



Beschlussvorlage-Nr. VIII-DS-00323

Status: öffentlich

Eingereicht von:
Dezernat Allgemeine Verwaltung
Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Stammbaum:
VIII-DS-00323 Dezernat Allgemeine
Verwaltung

Betreff:
**Abgabe einer Rückstehungserklärung im Sanierungsverfahren der
Imfarr Beteiligungs GmbH**

Beratung im Gremium (Änderungen vorbehalten)	Voraussichtlicher Sitzungstermin	Zuständigkeit
DB OBM - Vorabstimmung	08.11.2024	Vorberatung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	12.11.2024	Bestätigung
FA Stadtentwicklung und Bau	12.11.2024	Vorberatung
FA Allgemeine Verwaltung	19.11.2024	Vorberatung
Ratsversammlung	21.11.2024	Beschlussfassung

Auswirkungen auf Strategie, Haushalt und Stadtraum

Ziele „Leipzig-Strategie 2035“	
Klimawirkung	nein
Auswirkung auf bezahlbares Wohnen	nein
Finanzielle Auswirkungen	nein
Auswirkung auf den Stellenplan	nein
Räumlicher Bezug	entfällt

Beschlussvorschlag

1. Die Ratsversammlung stimmt dem Verzicht auf die Geltendmachung der Forderungen aus der Patronatserklärung der 1. Ergänzungsvereinbarung zur Planungs- und Entwicklungsvereinbarung im Stadtraum Eutritzscher Freiladbahnhof gegen die Imfarr Beteiligungs GmbH im Rahmen des Sanierungsverfahrens nicht zu. Die entsprechende Rückstehungserklärung (Anlage 1) wird seitens der Stadt Leipzig im Sanierungsverfahren nicht abgegeben.

Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

Rechtliche Vorschriften Stadtratsbeschluss Verwaltungshandeln

Sonstiges:

Die österreichische Imfarr Beteiligungs GmbH hat für ihre Urenkeltochtergesellschaft, die Leipzig 416 GmbH (Anlage 2: Übersicht Beteiligungsstruktur) im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages zur Entwicklung des Stadtraums Eutritzscher Freiladbahnhof (B-Plan 416) Patronatserklärungen im Wert von insgesamt ca. 33 Mio. EUR gegenüber der Stadt abgegeben. Gegen die Imfarr Beteiligungs GmbH wurde am 23. Juli 2024 vom Handelsgericht Wien ein Insolvenzverfahren eröffnet. Das Unternehmen wird derzeit im sog. Sanierungsverfahren fortgeführt. Im Rahmen dieses Sanierungsverfahrens ist der beauftragte Insolvenzverwalter, Herr Dr. Riel, auf alle Großgläubiger der Gesellschaft

zugesagt, m.d.B. um Abgabe einer sog. Rückstehungserklärung (Anlage 1). Hierdurch würde die Stadt zunächst auf die Geltendmachung ihrer Forderungen im Insolvenzverfahren verzichten. Die voraussichtliche Befriedigungsquote in einem solchen auf Abwicklung der Imfarr Beteiligungs GmbH ausgerichteten Verfahren läge voraussichtlich bei weniger als 1 % der Forderung. Bei erfolgreichem Abschluss des Sanierungsverfahrens wird seitens des Insolvenzverwalters eine Befriedigungsquote von 5 % angestrebt, realistischer erscheint eine Quote von ca. 3 %. Da es sich bei den Forderungen aus Patronatserklärung jedoch um solche handelt, die erst geltend gemacht werden können, wenn die Leipzig 416 GmbH den zugrundeliegenden Verpflichtungen nicht nachkommt, besteht ein Zahlungsanspruch der Stadt derzeit nicht.

Beschreibung des Abwägungsprozesses

Unterschiedliche fachliche Beurteilungen innerhalb der Verwaltung sind während des Abwägungsprozesses nicht aufgetreten. Zielkonflikte bestehen nicht.

I. Eilbedürftigkeitsbegründung

Die Rückstehungserklärungen der Großgläubiger sind nach Festlegung durch das zuständige Insolvenzgericht verbindlich bis zum 29.11.2024 abzugeben. Dies ist der Stadtverwaltung im Anschluss an die Gläubigerversammlung am 17.10.2024 mitgeteilt worden.

II. Begründung Nichtöffentlichkeit

Es handelt sich um eine öffentliche Vorlage. Die Nicht-Öffentlichkeit der Anlagen ergibt sich aus folgenden Erwägungen: Die Anlagen enthalten zum Teil umfangreiche (wirtschaftliche) Angaben zu Projekten und Beteiligungen der Imfarr Beteiligungs GmbH, sowie zu deren Gläubigern bzw. diesbezüglichen Forderungen/Verpflichtungen. Hierbei handelt es sich um Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse.

III. Strategische Ziele

Die Vorlage ist dem Strategisches Ziel „vorsorgendes Flächen- und Liegenschaftsmanagement“ zuzuordnen.

Ziel ist, durch strategische Flächenvorsorge und eine aktive Liegenschaftspolitik gemeinwohlorientierte Entwicklungsoptionen zu sichern.

Die Vorlage soll der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 416 „Freiladebahnhof Eutritzscher Straße / Delitzscher Straße“ dienen.



IV. Sachverhalt

1. Anlass

Im Jahr 2019/2020 wechselte der Vorhabenträger im Projekt Quartiersentwicklung Eutritzscher Freiladebahnhof. Die Stadt Leipzig schloss mit der neuen Eigentümerin der Flurstücke im Bereich des Eutritzscher Freiladebahnhofs - der Leipzig 416 GmbH - die 1. Ergänzungsvereinbarung zur Planungs- und Entwicklungsvereinbarung (künftig 1. PEVÄnd). Bei der Leipzig 416 GmbH (künftig L416) handelt es sich um eine Urenkeltochtergesellschaft der Imfarr Beteiligungs GmbH (Anlage 2).

Zur Absicherung der städtischen Forderungen gab die Imfarr Beteiligungs GmbH (künftig: Imfarr) im Rahmen dieses Vertrages mehrere Patronatserklärungen ab. Bei Patronatserklärungen handelt es sich um eine Sicherungsabrede für vertragliche Forderungen, durch die sich der Patronatsgeber (hier die Imfarr) verpflichtet, die Tochtergesellschaft (hier die L416) jederzeit mit ausreichend Kapital auszustatten, damit diese ihre Verpflichtungen aus dem jeweiligen Vertrag (hier: Städtebauliche Verträgen zum Projekt Quartiersentwicklung Eutritzscher Freiladebahnhof) erfüllen kann. Die Imfarr hat entsprechende Patronatserklärungen für folgende Verpflichtungen der L416 abgegeben: Die vertraglichen Erschließungsverpflichtungen, die in der 1.PEVÄnd vereinbarten Vertragsstrafen und die Rückkaufsverpflichtung bei vertragswidriger Grundstücksveräußerung an Dritte.

Am 23. Juli 2024 hat das Handelsgericht Wien das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Imfarr eröffnet und Herrn Dr. Riel zum Insolvenzverwalter bestellt. Das Unternehmen wird derzeit im Sanierungsverfahren fortgeführt. Die Stadt Leipzig hat die Forderungen aus der Patronatserklärung mit einer Höhe von insgesamt ca. 33 Mio. EUR angemeldet. Der bestellte Insolvenzverwalter hat diese Forderungen im Umfang von 29,8 Mio EUR anerkannt. (Anlage 3: Forderungsanmeldung) Nicht anerkannt wurde lediglich die Forderung aus der Haftung für die Vertragsstrafen, die der Insolvenzverwalter als nur hypothetisch und nicht ausreichend dargelegt, bestritten hat.

Nach Bewertung der Vermögensverhältnisse der Imfarr sowie der im Sanierungsverfahren angemeldeten Forderungen kommt der eingesetzte Insolvenzverwalter zu dem Ergebnis, dass bei Abwicklung der Imfarr im Konkursverfahren eine Befriedigungsquote von weniger als 1 % (zwischen 0,3% und 0,8%) zu erwarten wäre.

Der Insolvenzverwalter schlägt eine Sanierung der Imfarr vor, mit dem Ziel, diese „zu einem kleinen Dienstleistungsunternehmen für Immobilien (mit ca. 2-3 M EUR Umsatz pro Jahr)“ zu transformieren. Vor diesem Hintergrund hat der Insolvenzverwalter abweichend vom gesetzlich vorgesehenen Verfahren zunächst die Großgläubiger der Imfarr aufgefordert, eine sog. Rückstehungserklärung (Anlage 1) abzugeben, um den Sanierungsplan umsetzen zu können. Das Sanierungsverfahren wird nur dann fortgesetzt, wenn alle Großgläubiger diese Rückstehungserklärung abgeben. Das Insolvenzgericht hat hierfür eine Frist bis zum 29.11.2024 gesetzt. Gelingt dies nicht, wird das Konkursverfahren durchgeführt.

Mit Abgabe dieser Rückstehungserklärung würde die Stadt Leipzig auf die Geltendmachung (ihres Schadensersatzanspruchs aus) der Patronatserklärung gegen die Imfarr im Sanierungsverfahren verzichten. Nach Abschluss des Sanierungsverfahrens strebt der Insolvenzverwalter eine Befriedigungsquote von ca. 5 % zum 31.12.2027 an (vgl. Anlage 4), realistischer erscheinen nach den Erfahrungswerten jedoch maximal 3 %. Inwieweit ein Sanierungsplan mit diesen Konditionen rechtlich angemessen ist, erscheint vor dem Hintergrund der aktuellen österreichischen Gerichtsentscheidungen zumindest zweifelhaft.

Bei der Entscheidung über die Abgabe der Rückstehungserklärung sind zudem folgende Überlegungen zu berücksichtigen: Die Forderungen der Stadt Leipzig verwandeln sich erst dann in einen Zahlungsanspruch, wenn die L416 als Vorhabenträgerin ihren durch die Patronatserklärung gesicherten Verpflichtungen aus den Städtebaulichen Verträgen nicht nachkommt. Auch bei Durchführung des Sanierungsverfahrens wäre sodann lediglich mit einer Befriedigungsquote von 3 bis 5 % zu rechnen. Ein Anspruch auf Befriedigung in bestimmter Höhe bestünde jedoch nicht. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen des Konkursverfahrens die gerichtliche Aufsicht über Verfahren und Unternehmen gewährleistet wäre, was ein gewisses Maß an objektiver Kontrolle und Sicherheit bietet, während im Sanierungsverfahren die Imfarr selbstständig tätig wäre.

Nicht betroffen von der Insolvenz der Imfarr ist nach Kenntnis der Verwaltung die Vorhabenträgerin L416. Aufgrund der Gesellschaftsstruktur, der zwischenzeitlich unabhängig von der Imfarr erfolgten Finanzierung sowie der Verpfändung der Gesellschafteranteile an

Dritte, ist aktuell nicht damit zu rechnen, dass die Grundstücke im Eigentum der L416 im Rahmen der Insolvenz der Imfarr verwertet werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich durch die Abgabe der Rückstehungserklärung die Chancen der Stadt Leipzig auf Befriedigung ihrer Forderungen nur marginal verbessern würden. Der Sanierungsplan kann zudem nur durchgeführt werden, soweit alle Großgläubiger die Rückstehungserklärung abgeben. Es bestehen rechtliche Risiken bezüglich der Angemessenheit des Sanierungsplans. Schließlich entfielen bei Durchführung des Sanierungsplans weitestgehend die gerichtliche Kontrolle, welche bei einem Konkursverfahren gewährleistet wäre. Insgesamt wird daher verwaltungsseitig eingeschätzt, dass die Abgabe der Rückstehungserklärung für die Stadt Leipzig nicht vorteilhaft ist, so dass der Beschlussvorschlag eine Nichtzustimmung vorsieht.

2. Beschreibung der Maßnahme

Bei Abgabe der Rückstehungserklärung verzichtet die Stadt Leipzig auf ihre Forderung aus der Patronatserklärung i.R.d. Insolvenzverfahrens der Imfarr. Gibt die Stadt Leipzig diese Erklärung nicht ab, kann der Sanierungsplan nicht durchgeführt werden und die Imfarr wird im Konkursverfahren abgewickelt.

3. Zeitplan

Über die Abgabe der Rückstehungserklärung ist in der Ratsversammlung am 21.11.2024 zu entscheiden, da diese verbindlich in der vom Insolvenzgericht gesetzten Frist bis zum 29.11.2024 abzugeben sind.

4. Finanzen und Personal (Details)

Direkte Auswirkungen auf die Haushaltsplanung oder die mittelfristige Finanzplanung bestehen nicht.

Wie bereits ausgeführt, wird auf eine rein hypothetische Forderung verzichtet, welche zudem bei Durchführung des Insolvenzverfahrens (ohne Sanierungsplan) mit <1 % der Ursprungsforderung prognostiziert wird. Die vg. hypothetische Forderung ist im Haushalt nicht eingeplant.

Im Haushalt wirksam		von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge				
	Aufwendungen				
Finanzhaushalt	Einzahlungen				
	Auszahlungen				
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?			<input checked="" type="checkbox"/> nein	wenn ja, nachfolgend angegeben	
Folgekosten Einsparungen wirksam		von	bis	Höhe in EUR/Jahr	wo veranschlagt
Zu Lasten anderer OE	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand				
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ergeb. HH Erträge				
	Ergeb. HH Aufwand (ohne Abschreibungen)				
	Ergeb. HH Aufwand aus jährl. Abschreibungen				
Auswirkungen auf den Stellenplan (wenn ja, nachfolgend angegeben)					
Geplante Stellenerweiterung:			Vorgesehener Stellenabbau:		

Steuerrechtliche Prüfung	nein	wenn ja
Unternehmerische Tätigkeit i.S.d. §§ 2 Abs. 1 und 2B UStG	nein	ja, Erläuterung siehe Punkt 4 des Sachverhalts
Umsatzsteuerpflicht der Leistung	nein	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Bei Verträgen: Umsatzsteuerklausel aufgenommen	ja	nein, siehe Anlage zur Begründung

5. Klimawirkung (Details)

Eine Klimawirkung ist nicht zu erwarten.

Die vorgeschlagene Maßnahme

mindert den Ausstoß von Treibhausgasemissionen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
fördert die Erzeugung von erneuerbarer Energie	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Fördert die Anpassung an den Klimawandel (bspw. Hitzeschutz durch Entsiegelung)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

6. Auswirkung auf bezahlbares Wohnen (Details)

Eine Auswirkung auf bezahlbares Wohnen ist nicht zu erwarten.

7. Bürgerbeteiligung

bereits erfolgt geplant nicht nötig

8. Besonderheiten

Keine

9. Folgen bei Nichtbeschluss

Die Stadt enthält sich hinsichtlich der geforderten Rückstehungserklärung, mit der Folge, dass der Sanierungsplan nicht umgesetzt werden kann und das Konkursverfahren durchgeführt wird.

Anlage/n

- 1 Anlage 1_Rückstehungserklärung (nichtöffentlich)
- 2 Anlage 2_Übersicht Beteiligungsstruktur (Okt. 2024) (nichtöffentlich)
- 3 Anlage 3_Forderungsanmeldung (nichtöffentlich)
- 4 Anlage 4_IMFARR_1. Bericht des Insolvenzverwalters vom 05.09.2024 (nichtöffentlich)