

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

Newsletter 1 | Terragon AG

Aktuelle Entwicklungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Ihnen mit diesem Newsletter erste Informationen in Sachen Terragon AG („Terragon“) mitteilen.

Vorläufiges Insolvenzverfahren

Am 29.06.2022 hat der Vorstand der Terragon mitgeteilt, dass für die AG und ihre wesentlichen Tochtergesellschaften ein Insolvenzantrag gestellt wird. Hintergrund ist, dass unerwartet die Verhandlungen über einen Verkauf des Projekts in Welkerstift Duisburg gescheitert sind. Dies führt zur Zahlungsunfähigkeit der wesentlichen Tochtergesellschaft Terragon Wohnbau GmbH. Alternative Handlungsoptionen, dies zu vermeiden bzw. zu beseitigen, seien nicht mehr ersichtlich gewesen. Die Muttergesellschaft selbst sei zwar noch zahlungsfähig, habe sich aber für eine Sanierung und Restrukturierung im Insolvenzverfahren entschieden.

Nach dem erfolgten Insolvenzantrag hat das Amtsgericht Charlottenburg unter dem Aktenzeichen 36t IN 3526/22 am 08.07.2022 Herrn Rechtsanwalt Dr. Rainer Eckert von der Kanzlei Eckert Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaftsgesellschaft mbB (<https://eckert.law>) zum vorläufigen Insolvenzverwalter bestellt. Die Bestellung erfolgte als sogenannter „schwacher Insolvenzverwalter“. Ein schwacher vorläufiger Insolvenzverwalter wird von Insolvenzgerichten als Sicherungsmaßnahme eingesetzt. Die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis bleibt weiter beim Schuldner, jedoch kann der Schuldner die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters ausüben. Die Geschäftsführung hat somit bildlich gesprochen einen Aufpasser zur Seite bestellt bekommen.

Krisenursachen

Terragon ist ein seit 1994 auf Wohnen im Alter spezialisierter Projektentwickler mit Fokus auf das Marktsegment „Service-Wohnen für Senioren“. Bislang wurden deutschlandweit ca. 2.500 Wohneinheiten entwickelt. Damit zählt Terragon zu den führenden Immobilienprojektentwicklern im Bereich „betreutes Wohnen“ in Deutschland. Terragon übernimmt sowohl Grundstücksakquisition als auch Projektierung, Planung, Bau sowie Verkauf.

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
Dipl.-Volkswirt

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

Wie der gesamte Immobiliensektor hat Terragon mit einer Reihe externer Einflussfaktoren zu kämpfen. Im Wesentlichen sind dies pandemiebedingt verlängerte Projektlaufzeiten sowie durch exogene Krisen auf dem Weltmarkt massiv gestiegene Bau- und Rohstoffkosten mit der Folge erhöhter Anforderungen der Bankpartner an die Eigenkapitalanteile im Rahmen der Projektfinanzierungen. Das kumulierte Auftreten dieser Umstände hat laut Gesellschaft zu einem unvorhergesehenen Liquiditätsengpass geführt.

Die planmäßige Übergabe des Projektes „Berlin-Regattastraße“ sollte im 4. Quartal 2021 stattfinden. Aufgrund der seit dem 4. Quartal 2021 auftretenden Omikron-Corona-Variante haben sich die Fertigstellung und Übergabe des Projektes deutlich verschoben und werden nun voraussichtlich im November 2022 erfolgen. Dies bedeutet, dass der Ertrag und auch das Freiwerden des in der Finanzierung gebundenen Eigenkapitals erst dann liquiditätswirksam realisiert werden.

Auch beim Projekt „Duisburg-Welkerstraße“ kam es zu einer deutlich verspäteten Baugenehmigung. Die Verzögerung resultiert im Wesentlichen aus fehlenden Ressourcen aufseiten der Stadt. Bei planmäßiger Baugenehmigung wäre dieses Projekt durchfinanziert und aktuell mitten in der Bauphase. Laufende Kosten der operativen Terragon-Firmen wären durch laufende Zahlungen u. a. aus diesem Projekt gedeckt.

Das Projekt „Wilhelmshaven-Virchowstraße & Dortmund-Lindemannstraße“ erfordert zusätzliche Liquidität, nachdem die Banken die Eigenkapitalanforderungen aufgrund der Unsicherheiten der Baukostenentwicklung erhöht haben. Zudem kamen Verschiebungen von Auszahlungen auf erbrachte Leistungen im Projekt „Hamburg-Hafencity“. Insgesamt lag der überplanmäßige Liquiditätsbedarf infolge dieser Kumulierung bei ca. 6,5 Mio. Euro.

Anleihegläubigerversammlung / gemeinsamer Vertreter

Die Gesellschaft hatte daher bereits vor dem Insolvenzantrag die Anleihegläubiger der emittierten Anleihe 2019/2024 mit der ISIN DE000A2GSWY7 / WKN A2GSWY (Nominalwert 25 Mio. Euro) um eine Stundung der am 24. Mai 2022 fälligen Anleihezinsen bis zum 31. Januar 2023 gebeten. Die Anleihehaber haben auf Vorschlag der Gesellschaft in der Anleihegläubigerversammlung am 14.06.2022 mehrheitlich zunächst Herrn Rechtsanwalt Klaus Nieding zum gemeinsamen Vertreter gewählt und ihn anschließend zur Zustimmung zur Stundung der Zinsen bis zum 15.12.2022 ermächtigt. Zudem wollte die Hauptgesellschafterin, die Held Beteiligungen GmbH, einen Zuschuss in Höhe von 2,4 Mio. Euro gewähren. Ob dies jedoch erfolgte, ist aktuell noch unklar.

Derzeit keine Handlungsmöglichkeiten

Derzeit bestehen keine Handlungsmöglichkeiten für die betroffenen Anleihehaber. Erst nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens können Forderungen zur Insolvenztabelle angemeldet werden. Da jedoch ein gemeinsamer Vertreter gewählt wurde, wird dieser die Forderungsanmeldung für alle Anleihehaber im Kollektiv durchführen. Die Anleihegläubiger müssen derzeit also nichts tun.

Einschätzung der SdK

Aus unserer Sicht sind zahlreiche Fragen zum Verfahren ungeklärt. So ist z. B. aus unserer Sicht unklar, warum am 14.06.2022 und damit nur zwei Wochen vor Stellung der Insolvenzanträge ein gemeinsamer Vertreter gewählt wurde. Die Stundung der Anleihezinsen war letztlich nutzlos. Die Versammlung hat daher die Gesellschaft letztlich nur Geld gekostet. Zudem ist aus unserer Sicht derzeit offen, ob für die Muttergesellschaft, die offenbar weiterhin zahlungsfähig ist, überhaupt ein Insolvenzgrund vorliegt oder nicht vielmehr im Wege des Insolvenzverfahrens versucht wird, sich auf einfache Weise der Gläubiger, zu denen auch die Anleihehaber gehören, zu entledigen.

Die SdK wird daher das Verfahren weiterhin kritisch beobachten und über Neuigkeiten informieren.

Für Rückfragen steht die SdK ihren Mitgliedern unter info@sdk.org oder unter 089 / 20 20 846 0 gerne zur Verfügung!

München, den 11.07.2022
SdK Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V.