

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

Newsletter 4

Bericht über die Gläubigerversammlung der Anleiheinhaber / Einschätzung der SdK

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Ihnen heute über den Verlauf der Gläubigerversammlung der Anleiheinhaber der Golden Gate GmbH vom 28. November 2014 Bericht erstatten.

Versammlung nicht beschlussfähig

Zunächst möchten wir Ihnen mitteilen, dass die Gläubigerversammlung aufgrund einer zu geringen Präsenz nicht beschlussfähig war. Somit konnten keine Beschlüsse in Bezug auf die Wahl eines gemeinsamen Vertreters der Anleiheinhaber und der Freigabe der auf dem Treuhandkonto liegenden Mittel gefasst werden. Da die Präsenz zu Beginn der Versammlung noch bei knapp über 56% gelegen hatte, waren viele Anwesenden und die Verwaltung zunächst davon ausgegangen, dass die nötige Präsenz von 50% des ausstehenden Nennwertes der Anleihe erreicht wird, und somit bereits auf der ersten Versammlung Beschlüsse gefasst werden können. betrifft wesentlich die Besicherungssituation der Anleihe, welche durch Immobiliarsicherheiten und Forderungsabtretungen besichert ist. Da jedoch kurz vor der Abstimmung mehrere Anleiheinhaber die Versammlung verlassen haben, lag die Präsenz zum Zeitpunkt der Beschlussfassung nur noch bei 49,15%. Somit wurde das nötige Quorum von 50% verfehlt und es konnten keine Beschlüsse gefasst werden. Somit ist eine zweite Gläubigerversammlung der Anleiheinhaber nötig. Diese soll voraussichtlich am 12. Januar 2014 stattfinden. Auf dieser Versammlung müssen dann nur noch 25% des Nennwertes der Anleihe präsent sein, um Beschlüsse fassen zu können. Das Verfehlen des nötigen Quorums auf der Versammlung ist aus Sicht der SdK sehr ärgerlich. Dadurch fallen zusätzliche Kosten für eine zweite Gläubigerversammlung der Anleiheinhaber an, welche wir auf rund 50.000 bis 80.000 Euro schätzen, und ferner steigen aus Sicht der SdK damit auch die Risiken, dass die Golden Gate Leipzig GmbH in der Zwischenzeit in die Insolvenz rutscht, was wiederum eine ungünstige Verwertung zu einem niedrigen Preis der als Sicherheit dienenden Immobilie nach sich ziehen dürfte. Ursächlich für das Verfehlen des Quorums zum Zeitpunkt der Abstimmung ist unserer Einschätzung nach vor allem das Verhalten des ehemaligen Geschäftsführers der Golden Gate GmbH, Herrn Uwe Rampold, und mit diesem aus Sicht der SdK gemeinsam agierenden Personen. So haben Herr Rampold und weitere Personen kurz vor der Abstimmung den Versammlungsbereich verlassen, so dass die Präsenz unter die 50% gefallen ist. Aus Sicht der SdK geschah dies absichtlich, um so Beschlüsse zu verhindern.

SdK-Geschäftsführung

Hackenstr. 7b

80331 München

Tel.: (089) 20 20 846 0

Fax: (089) 20 20 846 10

E-Mail: info@sdk.org

Vorsitzender

Dipl.-Kfm.

Hansgeorg Martius

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:

COBADEFF330

Vereinsregister

München

Nr. 202533

Steuernummer

143/221/40542

USt-ID-Nr.

DE174000297

Gläubiger-ID-Nr.

DE83ZZZ00000026217

Attraktive Befriedigungsquote vorstellbar

Aus wirtschaftlicher Sicht konnten der vorläufige Insolvenzverwalter Dr. Bierbach und der Geschäftsführer der Gesellschaft, Herr Dr. Volckens, erfreuliche Neuigkeiten verkünden. Aus derzeitiger Sicht rechnet Herr Dr. Bierbach mit einer Befriedigungsquote für die Anleihehaber von 53% bis 78%. Nachfolgend möchten wir kurz auf die aktuelle Situation der Gesellschaft, die wesentlichen Vermögenswerte der Gesellschaft und das geplante Vorgehen des Insolvenzverwalters eingehen. Aktuell besteht ein laufender Geschäftsbetrieb. Schwerpunkt ist dabei die Verwaltung der Tochtergesellschaften und deren Immobilien (Vermietungen, Entwicklung, Betreuung und Verkauf der Immobilien). Der Geschäftsbetrieb soll unbedingt aufrecht erhalten werden, vor allem um die noch nicht abgeschlossene Projektentwicklungen in den Tochtergesellschaften wie Golden Gate Leipzig GmbH und ParkCampus Amberg GmbH zu Ende zu bringen und somit den Wert der darin befindlichen Immobilien zu maximieren. Die Vermögenswerte der Golden Gate GmbH liegen im Wesentlichen in den Beteiligungen an den Tochtergesellschaften und den an die Tochtergesellschaften vergebenen Darlehen. Aus Sicht der Anleihehaber ist vor allem die Entwicklung der Tochtergesellschaft Golden Gate Leipzig GmbH interessant, da die im Besitz dieser Tochtergesellschaft befindliche Immobilie als Sicherheit für die Anleihehaber dient. Die von der Golden Gate Leipzig gehaltene Immobilie wird aktuell auf einen Wert zwischen 5 Mio. Euro und 12 Mio. Euro geschätzt. Die Mieteinnahmen der Immobilie in Leipzig sind dem Treuhänder zur Sicherheit abgetreten worden. Seit März 2014 bis einschließlich September 2014 wurden die Mieteinnahmen jedoch nicht an den Treuhänder ausgekehrt. Der Treuhänder hat daher Forderung gegen diese Gesellschaft in Höhe von 609.872,50 Euro. Bei Fälligkeit dieser Forderung würde die Zahlungsunfähigkeit bei der Gesellschaft eintreten und die Gesellschaft in die Insolvenz rutschen. Dies hätte eine zwangsweise Verwertung der Immobilie zur Folge. Dabei würde aller Voraussicht nach kein guter Preis erzielt werden können, da diese aktuell noch nicht fertig entwickelt ist, und sich daher kaum Mieter für das Objekt finden lassen dürften. Die aktuellen Mieteinnahmen betragen durchschnittlich ca. 100.000,00 Euro im Monat und decken in etwa die laufenden operativen Kosten. Für Investitionen oder Zinszahlungen für das Gesellschafterdarlehen der Golden Gate GmbH bleibt am Monatsende kein Geld übrig. Wenn der Treuhänder darauf bestehen würde, dass die Mieteinnahmen auf das Treuhandkonto überwiesen werden, um damit die Zinszahlungen der Anleihe absichern zu können, so würde die Golden Gate Leipzig GmbH ebenfalls in die Insolvenz rutschen. Ferner bestehen aktuell Grundsteuerverbindlichkeiten in Höhe von schätzungsweise 380.000 Euro bis 480.000 Euro. Um diese bedienen zu können, soll ein Teil der auf dem Treuhandkonto liegenden Gelder zu Gunsten der Golden Gate Leipzig GmbH freigegeben werden. Eine Darlehensgewährung innerhalb der Golden Gate Gruppe von Seiten des Insolvenzverwalters der Golden Gate GmbH an die Golden Gate Leipzig GmbH ist nicht möglich, da die Golden Gate Leipzig keine Sicherheiten für das Darlehen stellen kann, da der einzige Vermögenswert, die Immobilie in Leipzig, bereits den Anleihehabern zur Sicherheit dient. Dr. Volckens plant aktuell das Wertschöpfungspotential durch eine vernünftige Neubepflanzung und einen daraufhin folgenden guten Abverkauf zu heben. Aktuell käme auch noch ein Verkauf des Objektes an

den Staat bzw. eine staatliche Behörde in Frage. Dieser könnte eventuell das Objekt nutzen, um eine Erstaufnahmelager für Asylbewerber zu errichten. Einer Vermietung des Objektes an den Staat zur selbigen Nutzung steht Herr Dr. Volckens eher kritisch gegenüber, da dies eventuell Klagen der Anwohner nach sich ziehen würde und auch der Wert der Immobilie darunter leiden könnte. Aus der Verwertung der Immobilie in Leipzig rechnen Insolvenzverwalter und Geschäftsführung mit einem Erlös zu Gunsten der Anleihehaber in Höhe von 5 bis 12 Mio. Euro.

Weiteres Wertpotential besteht in der Entwicklung des Objektes, welches sich im Eigentum der Tochtergesellschaft ParkCampus Amberg GmbH befindet. Diese Tochtergesellschaft erwirtschaftet vor Zinsen und Abschreibungen einen monatlichen operativen Überschuss in Höhe von rund 30.000 Euro. Die Situation gestaltet sich hier also deutlich entspannter als in der Golden Gate Leipzig GmbH. Dr. Volckens plant zur Wertsteigerung der Immobilie ein neues Baurecht auf dem Grundstück zu schaffen. Der aktuelle Wert der Immobilie wird von Herrn Dr. Volckens mit 13 Mio. Euro angesetzt. Man rechnen aktuell damit, dass der Gesamtwert der Immobilie durch die beschriebene Maßnahme auf 16 Mio. bis 18 Mio. Euro gesteigert werden kann. Dies würde eine Wertsteigerung von mindestens 3 Mio. durch professionelle Bewirtschaftung und einem anschließendem Verkauf der Immobilie ermöglichen. Nach Abzug der Drittverbindlichkeiten gegenüber der Sparkasse Amberg-Sulzbach, der Rampold GmbH und eventuell anfallenden Steuern rechnet der Insolvenzverwalter mit einem Mittelzufluss zu Gunsten der Insolvenzmasse der Golden Gate GmbH in Höhe von 6 Mio. Euro.

Relativ schnell dürften Erlöse aus der Verwertung der Immobilie und eines eventuell bestehenden Baurechts der Immobilie in Hamburg, an die Insolvenzmasse fließen. Die Immobilie ist im Eigentum der Mittelweg 9 GmbH & Co. KG, welche zu 51% der Golden Gate GmbH gehört, zu 39% Herrn Uwe Rampold und zu 10% der Amaris Living GmbH, welcher der Tochter von Herrn Rampold zuzurechnen ist. Die Immobilie bewertet Dr. Volckens mit rund 9,5 Mio. Euro. Nach Abzug der Drittverbindlichkeiten würden der Golden Gate GmbH bei einer Verwertung zu diesem Preis rund 2,4 Mio. Euro zufließen. Herr Rampold setzte den Wert der Immobilie in einem Beitrag im Rahmen der Aussprache bei ca. 11 Mio. Euro an. Es hat seiner Aussage nach in der Vergangenheit bereits ein Angebot in dieser Größenordnung gegeben.

Das Doppelhaus aus Sylt, welches über die Tochtergesellschaft Golden Gate Haus Heydorn GmbH & Co. KG gehalten wurde, wurde bereits am 20. November 2014 veräußert. Der Verkaufspreis lag bei rund 9,7 Mio. Euro. Nach Abzug von Drittverbindlichkeiten und Kosten wird der Insolvenzmasse hieraus ein Betrag in Höhe von rund 2 Mio. Euro zufließen.

Bei der Tochtergesellschaft Seepark Neubrück Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, welche rund 100.000 m² unbebautes Areal bei Königs Wusterhausen im Landkreis Dahme-Spreewald (ca.40 KM von Berlin entfernt) besitzt, wurden ebenfalls schon Teilgrundstücke veräußert. Der Verkaufspreis lag bei rund 1,2 Mio. Euro. Der Wert der noch nicht verkauften Grundstücke dürfte bei rund 1 Mio. Euro

liegen. Der Insolvenzmasse der Golden Gate GmbH dürften aus der Tochtergesellschaft, welche zu 90% im Eigentum der Golden Gate GmbH ist (10% liegen bei der Amaris Living GmbH), insgesamt rund 1,5 Mio. Euro zufließen.

Die beiden noch vorhandenen Tochtergesellschaften, die Golden Gate Osterseenstr. 2 GmbH & Co. KG i.L. und die Sturmhaube Betriebsgesellschaft mbH i.L., befinden sich in der Liquidation. Ein Erlös zu Gunsten der Insolvenzmasse wird hier nicht erwartet.

Insgesamt rechnet der Insolvenzverwalter also mit folgenden Erlösen nach Abschluss der Verwertungshandlungen bei den Tochtergesellschaften zu Gunsten der Insolvenzmasse der Golden Gate GmbH:

ParkCampus Amberg GmbH	6 Mio. Euro
Mittelweg 9 GmbH & Co. KG	2,4 Mio. Euro
Golden Gate Haus Heydorn GmbH & Co. KG	2 Mio. Euro
Seepark Neubrück Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG	1,5 Mio. Euro
Golden Gate Leipzig GmbH	0 Euro

Der Insolvenzverwalter rechnet also damit, dass der der Insolvenzmasse ca. 11,9 Mio. Euro zufließen werden. Die Anleihehaber erhalten dann noch exklusiv den Erlös aus der Verwertung der Immobilie in Leipzig. Dieser wird auf 5 bis 12 Mio. Euro taxiert. Hiervon erhalten die Gläubiger der Golden Gate GmbH jedoch nichts, da der Erlös aufgrund der Besicherung nur den Anleihehabern zusteht.

Insolvenzantrag gegen Herrn Rampold

Weitere Erlöse zu Gunsten der Insolvenzmasse dürften sich aus unserer Sicht aus der Patronatserklärung von Herrn Rampold ergeben. Dieser hatte am 28. März 2011 eine Patronatserklärung abgegeben, wonach er sich gegenüber der Golden Gate GmbH verpflichtet (nicht gegenüber den Anleihegläubigern direkt oder gegenüber dem Treuhänder Mayrhofer) die Golden Gate GmbH im Falle der Fälligkeit der Anleihe mit den zur Rückzahlung benötigten finanziellen Mitteln auszustatten, falls die Gesellschaft nicht über diese verfügen würde. Unmittelbar nach Fälligkeit der Anleihe am 13. Oktober 2014 wurde diese Patronatserklärung wie bereits von uns berichtet, geltend gemacht. Herr Rampold ist dieser Aufforderung bisher nicht nachgekommen. Um eine Vermögensverschiebung durch Herrn Rampold zu verhindern, wurde gegen Herrn Rampold am 20. November 2014 ein Insolvenzantrag gestellt. Zum vorläufigen Insolvenzverwalter wurde Herr Dr. Gerloff bestellt. Herr Dr. Bierbach geht davon aus, dass der Insolvenzmasse 3 Mio. Euro nach der Verwertung des Vermögens von Herrn Rampold, welcher u.a. Immobilien in München, Kitzbühel und Mallorca zu haben scheint, zufließen könnten. Ferner prüft der Insolvenzverwalter aktuell noch weitere Ansprüche gegen Herrn Rampold, welche sich zum Beispiel aus der Verwendung des Emissionserlöses aus

der Anleihe oder aus den Finanzflüssen zwischen Herrn Rampold und den Gesellschaften, ergeben. Da Herr Rampold jedoch schon die Ansprüche aus der Patronats-erklärung nicht voll bedienen wird können, dürfte auch bei Vorliegen von weiteren Anspruchsgrundlagen dies für die Gläubiger der Golden Gate GmbH wirtschaftlich unbedeutend sein.

Erfreuliche Befriedigungsquote absehbar

Die Insolvenzkosten beziffert Herr Dr. Bierbach mit rund 1,5 Mio. Euro. Weitere Verbindlichkeiten neben der Anleihe bestehen nur noch aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von rund 400.000 Euro. Somit belaufen sich die Gesamtverbindlichkeiten auf rund 32,4 Mio. Euro (inklusive nicht gezahlten Zinsen aus der Anleihe). Zur Verteilung an alle Insolvenzgläubiger der Golden Gate GmbH würden nach Abzug der Kosten ca. 13,4 Mio. Euro zur Verfügung stehen. Wir halten diese Schätzungen jedoch insgesamt für eher konservativ. Die Anleiheinhaber erhalten neben der Zahlung aus der Insolvenzmasse auch den Erlös aus der Verwertung der Immobilie in Leipzig. Je nachdem, zu welchem Preis diese verwertet werden kann, ergibt sich damit laut der Schätzung des Insolvenzverwalters eine Befriedigungsquote für die Anleiheinhaber in Höhe von 53% bis 78%. Wir halten diese, für ein Insolvenzverfahren relativ hohe Befriedigungsquote, für erfreulich, und können uns bei einem optimalen Verlauf des Verfahrens auch eine über die obere Grenze der Schätzung hinausgehende Befriedigungsquote vorstellen.

SdK lehnt Treuhandmodell ab

An dieser Stelle möchten wir noch kurz auf ein von den anwaltlichen Vertretern der Anleiheinhaberin Dr. Karin Fischer vorgeschlagenes Treuhandmodell eingehen. Das Treuhandmodell sieht vor, dass Herr Rampold und die von ihm kontrollierte Rampold GmbH alle Anteile an der Golden Gate GmbH auf einen Treuhänder übertragen. Im Gegenzug verlängern die Anleihegläubiger die Laufzeit der Anleihe um zwei Jahre und stunden auch die Zinszahlungen bis zum neuen Fälligkeitstag in zwei Jahren. Dies sollte dann der Geschäftsführung der Golden Gate GmbH ermöglichen, den Insolvenzantrag zurückzunehmen, wodurch der Treuhänder die Geschäfte der Golden Gate GmbH steuern könnte und den Verkauf der Immobilien auf Ebene der Tochtergesellschaften vorantrieben könnte. Herr Rampold müsse sich ferner verpflichten, das Treuhandkonto auf 1,95 Mio. Euro aufzufüllen. Nach Abschluss der Immobilienverkäufe würden Herr Rampold und die Rampold GmbH nur dann ihre Anteile an der Golden Gate GmbH zurückerhalten, wenn alle Ansprüche der Anleiheinhaber voll bedient worden sind. Herr Rampold hat sich angeblich schon bereit erklärt, seinen Beitrag zur Umsetzung dieses Modells zu leisten. Aus Sicht der SdK ist dieses Modell weder praktisch umsetzbar, noch wird dadurch sichergestellt, dass die Anleihegläubiger die höchst mögliche Befriedigungsquote erhalten. Das Modell scheitert aus Sicht der SdK schon daran, dass eine Rücknahme des Insolvenzantrages nicht möglich wäre, ohne dass die Anleiheinhaber auf einen Teil ihrer Forderungen verzichten. Denn nur durch einen Forderungsverzicht kann die Überschuldungssituation beseitigt werden. Die Gesellschaft ist nämlich nicht nur zahlungsunfähig, sondern die Finanzverbindlichkeiten übersteigen das Vermö-

gen der Gesellschaft bei weitem, womit die Gesellschaft auch überschuldet ist. Bei einer Umsetzung des Treuhandmodells würden die Anleihehaber eventuell auch auf einen Teil des Geldes verzichten, welches Ihnen aus dem Vermögen von Herrn Rampold zusteht. Da aus diesem Vermögen laut Schätzung des Insolvenzverwalters rund 3 Mio. Euro an die Insolvenzmasse fließen könnten, würde die Anleihehaber auf Geld von Herrn Rampold verzichten, wenn im Wege des Treuhandmodells keine volle Befriedigung der Anleihehaber erreicht werden würde. Denn das Treuhandmodell sieht vor, dass Herr Rampold nur ca. 1,5 Mio. Euro auf das Treuhandkonto einzahlen soll. Die auf einen Treuhänder übertragenen Anteile an der Golden Gate GmbH wären wertlos, wenn keine volle Befriedigung aller Gläubiger erreicht werden würde. Ferner ist aus Sicht der SdK bedenklich, dass Herr Rampold laut eigener Aussage eine persönliche Bürgschaft gegenüber Frau Dr. Karin Fischer in Bezug auf die volle Rückzahlung der Anleihen abgegeben hat. Frau Dr. Karin Fischer, welche rund 3,5 Mio. Euro Nennwert der Anleihe hält, würde also im Szenario des Treuhandmodells mit hoher Wahrscheinlichkeit ihr investiertes Geld voll zurückerhalten, da Herr Rampold den Differenzbetrag zwischen dem Betrag den Frau Fischer von der Golden Gate GmbH zurückerhalten würde, und dem Nennwert der Anleihen, begleichen müsste und auch zahlen könnte, da dieser gemäß des Treuhandmodells nur 1,5 Mio. Euro aufbringen müsste, und somit gemäß der Schätzung des Insolvenzverwalters noch über mindestens 1,5 Mio. Euro an Vermögen verfügen würde. Die Anleihegläubigerin Frau Dr. Karin Fischer würde also gegenüber den anderen Anleihegläubigern besser gestellt werden. Dies wäre in einem Insolvenzverfahren zwar eventuell auch der Fall, jedoch wäre hier der Unterschied nicht so bedeutend, da der Insolvenzverwalter, allein aufgrund der Höhe der Forderung aus dem Patronat, einen Großteil des Vermögens von Herrn Rampold für die Insolvenzmasse sichern könnte. Wir sprechen uns daher klar gegen das vorgeschlagene Treuhandmodell aus und befürworten ein klassisches Insolvenzverfahren, unter Aufsicht des zuständigen Insolvenzgerichts und des Gläubigerausschusses, aus.

Weiteres Vorgehen

Die SdK wird das Verfahren weiter begleiten und auch an der wohl am 12. Januar 2015 stattfindenden Gläubigerversammlung der Anleihehaber teilnehmen. Die nötigen Unterklagen zur Bevollmächtigung lassen wir Ihnen in den kommenden Wochen zukommen. Unseren Mitgliedern stehen wir für Rückfragen gerne unter 089 / 2020846-0 oder unter info@sdk.org gerne zur Verfügung.

München, den 2. Dezember 2014
SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V.

Hinweis: Die SdK hält Anleihen der Golden Gate GmbH!