11.419	7.814
Sonstige nicht zahlungswirksame Aufwendungen / Erträge	-479	0
Rückgang (+) und Anstieg (-) der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderer Vorräte	6.183	-14.587
Rückgang (+) und Anstieg (-) der Forderungen aus Grundstücksverkäufen und anderen Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen und finanziellen Vermögenswerte	68.687	5.788
Anstieg (+) und Rückgang (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten	-58.785	-8.743
Anstieg (+) und Rückgang (-) der sonstigen Rückstellungen	-354	55
Erstattete/Gezahlte Ertragsteuern	-439	-1.467
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	27.620	-12.969
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten	-1	-10
Erwerb von Sachanlagen	-445	-83
Unternehmenszusammenschlüsse nach IFRS 3 abzüglich erworbener Zahlungsmittel	1.511	-28
Abgang von Zahlungsmitteln aufgrund von Kontrollverlust von Tochterunternehmen	-3	0
Erhaltene Zinsen	44	86
Cashflow aus Investitionstätigkeit	1.104	-14
Nettoeinzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	22.394	75.967
Auszahlung aus der Tilgung von Finanzschulden	-52.975	-33.564
Gezahlte Zinsen	-4.149	-12.098
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-34.729	30.305
Zahlungswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	-6.005	17.323
Anfangsbestand der Zahlungsmittel	17.003	12.393
Endbestand der Zahlungsmittel	10.998	29.716

* Angepasste Vorjahreszahlen aufgrund der endgültigen Kaufpreisallokation der One Group GmbH

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben

zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2015

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

1. Geschäftstätigkeit

Der ISARIA Wohnbau Konzern ist Projektentwickler für Wohnimmobilien. Der Konzern kauft Grundstücke über eigenständige Projektgesellschaften/Tochtergesellschaften in attraktiven Lagen, plant dort Wohnimmobilien, baut diese und verkauft sie anschließend. Das optimale Ertragspotential wird dabei gegebenenfalls bereits durch einen Verkauf in einer früheren Phase der Projektentwicklung verwirklicht. Die Geschäftstätigkeit des ISARIA Wohnbau Konzerns gliedert sich in die Geschäftsbereiche Neubau von Wohnimmobilien und Revitalisierung von Bestandsimmobilien. Zu Letzterem zählt auch die Umnutzung von ehemaligen Gewerbeobjekten zu Wohnimmobilien unter der Marke *APP.ARTMENTS*.

Das Geschäftsmodell der Gesellschaft ist darauf angelegt, die errichteten Wohnungen und Häuser vollständig zu veräußern. Seit diesem Jahr wird jedoch laufend überprüft, ob sich etwa planungsrechtlich innerhalb unserer Projekte verpflichtend zu errichtende geförderte Wohnungsbauprojekte oder Gewerbeobjekte auch als Finanzimmobilien im Bestand halten lassen. Das Gleiche gilt für angebotene und bereits von dritter Seite realisierte Wohnanlagen. Voraussetzung für den Ausweis als Finanzimmobilie ist, dass die aktuell günstige erstrangige Zinssituation ausreichende Bewirtschaftungsüberschüsse zur Verzinsung des Eigenkapitals erlaubt und dieses Eigenkapital nicht notwendig bei Projektentwicklungen benötigt wird. Dieses kann etwa durch neue Finanzprodukte der konzerneigenen Finanzierungsplattform sichergestellt werden. Insgesamt sollen durch Finanzimmobilien stetige Mieteinnahmen zum Ausgleich des vergleichsweise volatilen Projektentwicklungsgeschäfts generiert werden.

Die Gesellschaft war bisher mit ihren Projektgesellschaften ausschließlich im wachstumsstarken Großraum München tätig und ist dort seit Jahren einer der Marktführer. Diese Position kann nur noch durch laufende Akquisitionen gehalten, nicht aber sinnvoll ausgebaut werden. Vor diesem Hintergrund erfolgte 2014 die strategische Entscheidung zur geografischen Ausweitung der Geschäftstätigkeit auf Hamburg als zweiten Standort. Dies auch vor dem Hintergrund, dass in dieser nächstgrößeren deutschen Stadt

das Preisniveau für Eigentumswohnungen deutlich niedriger ist als in München – bei ebenfalls starkem Bevölkerungswachstum und vergleichbarer Kaufkraft der privaten Haushalte. In Hamburg hat die Gesellschaft 2014 bereits zwei Projekte erworben und eine Betriebsstätte gegründet. München bleibt weiterhin Heimat der Gesellschaft mit allen zentralen Funktionen.

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

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

2. Grundlagen der Erstellung des Abschlusses

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2015 erfolgte in Übereinstimmung mit IAS 34 „Zwischenberichterstattung" als verkürzter Konzernzwischenabschluss. Dieser Konzernzwischenabschluss enthält nicht alle für den Abschluss eines Geschäftsjahres vorgeschriebene Informationen und sollte in Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 gelesen werden.

Im Geschäftsjahr wurde eine Änderung der Rechnungslegungsmethode bei den Finanzimmobilien vorgenommen. Das nun angewandte Modell des beizulegenden Zeitwertes führt dazu, dass verlässliche und sachgerechtere Informationen über die Auswirkungen der Ereignisse, Geschäftsvorfälle oder Bedingungen auf die Vermögens- und Ertragslage oder die Cashflows der Gesellschaft dargestellt werden, als beim zuvor angewandten Anschaffungskostenmodell. In diesem Zusammenhang ergab sich ein Ertrag aus der Neubewertung der Finanzimmobilien in Höhe von T€ 791, der sich aus der im Rahmen der Umgliederung eines bisher zur Veräußerung bestimmten Objekts aus den Vorräten in die Finanzimmobilien erfolgten Neubewertung des Objekts zum Marktwert ergibt. Die Neuanwendung des Modells des beizulegenden Zeitwertes auf die bereits in den Finanzimmobilien gehaltenen Objekte führte lediglich zu einer Zuschreibung auf in Vorperioden außerplanmäßig abgeschriebene Werte, die die zugrundegelegten fortgeführten Anschaffungskosten jedoch nicht übersteigen. Eine Anpassung der Vorjahreswerte ergab sich aus diesem Sachverhalt insgesamt nicht.

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

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2015 wird nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt. Dabei wurden alle verpflichtend anzuwendenden Standards berücksichtigt, auf eine freiwillige vorzeitige Anwendung von Standards wurde verzichtet. Aus der erstmaligen Anwendung von Standards und Interpretationen ergaben sich keine Auswirkungen auf die Rechnungslegungsmethoden und die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

3. Änderungen des Konsolidierungskreises

Zum 30. September 2015 wurden neben der ISARIA Wohnbau AG 38 Tochtergesellschaften (31. Dezember 2014: 37) sowie unverändert zum 31. Dezember 2014 drei Gemeinschaftsunternehmen at equity in den Konzernabschluss einbezogen.

Die Gesellschaft hatte bereits im Dezember 2013 mittels notarieller Kaufverträge den Erwerb von jeweils 84% der Anteile an den Projektgesellschaften Wohnbau Objekt Hansastraße GmbH und Wohnbau Objekt Tübinger Straße GmbH beurkundet. Der Vollzug dieser Verträge stand unter der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung durch Finanzierungspartner. Diese Voraussetzungen waren in beiden Fällen im April 2015 erfüllt. Da die ISARIA Wohnbau AG bereits zuvor jeweils 6% der Anteile hielt, werden seit diesem Zeitpunkt jeweils 90% der Geschäftsanteile gehalten.

Des Weiteren erfolgte bereits im Geschäftsjahr 2014 die Neugründung der Gesellschaft ProReal Deutschland Fonds 4 GmbH & Co. geschlossene InvKG (im Folgenden auch ProReal Deutschland Fonds 4 genannt) mit dem Zweck der Einwerbung von Finanzierungsmitteln. Erst im Berichtszeitraum nahm diese Gesellschaft ihre Geschäftstätigkeit auf, so dass sie zum 23. April 2015 mit der Freigabe des Vertriebsstartes durch die BAFIN erstmals vollkonsolidiert wurde.

Im Berichtszeitraum erfolgte zum 01. Juli die Entkonsolidierung der in Liquidations befindlichen Gesellschaften ProReal Deutschland Fonds GmbH & Co. KG und ProReal Deutschland Projektfonds GmbH & Co. KG. Ein Ergebniseffekt ergab sich aus diesem Sachverhalt nicht.

4. Wesentliche Geschäftsvorfälle

Planmäßige Rückzahlung von Anleihen

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

Im dritten Quartal 2015 erfolgte u.a. die Rückzahlung einer Nachranganleihe über € 10,0 Mio. an den Stratos Mezzanine Fonds. Die Ablösung dieser Finanzierungen trägt zur weiteren Reduzierung der Finanzierungskosten im Konzern bei. Damit haben wir im Konzern keine Mezzanine-Finanzierung mehr, deren Verzinsung über 10% liegt.

Vertriebsstart ProReal Deutschland Fonds 4

Mit Datum vom 23. April 2015 erhielt die One Group die Zulassung und die Genehmigung zum Vertriebsstart des ProReal Deutschland Fonds 4, ihrem ersten nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) regulierten Investmentfonds. Das geplante Emissionsvolumen beträgt € 75 Mio. Bis zum 30. September 2015 konnten hierauf bereits über € 15 Mio. eingeworben werden.

Erwerb Mehrheitsanteile an zwei Projektentwicklungen

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

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€ 13.599 (Vj. T€ 21.699) hinzu, erhält man die in der Bilanz ausgewiesenen Zahlungsmittel.

6. Segmentberichterstattung

in T€	Neubau	Revitalisierung	One Group	Sonstige	Konsolidierung / Überleitung	Konzern
Umsatzerlöse - extern						
01.01. – 30.09.2015	51.467	8.955	539	2.260	0	63.221
01.01. – 30.09.2014	21.266	41.773	141	2.269	0	65.449
Umsatzerlöse - intern						
01.01. – 30.09.2015	0	0	262	0	-262	0
01.01. – 30.09.2014	0	0	156	0	-156	0
Bestandsveränderung						
01.01. – 30.09.2015	40.192	-590	774	0	0	40.376
01.01. – 30.09.2014*	15.211	18	0	0	0	15.230
Gesamtleistung						
01.01. – 30.09.2015	91.659	8.365	1.574	2.260	-262	103.596
01.01. – 30.09.2014*	36.478	41.792	297	2.269	-156	80.679
Abschreibungen						
01.01. – 30.09.2015	-105	0	-918	-151	0	-1.174
01.01. – 30.09.2014*	-96	0	-978	-222	0	-1.295
EBIT						
01.01. – 30.09.2015	8.648	4.592	-1.336	27	-304	11.627
01.01. – 30.09.2014*	3.003	5.205	-2.892	-74	0	5.242
Finanzerträge						
01.01. – 30.09.2015	51	0	7.960	0	-7.895	115
01.01. – 30.09.2014*	1.483	19	10.605	0	-10.399	1.708
Finanzaufwendungen						
01.01. – 30.09.2015	-7.968	-4.043	-7.705	-37	7.895	-11.859
01.01. – 30.09.2014*	-10.878	-3.151	-6.108	-371	10.303	-10.205
At equity Ergebnis						
01.01. – 30.09.2015	325	0	0	0	0	325
01.01. – 30.09.2014	682	0	0	0	0	682
Ertragsteueraufwand (-) / -ertrag (+)						
01.01. – 30.09.2015	-61	-26	-19	0	0	-107
01.01. – 30.09.2014*	-172	707	81	0	0	616
Ergebnis nach Steuern						
01.01. – 30.09.2015	994	522	-1.101	-10	-304	102
01.01. – 30.09.2014*	-5.883	2.780	1.686	-444	-95	-1.956
Wertminderungen (-) / Wertaufholungen (+) auf Vorräte und Forderungen						
01.01. – 30.09.2015	-6	0	0	0	0	-6
01.01. – 30.09.2014	-23	621	0	0	0	598

* Angepasste Vorjahreszahlen aufgrund der endgültigen Kaufpreisalokation der One Group GmbH bzw. aufgrund einer geänderten Segmentzuordnung

7. Haftungsverhältnisse, Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zu den Haftungsverhältnissen, Eventualverbindlichkeiten und sonstigen finanziellen Verpflichtungen wird auf die Darstellung im Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2014 verwiesen, da diese zum 30. September 2015 im Wesentlichen in unveränderter Höhe fortbestehen.

8. Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

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

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

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

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

Buchwerte und beizulegende Zeitwerte

	Bewertungskategorie nach IAS 39	30.09.2015 Buchwert	30.09.2015 Beizulegender Zeitwert	31.12.2014 Buchwert	31.12.2014 Beizulegender Zeitwert
Aktiva in T€					
Finanzielle Vermögenswerte – Beteiligungen	AfS	0	n/a	75	n/a
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	LaR	6.927	6.927	59.948	59.948
Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	LaR	5.205	5.205	5.232	5.170
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	24.597	24.597	42.090	42.090
Passiva in T€					
Abfindungsverbindlichkeiten von Gesellschaftern von Personengesellschaften	FLAC	105.795	109.460	94.554	100.266
Finanzschulden aus stillen Beteiligungen, partiarischen Darlehen und anderen Kapitalüberlassungen	FLAC	12.018	12.018	35.318	35.318
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	FLAC	80.141	80.189	59.735	59.873
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	11.153	11.153	28.445	28.445
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	300	300	5.037	5.037

9. Wesentliche Transaktionen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

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

Im Berichtszeitraum wurden die in der nachstehenden Tabelle zusammengefassten Geschäfte zwischen der ISARIA Wohnbau Gruppe und nahe stehenden Unternehmen und Personen getätigt:

Transaktionen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

	Ertrag	Aufwand	Forderungen	Verbindlichkeiten
in T€	01.01. – 30.09.2015	01.01. – 30.09.2015	30.09.2015	30.09.2015
JK-COR Gesellschaften	326	1	0	81
Vorstand und Aufsichtsrat	0	1.004	0	29
Summe	326	1.005	0	110
in T€	01.01. – 30.09.2014	01.01. – 30.09.2014	31.12.2014	31.12.2014
JK-COR Gesellschaften	682	0	0	81
Vorstand und Aufsichtsrat	2	972	0	7
Summe	684	972	0	88

10. Personal

Durchschnittlich waren 58 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2015 beschäftigt.

	30.09.2015	31.12.2014
Mitarbeiteranzahl	60	60

11. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

München, 9. November 2015

Michael Haupt
Vorstandssprecher | CEO

Christian Dunkelberg
Vorstand | CIO

Jan von Lewinski
Vorstand | COO

Impressum

Herausgeber und Layout
ISARIA Wohnbau AG
Leopoldstraße 8
80802 München
Deutschland

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

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

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

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

Satz
TPA Agentur für Kommunikationsdesign GmbH

Bildnachweis
Illustration Fuchshuber Architekten GmbH

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

Finanzkalender

18. März 2016
Veröffentlichung Geschäftsbericht

21. April 2016
Hauptversammlung

13. Mai 2016
Veröffentlichung 3-Monatsabschluss

12. August 2016
Veröffentlichung 6-Monatsabschluss

14. November 2016
Veröffentlichung 9-Monatsabschluss

Zukunftsgerichtete Aussagen und Prognosen

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