



Quartalsbericht Q2 2016



Kennzahlen im Überblick

Operative Kennzahlen

in Mio. €

	01.01. - 30.06.2016	01.01. - 30.06.2015	Q2 2016	Q2 2015
Umsatzerlöse	8,1	37,3	3,3	22,8
Gesamtleistung	49,6	81,7	12,5	66,5
Rohertrag	3,4	13,2	2,1	7,2
EBITDA	-2,8	8,6	-1,9	4,1
EBIT	-3,5	7,9	-2,3	3,7
Finanzergebnis	-10,2	-7,8	-5,0	-3,7
Konzernjahresergebnis nach Steuern	-9,2	0,0	-2,8	-0,2
Rohertragsmarge	42%	36%	65%	31%
EBIT-Marge	-43%	21%	-69%	16%
Umsatzrendite	-113%	0%	-84%	-1%

Bilanzkennzahlen

in Mio. €

	30.06.2016	31.12.2015
Kurzfristiges Vermögen	235,8	207,8
davon: Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	184,7	142,5
Eigenkapital	21,4	31,0
Finanzschulden & Abfindungsverbindlichkeiten	241,5	205,6
davon langfristig	113,5	122,9
Bilanzsumme	312,6	279,2

Kennzahlen Verkauf

in Mio. €

	01.01. - 30.06.2016	01.01. - 30.06.2015
notarielle Verkaufsleistung der Periode	4	12
	30.06.2016	31.12.2015
Auftragsbestand*	20	20

* Bestand an
notariell
verbrieften,
noch nicht
übergebenen,
Verkäufen

Mitarbeiter

	30.06.2016	31.12.2015
Anzahl Mitarbeiter	60	62

Inhaltsverzeichnis

01

AN UNSERE AKTIONÄRE

04 – 09

An unsere Aktionäre

04 – 05

Die ISARIA Wohnbau AG Aktie

06 – 09

02

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

10 – 31

03

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

32 – 49

Konzerngesamtergebnisrechnung 33

Konzernbilanz 34 – 35

Veränderung des Konzerneigenkapitals 36 – 37

Konzernkapitalflussrechnung 38

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben
zum verkürzten Konzernzwischenabschluss 39 – 49

04

WEITERE ANGABEN

50 – 51

Impressum

50

01 | AN UNSERE AKTIONÄRE

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

mit der bereits im Juni verkündeten, und in den letzten Tagen vollzogenen Übernahme unseres Unternehmens durch den US-amerikanischen Private Equity Funds Lone Star schlagen wir ein neues Kapitel in der Unternehmensgeschichte der ISARIA Wohnbau AG auf.

Bereits im Geschäftsbericht 2015 haben wir Wachstum als klare strategische Zielsetzung formuliert. Mit der im Rahmen des Einstiegs von Lone Star bereits erfolgten Kapitalerhöhung in Höhe von € 53 Mio. können wir im ersten Schritt dieses Wachstum schneller und effektiver erreichen. Es liegen nun spannende, aber auch herausfordernde Aufgaben vor uns.

Auf operativer Seite geht unser Großprojekt nido in Karlsfeld, das die letzten Jahre unser zentrales Bauprojekt war, langsam dem Ende zu. Ein Schwerpunkt für 2016 und 2017 ist nun die Projektentwicklung, da zahlreiche Großprojekte nach der grundsätzlichen Schaffung des Baurechts nun sehr detailliert und aufwändig für den eigentlichen Bauprozess und Vertrieb vorbereitet werden. Seit Jahresbeginn konnten auch einige neue Akquisitionen unsere Projektpipeline verstärken.

Zu dem mit dem neuen Großaktionär eingeschlagenen Weg gehört aber auch der heute wirksam werdende Abschied von der Börse. In den über fünf Jahren seit Börsengang sind wir letztlich zu klein geblieben, um auf dem Parkett des öffentlichen Kapitalmarktes für institutionelle Investoren attraktiv zu sein. Für unsere wenigen verbleibenden Aktionäre bedeutet dies, dass die ISARIA-Aktie nun an keiner Börse mehr gehandelt werden kann. Wir möchten uns an dieser Stelle bei all denjenigen Aktionären bedanken und verabschieden, die uns die letzten Jahre treu waren und die im Rahmen des laufenden Übernahmeangebots ihre Aktien an Lone Star übertragen haben.

München, 30. August 2016



Michael Haupt
Vorstandssprecher | CEO



Jan von Lewinski
Vorstand | COO

Die ISARIA Wohnbau AG

Aktie

Lone Star veröffentlicht freiwilliges Übernahmeangebot an die Aktionäre der ISARIA Wohnbau AG

LSREF4 ARIA Beteiligungs GmbH & Co. KG („LSREF4“ oder „Bieterin“), ein mit Lone Star Real Estate Funds IV (US) L.P. und Lone Star Real Estate Fund IV (Bermuda), L.P. (Lone Star Funds und die mit ihnen verbundenen Unternehmen zusammen „Lone Star“) verbundenes Unternehmen, hat am 28. Juli 2016 die Angebotsunterlage zum öffentlichen Übernahmeangebot mit dem Ziel des Erwerbs aller ausstehenden Aktien der ISARIA Wohnbau AG („ISARIA“) veröffentlicht. LSREF4 hatte die Absicht der öffentlichen Übernahme der ISARIA bereits am 17. Juni 2016 im Rahmen einer Veröffentlichung gemäß §10 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes bekannt gegeben.

Am 28. Juli 2016 begann damit die Annahmefrist, in der ISARIA-Aktionäre ihre Aktien zum Preis von € 4,50 in bar pro Aktie andienen können. Die vierwöchige Annahmefrist endete am 25. August 2016. LSREF4 teilte in der Angebotsunterlage mit, dass sie bereits 700.000 ISARIA-Aktien erworben hat. Im Zusammenhang mit der Ankündigung der geplanten Übernahme hatte LSREF4 mit einer Mehrheit der ISARIA-Aktionäre Vereinbarungen über den außerbörslichen Erwerb von ISARIA-Aktien bzw. die Andienung von ISARIA-Aktien im Rahmen des Übernahmeangebots geschlossen.

ISARIA-Aktionäre, die das Angebot während der Annahmefrist nicht angenommen haben, können es noch innerhalb von zwei Wochen nach Veröffentlichung des Ergebnisses des Angebots durch die Bieterin innerhalb der sogenannten weiteren Annahmefrist annehmen. Die weitere Annahmefrist läuft vom 31. August 2016 bis zum 13. September 2016.

Die Angebotsunterlage wurde von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht am 27. Juli 2016 gebilligt. Die vollständige Dokumentation steht unter der Internetadresse der LSREF4 <http://www.lsref4-aria.de> sowie auf der Internetseite des Unternehmens im Bereich Investor Relations / Übernahmeangebot / zur Verfügung.

Lone Star hat u.a. angekündigt, die Gesellschaft als eigenständige Plattform nicht nur erhalten zu wollen, sondern ihre Aktivitäten signifikant ausbauen zu wollen. In diesem Kontext sind jedoch keine Veränderungen am Geschäftsmodell, dem Sitz der Gesellschaft oder der Zusammensetzung des Vorstands der ISARIA geplant. Auf dieser Basis haben sich Vorstand und Aufsichtsrat entschieden, das Angebot zu unterstützen.

In Abstimmung mit LSREF4 plant zudem der Vorstand der ISARIA zum Ende der Annahmefrist für das Übernahmeangebot das sogenannte Delisting der Aktien der Gesellschaft zu beantragen. Die ISARIA-Aktien werden nach einem solchen Delisting nicht mehr an einer Börse handelbar sein.

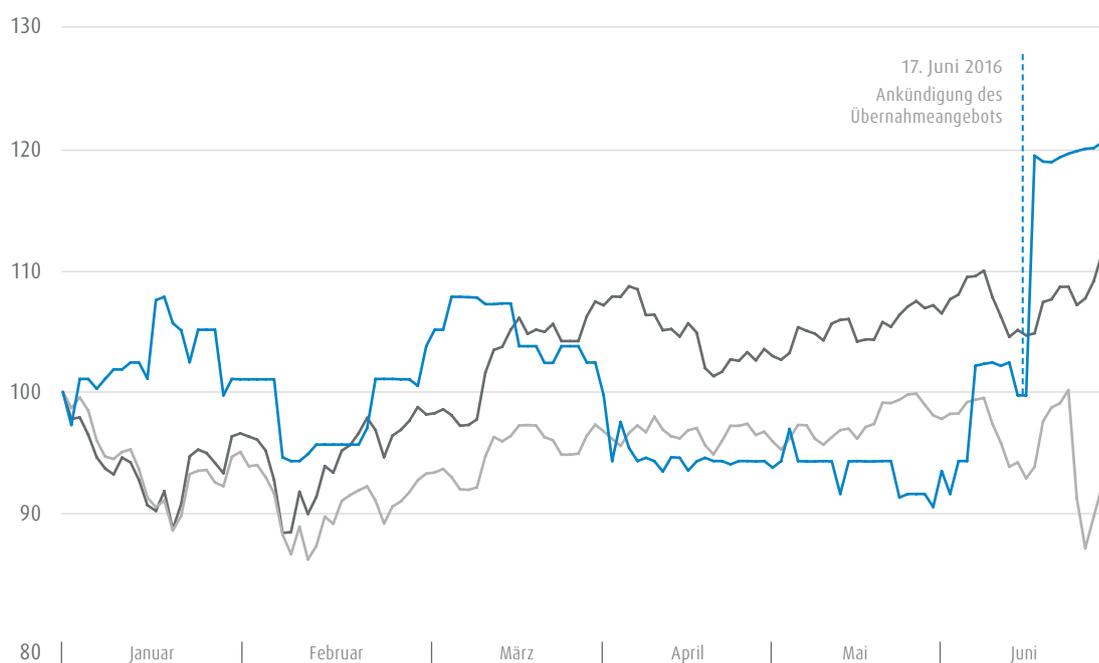
Der Vorstand und der Aufsichtsrat der ISARIA haben die Angebotsunterlage sorgfältig geprüft und bewertet sowie eine begründete Stellungnahme entsprechend ihrer gesetzlichen Pflichten abgegeben, welche auch auf der Internetseite des Unternehmens im Bereich Investor Relations / Übernahmeangebot abrufbar ist.

Kursentwicklung

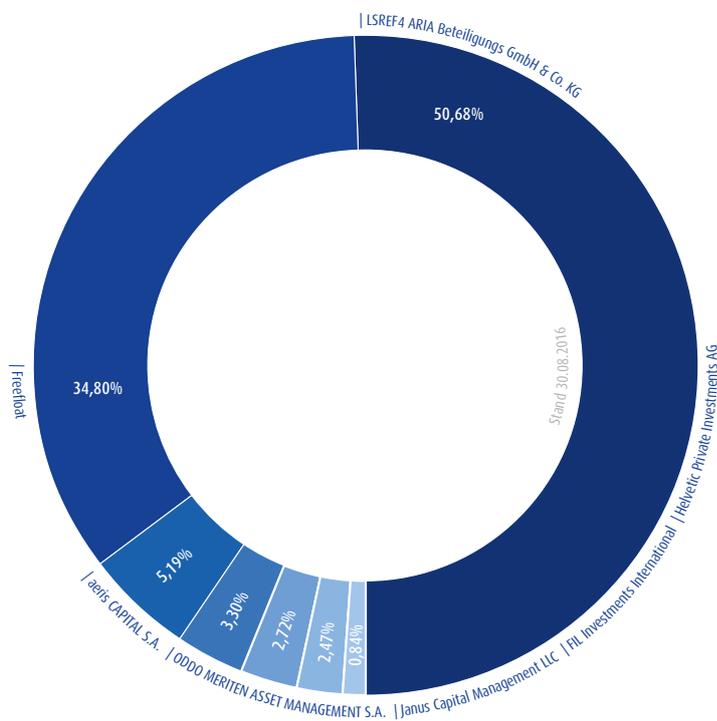
Die ISARIA-Aktie sprang nach Bekanntgabe der Ankündigung des Übernahmeangebots am 17. Juni 2016 um knapp 20% von € 3,70 auf € 4,43 und verblieb danach auf diesem Niveau knapp unterhalb des Angebotspreises aus dem Übernahmeangebot.

Entwicklung der ISARIA-Aktie

im 1. Halbjahr 2016 im Vergleich zu Branchen-Indizes (indexiert)



ISARIA Wohnbau AG Aktie | EPRA Europe | EPRA Germany



Aktionärsstruktur

zum 30. August 2016

Bis zum Redaktionsschluss dieses Quartalsberichts am 30. August 2016 meldete Lone Star, dass sie bereits 50,68% der Aktien der ISARIA Wohnbau AG halten.

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 ODDO Seydler, Frankfurt
Börsenplatz	alle deutschen Börsen inklusive Xetra

Erstnotierung	10. November 2010
Höchstkurs 6 Monate (Xetra)	€ 4,47
Tiefstkurs 6 Monate (Xetra)	€ 3,36
Schlusskurs am 30.06.2016 (Xetra)	€ 4,47
Anzahl ausgegebene Aktien	23.764.000
Börsenkapitalisierung in Mio. Euro	106,2

Stimmrechtsmitteilungen veröffentlicht

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2016 ist der ISARIA Wohnbau AG eine Stimmrechtsmitteilung gemäß § 21 Abs. 1 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) zugegangen. Alle der Gesellschaft zugegangenen Stimmrechtsmitteilungen sind auf der Internetseite des Unternehmens im Bereich Investor Relations / Finanznachrichten / Stimmrechtsmitteilungen zu finden.

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.

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. 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. Um die in den Projekten investierten Mittel möglichst renditestark einzusetzen, prüft der Vorstand fortlaufend, in welcher Phase risikooptimiert das beste Verwertungsergebnis erzielt werden kann. Der Regelfall ist der schlüsselfertige Verkauf von Einzeleigentum an private Investoren oder Eigennutzer. In Betracht kommt im Einzelfall auch, dass Projekte bereits vor oder nach Abschluss der Baurechtsentwicklung veräußert werden. Bei der Überprüfung kann sich aber auch ein Fortbestand als Finanzimmobilie als vorteilhaft darstellen. Etwa wenn planungsrechtlich innerhalb unserer Projekte verpflichtend zu errichtende geförderte Wohnungsbauprojekte oder Gewerbeobjekte vorläufig im Bestand eine wirtschaftlich bessere Realisierung erwarten lassen. Voraussetzung für den Ausweis als Finanzimmobilie ist, dass die (aktuell günstige) erstrangige Zinssituation ausreichende Bewirtschaf-

tungsüberschüsse zur Verzinsung des Eigenkapitals erlaubt und dieses Eigenkapital nicht notwendig im Umlaufvermögen benötigt wird. Dieses kann etwa durch neue Finanzprodukte der konzerneigenen Finanzierungsplattform sichergestellt werden. Insgesamt können durch Finanzimmobilien stetige Mieteinnahmen zum Ausgleich des vergleichsweise volatilen Projektentwicklungsgeschäfts generiert werden. Auch bei den Finanzimmobilien wird grundsätzlich die Möglichkeit von Umschichtungen und Verwertungsmöglichkeiten geprüft.

Die Gesellschaft war ursprünglich mit ihren Projektgesellschaften ausschließlich im wachstumsstarken Großraum München tätig und ist dort seit Jahren einer der Marktführer. Diese Position kann durch laufende Akquisitionen nur noch 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 aber weiterhin Sitz 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.

T 01 | Projekte der ISARIA Wohnbau – Neubau-Projekte

Projekt	Objektgesellschaft	Standort	Gesamtanzahl Wohneinheiten	Fertigstellung Projekt / Wohnabschnitte (geplant)	Status
nido	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 2 GmbH; Wohnabschnitt 10b	Karlsfeld am Prinzenpark	24	09/2016	
	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 2 GmbH; Wohnabschnitt 10c		25	10/2018	
	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 3 GmbH; Wohnabschnitt 11c1 (RH)		6	02/2016	
	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 3 GmbH; Wohnabschnitt 12b		11	12/2016	
	ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 3 GmbH; Wohnabschnitte 11c1 (ETW), 11a2-c2 und 12a		36	12/2017	
Tübinger Straße	ISARIA Objekt Tübinger Straße GmbH & Co. KG / Wohnbau Objekt HansasträÙe GmbH & Co. KG	München-Sendling/ Westpark	378	2019 - 2020	
Diamant-Quartier	ISARIA Wohnbau Objekt Am Münchfeld GmbH & Co. KG	München-Allach	615	2019 - 2021	
Wohnpark Nord	ISARIA Holding GmbH & Co. Objekt Hörgensweg KG	Hamburg-Eidelstedt	800	2017 - 2020	
Graumannsweg	ISARIA Wohnbau Objekt Graumannsweg & Co. KG	Hamburg-Nord	31	12/2018	

T 02 | Projekte der ISARIA Wohnbau – Revitalisierungs-Projekte

Projekt	Objektgesellschaft	Standort	Gesamtanzahl Wohneinheiten	Fertigstellung Projekt/ Wohnabschnitte (geplant)	Status
Elsenheimerstraße	JK Wohnbau GmbH & Co. Objekt Maistraße KG	München-Laim	350	12/2018	
Kapstadtring	Objekt Kapstadtring 1 GmbH & Co. KG	Hamburg-Winterhude	143	12/2017	
Tower	ISARIA south one GmbH & Co. KG	München-Obersendling	270	12/2021	

Legende | Projekte

-  Baurecht vorhanden
-  Baugenehmigung liegt vor
-  Baurecht geschaffen / Bauvorbescheid liegt vor
-  Baurechtsentwicklung
-  Bauvorbereitung
-  im Bau
-  fertiggestellt und übergeben
-  Im Juli 2016 verkauft

Aus den in den Tabellen T 01 und T 02 aufgeführten Projekten generiert der ISARIA Wohnbau Konzern sein zukünftiges Umsatzvolumen.

Wesentliche Ereignisse im Berichtszeitraum

Übernahme Nutzen und Lasten für das Grundstück der Projektentwicklung *Tower*

Am 4. Januar 2016 übernahmen wir Nutzen und Lasten für das Grundstück der Projektentwicklung *Tower* mit Zahlung der letzten Kaufpreisrate. Damit können bei dieser großen Münchner Projektentwicklung die ersten Baumaßnahmen beginnen.

Rückzahlung und Neuaufnahme von Anleihen und Darlehen

Ende Januar 2016 erfolgte die termingerechte Rückführung der letzten Anleihe an den Stratos Fonds in Höhe von T€ 10.000. Im Juni 2016 erfolgte die Aufnahme eines Darlehens bei einem konzernexternen Mezzanine-Kapitalgeber in Höhe von € 15,0 Mio. Dieses Darlehen hat eine Laufzeit von zwölf Monaten und einen Nominalzins von 8,5% p.a. Dieses Darlehen wurde zur Umfinanzierung einer Projektentwicklung aufgenommen, die bis dahin aus Mitteln des ProReal Deutschland Fonds 2 finanziert war.

Rückführung des ProReal Deutschland Fonds 2

Ende März 2016 wurde der Beschluss gefasst, den von der One Group Ende 2012 aufgelegten ProReal Deutschland Fonds 2 mit einem eingeworbenen Kapital von € 25,4 Mio. zum Ende der prospektgemäßen Laufzeit am 30. Juni 2016 an die Anleger zurückzuführen. Davor war die Inanspruchnahme einer einjährigen Verlängerungsmöglichkeit geplant. Dieser Fonds sieht, im Vergleich zu dem aktuell aufgelegten Fonds, deutlich höhere laufende Auszahlungen an die Anleger vor. Mit der Rückzahlung dieses Fonds werden sich die Finanzierungsaufwendungen im Konzern weiter verbessern. Bilanziell führt diese Entscheidung im Berichtszeitraum zunächst zu einer zusätzlichen einmaligen Belastung der Finanzierungsaufwendungen aufgrund einer dadurch notwendigen Barwertanpassung der Fondsverbindlichkeiten in Höhe von T€ 1.940. Diesem Einmalaufwand stehen jedoch zukünftige ersparte

Auszahlungen an die Anleger in Höhe von T€ 2.147 gegenüber. Die tatsächliche Rückzahlung erfolgte nach dem Bilanzstichtag im Juli 2016. Der Liquiditätsabfluss wurde teilweise gegenfinanziert durch die Aufnahme des oben beschriebenen Darlehens.

Übernahmeangebot und Delisting

Die Gesellschaft hat mit Lone Star einen Investor gefunden, mit dem sie zur Beschleunigung des Wachstums der Gesellschaft in den nächsten Jahren zusammenarbeiten wird. Im Rahmen dieser Partnerschaft unterstützt die Gesellschaft das Übernahmeangebot der LSREF4 ARIA Beteiligungs GmbH & Co. KG („LSREF4“), einem mit Lone Star Real Estate Fund IV (U.S.), L.P. und Lone Star Real Estate Fund IV (Bermuda), L.P. verbundenen Unternehmen, an die Aktionäre der Gesellschaft mit dem Ziel des Erwerbs einer Mehrheitsbeteiligung an der Gesellschaft. LSREF4 hatte die Absicht der öffentlichen Übernahme der ISARIA am 17. Juni 2016 im Rahmen einer Veröffentlichung gemäß §10 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes bekannt gegeben. Die Veröffentlichung der Angebotsunterlage zum öffentlichen Übernahmeangebot mit dem Ziel des Erwerbs aller ausstehenden Aktien der ISARIA Wohnbau erfolgte nach dem Berichtszeitraum am 28. Juli 2016.

Die Gesellschaft hat mit der Bietergesellschaft bereits im Juni eine Vereinbarung geschlossen, aufgrund derer LSREF4 eine mögliche Kapitalerhöhung in Höhe der Hälfte des Grundkapitals der ISARIA, d.h. 11.882.000 Aktien, zum Preis von € 4,50 pro Aktie in der Weise unterstützen wird, dass sie alle nicht von Aktionären im Rahmen der Ausübung von Bezugsrechten gezeichneten Aktien übernehmen wird. Die Gesellschaft plant darüber hinaus im Zuge des Erwerbs der Mehrheitsbeteiligung durch die LSREF4 den Rückzug von der Börse (sog. Delisting).

Gesellschaftsrechtliche Umstrukturierungen

Zur Sicherung bestehender steuerlicher Verlustvorträge der ISARIA Wohnbau AG und weiteren Konzerngesellschaften wurden diverse gesellschaftsrechtliche Umstrukturierungen, im Wesentlichen durch Umwandlung

von bisherigen GmbHs in Kommanditgesellschaften und durch Verschmelzung von Gesellschaften mit nennenswerten stillen Reserven auf Gesellschaften mit wesentlichen Verlustvorträgen, vorgenommen. Diese Umstrukturierungen erfolgten bzw. wurden wirksam zum Teil noch im Juni, zum Teil erst im Juli 2016. In diesem Zusammenhang sind im Wesentlichen Notarkosten und Grunderwerbsteuern in Höhe von insgesamt T€ 291 angefallen, die im Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2016 als Aufwendungen berücksichtigt wurden.

Grundstückserwerbe

Im Juni 2016 erfolgte die notarielle Beurkundung zweier Grundstückserwerbe in München im Wege von Anteilskaufverträgen an zwei Projektgesellschaften, die noch der Vertraulichkeit unterliegen und unter auf-schiebenden Bedingungen stehen, mit deren Eintritt die Gesellschaft allerdings nur zum Teil noch in 2016 rechnet. Daneben erwarb die Gesellschaft ebenfalls im Juni 2016 ein Grundstück im Graumannsweg in Hamburg. Diese drei Akquisitionen haben ein Verkaufsvolumen von insgesamt knapp € 240 Mio. für gut 600 Wohneinheiten.

Entwicklungen bei den Bauprojekten

Im Projekt *nido* in der Dr. Johann-Heitzer-Straße in Karlsfeld West erfolgte im ersten Quartal 2016 zunächst nur die Fertigstellung und Übergabe von sechs Reihenhäusern aus einem Bauabschnitt, der im Übrigen bereits in 2015 fertiggestellt wurde. Auf dem 115.000 Quadratmeter großen Areal übergibt die ISARIA Wohnbau seit 2010 in zwölf Bauabschnitten insgesamt 553 Wohneinheiten, von denen zum Berichtsstichtag nun 457 Einheiten übergeben sind. Zum 1. Juli 2016 befanden sich insgesamt noch 62 Wohneinheiten im Bau, die bis auf ein Musterhaus bereits weitestgehend verkauft sind. Die nächsten Bauabschnitte kommen plangemäß im dritten Quartal 2016 zur Übergabe. Die Bauanträge für die letzten noch nicht begonnenen Bauabschnitte mit insgesamt 34 Einheiten wurden alle noch im Dezember 2015 eingereicht. Bis auf einen letzten Bauabschnitt liegen mitt-

lerweile alle Baugenehmigungen vor. Der Vertriebsstart weiterer Bauabschnitte ist kurzfristig geplant.

Projektentwicklungen München

Für die Projektentwicklung *Tower* in München-Ober-sending, die nun unter dem Namen „south one“ geführt und vermarktet werden wird, wurde mit dem Einleitungsbeschluss des Stadtrats der Landeshauptstadt München am 16. Dezember 2015 auf Basis des Siegerentwurfes des 2-stufigen Planungsverfahren von Meili, Peter Architekten München das politische „JA“ zur geplanten Projektentwicklung gegeben. Am 4. Januar 2016 erfolgte die Übergabe des Gebäudes vom Voreigentümer an uns. Anfang März 2016 wurde mit der Entkernung des Gebäudes begonnen. Die erforderlichen Rückbaumaßnahmen, die die Tragkonstruktion freistellen, werden innerhalb eines Jahres durchgeführt werden. Parallel hierzu werden die Hochbauplanung und die Bauleitplanung in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München durchgeführt. Auf Basis des Siegerkonzeptes von Meili, Peter Architekten wird im dritten Quartal 2016 die Vorentwurfsplanung fertiggestellt. Die vorgesehene Terminierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens mit der Hochbauplanung sieht den Billigungsbeschluss der Landeshauptstadt München für das erste/zweite Quartal 2017 vor. Mit Erhalt des Billigungsbeschlusses soll dann zeitnah der Antrag zur Baugenehmigung gestellt werden.

Im Projekt *Diamant-Quartier* in München-Allach wurde am 29. Juli 2015 der Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss vom Stadtrat gefasst. Im Dezember 2015 wurde in einem Wettbewerbsverfahren der städtebauliche und landschaftsplanerische Siegerentwurf ermittelt. Anfang März 2016 fasste der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung den Beschluss, auf Grundlage des Siegerentwurfes das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen. Im Juni 2016 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung von Bürgern und Behörden abgeschlossen. Im vierten Quartal 2016 werden die Träger öffentlicher Belange erneut im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Im zweiten Quartal 2017 wird bauplanungsrechtlich der Billigungsbeschluss sowie der Beginn der Altlastensanierung avisiert.

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 ISARIA Objekt Tübinger Straße GmbH & Co. KG und Wohnbau Objekt Hansastrasse GmbH & Co. KG 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 aus dem Mai 2014 abgesicherte 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. Für das Grundstück Hansastrasse wird derzeit ein Boardinghouse-Konzept (Serviced Apartments) erarbeitet. Ein Teil der leer stehenden Produktionshallen auf beiden Grundstücken wurde der Stadt München bis zum 31. Juli 2016 zur Unterbringung von Flüchtlingen vermietet. Die Bewirtschaftung oblag ausschließlich der Stadt München. Die Abbrucharbeiten werden im dritten Quartal 2016 beginnen.

Insgesamt liegen damit für alle unsere bis 2015 erworbenen Münchner Projektentwicklungen Stadtratsbeschlüsse oder Bauvorbescheide für die jeweils angestrebte Wohnbaunutzung vor.

Projektentwicklungen Hamburg

Die Planung für das ehemalige Bürogebäude im Kapstadtring in Hamburg sieht das Konzept eines Boardinghouse als künftige Nutzung vor. Nachdem die Gesellschaft im Mai 2016 die Baugenehmigung erhalten hatte, wurde im Juni 2016 mit dem Rückbau des Gebäudes begonnen. Der Bauplan sieht die Fertigstellung im ersten Quartal 2018 vor.

Für das Grundstück in Hamburg Nord wird zusammen mit der Bezirksverwaltung und dem Senat der Freien Hansestadt Hamburg die Schaffung des Baurechts im Rahmen eines dem B-Planverfahren vorgeschalteten Workshop-Verfahrens weiter vorangetrieben. Für das dritte Quartal 2016 wird die Vorabgenehmigung für einen „Expressbau“ nach § 246 BauGB erwartet. Das B-Planverfahren soll Ende 2017 zum Abschluss kommen. Die Besonderheit des im Jahr 2015 neu geschaffenen § 246 BauGB zur Unterbringung von Flüchtlingen besteht darin, dass Wohnbauten auf Gewerbegrundstücken erstellt werden. Die Gesellschaft hat sich nach dem Berichtsstichtag dazu entschlossen, dieses Projekt mit dem nun erreichten Baurechtsstand mit einem deutlichen Mehrwert an einen Projektentwickler und Bestandshalter vor Ort zu veräußern. Die Beurkundung des Verkaufs erfolgte am 14. Juli 2016. Übergabe Nutzen und Lasten erfolgt noch im dritten Quartal 2016.

Die Gesellschaft hat im zweiten Quartal 2016 eine kleine Projektentwicklung für 31 Apartments in Hamburg in sehr guter Lage (Hamburg-Uhlenhorst Graumannsweg) erworben. Der Bauantrag ist bereits in Vorbereitung, mit der Baugenehmigung wird Ende 2016 gerechnet. Das Objekt wird im Einzelvertrieb verkauft und soll 2018 fertiggestellt werden. Der Kreditvertrag für die Bankfinanzierung des Projekts wurde nach dem Berichtsstichtag im August 2016 genehmigt.

II. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Laut Sommerprognose des Instituts für Weltwirtschaft (IfW) in Kiel im Juni 2016 setzt sich der Aufschwung in Deutschland fort. Neben dem weiterhin sehr starken privaten Konsum entwickelt sich die weiter anziehende Investitionstätigkeit zunehmend zur Triebkraft dieses Aufschwungs. Neue Rekordstände bei der Beschäftigung, deutliche Lohnzuwächse, niedrige Energiepreise und weiterhin kräftig zulegende monetäre Sozialleistungen bilden die Grundlage für deutliche Kaufkraftzuwächse bei den privaten Haushalten.

Von diesen äußerst positiven Rahmenbedingungen, insbesondere von den weiterhin extrem niedrigen Finanzierungskosten, aber auch von dem Mangel an Alternativenanlagen wird auch der Wohnungsbau weiter profitieren. Für ihn sieht das IfW, maßgeblich getrieben durch die sehr niedrigen Zinsen, sogar eine deutliche Zunahme bis ins Jahr 2017.

Die Auswirkungen der Brexit-Entscheidung Großbritanniens auf Deutschlands Wirtschaft und Immobilienmarkt sind derzeit noch nicht abzusehen. Allgemein wird jedoch damit gerechnet, dass Deutschlands Immobilienmarkt kurz- bis mittelfristig von dieser Entscheidung profitieren wird.

III. Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland und München

Der Markt für Projektentwickler im Wohnungsbau

Die Immobilienkonjunktur in Deutschland (als Indikator für die aktuelle Situation) verzeichnete zunächst im ersten Quartal 2016 Monat für Monat Verluste. Im zweiten Quartal stieg der Wert wieder an und liegt aktuell noch um 0,9% unter dem Jahresschlusswert 2015. Das Immobilienklima (als Indikator für die weiteren Aussichten) präsentiert sich im ersten Quartal 2016 zwar weiterhin auf einem hohen, aber nicht auf Spitzenniveau. Im Juni 2016 liegt es um 2,6% unter dem Stand zum Jahresende 2015. Auch das Klima im

Bereich Wohnungsbau macht davon mit minus 2,5% keine Ausnahme. Dennoch stellt es sich gegenüber den anderen Asset-Klassen weiterhin als die attraktivste Asset-Klasse und damit als „sicherer Hafen“ dar. Der Grund für diesen Rückgang liegt auf der Angebotsseite, wo mittlerweile von „Produktarmut“ oder sogar „Produktnotstand“ gesprochen wird. Aufgrund dieser Angebotsknappheit steigen die Preise für Wohneigentum in Deutschland nach dem Monatsbericht der Deutschen Bundesbank im Februar 2016 weiterhin stark an, wenngleich mit nachlassender Dynamik. Zugleich gewinnt der Preisauftrieb an Breite und erfasst auch zunehmend ländliche Regionen. Seit 2010 ist der Preisindex für Wohnimmobilien in den sieben größten Städten demnach um 45% gestiegen. Allein in 2015 sind Eigentumswohnungen um 6,5% teurer geworden, Reihen- und Einfamilienhäuser um 5%.

Die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind daher für Projektentwickler im Wohnungsbau weiterhin als sehr gut einzuschätzen. Sie haben in allen Wachstumsregionen Deutschlands damit weiterhin ein ausgezeichnetes Umfeld.

Die Wirksamkeit der Mitte 2015 in Kraft getretenen Regelungen zur Mietpreisbremse und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Maklercourtage (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) wird mittlerweile überwiegend in Frage gestellt. Derzeit ist weder ein Trend bei den Miethöhen noch bei den Immobilienverkäufen im Neubaubereich erkennbar. Eine nachhaltige Auswirkung auf den Immobilienmarkt bleibt weiterhin abzuwarten. Weitere Verschärfungen dieser Regelungen sind bereits in der politischen Diskussion.

Seit dem 21. März 2016 greift in Deutschland die sog. Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Im Rahmen der Umsetzung dieser EU-Richtlinie haben Bundesrat und Bundestag einige grundlegende Gesetzesänderungen beschlossen, die zum Teil erhebliche Auswirkungen auf das Baufinanzierungsgeschäft bei Kreditinstituten und Vermittlern haben. Es ist festzustellen, dass es aktuell bei den Kreditinstituten erhebliche Unsicherheit über die Folgen dieser Regelungen gibt und darum vielfach die Kreditvergabe erheblich verzögert wird. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass

es dauerhaft zu Einschränkungen bei der Kreditvergabe kompletter Käufergruppen kommen wird. Dies würde sich negativ auf unseren derzeit fast ausschließlich genutzten Vertriebsweg des Einzelverkaufs auswirken. Die weitere Entwicklung muss aufmerksam beobachtet werden.

Entwicklung des Wohnungsmarkts in München

München ist einer der Top-Wohnstandorte in Deutschland. Dessen Attraktivität hat sich seit unserer letzten ausführlichen Berichterstattung im Geschäftsbericht 2015 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 zuletzt wieder im „Prognos Zukunftsatlas 2016“ mit dem Landkreis und der Landeshauptstadt die ersten beiden Plätze unter allen Kreisen und Städten in Deutschland. Diese Studie untersuchte die Zukunftschancen aller 402 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands. Auch in internationalen Rankings liegt München regelmäßig auf den vordersten Plätzen, zuletzt z.B. im City Investment Intensity Index von Jones Lang Lasalle (JLL) auf Platz 2 oder in der im Februar 2016 veröffentlichten Studie von Mercer zur Lebensqualität auf Platz 4. 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 klarem Aufwärtstrend bei den Kaufpreisen. Im Jahresbericht des Gutachterausschusses der Stadt München für das Jahr 2015 berichtet dieser von einem nochmals deutlich gestiegenen Preisniveau am Wohnimmobilienmarkt. Bei Wohnbau-

grundstücken lag die Teuerungsrate im Jahresvergleich demnach bei rund 12% (Vj. plus 9%), bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau bei rund 8% (Vj. plus 14%) und bei Eigentumswohnungen (Neubau und Bestand) bei durchschnittlich 7% (Vj. plus 11%). Der stärkste Anstieg entfällt dabei auf das mittlere Preissegment. Eine Differenzierung nach Wohnlagen zeigt, dass gerade in durchschnittlichen Lagen – dies ist der Bereich, in dem die ISARIA Wohnbau vornehmlich vertreten ist – die Preiselastizität noch am größten ist, d.h. die Wohnungen im Verhältnis gesehen noch bezahlbar sind.

Seit 2014 ist auch das Thema „Immobilienblase“ verstärkt in der Diskussion. Zwar geht (nicht nur) auf dem Münchner Markt die Schere zwischen Mieten und Kaufpreisen für Wohnimmobilien deutlich auseinander. Eine isolierte Betrachtung der Preisentwicklung allein ist allerdings noch nicht aussagekräftig. Zum Einen darf das verfügbare Haushaltseinkommen bei der Frage der Erschwinglichkeit von Wohneigentum nicht vernachlässigt werden. Setzt man die Miet- bzw. die Selbstnutzerkosten ins Verhältnis zur Kaufkraftentwicklung, so zeigt sich nach einer Analyse des Instituts der deutschen Wirtschaft in Köln, dass sowohl der Erwerb von Wohneigentum als auch das Mieten in den deutschen Metropolen, auch in München, seit 2010 insgesamt erschwinglicher geworden ist. Darüber hinaus ist der Kauf aber, u.a. auch in München, sogar günstiger als das Mieten. Ursächlich hierfür ist vor allem die Zinsentwicklung. Zum Anderen kann die Preisentwicklung zumindest in München auch weitgehend fundamental begründet werden. So 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 mehr als 300.000 Menschen zusätzlich nach München gekommen. So konnte die Stadt München im Mai 2015 das Überschreiten der 1,5-Millionen-Einwohner-Marke vermelden. Und nach aktuellen Prognosen soll die Stadt bis 2030 auf über 1,7 Mio. Einwohner anwachsen.

Das führt dazu, dass München von einem Überangebot weit entfernt ist. Im Gegenteil: die anhaltend hohe Nachfrage bei Privatanlegern und Investoren nach

Wohnimmobilien in München hat das Angebot am Markt schon länger spürbar ausgedünnt. Auch in 2015 sank die Anzahl der Verkäufe auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt erneut gegenüber dem Vorjahreszeitraum (-3%). 2015 ist damit schon das dritte Jahre in Folge, in dem der Gutachterausschuss München einen Rückgang der Anzahl der Verkäufe feststellen muss. Diese Entwicklung der Vertragszahlen dokumentiert das knappe Angebot bzw. den mittlerweile herrschenden Wohnungsmangel. Das wiederum kann nur durch eine deutliche und nachhaltige Ausweitung der Bautätigkeit überwunden werden. Tatsächlich zeichnet sich aber bei den Baugenehmigungen nach Auswertung der ersten drei Quartale 2015 ein spürbarer Rückgang ab. Zum Ende Oktober 2015 wurden in München laut JLL-Bericht aus dem Februar 2016 fast ein Drittel weniger Wohnungen genehmigt als im Vorjahr. Das entspräche dem niedrigsten Genehmigungsstand seit 2010. Damit rückt der nachhaltige Anstieg der Baufertigstellungen in den nächsten Jahren in weite Ferne und ein weiterer Anstieg der Preise ist so vorprogrammiert. Schon 2014 sanken die Baufertigstellungen auf rund 6.300 Wohnungen ab (nach 7.904 in 2013) und verfehlten damit den von der Stadt München auf 8.500 Wohnungen bezifferten jährlichen Neubaubedarf. In 2015 liegt die Nettozuwachsrate an neu gebauten Wohnungen bei nur noch rund 5.000 Wohnungen und damit nochmals deutlich niedriger. Darüber hinaus gehen andere Institute unter Berücksichtigung der bisherigen Bevölkerungsentwicklung und der zusätzlichen Einwohner durch den Flüchtlingszustrom von einem gegenüber der Einschätzung der Stadt München tatsächlich deutlich höheren Bedarf von mindestens 15.000 bis 20.000 Wohnungen pro Jahr, und damit drei- bis viermal so viele Wohnungen wie heute gebaut werden, aus. Dadurch fehlen bis 2030 nach der Prognos-Studie „Wohnen in Deutschland 2045“ vom März 2016 insgesamt 158.000 Wohnungen. Daneben nimmt in München, anders als in einigen anderen deutschen Großstädten, zudem der vorhandene Platz zum Bauen weiter ab. So stehen im Stadtgebiet nur noch Flächen für rund 46.000 Wohnungen, zur Verfügung. Eine stärkere Kooperation Münchens mit dem Umland wird deshalb von zentraler Bedeutung für die weitere Entwicklung werden.

Derzeit gibt es 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.

Die ISARIA Wohnbau ist auf diese Entwicklung mit ihrer vorhandenen Projektpipeline in München von rund 2.000 Wohneinheiten gut vorbereitet.

Entwicklung des Wohnungsmarkts in Hamburg

Der Wohnungsmarkt in Hamburg ist seit Ende 2015 und unserer letzten Berichterstattung ebenfalls unverändert. Die Attraktivität des Hamburger Wohnimmobilienmarkts ist für Projektentwickler nach wie vor ungebrochen. 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. Im „Brandmeyer Stadtmarken-Monitor“ 2015 ist Hamburg noch vor München die beliebteste Stadt Deutschlands. 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. Nach der Prognos-Studie „Wohnen in Deutschland 2045“ vom März 2016 fehlen bis 2030 sogar 94.000 Wohnungen. Grund hierfür ist insbesondere 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. Sowohl dieses Ziel als auch die Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) mit einem Neubaubedarf in Hamburg von rund 9.500 Wohnungen sind mit Blick auf den aktuellen Zustrom von Flüchtlingen nicht mehr ausreichend. Der Hamburger Senat plant daher durch vereinfachte Baugenehmigungen und großflächigen Siedlungsbau der Nachfrage gerecht zu werden.

Im Januar 2016 erreichten die Kaufpreise für Neubauwohnungen in Hamburg rund € 4.420 pro m², was einem Anstieg von 6,7% innerhalb von 12 Monaten entspricht. Im Bestand zeigte sich im zweiten Halbjahr 2015 erstmals eine Stagnation der Preise. Die weitere Preisentwicklung bleibt deshalb abzuwarten. 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 führenden Münchner Wohnungsentwickler sind die wichtigsten Player seit Jahrzehnten im Familienbesitz und bereits ebenso lang 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 im Mai 2016 veröffentlichten Projektentwicklerstudie 2016 ist die ISARIA Wohnbau unter den TOP 10 der größten Wohnungs-Projektentwickler in München.

Die Wettbewerbsposition der ISARIA Wohnbau in Hamburg

Der Markt für Wohnungsbau-Projektentwickler in Hamburg ist ähnlich strukturiert wie in München. Die zehn größten Hamburger Wohnprojektentwickler haben zusammen einen Anteil von gut 30% am gesamten Projektvolumen im Wohnsegment.

Laut der Projektentwicklerstudie 2016 gehört die ISARIA Wohnbau nun auch in Hamburg zu den TOP 10 der Wohnungsbau-Projektentwickler. Nach dem Verkauf des Objektes *Wohnpark Nord* muss diese Position durch verstärkte Akquisitionsaktivitäten gehalten werden.

2. Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

In den ersten sechs Monaten 2016 wurde eine notarielle Verkaufsleistung im Einzelverkauf von insgesamt € 9,1 Mio. (Vorjahreszeitraum: € 15,6 Mio.) generiert. Dies beruht einerseits auf dem nur noch sehr beschränkten Angebot im Großprojekt *nido* und einer größeren zeitlichen Brücke bis zum Vertriebsstart der nächsten Projektentwicklungen. Andererseits wurde auch bei *nido* der Vertriebsstart der letzten Bauabschnitte verzögert. Durch die immer besser sichtbare Qualität des Standortes und die allgemeine positive Marktentwicklung verspricht sich die Gesellschaft dadurch jedoch eine Steigerung der erzielbaren Erträge.

Aus der notariellen Verkaufsleistung abzüglich bereits übergebener Einheiten ergibt sich zum 30. Juni 2016 ein Auftragsbestand von € 25,1 Mio. (31. Dezember 2015: € 19,9 Mio.). Dieser Auftragsbestand sichert den zukünftigen Umsatz.

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 sechs Monaten 2016 ist geprägt von planmäßig sehr geringen Umsatzerlösen aus Übergaben von Wohneinheiten. Der daraus resultierende Rohertrag reicht nicht aus, um die Fixkosten und Finanzierungsaufwendungen der laufenden Periode zu decken. Die Finanzierungsaufwendungen sind daneben zusätzlich durch einen Einmalaufwand aus der oben bereits beschriebenen Barwertanpassung von Fondsverbindlichkeiten belastet. In Summe ergibt sich für den Berichtszeitraum ein negatives Konzernergebnis.



Siehe T 03
Ertragslage

T 03 | Ertragslage

	01.01. - 30.06.2016 T€	01.01. - 30.06.2015* T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse	8.105	37.295	-29.190
Gesamtleistung	49.601	81.674	-32.073
Materialaufwand	-46.173	-68.427	22.254
Rohertrag	3.428	13.247	-9.819
<i>Rohertragsmarge</i>	42%	36%	--
Neubewertung der Finanzimmobilien	0	791	-791
Personalaufwand	-2.738	-3.269	531
sonstige betriebliche Erträge	1.312	2.792*	-1.480
sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.793	-4.947	154
EBIT	-3.494	7.930*	-11.424
Finanzergebnis	-10.170	-7.784	-2.386
EBT	-13.664	146*	-13.810
Ertragsaufwand (-) / -ertrag (+)	4.478	-141	4.619
Konzerngesamtergebnis	-9.186	5*	-9.191

* Angepasste Vorjahreszahlen aufgrund Änderung der Bewertungsmethodik im Bereich der Finanzimmobilien

Das Umsatzvolumen (Umsätze aus dem Verkauf von Objekteinheiten, aus der Vermietung sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen) beträgt in den ersten sechs Monaten 2016 T€ 8.105 (Vorjahreszeitraum: T€ 37.295). Da bilanziell die Umsatzrealisierung für Verkäufe regelmäßig erst bei Fertigstellung (Übergabe) und nicht kontinuierlich mit dem Baufortschritt erfolgt, hängt die Höhe der in der Berichtsperiode ausgewiesenen Umsatzerlöse aus Verkäufen von den jeweiligen Fertigstellungsterminen einzelner Bauobjekte ab und unterliegt entsprechend starken Schwankungen. Die Umsatzerlöse sind vor allem durch die Erlöse aus den im jeweiligen Zeitraum übergebenen Wohneinheiten bestimmt. Diese stammen in den sechs Monaten 2016 im Wesentlichen aus Übergaben von Wohneinheiten aus einem weiteren Bauabschnitt (WA 11c) im Neubau-Projekt *nido* (ISARIA Wohnbau Objekt Karlsfeld 3 GmbH). Daneben wurde mit Übergang Nutzen und Lasten im zweiten Quartal 2016 das von der One Group gehaltene und ursprünglich als Projektentwicklung gekaufte Grundstück in der Herbarthstraße in Berlin verkauft.

In die Gesamtleistung fließt neben den Umsatzerlösen die Bestandsveränderung der laufenden Bauobjekte gemäß dem Baufortschritt sowie aus dem Erwerb von Grundstücken (Bestandserhöhung) und den Übergaben (Bestandsverminderung) der aktuellen Berichtsperiode ein. Per Saldo weist der ISARIA Wohnbau Konzern im Berichtszeitraum eine Bestandserhöhung in Höhe von T€ 41.469 (Vj. T€ 44.379) aus. Sowohl im Berichtszeitraum als auch im Vergleichszeitraum des Vorjahres trugen Grundstückserwerbe maßgeblich zu dieser Bestandserhöhung bei. In der Berichtsperiode hat der Übergang von Nutzen und Lasten des Grundstücks im Projekt *Tower* auf die Projektgesellschaft zu einer Bestandserhöhung von T€ 28.000 geführt. Im Vorjahreszeitraum trugen im Rahmen der Erstkonsolidierung zweier Projektgesellschaften erstmalig einbezogene Grundstücke zu einer Bestandserhöhung in Höhe von T€ 47.276 bei. Die jeweilige Gegenposition findet sich in den Materialaufwendungen. Die Materialaufwendungen sind in den ersten sechs Monaten 2016 mit T€ 46.173 gegenüber den ersten sechs Monaten 2015 (T€ 68.427) um T€ 22.254 gesunken. Dieser Rückgang resultiert in Höhe von T€ 18.588 aus geringeren Kaufpreisen für Grundstücke (vgl. oben). Die übrige Veränderung

spiegelt das im Vergleich zum Vorjahreszeitraum etwas geringere Bauvolumen wider.

Der absolute Rohertrag liegt im Berichtszeitraum, aufgrund der geringeren Umsatzerlöse, deutlich unter den jeweiligen Vorjahreswerten. Die bilanzielle Rohertragsmarge allerdings liegt aktuell bei 42% und damit deutlich über dem Wert von 36% im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Der Ertrag aus der Neubewertung der Finanzimmobilien im Vorjahreszeitraum in Höhe von T€ 791 resultierte aus der im Rahmen der Umgliederung eines zuvor zur Veräußerung bestimmten Objekts aus den Vorräten in die Finanzimmobilien erfolgten Neubewertung dieses Objekts zum Marktwert.

Die Personalaufwendungen sind im Berichtszeitraum mit T€ 2.738 gegenüber T€ 3.269 im Vorjahreszeitraum um rund 16% bzw. T€ 531 gesunken. Der Rückgang resultiert zum Einen aus geringeren Personalkosten für den – seit Dezember 2015 nur noch zweiköpfigen – Vorstand. Zum Anderen waren die Personalaufwendungen im Vorjahreszeitraum durch Tantieme-Zahlungen an den Vorstand für das vorangegangene Geschäftsjahr 2014 erhöht, die über dem dafür zurückgestellten Betrag lagen. In den ersten sechs Monaten 2016 waren im ISARIA Wohnbau Konzern durchschnittlich 60 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt (Q2 2015: 58 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter).

Die sonstigen betrieblichen Erträge des Berichtszeitraums in Höhe von T€ 1.312 (Vorjahreszeitraum: T€ 2.792) beinhalten in Höhe von T€ 704 Erträge aus der Ausbuchung einer Verbindlichkeit sowie in Höhe von T€ 215 (Vorjahreszeitraum: T€ 1.599) Erträge aus der Aktivierung eines Anspruchs auf Entschädigungsleistungen für von der Gesellschaft bereits in Vorjahren verauslagte Nachlaufkosten eines Altobjekts. Daneben sind in dieser Position im Wesentlichen T€ 185 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten (Vorjahreszeitraum: T€ 257).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit T€ 4.793 in den ersten sechs Monaten 2016 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (T€ 4.947) um T€ 175

gesunken. Die Gewährleistungs- und Nachlaufkosten sind dabei um T€ 467 zurückgegangen. Hierin spiegelt sich auch eine analog zu den geringeren Umsatzerlösen geringere Erhöhung der Gewährleistungsrückstellungen für die im Berichtszeitraum übergebenen Einheiten wider. Die Rechts- und Beratungskosten liegen dagegen um T€ 473 über dem Wert des Vorjahreszeitraums. Dies resultiert maßgeblich aus dem laufenden Investmentprozess, der zu dem bereits oben beschriebenen Übernahmeangebot geführt hat. Des Weiteren lagen die Vertriebsprovisionen und Werbekosten um T€ 149 unter dem Wert des Vorjahreszeitraums. Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen blieben in Summe nahezu konstant.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) ist im Berichtszeitraum mit T€ -3.494 negativ und hat sich verglichen mit dem Vorjahreszeitraum (T€ 7.930) um T€ 11.424 verschlechtert. Bezogen auf die Umsatzerlöse (EBIT-Marge) ergibt sich hieraus ein ebenfalls negativer Wert von -43% (Vorjahreszeitraum: 21%).

Das negative Finanzergebnis hat sich in den ersten sechs Monaten 2016 mit T€ -10.170 gegenüber dem Vorjahreszeitraum (T€ -7.784) um T€ 2.386 erhöht. Die Finanzerträge fielen mit T€ 4 in den ersten sechs Monaten 2016 gegenüber dem Vorjahreszeitraum (T€ 82) niedriger aus. Die Finanzaufwendungen erhöhten sich in den ersten sechs Monaten 2016 gegenüber dem Vorjahreszeitraum (T€ 8.094) um T€ 2.144 auf T€ 10.238. Darin enthalten ist jedoch der weiter oben bereits beschriebene Einmaleffekt aus der Barwertanpassung von Fondsverbindlichkeiten in Höhe von T€ 1.940. Ohne diesen Einmaleffekt hätten sich die Finanzaufwendungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nur um T€ 204 bzw. 2,5% erhöht. Die durchschnittlichen zinstragenden Verbindlichkeiten stiegen im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahreszeitraum dagegen um rund 13% an. Letzteres resultiert direkt aus dem entsprechend höheren zu finanzierenden Projektvolumen. Der im Verhältnis hierzu deutlich unterproportionale Anstieg der Finanzierungsaufwendungen spiegelt die weiter verbesserte Finanzierungsstruktur des Konzerns wider. Der durchschnittliche Zinssatz aller zinstragenden Verbindlichkeiten konnte in den ersten sechs Monaten 2016 – vor obigem Ein-

maleffekt – weiter auf nun 7,4% p.a. (Vj: 7,9% p.a.) gesenkt werden. Das Ergebnis aus At-Equity-Beteiligungen betrug im Berichtszeitraum T€ 65 (Vorjahreszeitraum: T€ 228).

Das Konzernergebnis vor Steuern für den Berichtszeitraum ist mit T€ -13.664 negativ, gegenüber dem mit T€ 146 leicht positiven Vorsteuerergebnis des Vorjahreszeitraums. Ein Ertrag aus Ertragsteuern in Höhe von T€ 4.478 (Vorjahreszeitraum: Aufwand in Höhe von T€ 141) führt zu einem Nachsteuerergebnis in Höhe von T€ -9.186 (Vorjahreszeitraum: T€ 5). Ursächlich für den Steuerertrag ist die Aktivierung weiterer latenter Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von T€ 4.351. Zum Einen führten die bisherigen unterjährig aufgelaufenen Verluste des Berichtszeitraums zu einer entsprechenden Aktivierungspflicht auf Ebene der ISARIA Wohnbau AG. Zum Anderen wurden durch die im Berichtszeitraum durchgeführte steuerliche Umstrukturierung zusätzliche Verlustvorträge auf Ebene einzelner Projektgesellschaften nutzbar gemacht.

Die Geschäftstätigkeit des Segments *One Group* bildet sich im Wesentlichen im Finanzergebnis des Konzerns ab. Das im Berichtszeitraum erzielte Finanzergebnis der *One Group* war mit T€ -2.693 negativ (Vorjahreszeitraum: T€ 108). Die Finanzerträge sind mit T€ 5.944 gegenüber dem Vergleichszeitraum (T€ 5.179) aufgrund eines entsprechend höheren Investitionsvolumens gestiegen. Die Finanzaufwendungen betragen im Berichtszeitraum T€ 8.638 gegenüber T€ 5.071 im Vorjahreszeitraum. Davon entfällt im Berichtszeitraum ein Aufwand in Höhe von T€ 1.940 auf den bereits weiter oben beschriebenen Einmaleffekt aus der Barwertanpassung der Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber den Anteilseignern der Fonds aufgrund einer Anpassung der zugrunde gelegten Restlaufzeit im ProReal Deutschland Fonds 2. Insgesamt betrug der (nicht liquiditätswirksame) Aufwand aus der Barwertanpassung der Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber den Anteilseignern der Fonds im Berichtszeitraum T€ -6.439 (Vorjahreszeitraum: T€ -1.039). Der über den beschriebenen Einmaleffekt hinausgehende Unterschied des nicht liquiditätswirksamen Finanzaufwands zum Vorjahreszeitraum liegt daran, dass die Ausschüttungen an die Anteilseigner der Fonds für das

vierte Quartal 2015 im Wesentlichen noch im Dezember 2015 erfolgten. Im Vorjahreszeitraum erfolgten dagegen die Ausschüttungen für das vierte Quartal 2014 im ersten Quartal 2015. Liquiditätswirksam wurde damit im Berichtszeitraum ein deutlicher Überschuss erwirtschaftet, von dem die Overheadkosten getragen werden. Die Overheadkosten des Berichtszeitraumes (Personalaufwand, Abschreibungen, sonstige betriebliche Aufwendungen) betragen T€ 1.267 (Vorjahreszeitraum: T€ 1.176). Des Weiteren entfällt auf dieses Segment im Vorjahreszeitraum ein Neubewertungsergebnis in Höhe von T€ 791. Unter Berücksichtigung eines Aufwands aus Ertragsteuern in Höhe von T€ 33 (Vorjahreszeitraum: T€ 294) 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 Vermögenswerte, in Höhe von T€ -3.473 (Vorjahreszeitraum: T€ 83). 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 Vermögenswerte auf Konzernebene zuzuordnen. Hierauf erfolgte im Berichtszeitraum eine planmäßige Abschreibung in Höhe von T€ 566 (Vorjahreszeitraum: T€ 566). Dem steht die darauf entfallende Auflösung passiver latenter Steuern in Höhe von T€ 181 (Vorjahreszeitraum: T€ 181) gegenüber. Insgesamt ergibt sich danach für das Segment *One Group* ein negatives Ergebnis nach Steuern in Höhe von T€ -3.858 (Vorjahreszeitraum: T€ -302).

Der Geschäftsverlauf auf Gesamtkonzernebene lag in den ersten sechs Monaten 2016 hinsichtlich Umsatzerlöse, Finanzierungs- und Overheadkosten im Plan. Nicht geplant war dagegen der oben beschriebene Einmalaufwand innerhalb der Finanzaufwendungen in Höhe von T€ 1.940 aus der Anpassung der zugrunde gelegten Restlaufzeit im ProReal Deutschland Fonds 2. Letzterer wird im zweiten Halbjahr 2016 jedoch zumindest teilweise durch entsprechende Einsparungen kompensiert werden.

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

T 04 | EPRA NAV – ISARIA Wohnbau Konzern

	30.06.2016 T€	31.12.2015 T€
Eigenkapital (vor Minderheiten)	21.438	30.955
Stille Reserven Vorräte	82.628	89.989
EPRA NAV	104.066	120.944
Anzahl Aktien	23.764	23.764
NAV je Aktie	4,38	5,09

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. Die Werthaltigkeit der Verkehrswerte wurde zuletzt 2014 durch einen Verkauf über Buch- und Residualwert belegt.

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 ergab sich zum 31. Dezember 2015 der EPRA-NAV des ISARIA Wohnbau Konzerns mit T€ 120.944. Eine Aktualisierung der Residualwertberechnungen und damit des EPRA NAV erfolgt grundsätzlich nur halbjährlich. Zum 30. Juni 2016 verringerte sich der EPRA NAV auf T€ 104.066. Zum Einen führen längere Lauf-

zeiten in einigen Projektentwicklungen zu höheren Finanzierungskosten und einem stärkeren Abzinsungseffekt und damit zu einer Reduzierung der stillen Reserven. Zum Anderen hat sich das in den EPRA NAV einfließende Eigenkapital entsprechend dem negativen Ergebnis des Berichtszeitraums verringert.

Diese 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 nach Steuern, die bei eigener Realisierung dieser und weiterer Projekte laufend und in Zukunft erzielt werden.



Siehe T 04
EPRA NAV

II. Vermögenslage

Die Vermögenslage ist maßgeblich geprägt durch eine Erhöhung der Vorräte aufgrund der Übernahme des Grundstücks im Projekt *Tower* im ersten Quartal 2016 sowie der aktivierten Bauleistung im Berichtszeitraum. Die Bilanzsumme ist zum 30. Juni 2016 mit T€ 312.618 gegenüber T€ 279.174 zum 31. Dezember 2015 um 12% gestiegen.



Siehe T 05
Vermögenslage

T 05 | Vermögenslage

	30.06.2016 T€	31.12.2015 T€	Veränderung T€
Langfristige Vermögenswerte	76.862	71.340	5.522
Kurzfristige Vermögenswerte	235.756	207.833	27.923
davon: Zum Verkauf bestimmt Grundstücke und andere Vorräte	184.678	142.495	42.183
Eigenkapital	21.438	30.955	-9.517
<i>Eigenkapital-Quote</i>	6,9%	11,1%	--
Langfristige Schulden	121.716	131.328	-9.612
Kurzfristige Schulden	169.464	116.890	52.574
Bilanzsumme	312.618	279.174	33.444

Die langfristigen Vermögenswerte haben sich mit T€ 76.862 zum Berichtsstichtag im Vergleich zum 31. Dezember 2015 (T€ 71.340) um T€ 5.522 erhöht. T€ 4.351 davon resultieren aus der bereits weiter oben beschriebenen Aktivierung weiterer latenter Steuern auf Verlustvorträge. Daneben führten aktivierte Kosten auf im Bau befindliche Finanzimmobilien zu einer Erhöhung dieser Position um T€ 1.703. Gegenläufig wirkten im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte.

Die kurzfristigen Vermögenswerte sind mit T€ 235.756 zum 30. Juni 2016 im Vergleich zum 31. Dezember 2015 (T€ 207.833) in Summe um 13% gestiegen. Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte erhöhten sich hierbei um T€ 42.183. Davon entfallen T€ 28.000 auf die Übernahme von Nutzen und Lasten für das Grundstück im Projekt *Tower* im Januar 2016 nach Zahlung der letzten Kaufpreisrate. Die übrige Erhöhung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte resultiert aus der laufenden Aktivierung von Herstellungskosten gemäß Baufortschritt abzüglich übergebener Einheiten. Im Zusammenhang mit der Übernahme des Grundstücks *Tower* wurden die bisher in den sonstigen Forderungen ausgewiesenen geleisteten Anzahlungen auf die Vorräte umgebucht, so dass sich die sonstigen Forderungen hieraus um T€ 14.000 verringerten. Die Zahlungsmittel haben sich um T€ 1.534 von T€ 32.011 zum 31. Dezember 2015 auf T€ 33.545 zum Berichtsstichtag erhöht.

III. Finanzlage

Das Eigenkapital ist mit T€ 21.438 am Berichtsstichtag gegenüber dem 31. Dezember 2015 (T€ 30.955) im Wesentlichen entsprechend dem negativen Konzernergebnis nach Steuern gesunken. Die Eigenkapitalquote fiel dadurch und aufgrund der gestiegenen Bilanzsumme von 11,1% auf 6,9%.

Die langfristigen Schulden reduzierten sich von T€ 131.328 zum 31. Dezember 2015 um T€ 9.612 auf T€ 121.716 zum 30. Juni 2016. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus einer Umgliederung des auf den ProReal Deutschland Fonds 2 entfallenden lang-

fristigen Anteils der Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften zu den kurzfristigen Schulden aufgrund der im Berichtszeitraum beschlossenen prospektgemäßen Rückführung zum 30. Juni 2016. Bisher war der Bilanzansatz hierfür unter der Prämisse der Verlängerung dieses Fonds um ein Jahr ermittelt. Gegenläufig wirkten die im Berichtszeitraum eingeworbenen Mittel des ProReal Deutschland Fonds 4.

Die kurzfristigen Schulden erhöhten sich von T€ 116.890 zum 31. Dezember 2015 um T€ 52.574 bzw. 46% auf T€ 169.464 zum Berichtsstichtag. Zunächst stieg der kurzfristige Anteil der Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften im Wesentlichen aufgrund der geänderten Fristigkeiten im ProReal Deutschland Fonds 2 um T€ 28.044. Daneben erhöhten sich die kurzfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten im Berichtszeitraum um insgesamt T€ 13.260. Maßgeblich hierfür war die Neuaufnahme eines weiteren Bankkredits für eine Projektentwicklung in Höhe von T€ 16.950. Tilgungen von Bankverbindlichkeiten in anderen Projektentwicklungen wirkten gegenläufig. Die kurzfristigen Finanzschulden gegenüber Nicht-Bankenerhöhten sich im Berichtszeitraum per Saldo um T€ 4.032. Hierbei wurde einerseits im Januar 2016 die letzte Anleihe an den Stratos Fonds in Höhe von T€ 10.000 zurückgezahlt. Zum Ende des zweiten Quartals 2016 erfolgte dagegen die Aufnahme eines neuen Mezzanine-Darlehens in Höhe von T€ 15.000 zur teilweisen Refinanzierung einer Projektentwicklung, deren bisherige Mezzanine-Finanzierung zur Bedienung der Rückführung der Anlegergelder aus dem ProReal Deutschland Fonds 2 zurückgezahlt wurde. Die Verbindlichkeiten aus Anzahlungen der Käufer gem. MaBV erhöhten sich aufgrund des laufenden Baufortschritts im Berichtszeitraum um T€ 6.972.

Die flüssigen Mittel des Konzerns haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2015 (T€ 32.011) um T€ 1.534 erhöht und betragen am Berichtsstichtag T€ 33.545. Über diese Mittel kann der Konzern zum 30. Juni 2016 in Höhe von T€ 9.153 (31. Dezember 2015: T€ 17.119) frei verfügen.

Der Anstieg der frei verfügbaren Zahlungsmittel setzt sich zusammen aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ -31.735 (Vorjahreszeitraum T€ 24.206), dem Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von T€ -2.083 (Vorjahreszeitraum T€ 1.204) sowie dem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von T€ 25.852 (Vorjahreszeitraum T€ -28.568).

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt im Berichtszeitraum T€ -31.735 nach T€ 24.206 im Vorjahreszeitraum und resultiert im Wesentlichen aus dem Konzernergebnis vor Ertragssteuern in Höhe von T€ -13.664 zuzüglich dem Finanzergebnis (T€ 10.170), dem Anstieg der zum Verkauf bestimmten Grundstücke um T€ 42.183, dem Rückgang der Forderungen aus Grundstücksverkäufen und sonstigen Forderungen und finanziellen Vermögenswerten um T€ 6.297 sowie dem Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten um T€ 9.776.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beträgt in den ersten sechs Monaten 2016 T€ -2.083 (Vorjahreszeitraum T€ 1.204) und resultiert im Wesentlichen aus aktivierten Kosten auf im Bau befindliche Finanzimmobilien in Höhe von T€ -1.703 sowie aus Zahlungen für den Rückkauf der Minderheitsanteile an zwei Pro-

jektgesellschaften in Höhe von T€ 331. Im Vorjahreszeitraum resultierte dieser Cashflow im Wesentlichen aus im Rahmen der Erstkonsolidierung zweier Projektgesellschaften übernommenen Zahlungsmitteln in Höhe von T€ 1.510 abzüglich Auszahlungen für den Erwerb von Sachanlagen in Höhe von T€ 345.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beträgt in den ersten sechs Monaten 2016 T€ 25.852 nach T€ -28.568 im Vorjahreszeitraum. Die Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden für die laufende Bau-tätigkeit in Höhe von T€ 49.422 (Vorjahreszeitraum T€ 11.816) überstiegen die Tilgung von Finanzschulden in Höhe von T€ 22.548 (Vorjahreszeitraum T€ 37.268) und Zinszahlungen in Höhe von T€ 1.022 (Vorjahreszeitraum T€ 3.116).



Siehe T 06
Finanzlage

T 06 | Finanzlage

	30.06.2016 T€	31.12.2015 T€	Veränderung T€
Zahlungsmittel	9.153	17.119	-7.966
	01.01. - 30.06.2016 T€	01.01. - 30.06.2015*	Veränderung T€
Cashflow aus			
Laufender Geschäftstätigkeit	-31.735	24.206	-55.941
Investitionstätigkeit	-2.083	1.204	-3.287
Finanzierungstätigkeit	25.852	-28.568	54.420

* Angepasste Vorjahreszahlen aufgrund Änderung der Bewertungsmethodik im Bereich der Finanzimmobilien

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 2015. Seit dem 1. Januar 2016 sind keine Risiken eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen würden. Der Einstieg des neuen Großaktionärs und die in diesem Zusammenhang durchgeführte Kapitalerhöhung werden nach Einschätzung des Vorstands zu einer deutlichen Reduzierung von Liquiditätsrisiken führen.

4. Nachtragsbericht

Mit Datum 6. Juli 2016 hat die Gesellschaft die Mehrheit der Geschäftsanteile an einer Gesellschaft erworben, die ein Grundstück mit Bestandsgebäude im Gustav-Heinemann-Ring in München hält. Der Kaufpreis ist bis zum 31. August 2016 fällig. Die ISARIA Wohnbau hat bereits die Zusage der bisher finanzierenden Bank für die Übernahme der bestehenden Darlehensfinanzierung über € 7,0 Mio. erhalten. Das Projekt hat ein kalkuliertes Verkaufsvolumen von rund € 30,0 Mio.

Die Gesellschaft hat sich nach dem Berichtsstichtag dazu entschlossen, das Projekt *Wohnpark Nord* mit dem nun erreichten Baurechtsstand mit einem deutlichen Mehrwert an einen lokalen Projektentwickler und Bestandshalter zu veräußern. Die Beurkundung des Verkaufs erfolgte am 14. Juli 2016. Übergabe Nutzen und Lasten erfolgte im August 2016.

Die prospektgemäße Rückführung des ProReal Deutschland Fonds 2 in Höhe von insgesamt € 26,8 Mio. erfolgte Ende Juli 2016. Die hierfür benötigten liquiden Mittel stammten aus Reinvestments der Anleger in den ProReal Deutschland Fonds 4 sowie aus freigelegenen bzw. umfinanzierten Mitteln bisheriger Investments in Projekten der ISARIA Wohnbau Gruppe.

Am 28. Juli 2016 veröffentlichte Lone Star das bereits am 17. Juni 2016 angekündigte freiwillige Übernahmeangebot an die Aktionäre der ISARIA Wohnbau AG. An diesem Tag begann die Annahmefrist, in der ISARIA-Aktionäre ihre Aktien zum Preis von € 4,50 in bar pro Aktie andienen konnten. Die vierwöchige Annahmefrist endete am 25. August 2016. Innerhalb dieser Frist haben 91,36% der Aktionäre dieses Angebot angenommen. Vom 31. August bis zum 13. September 2016 läuft die gesetzliche Weitere Annahmefrist. Nach Ablauf dieser Weiteren Annahmefrist kann das Angebot nicht mehr angenommen werden.

Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 2. August 2016 auf der Grundlage der in § 3 Abs. 4 der Satzung der Gesellschaft enthaltenen Ermächtigung folgenden Beschluss gefasst:

a) Das Grundkapital der Gesellschaft wird von gegen-

wärtig € 23.764.000,00 um € 11.882.000,00 auf € 35.646.000,00 durch Ausgabe von 11.882.000 neuer, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von je € 1,00 (die „Neuen Aktien“) gegen Bareinlage erhöht. Die Neuen Aktien werden mit Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2016 ausgegeben.

b) Die Neuen Aktien werden den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug angeboten. Das Bezugsverhältnis beträgt 2:1, d.h. zwei alte Aktien berechtigen zum Bezug einer Neuen Aktie.

c) Der Bezugspreis wird € 4,50 betragen.

d) Die Bezugsfrist beträgt vierzehn Kalendertage. Sie begann am 4. August 2016, und lief bis einschließlich 17. August 2016.

Die Kapitalerhöhung wurde aufgrund der Vereinbarung zwischen der Gesellschaft und Lone Star vom 17. Juni 2016 vollständig gezeichnet. Lediglich 3,7% der Bestandsaktionäre nahmen das Angebot wahr. Der Bruttoerlös an die Gesellschaft hieraus beträgt vor Kosten und Provisionen bzw. Gebühren € 53,5 Mio. Die Gesellschaft beabsichtigt, den Nettoemissionserlös in einem Umfang von rund € 20,0 Mio. zur Finanzierung bereits notariell beurkundeter Akquisitionen von Grundstücken zu verwenden, deren jeweilige Kaufpreise jedoch noch nicht zur Zahlung fällig sind. Darüber hinaus plant die Gesellschaft, weitere bis zu € 20,0 Mio. als Eigenmittel zu verwenden, deren Nachweis für eine Darlehensfinanzierung durch Banken in den Objekten *Kapstadtring* in Hamburg und *Hansastraße* in München notwendig ist. Damit soll die Realisierung der beiden bereits im Bestand befindlichen und im Geschäftsjahr 2015 in das Anlagevermögen umgegliederten Bauvorhaben ermöglicht werden. Darüber hinausgehende Erlöse sollen zur Finanzierung weiterer, teilweise bereits identifizierter und in der Verhandlung befindlicher, Akquisitionen verwendet werden.

Die Gesellschaft konnte nach langen Verhandlungen mit der Landeshauptstadt München im August 2016 einen langjährigen Mietvertrag über die Anmietung des Objekts in der Elsenheimerstraße durch die Stadt

München abschließen. Der Mietvertrag beginnt am 15. August 2016, die Jahresnettokaltmiete beträgt € 1,85 Mio. Nunmehr ist der Verkauf des Objektes geplant.

In Abstimmung mit dem neuen Großaktionär hat der Vorstand der Gesellschaft am 19. August 2016 einen Antrag auf Widerruf der Zulassung sämtlicher ISARIA-Aktien zum Börsenhandel am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse gestellt (sog. Delisting). Diesem Antrag wurde am 25. August 2016 stattgegeben. Der Widerruf wird mit Ablauf des 30. August 2016 wirksam. Die ISARIA-Aktien werden danach nicht mehr an einer Börse handelbar sein.

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

5. Prognosebericht

Auf Basis des bisherigen Verlaufs der Geschäftstätigkeit der ersten sechs Monate 2016, des aktuellen Baufortschritts im Großprojekt *nido* in Karlsfeld, der planmäßigen Fortschritte im Bereich der Projektentwicklungen sowie der erkennbaren Entwicklungen für das restliche Geschäftsjahr 2016 erwarten wir für das Gesamtjahr 2016 Umsatzerlöse von rund 100 Mio. und ein EBIT von rund 25 Mio. Hinsichtlich des Ergebnisses nach Steuern bekräftigen wir unsere im Rahmen der Berichterstattung zum 31. Dezember 2015 für das Gesamtjahr 2016 abgegebene Prognose in Höhe eines mittleren einstelligen Millionenbetrags.

München, 30. August 2016



Michael Haupt
Vorstandssprecher | CEO



Jan von Lewinski
Vorstand | COO

03 | VERKÜRZTER KONZERN ZWISCHEN ABSCHLUSS

Konzerngesamtergebnisrechnung

vom 1. Januar bis 30. Juni 2016

	01.01. - 30.06.2016 T€	01.01. - 30.06.2015* T€	Q2 2016 T€	Q2 2015* T€
Umsatzerlöse				
a) aus dem Verkauf von Objekteinheiten	5.892	35.070	2.164	21.742
b) aus der Vermietung	2.206	2.219	1.126	1.052
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	7	7	3	2
	8.105	37.295	3.293	22.796
Bestandsveränderungen von zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten	41.496	44.379	9.217	43.683
Gesamtleistung	49.601	81.674	12.510	66.479
Materialaufwand				
a) Aufwendungen für den Verkauf von Objekteinheiten	-44.590	-66.838	-9.570	-58.467
b) Aufwendungen für die Vermietung	-1.582	-1.588	-806	-857
	-46.173	-68.427	-10.377	-59.325
Rohertrag	3.428	13.247	2.133	7.154
Personalaufwand	-2.738	-3.269	-1.316	-1.662
Abschreibungen	-703	-685	-357	-349
Neubewertung der Finanzimmobilien	0	791	0	791
Sonstige betriebliche Erträge	1.312	2.792	441	620
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.793	-4.947	-3.169	-2.852
EBIT	-3.494	7.930	-2.269	3.703
Finanzerträge	4	82	3	23
Finanzaufwendungen	-10.238	-8.094	-5.027	-4.002
Ergebnis von at equity einbezogenen Unternehmen	65	228	69	231
Finanzergebnis	-10.170	-7.784	-4.956	-3.747
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	-13.664	146	-7.224	-44
Ertragsteueraufwand (-) / -ertrag (+)	4.478	-141	4.442	-165
Konzernergebnis nach Ertragsteuern	-9.186	5	-2.782	-209
davon zurechenbar den Gesellschaftern der ISARIA	-9.192	17	-2.791	-208
davon zurechenbar den Minderheitsgesellschaftern	6	-12	8	-2
Direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnisse	0	0	0	0
Konzerngesamtergebnis	-9.186	5	-2.782	-209
davon zurechenbar den Gesellschaftern der ISARIA	-9.192	17	-2.791	-208
davon zurechenbar den Minderheitsgesellschaftern	6	-12	8	-2
Ergebnis je Aktie in €				
unverwässert	-0,39	0	-0,39	-0,04
verwässert	-0,39	0	-0,39	-0,04

* Angepasste Vorjahreszahlen aufgrund Änderung der Bewertungsmethodik im Bereich der Finanzimmobilien

Konzernbilanz

zum 30. Juni 2016

Aktiva	30.06.2016 T€	31.12.2015 T€
I. Langfristige Vermögenswerte	76.862	71.340
1. Immaterielle Vermögenswerte	6.782	7.362
2. Finanzimmobilien	49.868	48.165
3. Sachanlagen	664	687
4. Finanzielle Vermögenswerte		
a) Anteile an at equity einbezogenen Unternehmen	844	779
5. Latente Steuerguthaben	18.601	14.247
6. Sonstige langfristige Vermögenswerte	102	101
II. Kurzfristige Vermögenswerte	235.756	207.833
1. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
a) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	183.409	142.323
b) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1.269	172
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen und anderen Lieferungen und Leistungen	3.872	6.207
3. Ertragsteuererstattungsansprüche	4.198	3.317
4. Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	9.463	23.804
5. Zahlungsmittel	33.545	32.011
Summe Aktiva	312.618	279.174

Passiva

	30.06.2016 T€	31.12.2015 T€
I. Eigenkapital	21.438	30.955
1. Gezeichnetes Kapital	23.764	23.764
2. Rücklagen	68.967	68.967
3. Bilanzverlust	-71.288	-62.096
Konzerneigenkapital der Mehrheitsgesellschafter	21.443	30.635
4. Anteile der Minderheitsgesellschafter	-5	320
II. Langfristige Schulden	121.716	131.328
1. Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften	94.927	104.247
2. Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	18.587	18.650
3. Latente Steuerschulden	4.727	4.938
4. Sonstige Rückstellungen	3.476	3.493
III. Kurzfristige Schulden	169.464	116.890
1. Abfindungsverbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern von Personengesellschaften	34.762	6.718
2. Finanzschulden aus stillen Beteiligungen, partiarischen Darlehen und sonstigen Kapitalüberlassungen	14.032	10.000
3. Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	79.212	65.953
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.100	7.043
5. Verbindlichkeiten aus Anzahlungen	19.044	12.072
6. Tatsächliche Ertragsteuerschulden	1.621	3.954
7. Sonstige Rückstellungen	7.708	8.101
8. Übrige Schulden	2.985	3.050
Summe Passiva	312.618	279.174

Veränderung des Konzernerneigenkapitals

vom 1. Januar bis 30. Juni 2016

	Gezeichnetes Kapital T€	Rücklagen T€	Bilanzverlust T€
Stand zum 01. Januar 2015*	23.764	137.120	-137.532
Konzerngesamtergebnis	0	0	80
Erstkonsolidierung	0	0	0
Stand zum 30. Juni 2015*	23.764	137.120	-137.452
Anpassung gem. IAS 8	0	0	-63
Angepasster Stand zum 30. Juni 2015*	23.764	137.120	-137.515
Stand zum 01. Januar 2016	23.764	68.967	-62.096
Konzerngesamtergebnis	0	0	-9.192
Übernahme Minderheitenanteile	0	0	0
Stand zum 30. Juni 2016	23.764	68.967	-71.288

* Angepasste Vorjahreszahlen aufgrund Änderung der Bewertungsmethodik im Bereich der Finanzimmobilien

	Konzerneigenkapital der Mehrheitsgesellschafter T€	Anteile der Minderheits- gesellschafter T€	Gesamtkonzern- eigenkapital T€
	23.352	-3	23.349
	80	-12	68
	0	5	5
	23.432	-10	23.422
	-63	0	-63
	23.369	-10	23.359
	30.635	320	30.955
	-9.192	6	-9.186
	0	-331	-331
	21.443	-5	21.438

Konzernkapitalflussrechnung

vom 1. Januar bis 30. Juni 2016

	01.01. - 30.06.2016 T€	01.01. - 30.06.2015* T€
Konzernergebnis vor Ertragsteuer	-13.664	146
Anpassungen bei der Überleitung von Konzernergebnis vor Ertragsteuern auf den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		
Abschreibungen	703	685
Wertberichtigungen (+) / Wertaufholungen (-)	-2	23
Finanzergebnis	10.170	7.784
Sonstige nicht zahlungswirksame Aufwendungen / Erträge	0	-50
Rückgang (+) und Anstieg (-) der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderer Vorräte	-42.183	2.105
Rückgang (+) und Anstieg (-) der Forderungen aus Grundstücksverkäufen und anderen Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen und finanziellen Vermögenswerte	6.297	62.241
Anstieg (+) und Rückgang (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten	9.776	-47.130
Anstieg (+) und Rückgang (-) der sonstigen Rückstellungen	-411	-657
Erstattete/Gezahlte Ertragsteuern	-2.421	-942
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-31.735	24.206
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten	-4	0
Erwerb/Herstellung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.703	0
Erwerb von Sachanlagen	-107	-345
Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen	10	0
Ein-/Auszahlungen von finanziellen Vermögenswerten	-331	0
Unternehmenszusammenschlüsse nach IFRS 3 abzüglich erworbener Zahlungsmittel	0	1.511
Erwerb von Tochterunternehmen	50	0
Erhaltene Zinsen	1	38
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.083	1.204
Nettoeinzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	49.422	11.816
Auszahlung aus der Tilgung von Finanzschulden	-22.548	-37.268
Gezahlte Zinsen	-1.022	-3.116
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	25.852	-28.568
Zahlungswirksame Veränderung der Zahlungsmittel	-7.966	-3.159
Anfangsbestand der Zahlungsmittel	17.119	17.003
Endbestand der Zahlungsmittel	9.153	13.844

* Angepasste Vorjahreszahlen aufgrund Änderung der Bewertungsmethodik im Bereich der Finanzimmobilien

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben

zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2016

Die ISARIA Wohnbau AG (im Folgenden auch „Gesellschaft“, „ISARIA“ bzw. in Zusammenhang mit ihren Tochtergesellschaften und Gemeinschaftsunternehmen „ISARIA Wohnbau Konzern“ genannt) ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Die Aktien der Gesellschaft notieren im Regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard). 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“) 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 auch innerhalb einzelner tabellarischer Darstellungen auftreten können. Dies betrifft auch die dargestellten Summen und Zwischensummen des Konzernzwischenabschlusses.

Die Konzerngesamtergebnisrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Geschäftsjahr der ISARIA Wohnbau AG und ihrer in den Konzernzwischenabschluss einbezogenen Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen entspricht dem Kalenderjahr. Der Konzernzwischenabschluss sowie der Konzernzwischenlagebericht wurden weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

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

Das Geschäftsmodell der Gesellschaft ist darauf angelegt, die errichteten Wohnungen und Häuser vollständig zu veräußern. Um die in den Projekten investierten Mittel möglichst renditestark einzusetzen, prüft der Vorstand fortlaufend, in welcher Phase risikooptimiert das beste Verwertungsergebnis erzielt werden kann. Der Regelfall ist der schlüsselfertige Verkauf von Einzeleigentum an private Investoren oder Eigennutzer. In Betracht kommt im Einzelfall auch, dass Projekte bereits vor oder nach Abschluss der Baurechtsentwicklung veräußert werden. Bei der Überprüfung kann sich aber auch ein Fortbestand als Finanzimmobilie als vorteilhaft darstellen. Etwa wenn planungsrechtlich innerhalb unserer Projekte verpflichtend zu errichtende geförderte Wohnungsbauprojekte oder Gewerbeobjekte vorläufig im Bestand eine wirtschaftlich bessere Realisierung erwarten lassen. Voraussetzung für den Ausweis als Finanzimmobilie ist, dass die (aktuell günstige) erstrangige Zins-situation ausreichende Bewirtschaftungsüberschüsse zur Verzinsung des Eigenkapitals erlaubt und dieses Eigenkapital nicht notwendig im Umlaufvermögen benötigt wird. Dieses kann etwa durch neue Finanzprodukte der konzerneigenen Finanzierungsplattform sichergestellt werden. Insgesamt können durch Finanzimmobilien stetige Mieteinnahmen zum Ausgleich des vergleichsweise volatilen Projektentwicklungsgeschäfts generiert werden. Auch bei den Finanzimmobilien wird grundsätzlich die Möglichkeit von Umschichtungen und Verwertungsmöglichkeiten geprüft.

01

Geschäftstätigkeit

02

Grundlagen der Erstellung des Abschlusses

Die Gesellschaft war ursprünglich mit ihren Projektgesellschaften ausschließlich im wachstumsstarken Großraum München tätig und ist dort seit Jahren einer der Marktführer. Diese Position kann durch laufende Akquisitionen nur noch 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 nächstgrößten 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 Niederlassung gegründet. München bleibt aber 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 des ISARIA Wohnbau Konzerns geführt. Der Geschäftserfolg innerhalb dieses Teilkonzerns wird im Segment *One Group* abgebildet.

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2016 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 2015 gelesen werden.

Die Finanzimmobilien im ISARIA Wohnbau Konzern werden seit Mitte des Geschäftsjahres 2015 nicht mehr zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibung und Wertminderungen, angesetzt, sondern mit ihrem beizulegenden Zeitwert (Neubewertungsmodell gem. IAS 40). 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. Aufgrund der retrospektiven Anwendung dieser freiwilligen Änderung der Bewertungsmethode bei den Finanzimmobilien wurden gem. IAS 8 die entsprechenden Werte in den Vorjahren angepasst. In der Konzerngesamtergebnisrechnung des Vorjahreszeitraums verringerten sich aus der freiwilligen Änderung der Bewertungsmethode die Abschreibungen von T€ 829 (im Vorjahresquartalsbericht berichtet) um T€ 144 auf T€ 685 sowie Erträge aus der Zuschreibung des Sachanlagevermögens von T€ 207 auf € 0. Durch diese Anpassungen hat sich das Konzerngesamtergebnis im Vorjahreszeitraum entsprechend von T€ 68 auf T€ 5 verringert. Die retrospektiven Anpassungen sind entsprechend in der Veränderung des Konzerneigenkapitals dargestellt. Für weitere Ausführungen zu den Auswirkungen auf das Geschäftsjahr 2015 verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2015.

Die zur Erstellung des Konzernzwischenabschlusses angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den im letzten Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 angewandten Methoden.

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2016 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.

Zum 30. Juni 2016 wurden neben der ISARIA Wohnbau AG 42 Tochtergesellschaften (31. Dezember 2015: 37) sowie unverändert zum 31. Dezember 2015 drei Gemeinschaftsunternehmen at equity in den Konzernabschluss einbezogen.

Neugründungen bzw. -erwerbe

Im laufenden Geschäftsjahr wurden folgende Gesellschaften neu gegründet bzw. erworben:

- ISARIA Objekt Graumannsweg GmbH & Co. KG, München
- ISARIA Objekt Graumannsweg Komplementär GmbH, München
- ISARIA south one GmbH & Co. KG, München
- ISARIA Tower Beteiligungs GmbH, München
- ISARIA Tübinger Straße Beteiligungs GmbH, München
- ISARIA Hörgensweg Beteiligungs GmbH, München

Diese Gesellschaften werden zum 30. Juni 2016 erstmalig in den Konzernabschluss der ISARIA AG im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen.

Konzerninterne Verschmelzung

Mit Vertrag vom 16. Juni 2016 wurde die ISARIA GmbH & Co. Objekt Metropolis KG, München auf die JK Wohnbau GmbH & Co. Objekt Maistraße KG, München rückwirkend auf den 01. Januar 2016 verschmolzen. Die sich aus der Verschmelzung ergebenden Effekte wurden als konzerninterner Vorgang eliminiert.

Übernahme Nutzen und Lasten für das Grundstück der Projektentwicklung *Tower*

Am 4. Januar 2016 übernahmen wir Nutzen und Lasten für das Grundstück der Projektentwicklung *Tower* mit Zahlung der letzten Kaufpreisrate. Damit können bei dieser großen Münchner Projektentwicklung die ersten Baumaßnahmen beginnen.

03

Änderungen des
Konsolidierungskreises

04

Wesentliche
Geschäftsvorfälle

Rückzahlung und Neuaufnahme von Anleihen und Darlehen

Ende Januar 2016 erfolgte die termingerechte Rückführung der letzten Anleihe an den Stratos Fonds in Höhe von T€ 10.000. Im Juni 2016 erfolgte die Aufnahme eines Darlehens bei einem konzernexternen Mezzanine-Kapitalgeber in Höhe von € 15,0 Mio. Dieses Darlehen hat eine Laufzeit von zwölf Monaten und einen Nominalzins von 8,5% p.a. Dieses Darlehen wurde zur Umfinanzierung einer Projektentwicklung aufgenommen, die bis dahin aus Mitteln des ProReal Deutschland Fonds 2 finanziert war.

Rückführung des ProReal Deutschland Fonds 2

Ende März 2016 wurde der Beschluss gefasst, den von der One Group Ende 2012 aufgelegten ProReal Deutschland Fonds 2 mit einem eingeworbenen Kapital von € 25,4 Mio. zum Ende der prospektgemäßen Laufzeit am 30. Juni 2016 an die Anleger zurückzuführen. Davor war die Inanspruchnahme einer einjährigen Verlängerungsmöglichkeit geplant. Dieser Fonds sieht, im Vergleich zu dem aktuell aufgelegten Fonds, deutlich höhere laufende Auszahlungen an die Anleger vor. Mit der Rückzahlung dieses Fonds werden sich die Finanzierungsaufwendungen im Konzern weiter verbessern. Bilanziell führt diese Entscheidung im Berichtszeitraum zunächst zu einer zusätzlichen einmaligen Belastung der Finanzierungsaufwendungen aufgrund einer dadurch notwendigen Barwertanpassung der Fondsverbindlichkeiten in Höhe von T€ 1.940. Diesem Einmalaufwand stehen jedoch zukünftige ersparte Auszahlungen an die Anleger in Höhe von T€ 2.147 gegenüber. Die tatsächliche Rückzahlung erfolgte nach dem Bilanzstichtag im Juli 2016. Der Liquiditätsabfluss wurde teilweise gegenfinanziert durch die Aufnahme des oben beschriebenen Darlehens.

Übernahmeangebot und Delisting

Die Gesellschaft hat mit Lone Star einen Investor gefunden, mit dem sie zur Beschleunigung des Wachstums der Gesellschaft in den nächsten Jahren zusammenarbeiten wird. Im Rahmen dieser unternehmerischen Partnerschaft unterstützt die Gesellschaft das Übernahmeangebot der LSREF4 ARIA Beteiligungs GmbH & Co. KG („LSREF\$“), einem mit Lone Star Real Estate Fund IV (U.S.), L.P. und Lone Star Real Estate Fund IV (Bermuda), L.P. verbundenen Unternehmen, an die Aktionäre der Gesellschaft mit dem Ziel des Erwerbs einer Mehrheitsbeteiligung an der Gesellschaft. LSREF4 hatte die Absicht der öffentlichen Übernahme der ISARIA am 17. Juni 2016 im Rahmen einer Veröffentlichung gemäß §10 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes bekannt gegeben. Die Veröffentlichung der Angebotsunterlage zum öffentlichen Übernahmeangebot mit dem Ziel des Erwerbs aller ausstehenden Aktien der ISARIA Wohnbau erfolgte nach dem Berichtszeitraum am 28. Juli 2016.

Die Gesellschaft hat mit der Bietergesellschaft bereits im Juni eine Vereinbarung geschlossen, aufgrund derer LSREF4 eine mögliche Kapitalerhöhung in Höhe der Hälfte des Grundkapitals der ISARIA, d.h. 11.882.000 Aktien, zum Preis von € 4,50 pro Aktie in der Weise unterstützen wird, dass sie alle nicht von Aktionären im Rahmen der Ausübung von Bezugsrechten gezeichneten Aktien übernehmen wird. Die Gesellschaft plant darüber hinaus im Zuge des Erwerbs der Mehrheitsbeteiligung durch die LSREF4 den Rückzug von der Börse (sog. Delisting).

Gesellschaftsrechtliche Umstrukturierungen

Zur Sicherung bestehender steuerlicher Verlustvorträge der ISARIA Wohnbau AG und weiterer Konzerngesellschaften wurden diverse gesellschaftsrechtliche Umstrukturierungen, im Wesentlichen durch Umwandlung von bisherigen GmbHs in Kommanditgesellschaften und durch Verschmelzung von Gesellschaften mit nennenswerten stillen Reserven auf Gesellschaften mit wesentlichen Verlustvorträgen, vorgenommen. Diese Umstrukturierungen erfolgten bzw. wurden wirksam zum Teil noch im Juni, zum Teil erst im Juli 2016. In diesem Zusammenhang sind im Wesentlichen Notarkosten und Grunderwerbsteuern in Höhe von insgesamt T€ 291 angefallen, die im Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2016 als Aufwendungen berücksichtigt wurden.

Grundstückserwerbe

Im Juni 2016 erfolgte die notarielle Beurkundung zweier Grundstückserwerbe in München im Wege von Anteilskaufverträgen an zwei Projektgesellschaften, die noch der Vertraulichkeit unterliegen und unter aufschiebenden Bedingungen stehen, mit deren Eintritt die Gesellschaft allerdings nur zum Teil noch in 2016 rechnet. Daneben erwarb die Gesellschaft ebenfalls im Juni 2016 ein Grundstück im Graumannsweg in Hamburg. Diese drei Akquisitionen haben ein Verkaufsvolumen von insgesamt knapp € 240 Mio. für gut 600 Wohneinheiten.

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 verfügbarsbeschränkten Zahlungsmittel in Höhe von T€ 24.392 (Vj. T€ 16.336) hinzu, erhält man die in der Bilanz ausgewiesenen Zahlungsmittel.

06

Segment-
berichterstattung

T 01 | Segmentberichterstattung

in T€	Neubau	Revita- lisierung	One Group	Sonstige	Konsoli- dierung / Überleitung	Konzern
Umsatzerlöse - extern						
01.01. - 30.06.2016	4.143	130	2.499	1.333	0	8.105
01.01. - 30.06.2015	29.076	6.390	358	1.471	0	37.295
Umsatzerlöse - intern						
01.01. - 30.06.2016	0	0	0	0	0	0
01.01. - 30.06.2015	0	0	75	0	-75	0
Bestandsveränderung						
01.01. - 30.06.2016	9.127	34.036	-1.859	193	0	41.496
01.01. - 30.06.2015	44.889	-1.225	715	0	0	44.379
Gesamtleistung						
01.01. - 30.06.2016	13.269	34.167	640	1.526	0	49.601
01.01. - 30.06.2015	73.965	5.165	1.148	1.471	-75	81.674
Abschreibungen						
01.01. - 30.06.2016	-103	0	-595	-5	0	-703
01.01. - 30.06.2015*	-68	0	-612	-5	0	-685
EBIT						
01.01. - 30.06.2016	-5.815	3.632	-1.351	61	-21	-3.494
01.01. - 30.06.2015*	5.517	3.123	-296	-110	-304	7.930
Finanzerträge						
01.01. - 30.06.2016	-237	102	5.944	4	-5.809	4
01.01. - 30.06.2015	40	0	5.179	0	-5.137	82
Finanzaufwendungen						
01.01. - 30.06.2016	-3.365	-4.054	-8.638	9	5.809	-10.238
01.01. - 30.06.2015	-5.594	-2.556	-5.071	-10	5.137	-8.094
At equity Ergebnis						
01.01. - 30.06.2016	65	0	0	0	0	65
01.01. - 30.06.2015	228	0	0	0	0	228
Ertragsteueraufwand (-) / -ertrag (+)						
01.01. - 30.06.2016	4.418	-126	187	-2	0	4.478
01.01. - 30.06.2015	-33	5	-113	0	0	-141
Ergebnis nach Steuern						
01.01. - 30.06.2016	-4.934	-447	-3.858	73	-21	-9.186
01.01. - 30.06.2015*	159	572	-302	-120	-304	5
Wertminderungen (-) / Wertaufholungen (+) auf Vorräte und Forderungen						
01.01. - 30.06.2016	2	0	0	0	0	2
01.01. - 30.06.2015	-23	0	0	0	0	-23

* Angepasste Vorjahreszahlen aufgrund Änderung der Bewertungsmethodik im Bereich der Finanzimmobilien

Zu den Eventualverbindlichkeiten und sonstigen finanziellen Verpflichtungen wird auf die Darstellung im Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2015 verwiesen. Mit Ausnahme der Bezahlung einer ausstehenden Kaufpreiszahlung in Höhe von T€ 14.000, die im Januar 2016 erfolgte, bestehen die Eventualverbindlichkeiten und sonstigen finanziellen Verpflichtungen zum 30. Juni 2016 im Wesentlichen in unveränderter Höhe fort.

07
Eventualverbindlichkeiten
und sonstige finanzielle
Verpflichtungen

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

08
Zusätzliche Angaben zu
den Finanzinstrumenten

T 02 | Buchwerte und beizulegende Zeitwerte

	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	30.06.2016	30.06.2016	31.12.2015	31.12.2015
		Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
		T€	T€	T€	T€
Aktiva					
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	LaR	3.872	3.872	6.207	6.207
Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	LaR	6.756	6.756	7.135	7.135
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	LaR	33.545	33.545	32.011	32.011
Passiva					
Abfindungsverbindlichkeiten von Gesellschaftern von Personengesellschaften	FLAC	129.688	134.731	110.964	118.753
Finanzschulden aus stillen Beteiligungen, partiarischen Darlehen und anderen Kapitalüberlassungen	FLAC	14.032	14.032	10.000	10.000
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	FLAC	97.799	97.962	84.603	84.737
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	10.100	10.100	7.043	7.043
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	797	797	1.152	1.152

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:

09

Wesentliche
Transaktionen mit
nahe stehenden
Unternehmen und
Personen

- 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.

Der Kreis der zur ISARIA Wohnbau Gruppe nahe stehenden Unternehmen und Personen ist gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 unverändert geblieben, insofern wird in diesem Zusammenhang auch auf die Darstellungen im Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2015 verwiesen.

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

T 03 | Transaktionen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

	Ertrag 01.01. - 30.06.2016 T€	Aufwand 01.01. - 30.06.2016 T€	Forderungen 30.06.2016 T€	Verbindlichkeiten 30.06.2016 T€
JK-COR Gesellschaften	66	0	0	81
Waltherstraße Komplementär	704	0	0	0
Vorstand und Aufsichtsrat	5	610	0	0
Summe	775	610	0	81

	01.01. - 30.06.2015 T€	01.01. - 30.06.2015 T€	31.12.2015 T€	31.12.2015 T€
JK-COR Gesellschaften	228	0	0	81
Waltherstraße Komplementär	0	0	0	704
Vorstand und Aufsichtsrat	0	732	0	0
Summe	228	732	0	785

Durchschnittlich waren 60 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2016 beschäftigt.

	30.06.2016	31.12.2015
Mitarbeiteranzahl	60	62

Mit Datum 6. Juli 2016 hat die Gesellschaft die Mehrheit der Geschäftsanteile an einer Gesellschaft erworben, die ein Grundstück mit Bestandsgebäude im Gustav-Heinemann-Ring in München hält. Der Kaufpreis ist bis zum 31. August 2016 fällig. Die ISARIA Wohnbau befindet sich gerade mit einer Bank in Verhandlungen über die Übernahme der bereits bestehenden Darlehensfinanzierung über € 7,0 Mio. Das Projekt hat ein kalkuliertes Verkaufsvolumen von rund € 30,0 Mio.

Die Gesellschaft hat sich nach dem Berichtsstichtag dazu entschlossen, das Projekt *Wohnpark Nord* mit dem nun erreichten Baurechtsstand mit einem deutlichen Mehrwert an einen Projektentwickler und Bestandshalter zu veräußern. Die Beurkundung des Verkaufs erfolgte am 14. Juli 2016. Übergabe Nutzen und Lasten erfolgte im August 2016.

Die prospektgemäße Rückführung des ProReal Deutschland Fonds 2 in Höhe von insgesamt € 26,8 Mio. erfolgte Ende Juli 2016. Die hierfür benötigten liquiden Mittel stammten aus Reinvestments der Anleger in den ProReal Deutschland Fonds 4 sowie aus frei gewordenen bzw. umfinanzierten Mitteln bisheriger Investments in Projekten der ISARIA Wohnbau Gruppe.

Am 28. Juli 2016 veröffentlichte Lone Star das bereits am 17. Juni 2016 angekündigte freiwillige Übernahmeangebot an die Aktionäre der ISARIA Wohnbau AG. An diesem Tag begann die Annahmefrist, in der ISARIA-Aktionäre ihre Aktien zum Preis von € 4,50 in bar pro Aktie andienen konnten. Die vierwöchige Annahmefrist endete am 25. August 2016. Innerhalb dieser Frist haben 91,36% der Aktionäre dieses Angebot angenommen. Vom 31. August bis zum 13. September 2016 läuft die gesetzliche Weitere Annahmefrist. Nach Ablauf dieser Weiteren Annahmefrist kann das Angebot nicht mehr angenommen werden.

Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 2. August 2016 auf der Grundlage der in § 3 Abs. 4 der Satzung der Gesellschaft enthaltenen Ermächtigung folgenden Beschluss gefasst:

- a) Das Grundkapital der Gesellschaft wird von gegenwärtig € 23.764.000,00 um € 11.882.000,00 auf € 35.646.000,00 durch Ausgabe von 11.882.000 neuer, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von je € 1,00 (die „Neuen Aktien“) gegen Bareinlage erhöht. Die Neuen Aktien werden mit Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2016 ausgegeben.

- b) Die Neuen Aktien werden den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug angeboten. Das Bezugsverhältnis beträgt 2:1, d.h. zwei alte Aktien berechtigen zum Bezug einer Neuen Aktie.
- c) Der Bezugspreis wird € 4,50 betragen.
- d) Die Bezugsfrist beträgt vierzehn Kalendertage. Sie begann am 4. August 2016, und lief bis einschließlich 17. August 2016.

Die Kapitalerhöhung wurde aufgrund der Vereinbarung zwischen der Gesellschaft und Lone Star vom 17. Juni 2016 vollständig gezeichnet. Lediglich 3,7% der Bestandsaktionäre nahmen das Angebot wahr. Der Bruttoerlös an die Gesellschaft hieraus beträgt vor Kosten und Provisionen bzw. Gebühren € 53,5 Mio. Die Gesellschaft beabsichtigt, den Nettoemissionserlös in einem Umfang von rund € 20,0 Mio. zur Finanzierung bereits notariell beurkundeter Akquisitionen von Grundstücken zu verwenden, deren jeweilige Kaufpreise jedoch noch nicht zur Zahlung fällig sind. Darüber hinaus plant die Gesellschaft, weitere bis zu € 20,0 Mio. als Eigenmittel zu verwenden, deren Nachweis für eine Darlehensfinanzierung durch Banken in den Objekten *Kapstadtring* in Hamburg und *Hansastraße* in München notwendig ist. Damit soll die Realisierung der beiden bereits im Bestand befindlichen und im Geschäftsjahr 2015 in das Anlagevermögen umgegliederten Bauvorhaben ermöglicht werden. Darüber hinausgehende Erlöse sollen zur Finanzierung weiterer, teilweise bereits identifizierter und in der Verhandlung befindlicher, Akquisitionen verwendet werden.

Die Gesellschaft konnte nach langen Verhandlungen mit der Landeshauptstadt München im August 2016 einen langjährigen Mietvertrag über die Anmietung des Objekts in der Elsenheimerstraße durch die Stadt München abschließen. Der Mietvertrag beginnt am 15. August 2016, die Jahresnettokaltmiete beträgt € 1,85 Mio. Nunmehr ist der Verkauf des Objektes geplant.

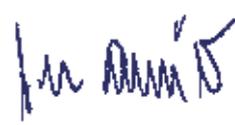
In Abstimmung mit dem neuen Großaktionär hat der Vorstand der Gesellschaft am 19. August 2016 einen Antrag auf Widerruf der Zulassung sämtlicher ISARIA-Aktien zum Börsenhandel am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse gestellt (sog. Delisting). Diesem Antrag wurde am 25. August 2016 stattgegeben. Der Widerruf wird mit Ablauf des 30. August 2016 wirksam. Die ISARIA-Aktien werden danach nicht mehr an einer Börse handelbar sein.

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

München, 30. August 2016



Michael Haupt
Vorstandssprecher | CEO



Jan von Lewinski
Vorstand | COO

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

München, 30. August 2016



Michael Haupt
Vorstandssprecher | CEO



Jan von Lewinski
Vorstand | COO

Impressum

Herausgeber

ISARIA Wohnbau AG
Leopoldstraße 8
80802 München
Deutschland

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

Vorstand

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

Konzept

ISARIA Wohnbau AG

Gestaltung und Produktion

LIEBREICH Medienproduktion

Fotos

Illustration pesch partner architekten stadtplaner GmbH

Der Bericht liegt auch in englischer Fassung vor.
Im Zweifelsfall ist die deutsche Fassung maßgeblich.

Zukunftsgerichtete Aussagen und Prognosen

Dieser Geschäftsbericht 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