

SdK e.V. - Hackenstraße 7b - 80331 München

Newsletter 1 GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG.

### Insolvenzverfahren der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 21. November 2016 wurde ein vorläufiges Insolvenzverfahren über das Vermögen der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG unter dem Aktenzeichen 13 IN 789/16 durch das Amtsgericht Esslingen eröffnet. Zum vorläufigen Insolvenzverwalter wurde Rechtsanwalt Ilkin Bananyarli von der Kanzlei PLUTA Rechtsanwalts GmbH (<a href="https://www.pluta.net/">https://www.pluta.net/</a>) bestellt. Den vollständigen Eröffnungsbeschluss können betroffene Mitglieder unter <a href="https://www.sdk.org/gewa">www.sdk.org/gewa</a> im Mitgliederbereich unter <a href="https://www.sdk.org/gewa">https://www.sdk.org/gewa</a> im Mitgliederbereich unter <a href="https://www.sdk.org/gewa">www.sdk.org/gewa</a> im Mitgliederbereich unter <a href="https://www.sdk.org/gewa">https://www.sdk.org/gewa</a> im Mitgliederbereich unter <a href="https://www.sdk.org/gewa">

#### Die betroffene Anleihe

Die GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG hat im Jahr 2014 eine bis 2018 laufende Anleihe mit einem Volumen in Höhe von 35 Mio. Euro und einem Zinssatz von 6,5 % p. a. emittiert. Die Anleihen werden nach Kenntnis der SdK zu einem großen Teil von Privatanlegern gehalten.

# Das vorläufige Insolvenzverfahren

Da bisher nur das vorläufige Insolvenzverfahren eröffnet wurde, können Sie unseres Erachtens als Anleiheinhaber und somit Gläubiger der Gesellschaft bis zur endgültigen Eröffnung des Insolvenzverfahrens nicht aktiv in den Prozess eingreifen. Der Insolvenzverwalter wird nun in den kommenden Wochen prüfen, ob die Eröffnungsvoraussetzungen – Insolvenzgründe sind die Überschuldung oder die Zahlungsunfähigkeit – vorliegen, und falls möglich, ein Sanierungskonzept entwickeln. In der Regel dauert dies rund drei Monate.

Liegt tatsächlich ein Insolvenzgrund vor und wird das Insolvenzverfahren nicht sofort mangels verwertbarer Vermögensgegenstände beendet, wird anschließend das endgültige Insolvenzverfahren eröffnet werden. Wir gehen davon aus, dass es daher spätestens Ende Februar 2017 zu einer Verfahrenseröffnung kommen wird. Nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens können dann die Gläubiger, zu denen auch Sie als Anleiheinhaber gehören, ihre Ansprüche aus der Anleihe zur Insolvenztabelle anmelden. Nur diejenigen Gläubiger, die ihre Ansprüche zur Insolvenztabelle angemeldet haben, erhalten auch entsprechende Ausschüttungen aus der Insolvenzmasse und kommen somit in den Genuss einer Insolvenzquote.

SdK-Geschäftsführung

Hackenstr. 7b

80331 München

Tel.: (089) 20 20 846 0 Fax: (089) 20 20 846 10

E-Mail: info@sdk.org

Vorsitzender

Daniel Bauer

Publikationsorgane

AnlegerPlus

AnlegerPlus News

Internet

www.sdk.org

www.anlegerplus.de

Konto

Commerzbank

Wuppertal

Nr. 80 75 145

BLZ 330 403 10

IBAN:

DE38330403100807514500

BIC:

COBADEFFXXX

Vereinsregister

München

Nr. 202533

Steuernummer

143/221/40542

USt-ID-Nr.

DE174000297

Gläubiger-ID-Nr.

DE83ZZZ00000026217



#### Der gemeinsame Vertreter

Eine individuelle Anmeldung Ihrer Forderung aus der Anleihe zur Insolvenztabelle ist jedoch wahrscheinlich nicht nötig. In den Anleihebedingungen ist die Rödl Treuhand Hamburg GmbH (Rödl Treuhand) als gemeinsamer Vertreter benannt worden. Damit dürfte die Rödl Treuhand im weiteren Verlauf des Insolvenzverfahrens berechtigt sein, alle Anleiheinhaber im Kollektiv zu vertreten. Dazu würde auch das Recht zählen, die Forderungen der Anleiheinhaber kollektiv zur Insolvenztabelle anzumelden. In diesem Fall müssten Sie bezüglich der Forderungsanmeldung nichts mehr unternehmen. Die Ihnen zustehende Insolvenzquote würde Ihnen dann automatisch, analog zu einer Zinszahlung, auf Ihr Depotkonto gutgeschrieben werden. Da Rödl Treuhand gleichzeitig als Treuhänder bestellt worden ist, der die Mittelverwendung überwachen und die Sicherheitenbestellung (Grundschulden) vornehmen sollte, könnte aus Sicht der SdK jedoch ein Interessenskonflikt bei Rödl Treuhand auftreten. Dies wäre zum Beispiel dann der Fall, wenn Rödl Treuhand die Grundschulden nicht korrekt bestellen lassen hätte und somit die Anleiheinhaber nur über eine eingeschränkte oder gar keine grundbuchrechtliche Absicherung verfügen würden. In diesem Fall könnte Rödl Treuhand wichtige Informationen zurückhalten, um sich selbst vor Klagen auf Schadensersatz vonseiten der Anleihegläubiger zu schützen. Aktuell liegen uns für eine solche Pflichtverletzung von Rödl Treuhand keine Hinweise vor. Dennoch halten wir die Doppelfunktion von Rödl Treuhand als gemeinsamer Vertreter und Treuhänder für nicht vorteilhaft und würden es begrüßen, wenn ein anderer gemeinsamer Vertreter von den Anleiheinhabern gewählt werden würde.

# Insolvenzquote nur schwer prognostizierbar

Für die Anleihegläubiger ist es wichtig, Prognosen über die zu erwartende Insolvenzquote zu kennen, um über das weitere Vorgehen entscheiden zu können. Für eine Einschätzung hierzu ist die Werthaltigkeit der Vermögenswerte und die Höhe der ausstehenden Verbindlichkeiten und eventueller vorhandener Sicherungsrechte zugunsten einzelner Gläubiger entscheidend. Eine aktuelle Prognose kann nur anhand der im Habjahresbericht 2016 publizierten und mittlerweile veralteten Finanzkennzahlen zum 30.6.2016 vorgenommen werden und ist somit mit extrem hohen Unsicherheiten behaftet. Aktuell gehen wir davon aus, dass die zum 30.06.2016 ausgewiesenen Vermögenswerte, welche im Wesentlichen aus dem Wert der im Bau befindlichen Immobilie, dem GEWA-Tower, bestehen, auch tatsächlich werthaltig sind. Dieser war mit rund 38 Mio. Euro bilanziert. Auf den Wert könnte sich nun natürlich der eingetretene Baustopp negativ auswirken. Zum 30.6.2016 verfügte die Gesellschaft noch über rund 5,2 Mio. Euro an Liquidität, welche unserer Einschätzung nach aufgebraucht sein dürfte, da die Gesellschaft sonst wohl weitere Baumaßnahmen vornehmen hätte lassen können und es nicht zu dem eingetretenen Baustopp gekommen wäre. Wir prognostizieren also vorsichtig, dass der GEWA-Tower aktuell nur noch rund 30 Mio. Euro wert ist und sonst keine weiteren Vermögensgegenstände vorhanden sind.



Neben der Anleihe hatte die Gesellschaft zum 30.6.2016 bereits rund 11 Mio. Euro an Anzahlungen für die bereits verkauften Wohnungen im GEWA-Tower erhalten. Sofern der Insolvenzverwalter den GEWA-Tower nicht fertigstellen will oder kann, würden diese mindestens 11 Mio. Euro, mittlerweile dürfte der Betrag schon höher liegen, ebenfalls als Insolvenzverbindlichkeit vorhanden sein. Die größte Verbindlichkeit stellt jedoch die Anleihe mit 35 Mio. Euro dar. Es dürften auch weitere Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten bzw. das Bauunternehmen vorhanden sein, welche sich aufgrund des Baustopps eventuell noch um Schadensersatzansprüche erhöhen könnten. Hierfür setzen wir für unsere Einschätzung einen Betrag zwischen 1 bis 5 Mio. Euro an. Ferner dürfte das Insolvenzverfahren auch Kosten verursachen, die im niedrigen siebenstelligen (1,0 bis 2,5 Mio. Euro) Bereich liegen dürften. Die Verbindlichkeiten schätzen wir insgesamt also zwischen 37 Mio. und 57,5 Mio. Euro.

Anhand der von uns vorgenommenen Schätzung, die nicht auf aktuellen Zahlen erfolgt, würde sich somit eine Insolvenzquote zwischen rund 52 % und 81 % ergeben. Die Schätzung ist jedoch aufgrund der genannten Unkenntnis aktueller Zahlen als sehr grob anzusehen. Hinzu kommt das Risiko, dass die zum 30.6.2016 publizierten Finanzkennzahlen nicht den tatsächlichen Marktwerten entsprechen. Ferner ist zu beachten, dass Insolvenzverfahren in der Regel mehrere Jahre dauern und die Insolvenzquote daher erst nach mehreren Jahren Verfahrensdauer an die Gläubiger überwiesen wird. Dies alles erklärt unserer Einschätzung nach die aktuellen Börsenkurse von rund 30 % des Nennwertes relativ gut.

# Fortführungslösung sollte angestrebt werden

Aus Sicht der SdK ist es wohl vorteilhaft, eine Fortführung der Gesellschaft anzustreben und das Objekt zunächst fertigzustellen. In diesem Falle muss zunächst eine Einigung mit dem Generalunternehmer Baresel gefunden werden, um so die notariell zugesicherten Übergabetermine für die Wohnungen und das im Projekt befindliche Drei-Sterne-Hotel einhalten zu können und somit weitere Schadensersatzansprüche von der Gesellschaft abwenden zu können. Um das Ziel zu erreichen, wird der Insolvenzverwalter eventuell auch Zugeständnisse von den Anleiheinhabern fordern, zum Beispiel auf eine teilweise Freigabe der Sicherheiten, um so im Wege eines Massedarlehens an frische Liquidität zu kommen.

Die SdK wird den weiteren Verlauf des Verfahrens kritisch begleiten und Sie über die neusten Entwicklungen auf dem Laufenden halten. Sofern eine Gläubigerversammlung einberufen werden würde, gehen wir davon aus, dass der gemeinsame Vertreter die Anleiheinhaber im Kollektiv vertreten würde und Sie somit kein individuelles Stimmrecht hätten. Wir würden jedoch auch über deren Verlauf Bericht erstatten.



Für Rückfragen stehen wir unseren Mitgliedern unter 089 / 2020846-0 oder unter <a href="mailto:info@sdk.org">info@sdk.org</a> gerne zur Verfügung.

München, den 28. November 2016 SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V.