

Große Kreisstadt Dachau  
Herrn Oberbürgermeister  
Florian Hartmann  
Konrad-Adenauer-Straße 2-6  
85221 Dachau



Dachau, den 26.6.2019

## Antrag: Schaffung von Transparenz bezüglich ISARIA als möglichen Partner für einen städtebaulichen Vertrag auf dem ehemaligen MD-Gelände

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Stadtratsfraktion der Überparteilichen Bürgergemeinschaft stellt folgenden

### Antrag:

Die Verwaltung geht auf ISARIA zu mit der Bitte um Klärung der nachfolgend genannten Sachverhalte:

- Welche Pläne verfolgt Lone Star als heutiger Eigentümer der ISARIA Wohnbau AG mit der Gesellschaft bzw. dem Konzern?
- Welchen Grund hat das Absinken des Stimmrechtsanteils bei ISARIA Dachau Entwicklungsgesellschaft mbH von 74,90% (31.12.2017) auf 64,80% (31.12.2018; Quelle: Geschäftsbericht 2018 der ISARIA Wohnbau AG, S. 101)? Wer hält die restlichen Anteile?
- Welche ISARIA-Gesellschaft steht bei den Dachauer Flurstücken aktuell im Grundbuch?
- In der Presse wird von einem „Verkaufsvolumen“ für die in Dachau geplanten Einheiten von 669 Millionen Euro gesprochen. Abzüglich eines im Vorjahr publizierten Investitionsvolumens von über 500 Millionen Euro (Quelle: <sup>\*)</sup>, s.u.) würde sich ein Planungs-/Realisierungsgewinn vermutlich im dreistelligen Millionenbereich ergeben, höchstens jedoch 169 Millionen Euro. Ist die überschlägige Rechnung grundsätzlich zutreffend bzw. noch aktuell?

<sup>\*)</sup> Auszug aus dem Geschäftsbericht 2017 der ISARIA Wohnbau AG, S. 38: „Mit Notarvertrag von August 2017 hat die Gesellschaft die Mehrheitsanteile an einem großen Projektentwicklungsareal im Zentrum von Dachau, nördlich von München, übernommen. Mit einem Investitionsvolumen von über € 500 Mio. handelt es sich um eine der interessantesten und größten privaten städtebaulichen Entwicklungen in Oberbayern. Die einem laufenden Bebauungsplanverfahren unterliegende Grundstücksgröße beträgt rund 137.000 m<sup>2</sup>. Die Gesellschaft plant die Baurechtsentwicklung von mindestens 146.000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche in den nächsten zwei Jahren abzuschließen und parallel zur Altlastensanierung und Infrastrukturentwicklung eine etwa fünfjährige Bauphase zu beginnen. Auf dem Projektgelände - dem ehemaligen Betriebsgelände der MD-Papierfabrik - sollen in Zukunft rund 1.000 Wohneinheiten sowie Räumlichkeiten für Büros, Einzelhandel und Gastronomie entstehen. Dieser Erwerb ist ein weiterer wichtiger Schritt mit Blick auf das von der Gesellschaft verfolgte Unternehmenswachstum.“

### Begründung:

Laut einem Pressebericht vom 31.5.2019 in der „Immobilien Zeitung“ (Anlage) soll die Wohnungsbaugesellschaft ISARIA im Herbst diesen Jahres entweder verkauft oder an die Börse gebracht werden. Aktuelle Mehrheitseigentümerin der ISARIA Wohnbau AG ist laut deren Geschäftsbericht 2018 (S. 154) die LSREF4 ARIA Beteiligungs GmbH & Co. KG. Dabei handelt es sich um ein mit bestimmten Lone Star Funds verbundenes Unternehmen.

über  
55 Jahre ÜB

Gleichzeitig wird für das Projekt auf dem Gelände der ehemaligen MD-Papierfabrik in Dachau laut dem Bericht in der „Immobilien Zeitung“ ein „Verkaufsvolumen“ von 669 Millionen Euro für 1.032 geplante Einheiten angesetzt. Zum Vergleich: beim ehemaligen Diamant-Gelände in Allach wird von 420 Millionen Euro für 814 Einheiten ausgegangen (Quelle für die geplanten Einheiten: Geschäftsbericht 2018 der ISARIA Wohnbau AG, S. 18).

Aus unserer Sicht ist für die Stadt Dachau relevant, dass es bei einem möglichen (Gesamt-)Verkauf von ISARIA zu folgender Situation kommen könnte: am Kapitalmarkt würde für künftige Planungs-/Realisierungsgewinne bereits heute bezahlt werden, ohne dass es im Fall von Dachau dafür aktuell Baurecht gäbe. Es steht zu befürchten, dass der Druck auf die Stadt Dachau steigen könnte, möglichst schnell und möglichst viel Baurecht zu schaffen.

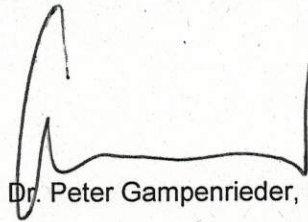
Vor diesem Hintergrund sehen wir die Schaffung von Transparenz als zielführend im Sinne von vertrauensbildend an. Schließlich ist angedacht, dass ein Unternehmen aus dem ISARIA-Konzern Vertragspartner für einen bedeutenden städtebaulichen Vertrag werden soll.

Mit freundlichen Grüßen



Rainer Rösch, Fraktionsvorsitzender

(Anlage)



Dr. Peter Gampenrieder, Stadtrat

# Wohnungsbauer Isaria soll zum Verkauf stehen

Der US-amerikanische Private-Equity-Investor Lone Star will sich offenbar vom Wohnungsbauer Isaria trennen. Die Projektpipeline jedenfalls hat der einst auf München fokussierte Entwickler stark erweitert: Das Verkaufsvolumen der Vorhaben, die über fünf Standorte verteilt sind, beziffert er auf 2,7 Mrd. Euro.

Isaria solle an einen Investor verkauft oder alternativ im Herbst dieses Jahres erneut an die Börse gebracht werden. Lone Star erwarte daraus einen Erlös von etwa 500 Mio. Euro. Das meldet die Nachrichtenagentur Reuters. Isaria und Lone Star äußern sich dazu nicht. Im Geschäftsbericht 2018 scheint der Wohnungsbauer aber mit Zahlen für sich zu werben. Der Verkaufswert der Projektpipeline ist demnach im vergangenen Jahr von 1,9 Mrd. auf 2,7 Mrd. Euro gestiegen. Dabei hat Isaria Fuß in eine weitere der sieben Topstädte gesetzt - Frankfurt -, ist nun mit Projekten in München, Hamburg, Berlin, Stuttgart und Frankfurt ver-

treten und nennt Wachstum als strategisches Ziel: „Die Expansion in andere Top-Sieben-Standorte und weitere Metropolregionen in Deutschland ist angestrebt und wird weiter vorangetrieben“, heißt es im Jahresbericht.

Den Umsatz verbesserte das Unternehmen im vergangenen Jahr von 25,3 Mio. Euro - „ein Übergangsjahr“, wie es für 2017 meldete - auf 142,5 Mio. Euro. Mit „gut 60%“ entfällt davon ein Großteil auf den Verkauf des unter dem Namen South One vermarkteten ehemaligen Siemens-Bürohauses im Münchner Stadtteil Obersendling. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (Ebit) betrug 37,5 Mio. Euro nach 34,9 Mio. Euro, das Konzernergebnis stieg von 1,9 Mio. auf 2,7 Mio. Euro.

In den kommenden fünf Jahren will Isaria einen Umsatz in Höhe von insgesamt 2,1 Mrd. Euro erzielen. Langfristig soll es innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren auf durch-

schnittlich 700 Mio. bis 800 Mio. Euro jährlich nach oben gehen (insgesamt 3,5 Mrd. bis 4 Mrd. Euro). Die größten geplanten Projekte sind die ehemalige MD-Papierfabrik in Dachau, für das laut Isaria-Fondstochter One Group ein Verkaufsvolumen von 669 Mio. Euro angesetzt ist, sowie das Diamant-Gelände in München-Allach mit einem veranschlagten Verkaufsvolumen von 420 Mio. Euro.

Isaria war 1995 als JK Wohnbau von Josef Kastenberger als Bauträger von Wohnungen in München gegründet und 2010 an die Börse gebracht worden. Der Ausgabepreis betrug 8 Euro, der Bruttoemissionserlös 80 Mio. Euro.

Das Oberlandesgericht München verurteilte Kastenberger 2013 wegen Untreue und Betrugs zu dreieinhalb Jahren Haft. Eine Beteiligungsgesellschaft von Lone Star übernahm das mittlerweile in Isaria umbenannte Unternehmen 2016 - den Aktionären wurden 4,50 Euro pro Aktie geboten - und holte es von der Börse.

Sollte es nun wieder aufs Parkett gehen, wäre Isaria nach Instone der zweite ausschließlich auf Wohnungen fokussierte Entwickler an der Börse. Instone ist seit Februar vergangenen Jahres gelistet. Mitgebracht hat das aus Formart (Essen) und GRK (Leipzig) geschmiedete Unternehmen damals Projekte mit einem auf 3,4 Mrd. Euro bezifferten Verkaufsvolumen. Das Papier wurde für 21,50 Euro pro Aktie platziert. Derzeit rangiert es um die 22-Euro-Marke (Schlusskurs Montag, 27. Mai, 22,30 Euro), der bislang erreichte Höchstwert waren 25,05 Euro. cr

## Als JK Wohnbau schon einmal an der Börse