

Informeller Austausch auf Einladung des MARO-Vorstands am 7.8.2024

Anwesend:

für den Vorstand: Inge-Schmidt-Winkler, Vlasta Beck, Christian Herzog
VertreterInnen aus **allen** Häusern und Demenz-WGs

Zusammenfassung der Antworten bzw. Protokoll: Dagny Reichert, Prien
Unterlagen werden nicht bereitgestellt. Die Veranstaltung wird in Form einer offenen Fragerunde durchgeführt.

Chr. Herzog wird im Vorstand die Nachfolge von M. Okrslar antreten. Dieser ist aus gesundheitlichen Gründen bereits vor der Insolvenz zurückgetreten. Aber er unterstützt jetzt mit seinem Knowhow noch im Hintergrund.

Chr. Herzog stellt sich als erfahrener Bauleiter vor. Ihn mit dieser Kompetenz an Bord zu haben bedeutet, dass man weniger Expertisen einkaufen muss, demnach also kostengünstiger bleibt. Zudem achtet Ch.H. auch mit größerer Sorgfalt auf Qualität.

Ergebnis des Gerichtstermins vom 6.8.2024 wird kurz zusammengefasst:

- Ein Handwerkervertreter wurde in den Gläubigerausschuss aufgenommen
- Es gab keine Abzweigung von Geldern. Die ordnungsgemäße Geschäftsführung wurde vom Insolvenzverwalter bestätigt. Der Zweck der Genossenschaft wurde erfüllt.
- aktueller Stand Absichtserklärungen: **2,7 Mio.€.**
- Erstellung des Insolvenzplans und Weiterführung des Mandats für den Insolvenzverwalter RA Willrodt wurden daher von den anwesenden, stimmberechtigten Gläubigern positiv beschieden.
- der Rettungsbeitrag muss 3,944 Mio.€ deutlich übertreffen, damit die Handwerker mehr Geld bekommen als bei einer gerichtlichen Zwangsabwicklung.
- es wird zusätzlich ein Sicherheitspuffer benötigt, also wird das Ziel weiterhin bei 5 Mio.€ liegen.

Die Beträge der Absichtserklärungen werden in freie Anlegeranteile umgewandelt. Nach aktueller Satzung wären das dann 500€ pro Anteil und die Kündigungszeit, wie sie in der Satzung geregelt ist.

Das Treffen mit den Haussprechern findet erst jetzt statt, weil bei der Zahl von 6 verbliebenen Angestellten vorher einfach keine Kapazität da war. Zudem hätte man auch nichts sagen können, da alles ja erst rechtlich geprüft werden musste.

An den Verkauf eines einzelnen Objektes zur Rettung wird derzeit nicht gedacht. Einerseits ist noch keines abbezahlt, andererseits wäre in der Insolvenz nur ein Verkauf zu deutlichen verringerten Marktwerten möglich. Zudem trägt sich die Genossenschaft nicht mehr, wenn man den Bestand (Mieteinnahmen) zu sehr verringert. Deshalb werden die in Bau befindlichen Projekte voraussichtlich auch fertiggebaut. Jedes Projekt muss für sich wirtschaftlich sein – die Banken finanzieren nur dann die Fertigstellung auch durch faire Kredite.

Wie kam es zur Insolvenz - Spezialfall Landsham: die Steigerung der Baukosten und die notwendige Nachfinanzierung wurden der Bank zu hoch oder konnten durch die internen Bankenvorgaben nicht mehr dargestellt werden. Es erfolgte dann sehr kurzfristig die Rücknahme der zunächst in Aussicht gestellten Nachfinanzierung. Da war

das Geld auf Grund der vorherigen (sicher geglaubten) Zusage aber schon ausgegeben und die Rechnungen konnten nicht mehr bezahlt werden. Eine rein rechtlich in jedem Vertrag übliche Klausel: Banken können Kreditverträge kurzfristig kündigen und fällig stellen, wenn der Verdacht besteht, dass der Schuldner in Zahlungsschwierigkeiten gerät. Diese Klausel muss jeder Kreditnehmer zwangsläufig unterzeichnen, so auch die MARO. Mit Bekanntwerden der zurückgenommenen Finanzierung haben zwei andere Banken sehr schnell reagiert und gemäß dieser Klausel die sehr zinsgünstigen Kredite fällig gestellt bzw. eine weitere in Aussicht gestellte Finanzierung ebenfalls zurückgezogen. Damit war klar, die MARO würde diese Summen niemals kurzfristig (binnen 2-3 Wochen) auftreiben können – der Vorstand musste die Insolvenz wegen drohender Zahlungsunfähigkeit anmelden.

Erst durch die Intervention der VR-Bank und deren Zusage zur Kreditübernahme wurde die Kettenreaktion gestoppt. Die Verhandlungen hierfür laufen noch. Die Bemühungen von Politikern im Hintergrund waren hier sehr erfolgreich.

Der Vorstand kann noch nicht beantworten, was man in Zukunft besser machen kann – das muss sich ebenfalls aus dem Insolvenzplan ergeben. Stattdessen werden künftig anstehende Aufgaben aufgelistet.

Laut Satzung muss die MARO ein Mindestkapital von 100.000 € vorhalten. Dies könnte man mit einer Satzungsänderung erhöhen. So könnte die MARO 2.0 begleitet von weiteren Maßnahmen vor einer Kündigungswelle und damit einer erneuten Insolvenz geschützt werden. Ob das erfolgt, wird im Rahmen des Insolvenzplans geklärt.

Bis zur 3. Septemberwoche soll der Insolvenzplan aufgestellt werden mit Bilanz, Gewinn/Verlustrechnung und Planbilanz. Der Insolvenzplan muss eine kurzfristige Stabilität für 12 Monate nachweisen und eine langfristige positive Fortführungsprognose. Andernfalls würde der Gläubigerausschuss und das Gericht keiner MARO 2.0 zustimmen.

Die „MARO 2.0“ soll Jan. 2025 zwar rechtlich neu aufgestellt werden, tatsächlich handelt es sich aber nicht um eine Neugründung, sondern um eine Fortführung. Bis dahin werden alle Schritte überwacht und Entscheidungen von Hr. Willrodt und der Kanzlei Pluta getroffen. In der ersten Zeit nach der Insolvenz wird die MARO nur fertigbauen und sich um Projekte kümmern, die Teil der Fortführungsplanung geworden sind. Für mehr würde es auch an Mitarbeitern fehlen. Nach Ablauf der 12 Monate entscheidet der Vorstand neu. Am Bauen interessierte Gemeinden haben schon angeboten, die Erbpacht auszusetzen bzw. entsprechend abzuwarten.

Rechtliche Fragen bei der Behandlung der Pflicht- und Anlegeranteile müssen geklärt werden. Hier kollidieren Kapitalgesellschaftsrecht, Genossenschaftsrecht und Insolvenzrecht. Rechtliche Klärung durch Juristen vom Wohnungsverband und Insolvenzverwalter wird dauern, da es bisher nur einen einzigen ähnlich gelagerten Insolvenzfall gibt.

Im September wird den Mitgliedern in einer Video-Informationsveranstaltung der Insolvenzplan vorgestellt. Danach folgt der Treuhandvertrag mit der Aufforderung zum Einzahlen der Beträge aus den Absichtserklärungen auf ein Treuhandkonto. Die Gelder werden im Falle eines Scheiterns des Insolvenzplans garantiert zurückerstattet.

Die politische Unterstützung der letzten Wochen hat gewirkt. Alle 3 Wochen gibt es eine Telefonkonferenz mit den relevanten Ministerien. Die Regierung bewegt sich. Sie darf zwar nicht mit Geld unterstützen, aber mit ihren Netzwerken.

Wenn die MARO 2.0 läuft, wird es nicht ohne weiteres möglich sein, sein Geld durch eine Kündigung der Anteile zurückzuerhalten, da erst ausgezahlt werden kann, wenn auch Geld da ist. Das festgelegte Mindestkapital (aktuell laut Satzung 100.000 €) muss vorhanden sein und auch vorgehalten werden. Vorher besteht kein Auszahlungsanspruch. Zahlungen auf Altanteile sind wohl auszuschließen.

Die Übernahme der Pflichtanteile durch einen Nachmieter muss rechtlich erst geprüft werden (s.o.), da laut Genossenschaftsrecht alle Anteile gleichbehandelt werden müssen.

Landsham soll fertiggebaut werden. Das anhängige Gerichtsverfahren wird wieder aufgenommen und wahrscheinlich mit einem Vergleich enden, was der MARO Einnahmen beschert. Außerdem kann durch die Insolvenz eine schwarze Null für die Projektfinanzierung erreicht werden. Die Bank prüft aktuell den neuen Kredit.

Mittel für die Überwinterung der Baustelle Wielenbach sind freigegeben. Die Banken sind an der Erhaltung der Bausubstanz interessiert.

In Andechs wurde wetterbedingt eingedrungenes Wasser ausgepumpt. Die Baustelle ist gesichert und wird von aufmerksamen Nachbarn genau beobachtet.

In Bestandsprojekten auftretende Schäden sollen akribisch dokumentiert werden (Beweisfoto oder Video, Maßstab) und weiterhin an W. Dietrich gemeldet werden. Der beantragt dann eine Kostenübernahmeerklärung für Handwerker.

An eine Vermietung der Gemeinschaftsräume zur Erhöhung der Einnahmen ist nicht gedacht, da dies nicht dem Bewohnerkonzept entspricht.

Die Alzheimer Gesellschaft kann sich finanziell nicht beteiligen, aber sie kann ihr Netzwerk aktivieren. Der Brief von Herrn Hartmann hat binnen 4 Tagen unzählige Mitglieder zu Absichtserklärungen in Höhe von 300.000 € bewegt.

Einlagen von Nicht-Mitgliedern sind aktuell nicht möglich; dividendenberechtigt ist man nur als Mitglied, d.h. neue Förderer müssen dann mit der Einzahlung auch eine Mitgliedschaft beantragen; größere Summen können aber als Darlehen angeboten werden. Die Konditionen hierfür sind auch noch im Insolvenzplan zu regeln.

Neue Mitglieder können aktuell nicht aufgenommen werden, da wegen der Insolvenz vom Vorstand gegebene Unterschriften rechtlich nicht gültig sein würden. Aus diesem Grund können auch leerstehende Wohnungen nicht neu vermietet werden. Plätze in Demenz-WGs können aber vergeben werden – hier ist nur eine Kautions, jedoch keine Einlage nötig.

Eine Nutzervertragsänderung mit Aufnahme einer Nachschusspflicht zur Stabilisierung wird nicht angestrebt, da sie nicht ins MARO-Konzept passt.

Da ein Vorstandsbesuch in allen Häusern aus Zeitmangel nicht möglich ist, wurde angeregt, dass sich der Vorstand in einer Videobotschaft an die Bewohner wendet.

Das erste wichtige Ziel, nämlich die Aufstellung des Insolvenzplans ist erreicht, sodass sich die Frist zur Beibringung der notwendigen 5 Mio. € bis Oktober verlängert. Bis zu Ende des Jahres werden auch die Banken stillhalten, um die Aufstellung des Planes, die Einzahlung und die Entscheidung des Gerichtes zu ermöglichen.

Eine Jahresabrechnung (Nebenkosten) 2023 wird es vorerst nicht geben, da die Buchhalterstelle nicht mehr besetzt ist. Eine externe Hausverwaltung müsste auf die Mieten umgelegt werden und wäre für 2023 sicher deutlich teurer als die zu erwartenden Rückerstattungen.

Für Oktober/November wird eine Mitgliederversammlung in Aussicht gestellt.

Flyer zur Aktivierung von Spenden werden zur Mitnahme ausgelegt.

Das Meeting endet nach 2,5 Std. mit dem Dank an den Vorstand für den vorbildlichen und intensiven Arbeitseinsatz.

