

## **Prüfungstermin Amtsgericht-München zum Insolvenzverfahren MARO eG**

Am 06.08.24, 10:00 Uhr, Sitzungssaal 202, Vorsitz Fr. Hermann, Rechtspflegerin

### **Erschienen:**

Hr. Willrodt, Fr. Scheinert von PLUTA Rechtsanwalts GmbH

Fr. Schmidt-Winkler, Hr. Herzog, Hr. Rechtsanwalt Lukas von MARO eG

Vertreter der meine VR-Bank, Prien, LABO-Bayern mit 3 Vertretern, Liga Bank, Raiba Pfaffenwinkel

8 Vertreter von Gläubigern

Ca 15 Vertreter aus der Genossenschaft, davon auch welche mit Forderungsanmeldungen (ohne weiteren Belang)

Aus Unterwössen: Rosemarie, Anja, Brigitte und Erich

Eröffnung um 10:30 Uhr nach Erfassung aller Anwesenden,

**Bericht des Insolvenzverwalters**, Herrn Willrodt, Zusammenfassung seines Berichts vom 29.07.24 an das Amtsgericht München und die Gläubiger

Stichpunkte:

MARO, Zweck ausschließlich sozialer Wohnungsbau und Bewirtschaftung, Gründung in 2012, zwei Geschäftsbereiche (Vermietungsgeschäft der Bestandsimmobilien, Projektgeschäft zum Bau von Wohnprojekten – mit eigener Projektentwicklungs GmbH, auch diese in Insolvenz), Bestandsgeschäft ohne Gewinnerorientierung, Vorstand personengleich mit Projektgesellschaft,

Krise ausgelöst durch Projekt Landsham, geplante Finanzierung aufgrund von Baumängel,

Verzögerung der Fertigstellung und Teuerung von Baumaterialien nicht ausreichend, Bankzusage

zurückgezogen in Konsequenz dann Liquiditätsprobleme. Zwei weitere Projekte deshalb in

Liquiditätsproblem (Wielenbach, Andechs).

Seine Prüfung hat keine Bereicherung des Vorstands und keine Anzeichen unzureichender Führung der Vorstände ergeben, auch keine Mängel und Unplausibilitäten von berufenen Funktionsträgern.

### **Die Bewertung der Bestandsimmobilien:**

Die Bewertung der Bestandsimmobilien durch Gutachter Fa. Steinberg ergibt Werte von ca. 56 Mio aller Projekte, wobei die Herstellungskosten 125 Mio betragen. Diese niedrige Bewertung ist zurückzuführen auf die soziale Ausrichtung mit Demenzwohneinheiten, baulicher Merkmale wie Gemeinschaftsräumen, und geringe Anzahl von Stellplätzen. Dadurch ist keine Marktfähigkeit gegeben, Verkauf einzelner Projekte derzeit nicht möglich.

Beschreibung des Verfahrens:

Insolvenzanmeldung mit vorläufiger Eigenverwaltung im März, Prüfung aller Unterlagen, des

Zahlungsverkehrs, Bewertung der Immobilien, Einstellung aller Bautätigkeiten in Landsham,

Wielenbach, Andechs, Sicherung der Bestandsverwaltung, Liquiditätsplanung, Bankengespräche,

Reduzierung der Mitarbeiter von 20 auf 6, weitere Sanierungsbemühungen und

Kostenreduzierungen, usw., mit Ergebnis der Masseunzulänglichkeit (Vermögen weitaus geringer als Schulden, )

Überführung in Regelverfahren Ende Mai, danach Betriebsfortführung, weitere Bankengespräche,

Erfassung und Prüfung aller angemeldeten Forderungen, Prüfung von 600 Verträgen für

unterschiedlichste Dienstleistungen, Erstellung eines Sanierungsplanes, Bankenstruktur verändert

durch Stillhalten von Banken die nicht weiter engagiert bleiben zugunsten von Banken, die diese

Finanzierungen übernehmen (zum Beispiel VR Rosenheim, VR Starnberg).

Derzeit sind 229 Forderungen mit einem Gesamtwert von ca 97 Mio € angemeldet:

4 Mio € anerkannt (Handwerker, Dienstleister),

22 Mio € zunächst nicht anerkannt

71 Mio € (vor allem gesicherte Bankdarlehen)

### **Weiteres Vorgehen und Zeitplan:**

- Erstellung des Insolvenzplans, Entwurf bis Mitte September,

- Liquiditätsplanung und Fortführungsprognose wird erstellt
  - danach Information aller Genossen, Infoveranstaltung im Sept. mit einem Vorschlag zur Weiterführung als MARO 2.0
  - Zahlung auf Treuhandkonto bis Oktober, Grundlage ein Treuhandvertrag, notwendige Summe von 5 Mio €
  - Finaler Insolvenzplan im November beim Amtsgericht
  - Feststellung und Freigabe durch Amtsgericht im Dezember, Ende des Insolvenzverfahrens
  - MARO 2.0 selbständig im Januar 2025
  - Dann Entscheidung zur Fertigstellung Andechs und Wielenbach mit weiteren Finanzierungen der beteiligten Banken
  - Entscheidung zu Landsham entsprechend, Verkauf des bestehenden Projekts zur Prüfung
- Scheitert der Insolvenzplan, weil die 5 Mio € nicht zustande kommen, geht es in die Regelabwicklung, d.h. der Bestand wird verkauft. Beim Verkauf bleiben die bestehenden Mietverträge gültig, bei einer Zwangsversteigerung nicht.

**Beschlüsse des Amtsgerichts:** (Abstimmung durch alle anwesenden Gläubiger)

Das Insolvenzverfahren wird fortgeführt

- Der Insolvenzverwalter, Hr. Willrodt, wird bestätigt
  - Der Gläubigerausschuss wird bestätigt (Hr. RA Krings für Großgläubiger/Banken, Fr. RA Betz für Kleingläubiger, Hr. Dietrich für Arbeitnehmer)
  - Der Gläubigerausschuss wird um einen Vertreter der Handwerker (Hr. RA Demleitner) erweitert
- Alle Beschlüsse einstimmig gefasst.

Ende des Termins: 11:45 Uhr

**Unser persönliches Fazit:**

sehr sachlicher Bericht, Hr RA Willroth (grundsätzlich sehr wohlwollend) ist mit neutral bis positiver Aussage zur Zukunft der MARO 2.0, sehr vieles hängt jetzt ab von der Summe der Zahlungen auf das Treuhandkonto im Sept/Okt.,

Protokoll erstellt von Erich Wittmann/Rosemarie Geenen