

Luther.



Handlungsoptionen und Handlungsempfehlung zum Vorgehen im Bezug auf die Industriefahen Roßlau GmbH

Dessau-Roßlau, den 13.12.2023

Dr. Klaus Schaffner

Rechts- und Steuerberatung | www.luther-lawfirm.com

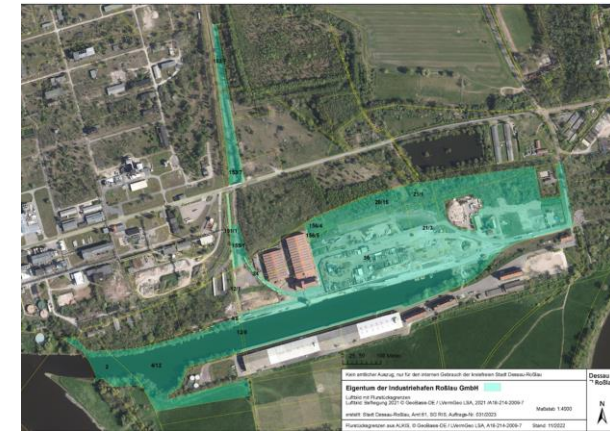
Dr. Thomas Zubke-von Thünen



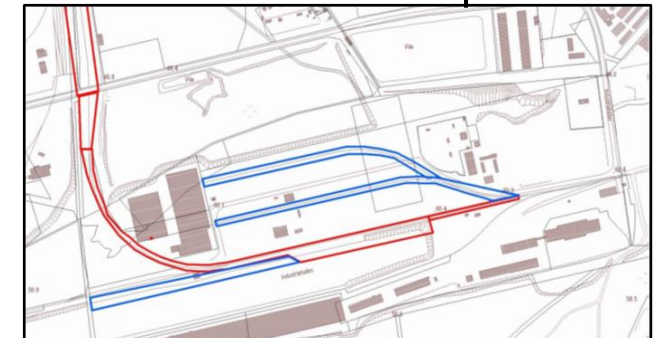
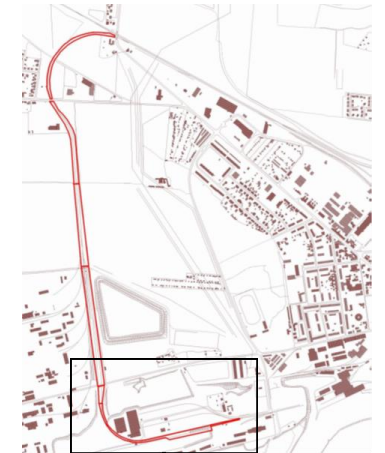
Ausgangslage I

1. Die Industriehafen Roßlau GmbH (IHR)

- Die IHR wurde 1994 gegründet. Ihr Stammkapital beträgt € 1.535.000
- Die IHR betreibt satzungsgemäß den Industriehafen Roßlau und weitere damit in Zusammenhang stehende Geschäfte, u.a. Speditionsgeschäfte
- Die Stadt Dessau-Roßlau (SDR) ist zu 51% (€ 782.850) Mitgesellschafterin der IHR
- Weitere Gesellschafterin ist zu 49% (€ 752.150) die Sächsische Binnenhäfen Oberelbe GmbH (SBO), eine Eigengesellschaft des Freistaats Sachsen
- Die Geschäfte der IHR wurden bisher auf Grundlage eines Dienstleistungsvertrages von der SBO geführt, die auch den Geschäftsführer stellt. Dieser Vertrag ist zum 31.12.2023 gekündigt.
- Der Frachtumschlag im Industriehafen Roßlau ist seit Jahren rückläufig. Es liegt wegen der abnehmenden Schiffbarkeit der Elbe nur eine einstellige Anzahl an Schiffen pro Jahr an. Der größte Anteil der Fracht wird über die Bahngleise im Hafen abgewickelt (ca 80.000 to / a). Vertriebsaktivitäten sind gering.
- Die wirtschaftliche Lage der IHR ist unbefriedigend. Im 3. Quartal 2023 mussten die SDR und die SBO € 90.000 bereitstellen, um die Zahlungsunfähigkeit der IHR abzuwenden.
- Die IHR hat gegenüber der SBO ca. 650.000 € Verbindlichkeiten, gegenüber der SDR ca 100.000 €
- Der Geschäftsbetrieb der IHR ist zum 01.02.2024 auf ein Minimum heruntergefahren (nur 3 MA).
- Eine Ausweitung des Geschäftsbetriebs erfordert weitere Investitionen.



Luftbild Industriehafen Roßlau

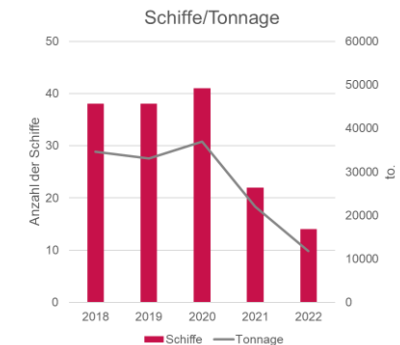
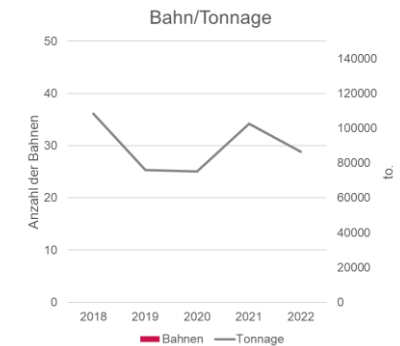
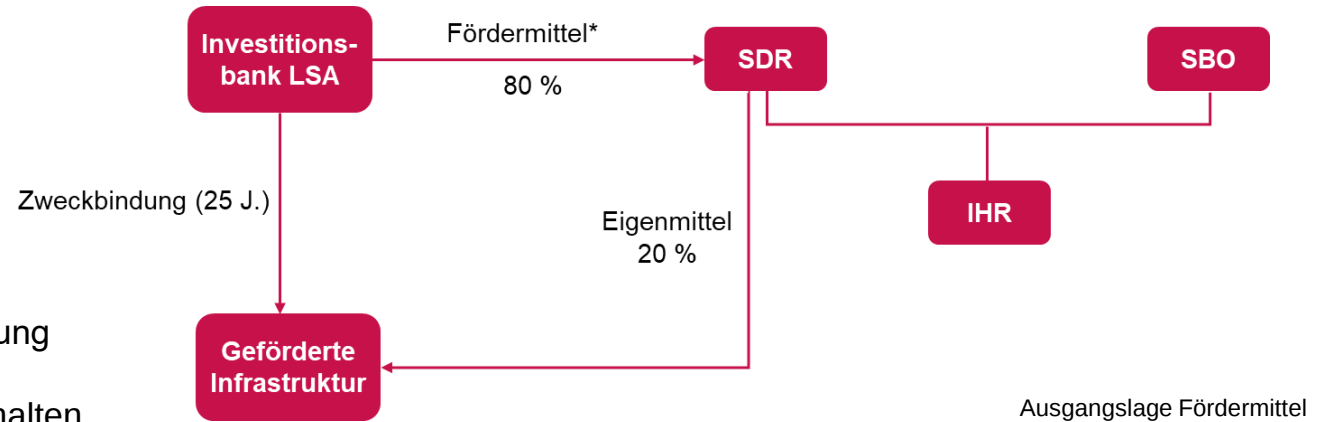


Übersicht Gleisanschluss – Rot –
geforderte Infrastruktur

Ausgangslage II

2. Die Stadt Dessau-Roßlau

- Die SDR hat ca. € 13.5 Mio. an Fördermitteln zur Verbesserung der Eisenbahn- und Hafeninfrastruktur sowie der Eisenbahnanbindung an das überregionale Verkehrsnetz erhalten ("geförderte Infrastruktur"). Diese Mittel wurden auf Grundstücken verbaut, die überwiegend in Eigentum fremder Dritter stehen, u.a. der IHR und der Deutsche Hydrierwerke GmbH (DHW). Die SDR hat die betreffenden Grundstücke von der IHR und der DHW gepachtet, um die geförderte Infrastruktur zu errichten.
- Beim Bau der geförderten Infrastruktur konnte die SDR die Baukosten durch den Abzug der Vorsteuer um deren Höhe reduzieren. (Betrieb gewerblicher Art)
- Die Zweckbindung der geförderten Infrastruktur beträgt 25 Jahre und endet im Jahr 2047. Bis dahin muss die SDR die geförderte Infrastruktur diskriminierungsfrei bereitstellen. Erfolgt dies nicht, droht ggf. die Rückforderung der Fördermittel.
- Der Hafen Roßlau soll auch laut Entwurf des neuen Landesentwicklungsplans als trimodaler Standort weiterhin eine bedeutende Rolle im Verkehrswesen von Sachsen-Anhalt spielen.



Entwicklung Tonnagen

Ausgangslage III

3. Die Sächsische Binnenhafen Oberelbe GmbH

- Die SBO möchte ihre Beteiligung an der IHR bis 31.12.2023 beenden. Als bevorzugte Lösung sieht sie den Verkauf ihres Anteils an der IHR an die SDR oder Abwicklung der IHR im Rahmen einer Liquidation.
Als weitere Lösungsmöglichkeit wurde ein „Tausch“ des Geschäftsanteiles der SDR gegen die mit geförderter Infrastruktur bebauten Grundstücke der IHR entwickelt. (IHR kauft „eigenen“ Geschäftsanteil von der IHR; SDR kauft die Grundstücke von der IHR. Beide Kaufpreise werden verrechnet.)
- Die SBO hat angekündigt, dass der Geschäftsführer der IHR am 18.12.2023 die Insolvenz der IHR beantragen wird, nachdem die Stundung von einzelnen Forderungen der SBO gegen die IHR am 15.12.2023 endet, wenn nicht vorher eine einvernehmliche Lösung zwischen SBO und SDR gefunden wird.

➤ **Es besteht dringender Handlungsbedarf.**

Ziele der SDR

Die SDR verfolgt nach Analyse der Sachlage folgende Ziele

1. Vermeidung der Rückzahlung von Fördermitteln und/oder Rückzahlung von Mehrwertsteuer
2. Erhalt des Industriehafens Roßlau und seiner Gewerbegrundstücke für hafenaffine Nutzer als Maßnahme der Wirtschaftsförderung, der kommunalen Daseinsvorsorge sowie zur Erfüllung der Ziele der Landesentwicklungsplanung
3. Sicherstellung des kommunalen Einflusses auf die weitere diskriminierungsfreie Bereitstellung der geförderten Infrastruktur
4. Möglichst geringer Einsatz von finanziellen Mitteln und personellen Ressourcen bei der künftigen fördermittelkonformen Verwendung der geförderten Infrastruktur
5. Abwendung von Reputationsschäden für die SDR und ihre städtischen Gesellschaften bei Insolvenz der IHR
6. Schnelle und einfache Lösung sowie risikoarme Umsetzung

Darstellung der Optionen I

Option 1: Insolvenz der IHR

Die IHR ist ohne Liquiditätshilfen ihrer Gesellschafter derzeit nicht überlebensfähig. Die Geschäftsführung müsste Insolvenz beantragen und hat bereits angekündigt, am 18.12.2023 so zu verfahren.

Konsequenzen für die SDR:

- Die Insolvenzverwaltung der IHR würde das Vermögen der IHR verwerten um die Gläubiger zu befriedigen. Das Vermögen besteht im wesentlichen aus den Grundstücken, die z.T. mit geförderter Infrastruktur bebaut sind.
- Wenn die mit geförderter Infrastruktur bebauten Grundstücke an Dritte verkauft werden, geht das Eigentum an der geförderten Infrastruktur gemäß § 95 BGB auf den jeweiligen Käufer über, soweit es sich um wesentliche Bestandteile des Grundstücks handelt. Das heißt, die SDR würde ihr bisheriges "wirtschaftliches Eigentum" verlieren.
- Wenn der Käufer die diskriminierungsfreie Nutzung der geförderten Infrastruktur gemäß Zuwendungsbescheid nicht gewährleisten würde, bestände das Risiko, dass die SDR Fördermittel und/oder Mehrwertsteuer zurückzahlen muss
- Für die SDR könnte der faktische Zwang entstehen, die Grundstücke und die geförderte Infrastruktur "koste es, was es wolle" zu erwerben, um die Fördermittelrückzahlung zu vermeiden.
- Für die SDR selbst und für die städtischen Gesellschaften (DVV- Gruppe, Dessauer Wohnungsgesellschaft) könnte die Insolvenz der IHR einen erheblichen Reputationsschaden darstellen und die Kreditwürdigkeit dieser Unternehmen schwer beeinträchtigen (vgl. zum Beispiel die Insolvenz der Stadtwerke Gera).

Darstellung der Optionen II

Option 2: Liquidation der IHR

Mit einer Liquidation würde die IHR geordnet abgewickelt. Ihre Geschäftstätigkeit würde “heruntergefahren” und ihre Vermögenswerte würden verwertet. Nachdem die Gläubiger befriedigt sind würde der Überschuss an die Gesellschafter der SBO und SDR verteilt.

Konsequenzen für die SDR

- Nach dem Erwerb der geförderten Infrastrukturgrundstücke hat die SDR unbegrenzten Einfluss auf den Betrieb derselben.
- Wesentliches Vermögen der IHR sind ihre Grundstücke. Für die Vermarktung ist ein längerer Zeitraum zu berücksichtigen. Die Grundstücke, die mit geförderter Infrastruktur bebaut sind, müssten bis zum Ablauf des Zweckbindungs-zeitraums von der IHR betrieben werden oder durch die SDR zum Betrieb erworben werden. (Wert ca. T€ 400 bis T€ 600)
- Die Liquidation würde voraussichtlich lange dauern und entsprechend hohe Kosten verursachen, die die SBO und die SDR tragen müssten.
- Wenn SBO und SDR die Finanzierung der Liquidation nicht sicherstellen droht die Insolvenz der IHR (siehe dazu Option 3).
- In der Liquidation droht der Verkauf der Grundstücke an nicht hafenaffine Nutzer.

Darstellung der Optionen III

Option 3: „Tausch“ Geschäftsanteil gegen Infrastrukturgrundstücke

Die SDR erwirbt zunächst von der IHR die mit geforderter Infrastruktur bebauten Grundstücke.

Die IHR erwirbt danach von der SDR den 51% Geschäftsanteil an der IHR. Dadurch wird die SBPO faktisch Alleingesellschafterin der IHR.

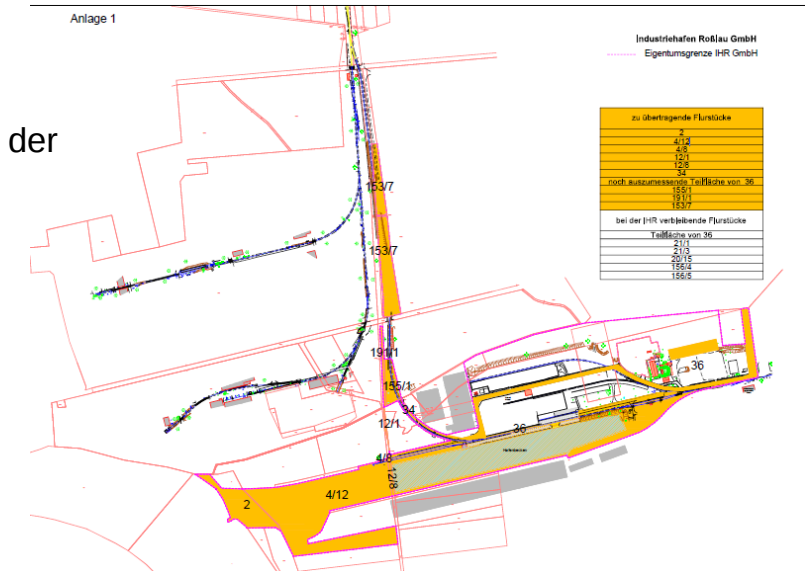
Die wechselseitigen Kaufpreisansprüche werden verrechnet.

Die IHR soll durch die SBO liquidiert werden. Ein eventueller Liquidationserlös nach Befriedigung der Gesellschafterforderungen von SBO und SDR fließt der SBO zu. Die SBO verpflichtet sich im Gegenzug, die Insolvenz der IHR während der Liquidation abzuwenden, d.h. weiter Liquidität zuzuführen.

Die SBO erbringt die zum Betrieb der geförderten Infrastruktur erforderlichen Dienstleistungen für die Dauer der Zweckbindung auf eigenes Risiko.

Konsequenzen für die SDR:

- Die SDR hätte Kontrolle über die mit kommunaler Infrastruktur bebauten Grundstücke.
- Die SDR müsste keine wesentlichen eigenen Ressourcen für die Verwaltung der IHR und/oder den fördermittelkonformen Betrieb der geförderten Infrastruktur bestellen.
- Die SDR würde nicht an einem die Verbindlichkeiten der Gesellschaft übersteigenden Liquidationserlös partizipieren.
- Die SDR würde die Kontrolle über die Gewerbegrundstücke der IHR verlieren. Es droht ein Verkauf an nicht hafenauffine Nutzer.
- Die Kosten für die Betreuung der geförderten Infrastruktur durch die SBO kann durch die Stadt nicht beeinflusst werden.
- Weiterhin bestehen Risiken für die Stadt für die Sicherstellung des Verpachtungs-BGAs.



Darstellung der Optionen IV

Option 4: Erwerb des Anteils der SBO an der IHR durch die SDR

- Forderung der SBO: SDR soll € 1.300.000 – nach Nachverhandlung durch die Stadtverwaltung 1.100.000 € – an die SBO als Kaufpreis zahlen. Dafür erhält sie den Geschäftsanteil der SBO an der IHR im Nennwert von € 752.150 – und die Forderungen der SBO gegen die IHR im Nennwert von circa € 650.000.

Konsequenzen für die SDR:

- Die SDR hätte als alleinige Gesellschafterin der IHR sowohl die Kontrolle über die IHR und ihre mit geförderter Infrastruktur, bebauten Grundstücke, als auch die Möglichkeit, den Industriehafen Roßlau als Instrument der Wirtschaftsförderung für hafenaffine Nutzer weiter auszubauen.
- Mit dem im Landesentwicklungsplan zugewiesenen Bedeutung des Hafens besteht ggf. die Möglichkeit weitere Fördermittel einzuwerben.
- Das geplante Gewerbe-/Industriegebiet zwischen dem BioPharmaPark, dem DHW und dem Hafen kann zukünftig mit der Ortsumgehung in die Hafeninfrastruktur eingebunden werden.
- Finanzieller Aufwand i.H.v. mindestens 1,1 Mio € zuzüglich weiterer Liquiditätshilfen für und Investitionen in die IHR
- Aufwand an Steuerungs- und Controllingressourcen für die SDR und/oder städtische Gesellschaften durch Stellung der Geschäftsführung der IHR.
- Folgekosten sind zu berücksichtigen.

Gegenüberstellung von Kosten I

Einmalkosten:

Option 3: keine

Option 4: 1.100.000,00 € (jeweils ohne Grunderwerbsteuer und Transaktionskosten)

Laufende Kosten:

IHR (Entwurf Option 4: Mininalbetrieb)		IHR (Entwurf Option 3: „Tausch“)	Δ ("Tausch" vs. "Landlord")	Kommentar
alle Angaben in TEUR	2024 PLAN	2024 PLAN		
* Umsatzerlöse	293	110	-183	Keine Mieteinnahmen
* Aufwendungen	-377	-325	52	Keine kostenneutralen Auslagen für Mieter und kein ext. Puffer für eigenen Mitarbeiter
* Ergebnis/Liquibedarf	-83	-214	-131	
Abschreibung/Pot. Reinvestition	-159	-139	20	Kalk. Reduzierung für nicht geförderte Infrastruktur
Steuern	-3	-1	2	Anteilige Grundsteuer
* Ergebnis nach Abschreibung & Steuer	-246	-354	-109	

Gegenüberstellung von Kosten II

Mittelfristplanung:

IHR (Entwurf: Landlord)												
	2024	%	2025	%	2026	%	2027	%	2028	%	2029	%
alle Angaben in TEUR	PLAN		PLAN		PLAN		PLAN		PLAN		PLAN	
* Umsatzerlöse	293	100,0	295	100,0	297	100,0	298	100,0	300	100,0	302	100,0
* Materialeinsatz	-22	-7,6	-23	-7,7	-23	-7,8	-24	-7,9	-24	-8,0	-25	-8,2
* Fremdleistungen	-96	-32,7	-98	-33,2	-100	-33,7	-102	-34,1	-104	-34,6	-106	-35,1
Personalaufwand	-76	-25,8	-54	-18,3	-55	-18,5	-56	-18,8	-57	-19,0	-58	-19,3
* Sonstige betr. Aufwendungen	-183	-62,4	-156	-52,9	-156	-52,7	-184	-61,7	-157	-52,4	-158	-52,2
* EBITDA	-83	-28,5	-36	-12,1	-38	-12,7	-67	-22,5	-42	-14,1	-45	-14,7
Abschreibung/Pot. Reinvestition	-159	-54,3	-147	-49,7	-135	-45,4	-133	-44,7	-110	-36,6	-101	-33,5
Steuern	-3	-0,9	-3	-0,9	-3	-1,0	-3	-1,0	-3	-1,0	-3	-1,0
* EAT	-246	-83,7	-185	-62,7	-175	-59,1	-204	-68,2	-155	-51,6	-149	-49,3

Option 4

IHR (Ereignis: „Tausch“ des Geschäftsanteiles gg. geförderte Infrastruktur)													
	2024	%	2025	%	2026	%	2027	%	2028	%	2029	%	
alle Angaben in TEUR	PLAN		PLAN		PLAN		PLAN		PLAN		PLAN		
* Umsatzerlöse	110	100,0	112	100,0	114	100,0	116	100,0	118	100,0	120	100,0	
* Materialeinsatz	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
* Fremdleistungen	-66	-60,0	-68	-60,7	-70	-61,4	-72	-62,2	-74	-62,9	-76	-63,6	
Personalaufwand	-76	-68,6	-54	-48,1	-55	-48,3	-56	-48,5	-57	-48,6	-58	-48,8	
* Sonstige betr. Aufwendungen	-183	-166,2	-156	-139,5	-156	-137,5	-184	-159,3	-157	-133,8	-158	-131,9	
* EBITDA	-214	-194,8	-166	-148,3	-168	-147,3	-196	-169,9	-171	-145,3	-172	-144,3	
Potentielle Reinvestition	-139	-126,6	-127	-113,2	-115	-100,8	-113	-98,0	-90	-76,4	-81	-68,0	
Steuern	-1	-0,6	-1	-0,6	-1	-0,6	-1	-0,6	-1	-0,6	-1	-0,6	
* EAT	-354	<(200,0)	-293	<(200,0)	-283	<(200,0)	-311	<(200,0)	-261	<(200,0)	-255	<(200,0)	

Option 3

Bewertungsmatrix

Bewertungsmaxime	Option 1: Insolvenz	Option 2: Liquidation	Option 3: “Verkauf“ IHR im Tausch gegen Grundstück	Option 4: Kauf IHR von der SBO
Keine Rückzahlung Fördermittel/ Mehrwertsteuer	--	0/-	+	++
Erhalt geförderter Infrastruktur	--	0/-	++	++
Kommunaler Einfluss	--	0	++	++
wenig Ressourceneinsatz	+	0/-	+	-
Abwendung Insolvenz/ Reputationsschaden	--	0/-	+	++
schnell und einfach	--	--	-	++

Zielerreichung ++ = sehr gut + = gut 0 = mittel - = schlecht -- = sehr schlecht

Fazit:

Mit der Option 4 (Kauf der Anteile der IHR) werden die vorgeschriebenen Ziele der SDR am besten erreicht.

Es wird empfohlen, dieser Lösung zuzustimmen und die Stadtverwaltung mit ihrer Umsetzung zu beauftragen.

Ihre Fragen?

Disclaimer

Unsere Empfehlungen beruhen auf den von uns durch die oder auf Veranlassung der Stadt Dessau- Roßlau zur Verfügung gestellten Informationen, von denen wir davon ausgehen, dass sie vollständig und richtig sind.

Eine genaue Gegenüberstellung der finanziellen Auswirkungen der dargestellten Optionen ist sehr fragmentarisch, weil die hierfür erforderlichen Planungsszenarien zu unscharf sind und hypothetisch viele Szenarien eintreten können. Es ist offenkundig, dass das Risiko der Rückzahlung von Fördermitteln und/oder Mehrwertsteuer die finanziellen Risiken bei weitem dominiert.

Wir unterstellen bei unseren Untersuchungen, dass die geförderte Infrastruktur gemäß den Vorgaben des Förderungsbescheides vom 27.05.2015 einschließlich aller Nebenbestimmungen und Änderungsbescheide errichtet, fertiggestellt, in Betrieb genommen, verwendet und finanziert wurde und der Verwendungsnachweis für die Fördermittel vollständig und richtig erbracht wurde.

Wir unterstellen weiter, dass die einzige fördermittelrechtlich relevante Pflicht der SDR die diskriminierungsfreie Bereitstellung der geförderten Infrastruktur für den Zweckbindungszeitraum von 25 Jahren ist.