



SEMPER FIDELIS | RECHTSANWÄLTE
Hartwich & Tscherne PartmbB

SEMPER FIDELIS | RECHTSANWÄLTE

Jakob-Latscha-Str. 3 • 60314 Frankfurt am Main

Amtsgericht Offenbach am Main

Insolvenzgericht
Kaiserstraße 16-18
63065 Offenbach

-per beA-

Frankfurt am Main, 08.03.2024
Unser Zeichen: 2/24 TH

**In dem
Insolvenzantragsverfahren
über das Vermögen
SC Finance Four GmbH
Az.: NEU**

zeigen wir unter Bezugnahme auf die in **Anlage A1** beigefügte Vollmacht an, dass die SC Finance Four GmbH uns mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat.

Namens und im Auftrag unserer Mandantin beantragen wir,

- 1. das Insolvenzverfahren über das Vermögen der SC Finance Four GmbH in Eigenverwaltung gemäß §§ 270 ff. InsO zu eröffnen;**
- 2. die vorläufige Eigenverwaltung gemäß § 270b Abs. 1 InsO anzuordnen und einen vorläufigen Sachwalter zu bestellen;**
- 3. gemäß 3a InsO die Zuständigkeit des Amtsgerichts Offenbach am Main - Insolvenzgericht - für die Insolvenzverfahren über Gruppen-Folgeverfahren zu erklären;**

I. Unternehmen der Antragstellerin und Hintergründe der Krise

Die Antragstellerin ist im Jahr 2020 mit Sitz in Hamburg gegründet worden, hat ihren Sitz und die Geschäftsanschrift jedoch Anfang des Jahres 2024 nach Neu-Isenburg verlegt; Arbeitnehmer sind und waren bei der Antragstellerin zu keiner Zeit beschäftigt.

1. Rechtliche Verhältnisse der Antragstellerin

Zur Darstellung der aktuellen Gesellschaftsstruktur fügen wir

Rechtsanwälte

TIMM HARTWICH
Rechtsanwalt
Mediator
Fachanwalt für Insolvenzrecht

TOBIAS TSCHERNE
Rechtsanwalt

MILA GANCHEVA*
Rechtsanwältin

NELSON THEGEMEY**
Rechtsanwalt

*Angestellte/r
**Of Counsel

Kontaktdaten

Telefon
+49 (69) 87 00 278-00
Fax
+49 (69) 87 00 278-99

Internet
www.semper-fi.com
E-Mail
info@semper-fi.com

Steuernummer
1336930308

Umsatzsteuer-ID
DE311858554

Registergericht
PartReg AG FfM, PR 2479

- einen chronologischen Registerauszug des Amtsgericht Hamburg zu HRB-Nr. 173207 in **Anlage A2**;
- den Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 18.01.2024 über die Sitzverlegung und die Änderung der Geschäftsführung in **Anlage A3**;
- die Anmeldung der Satzungsänderungen vom 18.01.2024 sowie die Bestellung der aktuellen Geschäftsführer in **Anlage A4**;
- die Satzung der Antragstellerin in der aktuell gültigen Fassung vom 18.01.2024 in **Anlage A5**,
- die zuletzt eingereichte Gesellschafterliste vom 16.02.2024 in **Anlage A6**,
sowie
- einen Auszug aus dem Organigramm der Soravia-Gruppe in **Anlage A7**

bei.

Die Antragstellerin ist Teil der Soravia-Gruppe mit Sitz in Wien, Österreich, einem seit 140 Jahren bestehenden Immobilienunternehmen, das aktuell in sechster Generation geführt wird. Die Soravia-Gruppe umfasst rund 390 Gesellschaften und beschäftigt aktuell rund 4.150 Mitarbeiter, von denen jedoch keiner bei der Antragstellerin beschäftigt ist.

Die rechtlichen Verhältnisse der Antragstellerin lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Firma	SC Finance Four GmbH
Geschäftsanschrift	Dornhofstraße 100 63263 Neu-Isenburg
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Gründung	Errichtet als <i>Blitz 20-560 GmbH</i> , zunächst eingetragen im Handelsregister München zu HRB-Nr. 258349
Dauer der Gesellschaft	unbegrenzt
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Handelsregistereintrag	noch: Amtsgericht Hamburg zu HRB 173207; Übertragung der Akte an Amtsgericht Offenbach erwartet
statuarischer Unternehmensgegenstand	(1) Gegenstand des Unternehmens Ist die Beteiligungsverwaltung; der Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung von Beteiligungen an Gesellschaften aller Art im eigenen Namen und auf eigene Rechnung und nicht als Dienstleister für Dritte, die Übernahme der Geschäftsführung In derartigen Unternehmen, sowie die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens und die Wahrnehmung sämtlicher mit Ausübung von Holding- Funktionen verbundenen Tätigkeiten; die Durchführung von Projektfinanzierungen. (2) Die Gesellschaft kann alle Geschäfte betreiben und Handlungen vornehmen, die geeignet sind, dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen. (3) Die Gesellschaft darf andere Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art übernehmen, sie darf sich an solchen Unternehmen beteiligen und zwar auch als persönlich haftende Gesellschafterin, Die Gesellschaft darf Im In- und

	Ausland Zweigniederlassungen unter gleicher oder anderer Firma errichten.
Stammkapital	EUR 25.000
Gesellschafter und Geschäftsanteile	ZH24 Beteiligungs zwei GmbH (zuvor: SRVG vier Entwicklungs GmbH) Firmenbuch des Handelsgericht Wien zu FN 590803 d mit 25.000 Geschäftsanteilen zu je EUR 1,00 (100% Beteiligung)
letzte Gesellschafterliste	Liste vom 16.02.2024 (Anlage A6)
Geschäftsführer	Joachim Winter, geb. 20.10.1956, wohnhaft in Königstein im Taunus sowie Ernö Theuer, geb. 29.01.1962, wohnhaft in Frankfurt am Main - beide gesamtvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit;
Prokuristen (m/w/d)	keine
Generalhandlungsvollmacht	Timm Hartwich, geb. 04.07.1980, wohnhaft in Offenbach am Main stets einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit;

2. Stellung und Funktion innerhalb des Konzerns

Die Soravia-Gruppe hat im Jahr 2020 - zur Erweiterung der bisherigen Geschäftsbereiche in der Immobilienwirtschaft - die „ONE GROUP“ in Hamburg übernommen, die auf die Herausgabe und Verwaltung von Investmentprodukten im Immobiliensektor spezialisiert ist. Diese Investmentprodukte bestehen in Schuldverschreibungen in Gestalt nachrangiger Darlehen mit regelmäßig drei- bis fünfjähriger, selten bis zu zehnjähriger Laufzeit.

Der Unternehmensgegenstand der Antragstellerin besteht in der Aufnahme und Weitergabe von Darlehen. Die von der Antragstellerin seit Gründung ausgegebenen Darlehen dienen bzw. dienen der Finanzierung von Immobilienprojekten in Deutschland und Österreich. Die für diese Darlehen erforderlichen Mittel wurden zuvor über die von der ONE GROUP aufgelegten Investmentprodukte am Kapitalmarkt eingeworben und von der jeweiligen Emittentinnen an die Antragstellerin ausgereicht.

Die beiden Emittentinnen, von der die Antragstellerin ein am Kapitalmarkt eingeworbenen Mittel erhalten hat, sind

- die ProReal Europa 9 GmbH sowie
- die ProReal Europa 10 GmbH.

Ebenso wie die Antragstellerin selbst haben auch diese beiden Gesellschaften Sitz und Geschäftsräume in Neu-Isenburg.

Alle sonstigen Gesellschaften innerhalb der Soravia-Gruppe sind von der Krise, die den gegenständlichen Antrag erforderlich macht, weder unmittelbar noch mittelbar betroffen. Sämtliche weiteren Rechtsträger innerhalb der ONE GROUP wie auch die Rechtsträger in den weiteren Unternehmensbereichen der Soravia-Gruppe sind durch die Entwicklungen des Immobilienmarktes nicht in dem gleichen Maße belastet wie die Antragstellerin und daher auch nicht insolvenzgefährdet.

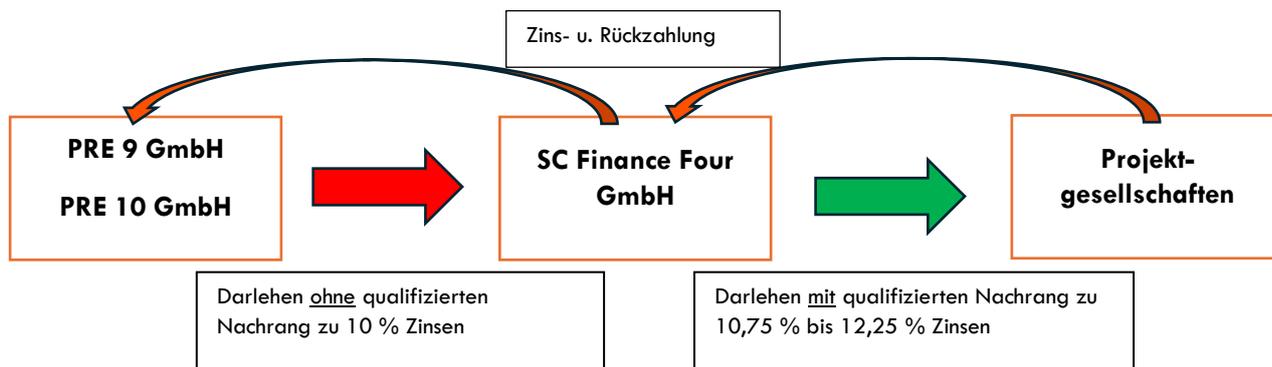
3. Wirtschaftliche Verhältnisse der Antragstellerin

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Antragstellerin lassen sich wie folgt zusammenfassen:

	2021	2022	2023
Umsatzerlöse	187	198.542	595.917
sonst. betr. Aufwendungen	-96.989	-113.959	-58.410
Zinsen und ähnl. Erträge	7.748.457	24.308.531	32.147.047
Zinsaufwand und ähnl. Aufw.	-8.936.939	-24.580.620	-27.811.727
Jahresergebnis	-1.285.264	-187.505	4.872.827
Beschäftigungslage	keine Arbeitnehmer		
Grundvermögen	nicht vorhanden		
Bankverbindung(en)	Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft (BTV) IBAN: AT31 1630 0001 3000 2250		
zuständiges Finanzamt und Steuernummer	zuletzt: FA Hamburg - Mitte StNr. 48/748/07619		
Steuererklärungspflichten	Körperschaftsteuer		
Art der Gewinnermittlung	Betriebsvermögensvergleich gemäß § 4 Abs. 1 EStG		
letzter festgestellter Jahresabschluss	Jahresabschluss per 31.12.2022 festgestellt am 12.09.2023		
SV-Betriebsnummer	nicht vorhanden		
beteiligte Sozialversicherungsträger	keine		

4. Unternehmensgegenstand der Antragstellerin

Die Antragstellerin betreibt ein Zinsdifferenzgeschäft. Sie nimmt Darlehen zu einem bestimmten Zinssatz auf und gibt Darlehen zu einem höheren Zinssatz aus. Die Differenz der beiden Zinssätze ergibt die Rohgewinnmarge. Konkret hat die Antragstellerin Darlehen von der ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH zu einem Zinssatz von 10 % aufgenommen und Darlehen an die Projektgesellschaften zu einem Zinssatz von 10,75 % bis 12,25 % vergeben, wie nachfolgend dargestellt:



Die Zinszahlungen an die ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH wurden durch Zinszahlungen von den Projektgesellschaften bedient. Somit führten die Zahlungsausfälle aus den Projekten Sylder Hof und Unterföhring München zu einer erschwerten Lage für die Antragstellerin, ihre Zinsen gegenüber der ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH zu zahlen. In den folgenden Tabellen sind die Valutenstände der Darlehen von der ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH an die Antragstellerin sowie die Darlehen der Antragstellerin an die Projektgesellschaften zum Stichtag 31.12.2023 aufgeführt.

4.1. Von der Antragstellerin aufgenommene Darlehen

Die Antragstellerin hat zwei Darlehen aufgenommen:

Darlehensgeberin	Valutenstand in EUR	Höchstbetrag in EUR
ProReal Europa 9 GmbH	103.802.539	105.000.000
ProReal Europa 10 GmbH	179.875.689	260.000.000
Summe	283.678.228	365.000.000

4.2. Von der Antragstellerin ausgegebene Darlehen

Aus diesen Mitteln hat die Antragstellerin 28 Darlehen ausgegeben:

Darlehensnehmerin	Valutenstand in EUR	Höchstbetrag in EUR
Kurfürstenstraße 114-116 Projektentwicklungs GmbH	30.424.153	51.000.000
SoReal GmbH	28.190.605	33.500.000
dmn München HBF GmbH (zwei Darlehen)	21.695.895	22.560.000
Planquadrat T2 GmbH	21.125.486	49.000.000
Riverside Holding GmbH	20.090.024	37.100.000
RA 1 Holding GmbH	20.020.590	21.000.000
Oskar-Jäger-Straße Alpha Projektentwicklungs GmbH	19.159.999	18.300.000
W3W22 Beteiligungs GmbH	17.642.549	40.000.000
Soravia VRG 1 GmbH	16.689.104	24.700.000
C&P Mitteldeutschland GmbH	12.498.092	10.500.000
Freihof Projektentwicklungs GmbH	12.323.107	16.000.000
W. Campus Quartiersentwicklungs Grundstücks GmbH	11.400.327	18.300.000
Planquadr.at PRP GmbH	9.061.201	17.000.000
Planquadr.at Klosterpark Holding GmbH	8.944.605	12.000.000
Freude am Wohnen Wohnbau GmbH	8.823.340	14.500.000
Seeviertel Gmunden Holding GmbH	6.447.389	11.000.000
SEMA Vermögensverwaltung GmbH	6.163.507	6.500.000
Merinda 47 Entwicklungs GmbH	5.419.745	9.000.000
Oskar-Jäger-Straße Beta Projektentwicklungs GmbH	4.378.780	4.350.000
Planquadr.at Ganshof GmbH	2.020.452	1.500.000
Werndlgasse Development GmbH & Co KG	1.774.920	10.000.000
NeuLeo Beteiligungs GmbH	1.310.551	3.000.000
Merinda 45 Entwicklungs GmbH & Co KG	346.800	600.000
DF Iota GmbH	288.398	20.000.000
Merinda 44 Entwicklungs GmbH & Co KG	205.190	400.000
Merinda 43 Entwicklungs GmbH & Co KG	170.510	300.000
ProReal Kapstadtring 1 GmbH & Co KG	0	19.000.000
Puchstraße 34 Entwicklungs GmbH & Co. KG	0	710.000
Summe	286.615.319	471.820.000

5. Standorte der finanzierten Projekte

Folgende Projekte wurden bzw. werden mit diesen Darlehen finanziert:

5.1. Standorte in Österreich

lfd. Nr.	Projektname	Projektstatus	Fertigstellung	Standorte
1.	Danube Flats (AT)	b. im Bau	2024	Wien
2.	Imbergplatz (AT)	b. im Bau	2023	Salzburg
3.	Vogelweiderstraße / V33 (AT)	b. im Bau	Q2 2024	Salzburg
4.	Krausstraße (AT)	c. in Entwicklung	2029	Linz
5.	Puchstraße (AT)	d. in Planung / Dezember 2023 rückgezahlt	2025	Graz
6.	Schlosspark Freihof (AT)	f. vor Genehmigung	2026	Wien
7.	Neu-Leopoldau (AT)	f. vor Genehmigung	2026	Wien
8.	Klosterpark (AT)	f. vor Genehmigung	2027	Salzburg
9.	Ganshof (AT)	f. vor Genehmigung	2027	Salzburg
10.	Seeviertel Gmunden (AT)	f. vor Genehmigung	2026	Gmunden
11.	Eichenstraße (AT)	f. vor Genehmigung	2028	Wien
12.	Werndlgasse (AT)	g. vor Widmung	2024-2028	Wien
13.	Franckviertel (AT)	g. vor Widmung	2024	Linz
14.	Sprängler Eagle (AT)	i. Portfolio: 20% vor Widmung; 80% werden verkauft	2025-2028	diverse

5.2. Standorte in Deutschland

	Projektname	Projektstatus	Fertigstellung	Standorte
15.	Kapstadtring (DE)	a. fertiggestellt	2023	Hamburg
16.	Mainz Zollhafen (DE)	b. im Bau	2023	Mainz
17.	Riverside (DE)	b. im Bau	2025	Berlin
18.	Parkstadt Mülheim (DE)	h. vor Baurecht	Q4 2024	Mülheim an der Ruhr
19.	Köln (DE)	h. vor Baurecht	2027	Köln
20.	Kavun / Four Swans (DE)	i. Portfolio: vor Genehmigung; Genehmigung erhalten; vor Baubeginn; Bau zu 90% abgeschlossen	Q2 2026	München
21.	C+P Portfolio (DE)	i. Portfolio: zu 60% vermietet; 40% unvermietet, wird saniert	2026	Grimma, nahe Leipzig
22.	Unterföhring (UFO) München (DE)	j. kein Ankauf	-	München
23.	Quatier Tegernsee (DE)	n.a.	n.a.	Tegernsee
24.	Sylter Hof (DE)	n.a.	n.a.	Berlin

II. Restrukturierungsbedarf und Hintergründe der aktuellen Krise

Das Investitionsvolumen, das der Antragstellerin von der ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH zur Verfügung gestellt wurde, ermöglichte strategische Investitionen in Bauprojekte unterschiedlicher Größen- und Risikoklassen. Einzelne zeitliche vorgelagerte Projekte mit großen Volumina waren nach ursprünglicher Erwartung bereits in 2023 und 2024 abzuschließen, sodass die Darlehensrückflüsse und erwirtschafteten Zinsmargen die darüber hinaus angebahnten Projekte finanziert hätten. Diese - zahlenmäßig überwiegenden und volumenmäßig stärker diversifizierten Projekte hätten sodann die weiteren Zins- und Tilgungslasten für die Anleger auf Ebene der Emittentinnen gesichert und im Übrigen den Gewinn für die Antragstellerin selbst gebildet.

Aufgrund der Entwicklungen des Immobilienmarktes im Allgemeinen und dem Marktversagen auf Seiten der institutionellen Finanzierungsgeber im Speziellen scheiterten einzelne der geplanten Projekte letztlich, worauf wir im Folgenden dezidiert eingehen werden. Die daraus resultierenden Einnahmehausfälle führten Ende des Jahres 2023 zunächst zu einer ersten Zahlungsstockung, die die Antragstellerin jedoch durch die Fälligkeitsverschiebungen auf der Ausgabenseite überwinden konnte. Auch die zum Ende des laufenden Quartals fällig werdenden Raten (Q1/2024 zzgl. der gestundeten Zinsen für Q4/2023) könnten mit überwältigender Wahrscheinlichkeit zumindest für weitere drei oder sechs Monate erneut gestundet werden; die Anleger auf Ebene der Emittentinnen sind sich der Markt-Entwicklungen bewusst und würden ein erneutes Stundungs-Ersuchen mit hoher Wahrscheinlichkeit annehmen.

Eine seit Januar 2024 eingeleitete, umfassende Analyse des Portfolios in Zusammenarbeit mit externen rechtlichen und kaufmännischen Experten ließ jedoch zuletzt erkennen, dass die derzeit zu finanzierenden Projekte faktisch nicht ohne das nunmehr eingeleitete Verfahren zu realisieren sein werden.

Im Einzelnen:

1. Zusammenfassung der Entwicklung seit Ende 2023

Zur Restrukturierung der Antragstellerin ist es notwendig, einen Sanierungsplan für die Gesellschaft zu erstellen. Die SC Finance Four GmbH hat von der ProReal Europa 9 GmbH ein Darlehen erhalten, das zum 31.12.2023 noch mit EUR 103.802.539 valutierte. Die SC Finance Four GmbH hat von der ProReal Europa10 GmbH (PRE 10) ein Darlehen erhalten, das zum 31.12.2023 noch mit EUR 179.875.689 valutierte. Der Valutenstand der Darlehensverbindlichkeiten betrug somit zum 31.12.2023 insgesamt EUR 283.678.228.

Die Zinszahlungsverpflichtungen an die ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH per 31.12.2023 lagen zusammen bei EUR 7.064.178. Demgegenüber standen lediglich liquide Mittel in Höhe von EUR 499.543 in der SC Finance Four GmbH zur Verfügung.

Der Antragstellerin standen per 31.12.2023 zwar ihrerseits Zinsen i.H.v. 10,75 % bis 12,5 % aus Darlehen i.H.v. EUR 229.333.829,76 sowie teilweise fällige Tilgungsleistungen gegenüber 26 Projektgesellschaften zu. Durch die geänderte Marktsituation haben die Projektgesellschaften jedoch die - dort nachrangigen - Ansprüche der Antragstellerin nicht bedient.

Um die Liquiditätsunterdeckung zu überwinden, hat die Antragstellerin mit ihren beiden Gläubigerinnen ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH eine Stillhaltevereinbarung bis zum 31.03.2024 abgeschlossen, um die Gründe für die angespannte Liquiditätssituation dezidiert zu analysieren und einen Sanierungsplan erstellen zu können.

Die ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH haben ihre Anleger darüber informiert, dass sie - in Ermangelung der Zahlungseingänge von der Antragstellerin - die eigentlich per 31.12.2023 fälligen Zinsen auf die Schuldverschreibungen nicht bedienen werden und bis Ende des ersten Quartals 2024 - d.h. bis zum 31.03.2024 - eine Portfolioanalyse durchführen, um die weiteren Auswirkungen abschätzen zu können.

Von der Aussetzung der Zinszahlungen waren - neben der ProReal Europa 9 GmbH und der ProReal Europa 10 GmbH - zwei weitere Emittentinnen der ProReal-Serie, namentlich die ProReal Deutschland 7 GmbH und ProReal Deutschland 8 GmbH, betroffen. Die von diesen beiden Gesellschaften ausgegebenen Emissionen sind strukturell mit denen der ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH vergleichbar, wurden aber prospektgemäß ausschließlich für Zielinvestitionen innerhalb Deutschlands verwendet. Die von der ProReal Deutschland 7 GmbH und der ProReal Deutschland 8 GmbH eingeworbenen Mittel wurden auch nicht über die hiesige Antragstellerin in Projekte investiert, sondern durch Schwestergesellschaften der Antragstellerin.

Die Zinsaussetzung gegenüber den Anleihegläubigern auf Ebene der Emittentinnen waren auf Grund der in den Investitionsbedingungen vereinbarten Nachrangabreden in rechtlicher Hinsicht unkritisch. Da die Zinszahlungen Ende Dezember zum Eintritt der Zahlungsunfähigkeit auf Ebene der Emittentinnen geführt hätten, stand ihr ein vorinsolvenzrechtliches Leistungsverweigerungsrecht zu. Die Bekanntmachung der Zinsaussetzung hat aber naturgemäß zu einer gewissen medialen Aufmerksamkeit geführt, die aktuell, zu Beginn des dritten Monats der dreimonatigen Prüfungsfrist, deutlich zunimmt.

Um den Unsicherheiten auf Anlegerseite Rücksicht zu tragen, installieren die ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH aktuell freiwillige Anlegerbeirats-Gremien, in denen einerseits Informationsbedürfnisse erfüllt und Transparenz gewährleistet werden soll sowie zum anderen den Anlegern ein Forum gewährt werden wird, um ihren Interessen im Rahmen der kommenden Schritte hinreichend Gehör verschaffen zu können. Die erste Sitzung der vorläufig zusammengestellten Beiräte ist für die 11. Kalenderwoche geplant; in diesen Sitzungen sollen die vorläufig, aufgenommenen, kommissarischen Vertreter unter anderem eine Wahlordnung beschließen, auf Grundlage derer die dauerhaften Vertreter ausgewählt werden können.

Für die ProReal Deutschland 7 GmbH und ProReal Deutschland 8 GmbH ist nach aktuellem Stand der Portfolioüberprüfung ein Ausfallrisiko weitgehend auszuschließen. Zwar leiden auch die dortigen Bauprojekte unter den Folgen der Marktentwicklung; Die Auswirkungen führen jedoch - anders als bei der Antragstellerin und der ProReal Europa 9 GmbH / ProReal Europa 10 GmbH - nicht zu einem weitergehenden Restrukturierungs- und Nachfinanzierungsbedarf.

2. Ursachen dieser Entwicklung

Dieser Entwicklung liegen nach der Analyse des Portfolios folgende Ursachen zu Grunde:

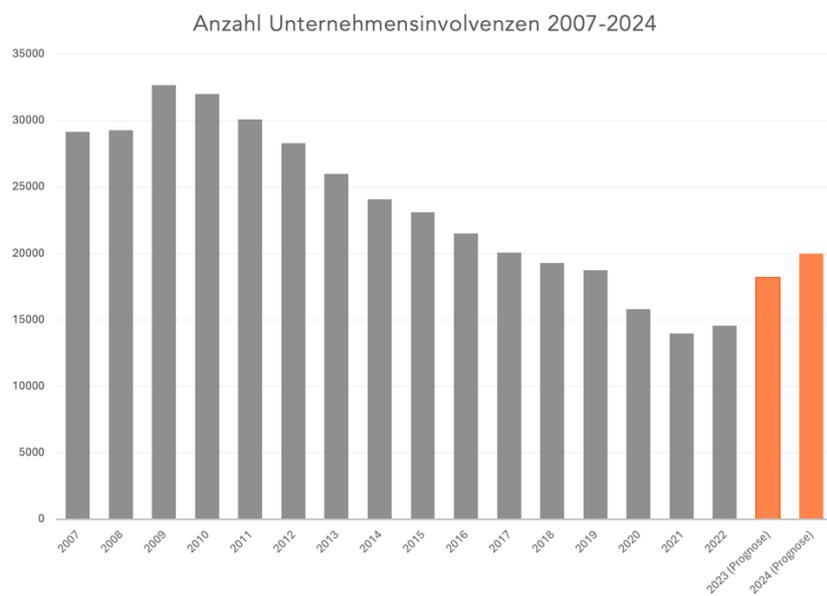
2.1. Allgemeiner Überblick: Wirtschaftliche Situation in Österreich

Die österreichische Wirtschaft befindet sich gegenwärtig in einer Rezession, wobei sie im Jahr 2023 einen Rückgang von 0,8 Prozent verzeichnete. Gemäß den Angaben der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung von Statistik Austria hatte der Konjunkturabschwung bereits im Vorjahr eingesetzt und nahm im Verlauf des Sommerhalbjahres 2023 deutlich zu. Im dritten Quartal sank die Wirtschaftsleistung erneut, nachdem sie bereits in den vorangegangenen drei Monaten deutlich zurückgegangen war. Dies ist auf die weltweite Nachfrageschwäche nach Waren zurückzuführen, die den Außenhandel und die

Industriekonjunktur in Österreich beeinträchtigt. Zusätzlich minderte die durch den Energiepreisschock ausgelöste Teuerung die Kaufkraft der privaten Haushalte, was zu einer deutlichen Einschränkung der Konsumausgaben führte. Dieser Abschwung setzte sich auch in der Bauwirtschaft fort.

2.2. Allgemeiner Überblick: Wirtschaftliche Situation in Deutschland

Aufgrund der fortwährend hohen Energie- und Materialpreise prognostizieren Kreditversicherer für das Jahr 2024 einen Anstieg der Insolvenzen um etwa zehn Prozent. Dies folgt auf einen bereits erwarteten Anstieg der Firmenpleiten im Jahr 2023 um 20 bis 25 Prozent auf 17.400 bis 18.200, wie von Thomas Langen, dem Vorsitzenden der Kommission Kreditversicherung im Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV), betont wurde. Langen weist darauf hin, dass sich der Trend nach Jahren sinkender Insolvenzzahlen gedreht hat. Viele Unternehmen sehen sich nun mit Rückzahlungen von staatlichen Hilfen und teilweise verzögerten Anpassungen des Geschäftsmodells konfrontiert, was bei anhaltend steigenden Zinsen zu finanziellen und wirtschaftlichen Herausforderungen führt.



Besonders bei mittleren und größeren Unternehmen gab es ab 2022 eine deutliche prozentuale Zunahme an Insolvenzen. Die Insolvenzzahlen bei Unternehmen mit mehr als 250 Beschäftigten lagen 2022 um 50 Prozent über dem Vorjahreswert. Dabei wurde oft der Weg der Insolvenz in Eigenverwaltung gewählt. Beispiele in 2023 sind die Insolvenzen des Modehändlers Peek & Cloppenburg oder der Supermarktkette Real. Auch die Insolvenz der Signa-Gruppe von René Benko hat aufgrund der Größe den gesamten Finanzierungs- und Immobilienmarkt erschüttert. Bei mittleren Unternehmen mit 51 bis 250 Mitarbeitern stiegen die Insolvenzzahlen um 75,7 Prozent. Bei Kleinunternehmen mit bis zu zehn Beschäftigten stiegen die Insolvenzen ebenfalls zweistellig um 18,7 Prozent, wenn auch nicht so stark wie in den anderen Größenklassen.

2.3. Die Unternehmensgruppe Soravia

Die Soravia Group ist seit mehr als 140 Jahren eine der führenden Unternehmensgruppen im Bereich der Immobilienprojektentwicklung in Europa. Basierend auf den Erfahrungen

¹ **Abb.: Zunahme der Unternehmensinsolvenzen in Deutschland ab 2022;** Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Destatis nebst Prognosen des Gesamtverbands der Versicherer (GDV), Stand 13.12.2023.

vergängerer Krisen wie der globalen Finanzkrise oder der Corona-Pandemie hat sich die Soravia Gruppe in den letzten Jahren stark diversifiziert. Dabei wurden neue Geschäftsbereiche im Immobilienbereich, wie Facility Management, und im Bereich Hospitality erfolgreich entwickelt. Trotz dieser erfolgreichen Unternehmensentwicklung sind die negativen Auswirkungen des Ukraine-Russlands-Kriegs sowie die daraus folgenden Preiserhöhungen für Energie, Baustoffe und Personal nicht spurlos an der Unternehmensgruppe vorbeigezogen. Die drastischen Erhöhungen der Finanzierungskosten und die Insolvenz der Signa-Gruppe Ende 2023 führten zu einem faktischen Stillstand des Finanzierungsmarktes für Projektentwicklungen in Österreich und Deutschland.

2.4. Folgen der Krise für Immobilienentwickler in Deutschland

Im ersten und zweiten Quartal 2023 sank zwar das Transaktionsvolumen aufgrund der stark gestiegenen fünf- bis zehn-jährigen Hypothekenzinsen von durchschnittlich ca. 1,2 % im Dezember 2021 auf durchschnittlich ca. 3,6 % im Februar 2023, Finanzierungen wurden jedoch nichtsdestoweniger umgesetzt. Trotz der veränderten Finanzierungsbedingungen und dem schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld in der Region Deutschland-Österreich-Schweiz (DACH-Region) kam es im dritten Quartal 2023 zunächst zu einer relativen Belebung des Immobilienmarktes und einem leichten Aufwärtstrend gegenüber dem ersten Halbjahr 2023. Das Transaktionsvolumen von Juli-September 2023 stieg allein in Deutschland um mehr als EUR 2,6 Mrd. bei den Portfolioinvestments. Das Transaktionsvolumen bewegte sich allerdings insgesamt auf dem Niveau wie in den Jahren unmittelbar nach der globalen Finanzkrise.

Ein ähnliches Bild zeichnet eine Deutsche Bank-Bewertung von Anleihen verschiedener Großunternehmen aus der DACH-Region in den Bereichen Immobilienverwaltung, Projektentwicklung und Immobilieninvestition (Bloomberg, 06.11.2023). Die Deutsche Bank bewertet die Anleihen namhafter Immobilienunternehmen stark negativ mit hohen Abschlägen:

Maturity	Issue Size	Coupon	DB Bid (indic.)	YTM Bid (indic.)
Accentro Real Estate AG				
Feb 26	250	5,63%	31,30%	71,10%
Mar 29	100	6,13%	40,10%	28,60%
Alstria office REIT-AG				
Sep 25	400	0,50%	79,90%	13,30%
Jun 26	350	1,50%	76,10%	12,80%
Nov 27	350	1,50%	70,20%	11,10%
Aroundtown S.A.				
Jul 25	800	0,63%	89,20%	7,80%
Jul 26	1000	0,00%	80,80%	8,30%
Apr 27	1250	0,38%	86,00%	8,80%
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG				
Oct 24	600	1,88%	64,10%	56,50%
Deutsche Wohnen S.E.				
Apr 25	585	1,00%	94,50%	5,00%
Apr 30	595	1,50%	83,90%	4,40%
Jun 31	492	1,63%	81,00%	4,70%
DIC Asset AG (now: BRANICKS Group AG)				
Sep 26	400	2,25%	47,60%	33,30%
Grand City Properties S.A.				
Apr 24	600	1,70%	98,10%	6,30%
Apr 25	650	1,50%	95,00%	5,20%
Jan 28	1000	0,13%	77,40%	6,50%

LEG Immobilien S.E.				
Jan 26	500	0,38%	91,30%	4,60%
Jan 29	500	0,88%	81,50%	5,00%
Peach Property Group AG				
Nov 25	300	4,38%	78,30%	17,60%
publity AG				
Jun 25	100	5,50%	31,10%	119,10%
SIGNA Development Selection AG				
Jul 26	300	5,50%	29,25%	63,30%
Sirius Real Estate Ltd.				
Jun 26	400	1,13%	88,25%	6,20%
Nov 28	300	1,75%	79,00%	6,80%
TAG Immobilien AG				
Aug 25	470	0,63%	82,70%	7,60%
Vivion Investments S.à.r.l.				
Aug 24	700	3,00%	91,50%	15,50%
Aug 28	609	6,50%	75,80%	15,40%
Feb 29	544	7,90%	74,00%	15,40%
Vonovia S.E.				
Sep 24	500	5,00%	96,20%	4,70%
Dec 25	1250	0,00%	91,20%	4,60%
Sep 28	1250	0,25%	80,30%	5,00%

(all in EURm)

2

Am 6. November 2023 lagen die Gebote der Deutschen Bank für Anleihen von Immobilienunternehmen, die bei Bloomberg gezeigt wurden, bei 31,3 % bis 98,1 % unterhalb des eigentlichen Gesamtnennwertes. Die Bewertungen lagen im Durchschnitt 25 % unterhalb des Emissionswertes. Diese Bewertung unterstreicht die derzeitige Krise des Immobilienmarktes. Insbesondere Unternehmen im Investitions- und Projektentwicklungsbereich wurden als extrem risikobehaftete Anlageoptionen beurteilt.

Mit den ersten großen Insolvenzen wie Gerchgroup, Euroboden oder Project Immobilien und Negativschlagzeilen über Marktteilnehmer wie die Adler Real Estate AG war Ende Q 3 2023/Anfang Q 4 2023 auf der Expo Real 2023 bereits die Stimmung in der Branche und bei Finanzierungspartnern äußerst angespannt. Die großen Herausforderungen an die Immobilienwirtschaft durch regulatorische Anforderungen wie die EU-Taxonomie hatten den Markt in Verbindung mit der Zunahme geopolitischer Konflikte massiv gebremst. Der Markt wurde zusätzlich durch die drastischen Zinserhöhungen durch die Europäische Zentralbank (EZB) und dem damit verbundenen Anstieg der Finanzierungskosten um mehr als durchschnittlich 150 % belastet. Diese Belastungen mündeten in einem Wechsel von einem verkaufgetriebenen Markt zu einem stark spekulativen Käufermarkt, bei dem Investoren versuchen, aufgrund der durch hohe Finanzierungskosten stark gesunkenen Nachfrage primär durch oftmals niedrige Kaufangebote zu profitieren.

Spätestens mit der Insolvenz der Signa-Gruppe kam es zu einem vollständigen Marktversagen des Finanzierungsmarktes für Projektentwicklungen in Österreich und Deutschland sowie weiteren europäischen Ländern. Die EZB beaufsichtigt den Immobiliensektor aufgrund der während der globalen Finanzkrise gesammelten Erfahrungen mit systemischen Risiken in ihrer

² **Abb.: Deutsche Bank Bids on Real Estate Bonds in the D-A-CH-Region;** Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Deutsche Bank, Bloomberg 6. Nov 2023, 9:28 CET

makroprudenziellen Aufsicht deutlich stärker. Dabei werden die Kreditengagements bei den Banken insbesondere im Bereich der Gewerbeimmobilien spürbar kritischer eingeschätzt als es noch im Jahr 2022 der Fall war. Die EZB sieht auch bei Versicherungen und Investmentfonds hohe Ausfallrisiken aufgrund ihrer Engagements im gewerblichen Immobiliensektor. 2023 ist in der BRD der Transaktionsumsatz im gewerblichen Bereich im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 57 % gesunken. Das Transaktionsvolumen mit Portfolios sank gegenüber dem Vorjahr um mehr als 68 %.

2.5. Ursachen für Einzelwertberichtigungen in der SC Finance Four GmbH

Derzeit sind vier Projekte in den von der SC Finance Four GmbH finanzierten Projektgesellschaften aus verschiedenen Gründen von einer nahezu vollständigen Einzelwertberichtigung in einer Gesamthöhe von EUR 88.259.333 betroffen. Bei den von der Einzelwertberichtigung betroffenen Darlehensforderungen handelt es sich im Einzelnen um:

Darlehensnehmerin	Projekt	Nominal-Betrag in EUR	davon abzuschreiben in EUR
Soravia VRG 1 GmbH	Unterföhring (UFO)	16.689.104	16.689.104
Kurfürstenstraße 114-116 Projektentwicklungs GmbH	Sylter Hof	30.424.153	30.424.153
Planquadrat T2 GmbH	Tegernsee	21.125.486	21.125.486
RA 1 Holding GmbH	Zollhafen Mainz	20.020.590	18.517.861
Summe		88.259.333	86.756.604

Zu den Hintergründen der Forderungsausfälle bzw. des Wertberichtigungsbedarfs im Einzelnen verweisen wir auf die Ausführungen in **Anlage A8**.

3. Fehlende Finanzierbarkeit der entstandenen Planungslücke

Das Scheitern der vier Projekte Unterföhring, Sylter Hof, Tegernsee und Zollhafen Mainz führte auf Ebene der Antragstellerin zu erheblichen Ausfällen in den zwischen Dezember 2023 und Juni 2024 erwarteten Zins- und Tilgungszuflüssen.

Da die eigentlichen erwarteten Liquiditäts-Zu- bzw. Rückflüsse nicht nur zur Erfüllung der Zinsraten gegenüber der ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH, sondern auch für die Finanzierung und Umsetzung weiterer, bereits laufender oder für die Zukunft eingeplanter Projekte benötigt wird, ergeben sich jedoch auch darüber hinaus erhebliche Folge-Effekte. Die ausstehenden Projekte können ohne die vertraglich vereinbarten Darlehens-Auszahlungen von der Antragstellerin nicht fortgeführt bzw. aufgenommen werden; für die Antragstellerin besteht nicht nur die Gefahr, sich bei einem nachhaltigen Stillstand der Finanzierungs-Situation Schadenersatz-Ansprüchen oder Vertragsstrafen gegenüber den Projekt-Gesellschaften auszusetzen; sie kann darüber hinaus auch ihre Rückzahlungsansprüche aus den zuvor in die bereits begonnenen Projekte investierten Darlehensanteile sowie die aus den jeweiligen Projekten erwarteten Zinsgewinne nicht realisieren.

Diese, durch den Ausfall bisheriger und in naher Zukunft eingeplanter Liquiditätszuflüsse erzeugte Liquiditätslücke wird sich ohne die Aufnahme neuer Liquidität von außen nicht schließen lassen. Daher wäre es aus Sicht der Antragstellerin kein abschließend sinnvoller Weg, die per 31.03.2024 und zukünftig anfallenden Zinszahlungen an die ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH erneut stunden zu lassen. Auf absehbare Zeit ist weiterhin mit einem niedrigen Marktniveau im Bau- und Immobiliensektor zu rechnen. Dem kann die

Antragstellerin auch nicht durch Erhöhung ihrer Eigenanteile an der Finanzierung oder der Aufnahme weiterer Fremdmittel auf Ebene der Projektgesellschaften begegnen.

Um von Investoren - ggf. auch von den Bestands-Anlegern selbst - zusätzliche Mittel für die Fortführung der Bauprojekte einwerben zu können, muss die Antragstellerin die Rückforderungsansprüche dieser Neu-Investoren innerhalb der jeweiligen Finanzierungsstruktur in den Projektgesellschaften im Rang vor den Rückforderungsansprüchen aus den durch die ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH finanzierten Darlehen bedienen lassen. Ohne diesen Vorrang wird kein Investor bereit sein, neue Mittel zur Verfügung zu stellen.

Ogleich diese Forderung zukünftiger Investoren betriebswirtschaftlich verständlich und in derartigen Konstellationen marktüblich ist, schneidet er so maßgeblich in die Position der Bestands-Anleger ein, dass die Umsetzung dessen außerhalb des hiermit beantragten Verfahrens schlicht unvernünftig erscheint. Weder auf Ebene der Antragstellerin noch auf Ebene der ProReal Europa 9 GmbH / ProReal Europa 10 GmbH kann einem Geschäftsführer bedenkenlos geraten werden, einem derartigen Rangvortritt für zukünftige Investments vor die Ansprüche der Antragstellerin aus den Bestands-Investitionen zu gewähren, ohne hierfür die Anleger angemessen eingebunden zu haben und die rechtlichen Folgen dieses Rangwechsels in einer rechtssicheren, alle Beteiligten gleichermaßen bindenden rechtlichen Struktur umzusetzen. *lege artis* ist die Geschäftsführung der ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH unzweifelhaft legitimiert, einer Nach-Finanzierung zu derartigen Bedingungen zuzustimmen und den Rangvortritt zu gewähren, soweit hierbei und hierdurch die Interessen der Anleger nach bestem Wissen und Gewissen gewahrt werden; das Risiko, diese Entscheidung zunächst ohne Einbindung der Anleger zu treffen und die Frage der Ordnungsgemäßheit dieser Entscheidung erst einer nachgelagerten zivilrechtlichen Prüfung in Gestalt zahlloser Haftungsklagen der Anleger vorzubehalten, würde kein vernünftiger Geschäftsmann eingehen.

Es bedarf daher einer grundlegenden Restrukturierung des Gesamt-Engagements, um überhaupt wieder in die Lage zu kommen, weitergehende Liquiditätszuflüsse und Zinserträge realisieren zu können, und diese Restrukturierung ist außerhalb eines Verfahrens jedenfalls ungleich unwahrscheinlicher zu erreichen.

III. Antragsgründe

Die Antragstellerin droht, mit Auslaufen der Stillhaltevereinbarungen zahlungsunfähig zu werden. Ob darüber hinaus auch Überschuldung eingetreten ist, kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

1. Zahlungsunfähigkeit i.S.v. § 17 InsO

Zum Stichtag der Antragstellung liegt unproblematisch keine Zahlungsunfähigkeit vor:

lfd. Nr.	Position	Gesamt in EUR	davon fällig in EUR
I.	Liquide Mittel zum Stichtag der Antragstellung		
1.	Bankguthaben	111.301	111.301
2.	Freie Linien	0	0
3.	Barmittel	0	0
	Summe liquide Mittel	111.301	111.301
II.	Fällige Verbindlichkeiten		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0
2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0
3.	Verbindlichkeiten aus AN, FA, Sozialversicherung	0	0
4.	Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt	0	0
5.	Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungsträgern	0	0
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	283.678.228	0
	Summe fällige Verbindlichkeiten	283.678.228	0
III.	Liquiditätslage zum Stichtag		
	Summe liquide Mittel		111.301
	abzgl. Summe fällige Verbindlichkeiten		0
	Saldo / Unterdeckung Stufe 1		111.301

Die Antragstellerin verfügt zwar lediglich über liquide Mittel i.H.v EUR 111,301, hat derzeit aber auch keine fälligen Verbindlichkeiten.

Zum heutigen Zeitpunkt ist die Antragstellerin daher liquide.

2. Drohende Zahlungsunfähigkeit i.S.v. § 18 InsO

Der Grund, warum die Zahlungsunfähigkeit derzeit (noch) nicht eingetreten ist, besteht jedoch allein darin, dass die beiden Gläubigerinnen ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH zur Stundung der zum Quartalsende fälligen Zinsen bereit gewesen sind. Die Stundung läuft am 31.03.2024 aus, sodass dann die Zinsen für das vierte Quartal 2023 sowie das erste Quartal 2024 - jeweils ca. EUR 8,0 Mio. - zusammen fällig werden.

Die Antragstellerin selbst beabsichtigt nicht, erneut eine Stundung dieser auf zwei Quartale entfallenden Zinsen zu ersuchen und wird weder im Zeitpunkt des Fälligwerdens der Zahlungsverpflichtungen noch in der absehbaren Folgezeit über die zu deren Erfüllung erforderliche Liquidität verfügen.

Es liegt daher drohende Zahlungsunfähigkeit i.S.v. § 18 InsO vor.

3. Überschuldung i.S.v. § 19 InsO

Die Antragstellerin ist nicht überschuldet.

3.1. Negative Fortführungsprognose

Mit der absehbar drohenden Zahlungsunfähigkeit kommt vorliegend grundsätzlich auch das Vorliegen einer insolvenzrechtlichen Überschuldung in Betracht, da die Fortführungsprognose negativ ist.

3.2. Nominelle Unterdeckung der Passiva durch das Vermögen

Aus den bereits dargestellten Erwägungen liegt dem gegenständlichen Antrag zudem die Annahme zu Grunde, dass die Antragstellerin nicht über hinreichende Vermögenswerte verfügt, um ihre Verbindlichkeiten gegenüber der ProReal Europa 9 GmbH und der ProReal Europa 10 GmbH zu bedienen.

Die Antragstellerin verfügt zwar noch über erhebliche Ertragspotentiale aus den laufenden bzw. für die Zukunft angebahnten Investitionen in 22 weitere Projekte. Dieses Ertragspotenzial kann derzeit jedoch zumindest faktisch nicht realisiert werden, da die Forderungsausfälle aus den vier Investitionen in die Projekte Unterföhring, Sylter Hof, Tegernsee und Zollhafen zu weitreichenden Abweichungen von der ursprünglichen Cash-Flow-Planung geführt haben.

Die Antragstellerin hat bereits Mitte Januar 2024 die gutachterliche Feststellung der Liquidationswerte der unfertigen und zukünftigen Projekte beauftragt und erwartet die Ergebnisse dieser Prüfungen in der 11. Kalenderwoche für die in Deutschland sowie in der Folgewoche für die in Österreich liegenden Projekte. Bereits bevor diese Gutachten vorliegen, ist mit weit überwiegender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass die Liquidationswerte der Forderungen unterhalb der Buchwerte der Verbindlichkeiten liegen werden.

3.3. Bewusster Verzicht auf außergerichtliche Handlungsmöglichkeiten

Es ist uns jedoch ein Anliegen, deutlich zu machen, dass der Geschäftsführer der Antragstellerin es in der Hand hätte, die materielle Überschuldung zu beseitigen.

Die hiesige Antragstellerin ist ebenso wie ihre einzigen Gläubigerinnen ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH in die Beteiligungsstruktur der Soravia-Gruppe eingebunden. Geschäftsführer der beiden Gläubigerinnen ist Rechtsanwalt Joachim Winter, der auch Geschäftsführer der hiesigen Antragstellerin ist.

Auf Ebene der ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH bestehen ausschließlich Verbindlichkeiten im Nachrang hinter jeglichen Gläubigerforderungen und lediglich im Vorrang zum Anspruch auf Auskehr des Liquidationsüberschusses der Gesellschafter.

Abweichend von dem gewählten Weg, in das gegenständliche Verfahren einzutreten, stünde es der Antragstellerin offen, zunächst weitere Stundungen mit ihren Gläubigerinnen zu vereinbaren und sodann - nach weiterer Prüfung und Dokumentation der zukünftigen Handlungsmöglichkeiten - einen (Teil-)Verzicht mit der ProReal Europa 9 GmbH und der ProReal Europa 10 GmbH zu vereinbaren. Soweit die wirtschaftliche Notwendigkeit für diesen Verzicht belegt und dokumentiert und dieser Teilverzicht damit drittvergleichstauglich geschlossen würde, entstünde den Anlegern der ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH hierdurch kein Schaden; ein solcher (Teil-)Verzicht wäre für beide Parteien in rechtlicher Sicht mithin ebenso möglich und bliebe für die Geschäftsführung auf beiden Seiten auch haftungsrechtlich sanktionslos. Die Antragstellerin hat aus gegebenem Anlass insbesondere auch noch einmal von unabhängiger Seite prüfen und bestätigen lassen, dass die Anleger in beiden Emissionen ordnungsgemäß und wirksam über die Risiken eines Totalverlusts ebenso wie über die Voraussetzungen und Wirkungen eines vorinsolvenzlichen Leistungsverweigerungsrechts aus der Nachrangabrede aufgeklärt. Die Antragstellerin hat sich unbeschadet dessen bewusst dafür entschieden, die weitergehende Prüfung, Verhandlung und Umsetzung der zur Überwindung der Krise erforderlichen Schritte nach den materiellen und verfahrensrechtlichen Vorgaben der Insolvenzordnung führen zu wollen.

Eine nach den Vorgaben des § 19 InsO möglicherweise heute anzunehmende Überschuldung i.S.v. § 19 InsO wäre jederzeit ihrer Disposition unterworfen.

IV. Eigenverwaltungsplanung und Erklärungen gemäß § 270a InsO

Gemäß § 270a Abs. 1 InsO i.d.F. vom 01.01.2021 hat der Schuldner dem Antrag auf Anordnung der Eigenverwaltung eine Eigenverwaltungsplanung beizufügen, welche umfasst:

1. einen Finanzplan, der den Zeitraum von sechs Monaten abdeckt und eine fundierte Darstellung der Finanzierungsquellen enthält, durch welche die Fortführung des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes und die Deckung der Kosten des Verfahrens in diesem Zeitraum sichergestellt werden soll,
2. ein Konzept für die Durchführung des Insolvenzverfahrens, welches auf Grundlage einer Darstellung von Art, Ausmaß und Ursachen der Krise das Ziel der Eigenverwaltung und die Maßnahmen beschreibt, welche zur Erreichung des Ziels in Aussicht genommen werden,
3. eine Darstellung des Stands von Verhandlungen mit Gläubigern, den am Schuldner beteiligten Personen und Dritten zu den in Aussicht genommenen Maßnahmen,
4. eine Darstellung der Vorkehrungen, die der Schuldner getroffen hat, um seine Fähigkeit sicherzustellen, insolvenzrechtliche Pflichten zu erfüllen, und
5. eine begründete Darstellung etwaiger Mehr- oder Minderkosten, die im Rahmen der Eigenverwaltung im Vergleich zu einem Regelverfahren und im Verhältnis zur Insolvenzmasse voraussichtlich anfallen werden.

Des Weiteren hat der Schuldner gemäß § 270a Abs. 2 InsO (n.F.) zu erklären,

1. ob, in welchem Umfang und gegenüber welchen Gläubigern er sich mit der Erfüllung von Verbindlichkeiten aus Arbeitsverhältnissen, Pensionszusagen oder dem Steuerschuldverhältnis, gegenüber Sozialversicherungsträgern oder Lieferanten in Verzug befindet,
2. ob und in welchen Verfahren zu seinen Gunsten innerhalb der letzten drei Jahre vor dem Antrag Vollstreckungs- oder Verwertungssperren nach diesem Gesetz oder nach dem Unternehmensstabilisierungs- und -restrukturierungsgesetz angeordnet wurden und
3. ob er für die letzten drei Geschäftsjahre seinen Offenlegungspflichten, insbesondere nach den §§ 325 bis 328 oder 339 des Handelsgesetzbuchs nachgekommen ist.

1. Eigenverwaltungsplanung

Die Antragstellerin beabsichtigt, mit der Unterstützung durch unsere Kanzlei und unter der Aufsicht des (vorläufigen) Sachwalters eine finanzielle Sanierung durchzuführen.

Unsere Sozietät verfügt über eine hinlängliche Erfahrung in der Regel- und Eigenverwaltung in Verfahren unterschiedlichster Größenordnung sowie über die notwendige fachliche und technische Qualifizierung für die Einhaltung der insolvenzrechtlichen Vorgaben.

Dem Partner der Sozietät, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Insolvenz- und Sanierungsrecht Timm Hartwich, wird mit Eintritt in das Verfahren Generalhandlungsvollmacht für die Antragstellerin erteilt. Er wird von mehr als zehn Gerichten in Hessen, Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg als Insolvenzverwalter in Verfahren unterschiedlichster Größenordnung bestellt, unter anderem auch vom Amtsgericht Offenbach am Main, und ist überregional in zahlreichen Verfahren als Geschäftsführer bzw. Generalhandlungsbevollmächtigter der Eigenverwaltung tätig.

Die vorgelegte Eigenverwaltungsplanung ist von unserer Kanzlei erstellt und basiert auf den Erfahrungswerten anderer erfolgreich durchgeführter Verfahren.

1.1. Verfahrensbezogener Finanzplan

Einen verfahrensbezogenen Finanz- und Liquiditätsplan fügen wir in **Anlage A9** bei. Die Planung korrespondiert in ihren Wertansätzen für die Verfahrenskosten und sonstigen

Masseverbindlichkeiten mit dem Plan-Vermögensverzeichnis, das wir in **Anlage A10** beifügen. Auf die Wertansätze im Vermögensverzeichnis werden wir im Rahmen der Vergleichsrechnung zum Regelverfahren, Ziff. 1.5 ausführlich eingehen.

1.1.1. Planungszeitraum

Die Planung deckt den Zeitraum der kommenden sieben Monate sowie einen Ausblick auf die Ausgaben bis zum (späteren) Verfahrensabschluss ab. Die Zeit bis Oktober 2024 wird auf monatlicher Basis ausgewiesen, die späteren Ein- und Auszahlungen hingegen lediglich kumuliert in den Spalten "weitere Verfahrensdauer" bis "Abschluss".

Die wesentlichen Maßnahmen und Entscheidungen für das vorliegende Verfahren werden voraussichtlich innerhalb des Antragszeitraums, d.h. bis zum 31.05.2024, sowie in den ersten Wochen nach Eröffnung zu treffen sein.

1.1.2. Einsparungen aus insolvenzbedingten Sondereffekten

Die Antragstellerin wäre per 31.03.2024 sowie in der Folgezeit jeweils zum Quartalsende zur Zahlung laufender Zinsen an die ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH verpflichtet; da die Darlehensverträge vor Verfahrensbeginn begründet sind, können die hieraus bestehenden Verbindlichkeiten tatsächlich jedoch lediglich als Insolvenzforderungen geltend gemacht werden.

1.1.3. Finanzierungsquellen für die Fortführung

Wie im Jahresabschluss per 31.12.2022 (**Anlage A11**) sowie auch aus der Auswertung der Jahresabschlusskonten per 31.12.2023 (**Anlage A12**) ersichtlich ist, liegen die Erträge der Antragstellerin nach handelsrechtlicher Einteilung fast ausschließlich im Bereich der neutralen (Zins-)Erträge. Umsätze erzielt die Antragstellerin lediglich in den Fällen, in denen ihr nach den Darlehensbedingungen Provisionsbeteiligungen oder Verwaltungspauschalen zustehen, die als Umsatz im handelsrechtlichen Sinn zu werden sind. Wie bereits eingangs dargestellt (vgl. Übersicht auf Seite 4), liegen hierbei die Umsätze im unteren sechsstelligen, die Zinserträge hingegen im unteren bis mittleren achtstelligen Bereich.

Aus den bereits umfassend erläuterten Gründen sind die bestehenden Forderungen der Antragstellerin aus Darlehen (i.H.v. nominal EUR 286 Mio. per 31.12.2023) aktuell nur noch in bruchteilhafter Höhe werthaltig. Wir haben die Ansprüche im Vermögensverzeichnis (**Anlage A 10**) lediglich mit EUR 4,9 Mio. aktiviert, d.h. i.H.v. ca. 1,7 % des Nominalbetrages.

Nach Verfahrenseintritt werden hierauf lediglich zunächst geringe Zahlungen erwartet, die jedoch für die Deckung der Verfahrenskosten und sonstigen Masseverbindlichkeiten im Planungszeitraum ausreichend sind.

1.1.4. Abflüsse für Verfahrenskosten und sonstige Masseverbindlichkeiten

Gemäß § 270a Abs. 1 Nr. 1 InsO muss der Finanzplan auch nachweisen, dass die im Planungszeitraum anfallenden Verfahrenskosten gedeckt werden. Auch dies ist vorliegend der Fall.

Als Verfahrenskosten innerhalb des Planungszeitraums haben wir die Vergütung und Auslagen des vorläufigen Sachwalters gemäß § 12a InsVV i.H.v. brutto voraussichtlich EUR 68.249 sowie einen per Juni 2024 fälligen Vorschuss auf die Gerichtskosten i.H.v. EUR 68.975 als Abflüsse eingestellt. Die restlichen Verfahrenskosten werden zum Verfahrensabschluss passiviert.

Daneben haben wir erwartete sonstige Masseverbindlichkeiten für die Vergütung der Sanierungsberatung, sonstige insolvenzspezifische Kosten und die Erfüllung der handels- und

steuerrechtlichen Pflichten der Masse passiviert; die in der Finanzplanung ausgewiesenen Beträge entsprechen den Wertansätzen im Plan-Vermögensverzeichnis (**Anlage A12**).

1.1.5. Abflüsse für Sanierungsberatung

Gesondert hinweisen möchten wir auf die geplanten Abflüsse für die Sanierungsberatung.

Die Höhe dieser Abflüsse ergibt sich aus der Differenz von Sachwalter-Vergütung und hypothetischer Insolvenzverwalter-Vergütung eines hypothetischen Regelverfahrens. Die Einzelheiten werden im Rahmen der nachfolgenden Vergleichsrechnung zum Regelverfahren ausführlich erläutert.

Für die Kosten der Eigenverwaltung haben wir in der Finanzplanung während des Insolvenzantragsverfahrens sowie nach Eröffnung zunächst keine Abflüsse eingeplant, um die Liquidität des Verfahrens zu entlasten. Sofern die tatsächlichen Massezuflüsse im Planungszeitraum höher liegen, würden wir aus diesen bislang nicht geplanten Einnahmen ggf. Abschläge auf die erwartete Gesamtvergütung entnehmen; unsere Honorarvereinbarung sieht jedenfalls eine Begrenzung unserer Honorare auf den Differenzbetrag zwischen den tatsächlichen Kosten des Eigenverwaltungsverfahrens und den hypothetischen Kosten eines Regelverfahrens vor. Die Differenzvergütung beläuft sich auf voraussichtlich ca. EUR 162.000.

1.2. Durchführungskonzept

Das vom Gesetzgeber geforderte Durchführungskonzept für die geplante Eigenverwaltung ist deckungsgleich zu dem gesetzlichen Auftrag des (vorläufigen) Insolvenzverwalters und insoweit auch Grundlage der vorgelegten Finanzplanung.

Tatsächlich gehen wir davon aus, dass das gegenständliche Verfahren sich eignet, eine abweichende Lösung i.S.v. § 1 Satz 1, 2. Hs InsO in Gestalt eines Planverfahrens zu vereinbaren.

1.2.1. Hintergrund und Vorteile der beabsichtigten Planlösung

Die Antragstellerin verfügt ausweislich des als **Anlage A10** vorgelegten Plan-Vermögensverzeichnisses lediglich über nennenswerte Vermögenswerte im Bereich der Forderungen gegen verbundene Unternehmen sowie sonstige Vermögensgegenstände; beide Ansprüche resultieren aus der Investition der über die ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH eingeworbenen Mittel in Projektentwicklungsgesellschaften; die Differenzierung ergibt sich lediglich nach den Beteiligungsverhältnissen der jeweiligen Darlehensnehmerin und ist für das vorliegende Verfahren nicht weiter maßgeblich.

Die Werthaltigkeit dieser Forderungen ist derzeit fraglich, weil die Investitionen in die Projektentwicklungsgesellschaften als Mezzanine-Kapital in Form nachrangiger Darlehen vorgenommen wurden; unbeschadet der Belastungen des Immobiliensektors und der Baubranche sind jedenfalls aus der Mehrzahl der noch nicht abgeschlossenen Projekte auch bei gestiegenen Kosten, gesunkenen Erlöserwartungen und nach Ablösung der vorrangigen Bankenfinanzierungen noch Überschüsse zu erwarten, die zur Tilgung der Forderungen der Antragstellerin - ganz oder teilweise - ausreichen und zu verwenden sind.

Die Antragstellerin muss ihrerseits hierfür aber noch ihre jeweiligen Pflichten aus den Darlehensverträgen erfüllen, d.h. sie muss zunächst noch weitere Tranchen der vereinbarten Darlehen in das jeweilige Projekt auszahlen, um überhaupt die Fertigstellung der Projekte zu ermöglichen; dies kann die Antragstellerin aus den dargestellten Gründen aktuell nicht. Die Antragstellerin benötigt hierfür zunächst selbst neue Liquidität, da ihr die eigentlich eingeplanten Rückflüsse aus den vier gescheiterten Projekten ausgefallen sind. Diese Liquidität kann die Antragstellerin weder selbst generieren noch aus dem Gesellschafterkreis oder am

Kapitalmarkt einwerben. Die Gesellschaftergruppen ist rein wirtschaftlich außer Stande, die hierfür benötigten EUR 80.000.000 bis EUR 120.000.000 vollständig selbst einzulegen, und für den Kapitalmarkt ist die Übernahme der "Rest-Finanzierung" in der aktuellen Situation wirtschaftlich uninteressant; da ein neuer Kapitalgeber der Antragstellerin seine Forderungen - ohne eine rechtssichere Sanierung der Antragstellerin - in den gleichen Rang der bereits bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber der ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH stellte, läge das mit der Übernahme dieser "Rest-Finanzierung" verbundene Ausfallrisiko außer Verhältnis zu den Erlösaussichten dieses Neu-Investors.

Wenn hingegen auf Ebene der Antragstellerin einerseits sowie auch auf Ebene der ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH gemeinsame Rahmenbedingungen für die bisherigen Anleger und potenzielle Investoren gefunden werden können, sinkt das Risiko für zukünftige Investoren deutlich ab.

1.2.2. Sicherstellung der Gläubigerinteressen

Es bestehen bereits heute weitgehende Überlegungen, in welcher Form ein Ausgleich zwischen den Interessen der Anleger und dem Interesse der Antragstellerin und zukünftiger Kapitalgeber an der Fertigstellung der Objekte.

Aus den nachfolgend dargestellten Überlegungen müssen diese Ansätze mit den Anlegern auf Ebene der ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH verhandelt und in Abgleich gebracht werden, was im Rahmen des gegenständlich beantragten Verfahrens zwar begünstigt wird, gleichwohl aber nicht abschließend möglich wäre. Die wirtschaftlich betroffenen Anleger sind keine Beteiligten im hiesigen Verfahren. Sie können ihre Interessen lediglich auf Ebene der ProReal Europa 9 GmbH bzw., ProReal Europa 10 GmbH geltend machen und wären im Falle eines Insolvenzplanverfahrens (im gegenständlich beantragten Verfahren) nicht stimmberechtigt.

Um die Anleger angemessen in diese Situation einzubeziehen, muss den Anlegern mithin im ersten Schritt kurzfristig Gehör verschaffen und im zweiten Schritt eine ordnungsgemäße Vertretung von deren Interessen im Verfahren zu gewährleisten. Hierfür haben die ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH in Abstimmung mit der Konzern-Leitung die Einrichtung freiwilliger Anlegerbeiräte zu den jeweiligen Emissionen eingeleitet; ein kommissarischer Ausschuss soll in der kommenden Woche erstmalig tagen und sodann insbesondere die statuarischen Rahmenbedingungen für die Wahl und Einsetzung eines finalen Ausschusses beschließen.

Parallel bereiten wir die Antragstellung - ebenfalls - für die ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH vor, weshalb im Nachfolgenden zusammen mit dem Eigenverwaltungsantrag auch von den Zentralisierungsmöglichkeiten des § 3a InsO Gebrauch gemacht werden soll, vgl. Antrag zu 3.

1.2.3. Auswirkungen auf den Finanzplan gemäß § 270a InsO

Da die Einleitung des Planverfahrens und die Aufhebung des Insolvenzverfahrens derzeit zwar als konkretisierte Planung, nicht jedoch in verhandelter und ausformulierter Form vorliegt, bleibt das seitens der Antragstellerin beabsichtigte Planverfahren in der Finanzplanung unberücksichtigt.

Naturgemäß würde die Annahme eines Insolvenzplans jedoch ebenfalls eine Besserstellung der Gläubiger über das bislang prognostizierte Maß hinaus mit sich bringen. Der mit diesem Antrag als **Anlage A9** vorgelegte Finanzplan ist mithin eher als Begrenzung der zu befürchtenden Entwicklung "nach unten" zu sehen; da bereits dieser Plan den Anforderungen

des § 270a InsO genügt, wird auf die Darstellung der Finanzplanung unter Annahme einer Plansanierung verzichtet.

1.3. Darstellung des Stands von Verhandlungen mit den Verfahrensbeteiligten

1.3.1. Verhandlungen und Einigungsbereitschaft der "Beteiligten"

Beteiligte des gegenständlichen Verfahrens sind die Darlehensnehmerinnen, d.h. die Projektentwicklungsgesellschaften, in deren Projekte die Antragstellerin die Investitionen vorgenommen hat; für diese ändert sich die Rechts- und Sachlage bei Einleitung des Eigenverwaltungsverfahrens nicht maßgeblich.

Formal beteiligt sind ansonsten lediglich die ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH, die über die Sachlage und die weiteren Planungen bereits auf Grund der personellen Überschneidung auf Ebene der Geschäftsführung sichergestellt ist.

Darüber hinaus haben wir mit der Konzern-Leitung der Soravia-Gruppe Verhandlungen darüber eingeleitet, unter welchen Voraussetzungen ein Interesse an der Fortführung des Unternehmens der Antragstellerin besteht. Die Konzern-Leitung beabsichtigt ausdrücklich, über eine rechtssichere Vereinbarung hinsichtlich der Ansprüche der bisherigen Anleger die Fortführungsfähigkeit der Antragstellerin wiederherzustellen, um die vorhandenen Projekte - mit Eigenmitteln sowie ggf. Beteiligung neuer Investoren oder der Bestandsanleger - auszufinanzieren und realisieren zu können. Die konkrete Ausgestaltung einer derartigen Lösung soll den weiteren Verhandlungen im Verfahren und entsprechender Gestaltungen auf Ebene der jeweiligen Rechtsträger vorbehalten bleiben.

1.3.2. Verhandlungen und Einigungsbereitschaft der "Betroffenen"

Nicht im rechtlichen Sinne "Beteiligte", gleichwohl aber maßgeblich "Betroffene" des gegenständlich beantragten Verfahrens sind die Anleger auf Ebene der ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH. Diesen Anlegern gegenüber wurden Verhandlungen dem weiteren Verfahrensverlauf vorbehalten.

Die Antragstellerin hat parallel zum Abschluss der Stundungsvereinbarung mit der ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH eine Portfolio-Analyse eingeleitet, auf deren Ergebnissen auch die Entscheidung zum Eintritt in das gegenständliche Verfahren fußen. Im Fall zweier weiterer Schwester-Emittentinnen, der ProReal Deutschland 7 GmbH und ProReal Deutschland 8 GmbH, kam diese Analyse zu dem Ergebnis, dass sich zwar Zahlungsverzögerungen nicht vermeiden lassen, die weiteren Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Projekten aber ausfinanziert und die Durchführung der Projekte daher gesichert sind.

Im Übrigen sollen die Einrichtung der Anlegerbeiräte und die Einleitung des gegenständlichen Verfahrens deutlich vor Ablauf der bis 31.03.2024 auserbetenen Prüfungszeit für die Portfolio-Analyse der Vertrauensbildung dienen - soweit dies in der konkreten Lage für die Antragstellerin möglich ist. Die weitere Schwerpunktsetzung im Verfahren wird jedoch auch darin bestehen, dass durch eine frühzeitige und transparente Kommunikation seitens der Antragstellerin und Darlehensgeberinnen ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH Unklarheiten und daraus erwachsende Spekulationen auf das unvermeidbare Maß begrenzt bleiben.

1.4. Vorkehrung zur Einhaltung insolvenzrechtlicher Pflichten

Zur Einhaltung der insolvenzrechtlichen Vorgaben für die Durchführung des Verfahrens wird die Geschäftsführung Herrn Rechtsanwalt Timm Hartwich als branchen- und

sanierungserfahrenem Partner unserer Kanzlei Generalhandlungsvollmacht erteilen, vermöge derer er die Antragstellerin im Verfahren stets allein und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit vertritt.

Unsere Kanzlei verfügt über die notwendigen Ressourcen zur Abwicklung von Insolvenzverfahren der vorliegenden Größenordnung; die Vermögensgegenstände der Masse, die insolvenzrechtliche Buchhaltung und die geordnete Gläubigerkorrespondenz sowie das Berichts- und Schlussrechnungswesen werden über Winsolvenz P4 abgebildet.

Zur Abgrenzung des Zahlungsverkehrs und zur Sicherung der Masse ist mit der operativen Geschäftsleitung abgestimmt, dass Zahlungen und Bestellungen ausschließlich noch im vier-Augen-Prinzip ausgelöst und auch im Übrigen die Grundsätze ordnungsgemäßer Insolvenzverwaltung eingehalten werden.

1.5. Hypothetische Gläubigerbefriedigung im Regelverfahren

Durch die geplante Eigenverwaltung werden die Gläubiger nicht durch verfahrensbedingte Mehrkosten oder auf andere Weise belastet.

Eine prognostizierte Vermögensübersicht gemäß § 153 InsO für die Durchführung des Verfahrens in Eigenverwaltung ist bereits als **Anlage A10** vorgelegt; für die hypothetische Durchführung als Regelverfahren wird ein korrespondierendes Verzeichnis als **Anlage A13** beigefügt. Eine synoptische Darstellung beider Verzeichnisse wird als **Anlage A14** beigefügt. Neben den Ansätzen auf der Aktiv- und Passivseite des Vermögensverzeichnisses enthält die Synopse auch die unterstellten Grundlagen und ggf. Erhöhungsfaktoren für die jeweilige Vergütung von Insolvenzverwalter und Sachwalter.

1.5.1. Erzielbare Masse in Eigenverwaltung und Regelverfahren

Die Wertansätze auf der Aktivseite sind in beiden Verfahrensvarianten nahezu identisch, mit ca. EUR 5,0 Mio. prognostizierter Masse, vgl. **Anlage A13**.

Wir fügen als Nachweis für die Wertansätze

- den Jahresabschluss per 31.12.2022 als **Anlage A11** sowie
- die Bilanzauswertung per 31.12.2023 als **Anlage A12**

bei.

Wir gehen - in beiden Verfahrensarten gleichermaßen - von einem Erlös von EUR 5,0 Mio. aus.

Auf der Aktivseite ergeben sich durch die Durchführung des Verfahrens in Eigenverwaltung daher keine Abweichungen gegenüber dem Regelverfahren.

1.5.2. Kostenbelastung und sonstige Passive in Eigenverwaltung und Regelverfahren

Per Saldo ergeben sich auch auf der Passivseite keine Mehrbelastungen aus der Durchführung des Verfahrens in Eigenverwaltung.

1.5.2.1. Vergleich der Verfahrenskosten

Wie in **Anlage A14** ausgewiesen, ergäben sich auf Grund der hohen Anforderung an die Verfahrensleitung vorliegend nicht unerhebliche Mehrbelastungen für einen hypothetischen Insolvenzverwalter, die im Insolvenzantragsverfahren sowie auch nach Eröffnung in entsprechende Zuschläge auf die Regelvergütung mündeten; diese Zuschläge kann der (vorläufige) Sachwalter nur eingeschränkt für sich geltend machen, da die wesentlichen

Zuschlagsmerkmale außerhalb seines gesetzlichen Zuständigkeitsbereich liegen, vgl. BGH, Beschluss vom 21.07.2016, Az. IX ZB 70/14.

Während sich für die Höhe der Gerichtskosten keine Abweichungen ergäben, liegt die erwartete Vergütung des Sachwalters für das Antrags- und das eröffnete Verfahren rund EUR 450.000 unter der des Insolvenzverwalters.

1.5.2.2. Kosten der Sanierungsberatung

Wie aus der Vergleichsübersicht der Vermögensverzeichnisse, **Anlage A14**, ersichtlich ist, wird diese Kostenentlastung bei den Verfahrenskosten teilweise durch die Mehrkosten der Sanierungsberatung verbraucht. Hierfür haben wir vorliegend EUR 350.000 passiviert. Diese Asymmetrie der Verfahrenskosten und sonstigen Masseverbindlichkeiten resultiert daraus, dass die Vergütung unserer Leistungen in der Sanierungsberatung nicht als Verfahrenskosten i.S.v. § 53 InsO zu klassifizieren ist.

1.5.2.3. Sonstige Masseverbindlichkeiten im Übrigen

Darüber hinaus haben wir sonstige Masseverbindlichkeiten im Vermögensverzeichnis passiviert.

Als nicht fortführungsbedingte, sonstige Masseverbindlichkeiten haben wir passiviert:

Position	Regelverf. in EUR	Eigenverw. in EUR
I. Kosten Sanierungsberater	0	350.000
II. Insolvenzgeld-Vorfinanzierung inkl. Zinsen und Beratung	0	0
III. Beratungskosten M&A / Vertrieb / PÖA	120.000	120.000
IV. Sonstige Kosten der Abwicklung	0	0
V. Erfüllung der handels- und steuerrechtlichen Pflichten	40.000	40.000
VI. Verbindlichkeiten aus dem Steuerschuldverhältnis	0	0
Summe	160.000	510.000

Auf Grund der Unternehmensgröße und der zu erwartenden medialen Wahrnehmung erwarten wir nicht unerhebliche sonstige Masseverbindlichkeiten, die auch im Finanzplan (**Anlage A9**) entsprechend eingeplant sind. Der Höhe nach ergeben sich jedoch auch insoweit für das vorliegend beantragte Eigenverwaltungsverfahren keine Mehrkosten gegenüber einem Regelverfahren. Auch ein vorläufiger Insolvenzverwalter würde diese Aufgaben delegieren und aus der Masse zahlen.

1.5.3. Erwartete Insolvenzforderungen

Der Vollständigkeit halber möchten wir darüber hinaus den vorgenommenen Ansatz für die passivierten Insolvenzforderungen erläutern.

1.5.3.1. Insolvenzforderungen im Rang von § 38 InsO

Die Antragstellerin hat derzeit keinerlei bekannte Zahlungsrückstände im Bereich der operativen Tätigkeit oder sonstiger gewöhnlicher Insolvenzforderungen im Rang der § 38 InsO.

Lediglich vorsorglich passivieren wir EUR 2.500 für etwaige Verbindlichkeiten, die sich aus der stichtagsbezogenen Abgrenzung zu Verfahrensbeginn aus laufenden Verträgen ergeben könnten, bspw. Telefon- oder Versorger-Rechnungen, Spesen der Geschäftsführer u.ä., sowie EUR 350 als sonstige Verbindlichkeiten wie IHK-Beiträgen oder dergleichen.

1.5.3.2. Insolvenzforderungen im Rang von § 39 InsO

Die Verbindlichkeiten der Antragstellerin gegenüber der ProReal Europa 9 GmbH und der ProReal Europa 10 GmbH bewerten wir - vorbehaltlich anderweitiger Ansicht des insoweit zur Prüfung berechtigten Sachwalters - für den Zeitpunkt ab Verfahrenseröffnung als nachrangig i.S.v. § 39 InsO.

Die Rangordnung der Forderung kann durchaus streitig beurteilt werden; die Darlehensvergabe war vorliegend drittvergleichstauglich und einer Subordination hinter die gewöhnlichen Insolvenzgläubiger nicht ausdrücklich vereinbart. Gleichwohl handelt es sich um ein Darlehen i.e.S., das eine gesellschaftsrechtlich nahestehende Gesellschaft der anderen gewährt hat; nach dem Wortlaut der §§ 39, 135 InsO wären mithin tatbestandlich die Voraussetzungen für eine nachrangige Beurteilung erfüllt. Da die Aufnahme und Ausreichung dieses Darlehens im konkreten Fall hingegen die ureigentliche und einzige Funktion der Antragstellerin ist, wäre eine einschränkende Auslegung hier möglich.

Auch insoweit ist eine abschließende Beurteilung jedoch zumindest an dieser Stelle nicht erforderlich. Die Einordnung als erst- oder nachrangige Forderung ist in der Eigenverwaltung nicht anders zu beurteilen als im Regelverfahren führte hier konkret - in Ermangelung erstrangiger Forderungen nennenswerten Umfangs - darüber hinaus auch wirtschaftlich nicht zu spürbaren Abweichungen.

Wir fügen eine Gläubigerliste in **Anlage A15** bei. Die dort aufgenommenen Einzelforderungen entsprechen dem Stand der Buchhaltung per 31.12.2023. Neuerliche Verbindlichkeiten sind nicht bekannt.

1.5.4. Quotenaussichten

Wie in der Synopse in **Anlage A14** ausgewiesen wird, führte die Abwicklung des Verfahrens unter Annahme der hier zu Grunde gelegten Massezuflüsse zu einer Quote i.H.v. 1,48 % in der Eigenverwaltung gegenüber einer Quote i.H.v. 1,44 % im Regelverfahren.

Die tatsächliche Quotenerwartung hängt von der weiteren Entwicklung des Verfahrens ab. Auch insoweit ergäben sich durch die Anordnung der (vorläufigen) Eigenverwaltung eher Verbesserungen für die Quotenerwartung.

2. Erklärungen gemäß § 270a Abs. 2 InsO

Gemäß § 270a Abs. 2 InsO erklären wir namens und in Vollmacht der Antragstellerin:

2.1. Verbindlichkeiten der Antragstellerin.

Die Antragstellerin befindet sich gegenüber keinem ihrer Arbeitnehmer mit Zahlungen im Verzug.

Die Antragstellerin befindet sich nicht im Verzug mit der Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen aus Pensionszusagen.

Die Antragstellerin befindet sich nicht im Verzug mit der Erfüllung von Zahlungspflichten aus dem Steuerschuldverhältnis.

Die Antragstellerin befindet sich nicht im Verzug mit der Erfüllung von Zahlungspflichten gegenüber Sozialversicherungsträgern.

Die Antragstellerin befindet sich nicht im Verzug mit der Erfüllung von Zahlungspflichten gegenüber Lieferanten.

2.2. Vorausgehende Verfahren

Zu Gunsten der Antragstellerin wurden in den vergangenen drei Jahren (und auch davor) keine Vollstreckungs- oder Verwertungssperren nach den Vorschriften der InsO oder des StaRUG angeordnet.

2.3. Erfüllung der Offenlegungspflichten

Die Antragstellerin hat ihre handelsrechtlichen Offenlegungspflichten zu jeder Zeit erfüllt.

V. Örtliche Zuständigkeit, § 3 InsO

Gemäß § 3 Abs.1 S. 1 InsO ist für die Durchführung des Insolvenzverfahrens das Insolvenzgericht örtlich zuständig, in dessen Bezirk der Schuldner seinen allgemeinen Gerichtsstand hat. Soweit der Schuldner einer selbstständigen wirtschaftlichen Tätigkeit nachgeht, bestimmt deren Mittelpunkt den Gerichtsstand zur Eröffnung des Insolvenzverfahrens. Die örtliche Zuständigkeit nach § 3 Abs.1 S.2 InsO geht insoweit dem allgemeinen Gerichtsstand nach § 4 InsO i.V.m. §§ 12-17 ZPO vor (Schmerbach in FK-InsO, 9. Aufl., § 3 Rn. 2 ff.).

Die Antragstellerin ist aktuell noch beim Amtsgericht Hamburg eingetragen, das auch noch Hamburg als Sitz der Gesellschaft angibt, vgl. **Anlage A2**. Die Gesellschafterversammlung hat mit beurkundetem Beschluss vom 18.01.2024 (**Anlage A3**) die Satzung der Antragstellerin geändert und den Sitz nach Neu-Isenburg verlegt. Die Eintragung der Sitzverlegung und Übertragung der Akten an das Registergericht Offenbach am Main scheiterte bislang aus nicht abschließend bekannten Gründen, u.a. wohl an einem Büroversehen im Notariat und an den Bearbeitungszeiten am Registergericht in Hamburg. Insoweit hat die Eintragung aber lediglich deklaratorischen Charakter.

Höchstvorsorglich stellen wir klar, dass diese Sitzverlegung in ordnungsgemäßem Geschäftsgang beschlossen wurde und die tatsächlichen Verhältnisse der Antragstellerin widerspiegeln. Anlass der Sitzverlegung im Januar 2024 war, dass die beiden in gleicher Urkunde berufenen Geschäftsführer, Rechtsanwalt Joachim Winter und Unternehmer Ernö Theuer, aus dem Raum Frankfurt am Main kommen und sich in der Suche nach einer geeigneten Geschäftsführung angesichts der eingetretenen Besonderheiten im Januar 2024 gegenüber anderen, deutschlandweit angefragten Managern durchsetzen konnten. Für die Ausübung ihrer Amtstätigkeit bestanden beide Geschäftsführer darauf, in Wohnort-Nähe eine gemeinsame räumliche Infrastruktur aufzubauen, aus der heraus die projektbezogene Tätigkeit entfaltet werden kann. Vor dem Hintergrund der nicht unkritischen Lage der Antragstellerin und des nicht unerheblichen zu erwartenden Verwaltungsaufwandes haben beide Geschäftsführer ausgeschlossen, hierfür ihre bereits vorhandenen, eigenen Büroflächen zur Verfügung zu stellen - nicht zuletzt aus Sicherheitserwägungen. Die Beibehaltung der bisherigen Flächen in Hamburg schied andererseits aus logistischen Gründen aus.

Zur Soravia-Gruppe gehört u.a. die Capera Immobilien Service GmbH, ein Property-Management-Dienstleister mit Standorten in ganz Deutschland und Hauptverwaltung und Sitz in Neu-Isenburg. In deren Verwaltungsräumen in Neu-Isenburg hat die Antragstellerin Flächen untergemietet, weil hierdurch den Wünschen der neuen Geschäftsführer auf eine ortsnahe Infrastruktur ebenso Rechnung getragen werden konnte wie den Bedürfnissen der Antragstellerin selbst in den Bereichen der Datensicherheit und der Vorsorge für evtl. erforderliche, ggf. auch nur vorübergehende Anmietung von Zusatzflächen für weitere Mitarbeiter oder Berater vor Ort. Die Sitzverlegung folgte mithin den tatsächlichen

Begebenheiten, die sich aus den neu entstandenen Anforderungen und die neu eingesetzte Turnaround-Geschäftsleitung ergeben hat.

Überdies wäre das angerufene Amtsgericht Offenbach am Main auch ohne die beschlossene Sitzverlegung örtlich zuständig, weil durch den Umzug der Verwaltung der Antragstellerin jedenfalls auch der Mittelpunkt der wirtschaftlichen Interessen in Neu-Isenburg liegt. Von den Geschäftsräumen in Neu-Isenburg aus treffen die neuen Geschäftsführer die maßgeblichen Verwaltungsentscheidungen; die auch von dort aus gegenüber Dritten kommuniziert werden.

Der Sitz der Antragstellerin liegt mithin in Offenbach am Main, wo sich auch ihre Verwaltungszentrale und der Tätigkeitsort der Geschäftsleitung befindet. Ausschließlich zuständig ist mithin das Amtsgericht Offenbach am Main.

VI. Vorläufiger Gläubigerausschuss

Die Einsetzung eines Gläubigerausschusses ist weder geboten noch sinnvoll.

1. Konstitutiver vorläufiger Gläubigerausschuss

Die Voraussetzungen eines konstitutiven vorläufigen Gläubigerausschusses i.S.d. § 22a Abs.1 InsO liegen nicht vor.

Gemäß § 22a Abs.1 InsO ist ein vorläufiger Gläubigerausschuss einzusetzen, wenn der Schuldner im vorangegangenen Geschäftsjahr mindestens zwei der drei nachstehenden Merkmale erfüllt hat:

- 1. mindestens 6 000 000 Euro Bilanzsumme nach Abzug eines auf der Aktivseite ausgewiesenen Fehlbetrags im Sinne des § HGB § 268 Absatz 3 des Handelsgesetzbuchs;**
- 2. mindestens 12 000 000 Euro Umsatzerlöse in den zwölf Monaten vor dem Abschlussstichtag;**
- 3. im Jahresdurchschnitt mindestens fünfzig Arbeitnehmer.**

Wie im Jahresabschluss per 31.12.2022 ausgewiesen wird, erfüllt die Antragstellerin lediglich das Merkmal der Bilanzsumme; die Antragstellerin beschäftigt keine Arbeitnehmer und hatte im Jahr 2022 lediglich Umsätze i.H.v. EUR 198.542 (EUR 595.000 in 2023). Die Zinserträge, die die Antragstellerin erwirtschaftet, liegen zwar betragsmäßig über dem Schwellenwert, sind aber (im Insolvenzrecht wie im Handelsrecht auch) für die Umsatzgrößen nicht zu berücksichtigen. Die Erträge aus der Überlassung von Eigen- oder Fremdkapital sind demnach nicht dem Umsatz zuzurechnen, selbst wenn es sich hierbei um die typische Geschäftstätigkeit der Gesellschaft handelt (BeckOK InsR/Kopp, 33. Ed. 15.10.2023, InsO § 22a Rn. 9; BeckOGK/Baumeister/Freisleben, 15.9.2023, HGB § 277 Rn. 11 m.w.N.).

Die Antragstellerin erfüllt damit nur eines der genannten Merkmale zur Einsetzung eines vorläufigen Gläubigerausschusses.

2. Fakultativer vorläufiger Gläubigerausschuss

Fraglich ist, ob vorliegend bereits auf Grund der deutlichen Überschreitung der Bilanzsummen-Kennzahl die Einsetzung eines vorläufigen Gläubigerausschusses geboten erscheint. Dieser Gedanke greift unserer Auffassung nach aber ebenfalls nicht durch, zumal sich rein faktisch eine repräsentative Besetzung des Ausschusses nur schwer erreichen ließe.

Die Antragstellerin verfügt zwar nominal über erhebliche Forderungen aus den ausgegebenen Darlehen und ist spiegelbildlich auch mit Darlehensverbindlichkeiten in erheblicher Höhe

belastet; diese nominal überdurchschnittlichen Verfahrens-Parameter schlagen sich jedoch nicht in der tatsächlichen Verwaltungstätigkeit im Antragsverfahren nieder.

Die Antragstellerin erwartet in den kommenden Wochen und Monaten keine Zahlungseingänge bzw. nur solche in kaum nennenswerter Höhe und hat als reine Pooling-Gesellschaft mit Ausnahme der Leitung der Zahlungsströme praktisch keine Funktion, die etwa der Kassenführungsprüfung zugänglich wäre oder dem Entscheidungskatalog des § 160 InsO unterfiele.

Formal sind die einzigen bekannten Gläubiger der Antragstellerin die beiden gesellschaftsrechtlich verbundenen Darlehensgeberinnen ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH. Die Einbindung von Vertretern dieser beiden Gesellschaften in den Gläubigerausschuss würde, da Rechtsanwalt Winter bei beiden Gesellschaft und der hiesigen Antragstellerin als Geschäftsführer bestellt ist, den Zweck des Ausschusses nicht erfüllen können. Vielmehr ist es so, dass - unbeschadet der Anzahl und Höhe der im Raum stehenden Anleger-Forderungen - die wenigen für den Verfahrensforgang maßgeblichen Entscheidungsmöglichkeiten ohnehin dem Zustimmungsvorbehalt der Gläubigerversammlung, wenn nicht sogar plangestalterischen Erörterungs- und Abstimmungsprozessen unterworfen sind; von diesen Entscheidungen hängen vorliegend auch keine zeitkritischen Sachverhalte ab, die eine schnelle Entscheidungsmöglichkeit im Insolvenzantragsverfahren oder unmittelbar nach Eröffnung erfordern.

Zudem haben die Antragstellerin und die beiden Emittentinnen ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH ihrerseits unabhängig von der jetzigen Antragstellung die Einrichtung von Anlegerbeiräten initiiert, die in der kommenden Woche erstmalig tagen sollen. Die unmittelbare Einbindung der betroffenen (Anlage-)Gläubiger deren Einzahlungen die Antragstellerin als Pooling-Gesellschaft erhalten und investiert hat, wird daher bereits auf dieser Ebene gewährleistet.

Ob und inwieweit die Mitglieder dieser Ausschüsse in einem zweiten Schritt parallel auch im hiermit beantragten Verfahren als verfahrensrechtliche Repräsentanten der Anleger eingesetzt werden können oder sollten, kann zumindest einer späteren Entscheidung vorbehalten bleiben,

VII. Anordnung der Zuständigkeit für Gruppen-Folgeverfahren

Da neben der Antragstellerin auch die ProReal Europa 9 GmbH und die ProReal Europa 10 GmbH selbst von den verfahrensrechtlichen Vorteilen einer strukturierten und rechtssicheren Restrukturierung in Eigenverwaltung profitierten und die Verfahrenskonzentration am Amtsgericht Offenbach am Main der Gläubigerbefriedigung dient, beantragen wir ferner die Bestimmung des Gruppen-Gerichtsstands in Offenbach am Main.

Eine Unternehmensgruppe besteht gemäß § 3e InsO aus rechtlich selbständigen Unternehmen, die den Mittelpunkt ihrer hauptsächlichen Interessen im Inland haben und die unmittelbar oder mittelbar miteinander verbunden sind durch die Möglichkeit der Ausübung eines beherrschenden Einflusses oder eine Zusammenfassung unter einheitlicher Leitung. In dem Antrag auf die Anordnung § 3a InsO sind gemäß § 13a InsO anzugeben:

- 1. Name, Sitz, Unternehmensgegenstand sowie Bilanzsumme, Umsatzerlöse und die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer des letzten Geschäftsjahres der anderen gruppenangehörigen Unternehmen, die nicht lediglich von untergeordneter Bedeutung für die Unternehmensgruppe sind; für die übrigen gruppenangehörigen Unternehmen sollen entsprechende Angaben gemacht werden,**

2. aus welchen Gründen eine Verfahrenskonzentration am angerufenen Insolvenzgericht im gemeinsamen Interesse der Gläubiger liegt,
3. ob eine Fortführung oder Sanierung der Unternehmensgruppe oder eines Teils davon angestrebt wird,
4. welche gruppenangehörigen Unternehmen Institute im Sinne des § 1 Abs. 1b KWG, Finanzholding-Gesellschaften im Sinne des § 1 Abs. 3a KWG, Kapitalverwaltungsgesellschaften im Sinne des § 17 Abs. 1 KAGB, Zahlungsdienstleister im Sinne des § 1 Abs. 1 ZAG oder Versicherungsunternehmen im Sinne des § 7 Nr. 33 VAG sind, und
5. die gruppenangehörigen Schuldner, über deren Vermögen die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens beantragt oder ein Verfahren eröffnet wurde, einschließlich des zuständigen Insolvenzgerichts und des Aktenzeichens.

Gemäß § 3a InsO erklärt sich das angerufene Insolvenzgericht für die Insolvenzverfahren über die anderen gruppenangehörigen Schuldner (Gruppen-Folgeverfahren) für zuständig, wenn in Bezug auf den Schuldner ein zulässiger Eröffnungsantrag vorliegt und der Schuldner nicht offensichtlich von untergeordneter Bedeutung für die gesamte Unternehmensgruppe ist. Eine untergeordnete Bedeutung ist in der Regel nicht anzunehmen, wenn im vorangegangenen abgeschlossenen Geschäftsjahr

die Zahl der vom Schuldner im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer mehr als 15 Prozent der in der Unternehmensgruppe im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer ausmachte

und

1. **die Bilanzsumme des Schuldners mehr als 15 Prozent der zusammengefassten Bilanzsumme der Unternehmensgruppe betrug**

oder

2. **die Umsatzerlöse des Schuldners mehr als 15 Prozent der zusammengefassten Umsatzerlöse der Unternehmensgruppe betragen.**

Danach ist vorliegend die Bestimmung der Zuständigkeit des Amtsgerichts Offenbach am Main - Insolvenzgericht - gemäß § 3a InsO anzuordnen.

1. **Angaben gemäß § 13a Abs. 1 InsO**

Zur Begründung des Antrags möchten wir ausführen:

1.1. **Betroffene Gruppengesellschaften und deren Bedeutung**

Wie sich bereits aus dem zuvor Gesagten ergeben hat, sind die ProReal Europa 9 GmbH und die ProReal Europa 10 GmbH als Darlehensgeberinnen der hiesigen Antragstellerin von den Ausfallrisiken dieser Darlehen unmittelbar betroffen.

1.1.1. **Unterlagen gemäß § 3a Abs. 2 InsO und weitere Nachweise**

Wir fügen als Anlagen diesem Antrag bei:

- Jahresabschluss der ProReal Europa 9 GmbH per 31.12.2022 als **Anlage A16**;
- Jahresabschluss der ProReal Europa 10 GmbH per 31.12.2022 als **Anlage A17**;
- Firmenbuchauszug der ZH24 Beteiligungs zwei GmbH, Firmenbuch von Wien Nr. FN590803d vom 06.03.2024 (**Anlage A18**)
- Firmenbuchauszug der ZH24 Beteiligungs GmbH, Firmenbuch von Wien Nr. FN 597425 t vom 06.03.2024 (**Anlage A19**)

Sowohl die Beteiligung an der Antragstellerin als auch die Beteiligungen an der ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH werden final von der Erwin Soravia Privatstiftung und der Hanno Soravia Privatstiftung gehalten, vgl. Organigramm in **Anlage A7**. Als Gesellschafterin weist der Firmenbuchauszug der ZH24 Beteiligungs zwei GmbH noch die "asc ProReal Impact GmbH" aus (**Anlage A19**); insoweit handelt es sich jedoch lediglich um eine alte Firmierung der ZH24 Beteiligungs GmbH, wie an der Firmenbuch-Nummer (597425 t) erkennbar ist.

1.1.2. Pflichtangaben gemäß § 13a Abs. 1 Ziff. 1 InsO

Die erforderlichen Angaben für die ProReal Europa 9 GmbH lauten:

Firma	ProReal Europa 9 GmbH
Sitz	Hamburg
Unternehmensgegenstand	Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen oder der Zwischenfinanzierung von Immobilien. Die Gesellschaft darf Finanzierungen ausschließlich außerhalb der Erlaubnispflicht des § 32 KWG vergeben, insbesondere an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwester- und Tochterunternehmen im Rahmen des § 2 Abs. 1 Nr. 7 KWG sowie an Dritte in Form von Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen). Finanzierungsvorhaben an Dritte erfolgen ausschließlich an Unternehmen. Zur Finanzierung ihrer Tätigkeit darf die Gesellschaft Vermögensanlagen, insbesondere Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen), ausgeben. Die Gesellschaft kann alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar zu dienen geeignet sind. Sie kann ihren Gegenstand auch ganz oder teilweise mittelbar verwirklichen. Sie kann Unternehmen gründen und Zweigniederlassungen errichten.
Bilanzsumme per 31.12.2022	EUR 102.319.543,14
<i>davon nicht durch Eigenkapital</i>	<i>EUR 748.736,66</i>
<i>gedeckter Fehlbetrag</i>	
Umsatzerlöse 2022	EUR 150
<i>zzgl. Zinserträge</i>	<i>EUR 9.938.289,04</i>
durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer 2022	0
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Handelsregistereintrag	Amtsgericht Hamburg - HRB-Nr. 164013

Die erforderlichen Angaben für die ProReal Europa 10 GmbH lauten:

Firma	ProReal Europa 10 GmbH
Sitz	Hamburg
Unternehmensgegenstand	Der Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen und die Vergabe von Finanzierungen jeweils im Bereich der Projektentwicklungen von Immobilien. Die Gesellschaft darf Finanzierungen ausschließlich außerhalb der Erlaubnispflicht des § 32 KWG vergeben, insb. an ihr Mutterunternehmen und an ihre Schwester- und Tochterunternehmen im Rahmen des § 2 Absatz 1 Nr. 7 KWG sowie an Dritte in Form von Darlehen mit

qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen).
 Finanzierungsvergaben an Dritte erfolgen ausschließlich an
 Unternehmen. Zur Finanzierung ihrer Tätigkeit darf die
 Gesellschaft Vermögensanlagen, insb. Darlehen mit
 qualifiziertem Rangrücktritt (Nachrangdarlehen), ausgeben.
 Die Gesellschaft kann alle Geschäfte betreiben, die dem
 Gesellschaftszweck unmittelbar zu dienen geeignet sind. Sie
 kann ihren Gegenstand auch ganz oder teilweise mittelbar
 verwirklichen. Sie kann Unternehmen gründen und
 Zweigniederlassungen errichten.

Bilanzsumme per 31.12.2022	EUR 181.843.303,90
<i>davon nicht durch Eigenkapital</i>	<i>EUR 5.987.651,39</i>
<i>gedeckter Fehlbetrag</i>	
Umsatzerlöse 2022	EUR 750
<i>zzgl. Zinserträge</i>	<i>EUR 14.603.948,61</i>
Anzahl Arbeitnehmer 2022	0
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Handelsregistereintrag	Amtsgericht Hamburg - HRB-Nr. 167712

1.1.3. Keine untergeordnete Bedeutung der Antragstellerin

Die Antragstellerin ist innerhalb der Gruppe nicht von lediglich untergeordneter Bedeutung.

1.1.3.1. Wertansätze vor Konsolidierung

Den Bestimmungen der § 3a Abs. 1 Satz 2 InsO folgend ist die untergeordnete Bedeutung widerlegbar ausgeschlossen, wenn die Antragstellerin mindestens 15 % der in der Gruppe beschäftigten Arbeitnehmer beschäftigt und entweder 15 % der Bilanzsumme der zusammengefassten Summe beträgt oder die Umsatzerlöse mindestens 15 % der zusammengefassten Umsatzerlöse ausmachen.

Aus den Einzelabschlüssen ergeben sich folgende Kennzahlen:

Firma	SC Finance Four GmbH	ProReal Europa 9 GmbH	ProReal Europa 10 GmbH	Summe
Bilanzsumme per 31.12.2022				
nominal (in Mio. EUR)	277,4	102,3	181,3	561,0
relativ	49,45%	18,24%	32,32%	
Umsatzerlöse 2022				
nominal (in EUR)	198.542	150	750	199.442
relativ	99,55%	0,08%	0,38%	
Zinserträge 2022				
nominal (in Mio. EUR)	24,3	9,9	14,6	48,8
relativ	49,80%	20,29%	29,92%	
Anzahl Arbeitnehmer				
nominal	0	0	0	0
relativ	n/a	n/a	n/a	

1.1.3.2. Als-Ob-Konsolidierung

Bei den ausgewiesenen Bilanzsummen, Umsatzerlösen sowie den hilfsweise angegebenen Zinserträgen handelt es sich um die Wertansätze der Einzelabschlüsse vor Konsolidierung. Einen eigenen Konsolidierungskreis, aus dem sich lediglich die Wertansätze der hier maßgeblichen Unternehmen entnehmen und zuordnen ließen, hat die Soravia-Gruppe innerhalb der Konzernrechnungslegung nicht gebildet.

Bei der Konsolidierung, d.h. der Auskürzung der buchhalterischen Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber weiteren Beteiligten aus dem gleichen Rechnungslegungskreis, würde der Antragstellerin jedoch weiterhin keine untergeordnete Bedeutung zufallen.

Mit Blick auf die Arbeitnehmerzahl kann die Bedeutung nicht bemessen werden, da keine der Gesellschaften Arbeitnehmer beschäftigt.

Bei der Konsolidierung der Bilanzen kürzten sich die Intercompany-Forderungen mit den Intercompany-Verbindlichkeiten aus; dies führte zu einem Wegfall der Forderungen der ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH gegen die Antragstellerin und spiegelbildlich zu einem Wegfall der Verbindlichkeiten in gleicher Höhe bei der Antragstellerin. Es verbleibt mithin als maßgeblich, welche Forderungen und Verbindlichkeiten der jeweilige Rechtsträger gegenüber konzernfremden Dritten hat. Auch insoweit kommt der keine untergeordnete Bedeutung zu. Die Antragstellerin hat die Einzahlungen der Anleger auf Ebene der beiden anderen Gesellschaften erhalten und an die Projektgesellschaften als Darlehen ausgereicht. Die Forderungen der Antragstellerin gegenüber Gesellschaften außerhalb des Konsolidierungskreises beinhalteten mithin ursprünglich in Summe die Werte, die die *beiden* Emittentinnen zusammen eingeworben hatten. Auch nach Verwässerung dieser ursprünglichen Werte in Folge Wertberichtigungen, aggregierter Zinsen und unterschiedlicher Tilgungslaufzeiten kann auf Ebene der Antragstellerin nicht weniger als 15 % der Bilanzsumme verbleiben.

Außenumsätze führt die Antragstellerin als einzige der drei Gruppen-Gesellschaften in relevantem Umfang auf (EUR 198.000 in 2022), sodass sich auch hieraus keine andere Beurteilung ergibt; betrachtete man hingegen die Zinserträge, gilt das zur Konsolidierung der wechselseitigen Forderungen und Verbindlichkeiten gleichermaßen.

Eine untergeordnete Bedeutung ist nicht anzunehmen.

1.2. Interesse der Gläubiger an der Verfahrenskonzentration

Die Verfahrenskonzentration am angerufenen Gericht liegt im Interesse der Gläubiger, wenn grundsätzlich ein Interesse an der koordinierten Abwicklung am selben Gericht - mithin der Verfahrenskoordination an sich - besteht und darüber hinaus der wirtschaftliche Mittelpunkt des Konzerns am Ort des angerufenen Gerichts besteht (Uhlenbruck/Pape InsO § 13a Rn. 11 f.).

Auf Grund der unmittelbaren Wechselwirkungen der Entscheidungen des einen auf die Befriedigungsaussichten des anderen Verfahrens ist eine Verfahrenskonzentration aus unserer Sicht unstrittig anzunehmen. Hierbei sind keine durchgreifenden Umstände erkennbar, die gegen die Zentralisierung am Gerichtsstand Offenbach am Main sprechen.

Die wirtschaftlich Betroffenen aller drei Verfahren sind die Anleger auf Ebene der ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH. Diese Anleger sind in ganz Deutschland und zum Teil außerhalb Deutschlands ansässig; eine irgendwie geartete regionale Konzentration

aus Sicht der Gläubiger ist nicht gegeben; gleiches gilt für die Träger der mit den Darlehen der Antragstellerin finanzierten Bauprojekte.

Für die Rhein-Main-Region spricht im Zweifel die herausragende Erreichbarkeit auf Grund des Flughafens; jedenfalls spricht aber nichts gegen die Zentralisierung an dem für den Sitz der hiesigen Antragstellerin zuständigen Gericht.

1.3. Beabsichtigte Sanierung der Gruppe

Angestrebt wird eine Sanierung der gesamten Gruppe, d.h. unter Erhalt der Antragstellerin sowie auch der beiden weiteren Gesellschaften, für die die Zentralisierung der örtlichen Zuständigkeit beantragt wird.

In welcher Form und zu welchen Bedingungen die Sanierung erreicht werden wird, haben wir im Rahmen der Begründung des Insolvenzantrags selbst bereits teilweise erläutert und werden wir im Übrigen im laufenden Verfahren mit den Anlegern abzustimmen haben. Eine bloße Liquidation wird aber weder auf Ebene der hiesigen Antragstellerin noch auf Ebene der weiteren Gruppengesellschaften avanciert.

Besondere Gesellschaften nach KWG, KAGB, ZAG oder VAG Keine der Gruppengesellschaften ist ein Institut i.S.v. § 1 Abs. 1b KWG, Finanzholding-Gesellschaft i.S.v. § 1 Abs. 3a KWG, Kapitalverwaltungsgesellschaft i.S.v. § 17 Abs. 1 KAGB, Zahlungsdienstleister i.S.v. § 1 Abs. 1 ZAG oder Versicherungsunternehmen i.S.v. § 7 Nr. 33 VAG.

Die ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH haben zwar auf Grundlage BaFin gebilligter Verkaufsprospekte Vermögensanlagen angeboten; die Gesellschaften stehen jedoch selbst nicht unter der Aufsicht der BaFin.

1.4. Keine anhängigen Anträge

Bislang hat keine der Gruppengesellschaften Insolvenzantrag gestellt; die ProReal Europa 9 GmbH und ProReal Europa 10 GmbH beabsichtigen jedoch, zeitnah Eigenanträge - beim Amtsgericht Offenbach am Main - zu stellen.

Fremdanträge sind nicht bekannt und dürften - angesichts des Nachrangs der Anlegerforderungen und des Fehlens jedweder anderweitiger fälliger Dritt-Verbindlichkeiten im Übrigen - auch nicht zu erwarten sein.

VIII. Person des (vorläufigen) Sachwalters

Für das Amt des (vorläufigen) Sachwalters schlagen wir vorliegend

**Herrn Rechtsanwalt Dr. Jan Markus Plathner
Fachanwalt für Insolvenz- und Sanierungsrecht
Brinkmann & Partner Rechtsanwälte | Steuerberater | Insolvenzverwalter
Partnerschaftsgesellschaft,
Colmarer Straße 5, 60528 Frankfurt am Main**

vor.

Herr Dr. Plathner ist bislang nicht mit dem Verfahren befasst und wurde lediglich telefonisch von uns angefragt, ob er für die Tätigkeit als Sachwalter zur Verfügung stehe; über das Unternehmen der Antragstellerin selbst ist ihm nichts bekannt.

Herr Kollege Dr. Plathner ist sowohl mit der Branche der Antragstellerin vertraut und sanierungserfahren und verfügt über eine Kanzleistruktur an mehreren Standorten bundesweit.

Auf Grund der Verfahrensgröße und der gebotenen Geschwindigkeit der Entscheidungsfindung ist die Einsetzung eines erfahrenen und sanierungsaffinen Sachwalters erforderlich, was mit der Bestellung des Kollegen Dr. Plathner ebenfalls gegeben ist.

IX. Weitergehende Sicherungsmaßnahmen

Auf die Anregung weitergehender Sicherungsmaßnahmen haben wir vorliegend bewusst verzichtet, da ein Bedarf hierfür nicht ersichtlich ist.

Sollte sich dies wider Erwarten ändern, wäre zwischen dem vorläufigen Sachwalter und uns abzustimmen, wer entsprechende Maßnahmen anregt.

X. Gläubigerliste und Kennzahlen; Richtigkeit und Vollständigkeit

Eine einfache Gläubigerliste haben wir in **Anlage A15** dem Antrag beigefügt. Die Vorlage einer Gläubigerliste mit den qualifizierenden Angaben gemäß 13 Abs. 1 Satz 4 InsO ist vorliegend nicht möglich, da nur zwei Gläubiger mit hohen Forderungen zu benennen sind.

Wir versichern die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben in der Gläubigerliste sowie die Angaben zu den Kennzahlen des § 22a InsO in diesem Antrag, insbesondere in Abschnitt VI. Ziff. 1.

* * * * *

Wir bitten höflich um antragsgemäße Entscheidung und stehen für Fragen jederzeit persönlich sowie telefonisch zur Verfügung. Für das Insolvenzgericht bin ich jederzeit unter meiner Mobilnummer (+49 (1525) 320 2870) erreichbar.

Mit freundlichen Grüßen

Timm Hartwich

Rechtsanwalt | Mediator | Fachanwalt für Insolvenzrecht
in anwaltlicher Vertretung der Antragstellerin sowie als
designierter Generalhandlungsbevollmächtigter der Eigenverwaltung
qualifiziert elektronisch signiert