

Abermals Wirbel um Mittelstandsanleihe

Bei der Insolvenz des Entwicklers von Pflegeheimen Senivita stehen Immobiliengeschäfte im Zwielflicht.

Von Martin Hock, Frankfurt

Als vor einigen Jahren der Markt für Mittelstandsanleihen für Furore sorgte, war einer der Kritikpunkte, dass die von deutschen Ratingagenturen vergebenen Bonitätsnoten irreführend seien, da zu gut ausgefallen. Den Spitzenwert erreichte seinerzeit der kleine Pflegeheimbetreiber Senivita gGmbH (heute Dr. Wiesent gGmbH) mit einer anfänglichen Note von „A-“, einer Note, die ansonsten Milliardenkonzerne wie Daimler oder die Deutsche Post nur mit Mühe erreichen. Später wurden die Agenturen zurückhaltender, so auch bei der Senivita-Tochtergesellschaft Senivita Social Estate. Deren Wandelanleihe wurde im Jahr 2016 mit der Note „BB“ bewertet. Dass auch das etwas hoch gegriffen gewesen sein mag, zeigte sich spätestens mit dem Insolvenzantrag Ende Januar dieses Jahres. Im Zuge dessen erhebt nun der gemeinsame Vertreter der Anleihegläubiger, der Rechtsanwalt Gustav Meyer zu Schwabedissen, schwere Vorwürfe gegen den ehemaligen Vorstandschef Horst Wiesent sowie den Treuhänder One Square.

Nicht nur sei von einer Umsetzung des vereinbarten Sanierungsprogramms nichts zu sehen gewesen. Vielmehr hätten beide zusammen Vermögenswerte verkauft, die zur Sicherungsmasse der Anleihegläubiger gehörten, ohne dass der Erlös diesen zugutegekommen sei. Dass es eine solche Sicherungsmasse überhaupt gab, war der Tatsache geschuldet, dass die Nöte der Senivita Social Estate, die seit 2015 einen Bilanzverlust von mehr als 20 Millionen Euro aufgehäuft hatte, schon lange vor dem Insolvenzantrag begonnen hatten. Anfang 2019 wurde das Kapital herabgesetzt, wenige Monate danach erfolgte ein Forderungsverzicht der Senivita Sozial gGmbH. Der Versuch, die Wandelanleihe in eine neue Anleihe umzutauschen, scheiterte. Schließlich wurde im April 2020 mit den Gläubigern der Wandelanleihe eine Verlängerung der Laufzeit und eine Änderung der Zinsmodalitäten vereinbart – und die Sicherungsmasse geschaffen. Nur kurze Zeit später wurde klar, dass die Senivita Social Estate die für Mai vereinbarte Zinszahlung von 2 Prozent nicht würde leisten können, und

so wurde diese bis Ende September gestundet. Im September aber zeigte sich, dass die Zinsen auch nicht pünktlich würden gezahlt werden können. An dieser Stelle kam es wohl zum Bruch zwischen Gläubigern und Unternehmen. Denn während Meyer zu Schwabedissen eine weitere Stundung bis März 2021 anbot, verkaufte das Unternehmen 75 Wohnungen aus dem Sicherungsbestand und zahlte die Zinsen. Diesen Vorgang aber hält Meyer zu Schwabedissen für rechtswidrig. Zum einen geht es um die Freigabe der Sicherheiten, zum anderen um die Verwendung des Erlöses.

Er habe der Freigabe von Sicherheiten mehrfach widersprochen, sagt Meyer zu Schwabedissen. Diese hätte daher nie geschehen dürfen – zumal er den Treuhandvertrag wegen eines von ihm darin erblickten Interessenkonfliktes schon vorher gekündigt habe. Denn nach seinen Angaben hat One Square im Zusammenhang mit der Transaktion ein Honorar von mutmaßlich 720 000 Euro erhalten, wobei sich dies nicht aus dem Treuhandvertrag ergibt, der niedrigere, pauschale Vergütungen vorsieht.

One Square weist die Vorwürfe zurück. Man habe als Sicherheitentreuhänder zu jeder Zeit in Übereinstimmung mit den vertraglichen Regelungen gehandelt. Im Übrigen sei man als Sicherheitentreuhänder zur Vertraulichkeit verpflichtet und könne daher zu Fragen keine inhaltliche Stellungnahme abgeben. Weitere Auskünfte gebe nur die Insolvenzverwaltung.

Tatsächlich ist wohl strittig, ob der Treuhandvertrag von Meyer zu Schwabedissen gekündigt werden konnte. Denn es handelt sich um einen dreiseitigen Vertrag, zu dem als dritte Partei die Senivita Social Estate gehört. Er habe Wiesent auch zum gemeinsamen Handeln bewegen wollen, sagt der gemeinsame Vertreter. Das sei aber nicht geschehen, und er räumt auch ein, dass die Rechtslage bei einem dreiseitigen Vertrag nicht einfach sei. Auch hinsichtlich der Auslegung des Treuhandvertrags bezüglich einer Freigabe der Sicherheiten gibt es offenbar unterschiedliche Auffassungen. Meyer zu Schwabedissen wurden indes nach eigenem Bekunden auch keine Unterlagen über die umstrittenen Transaktionen zugänglich gemacht.

Basis des Widerspruchs gegen die Sicherheitenfreigabe sei eine von ihm veranlasste Prüfung des Geschäftsbetriebs gewesen, so Meyer zu Schwabedissen in einem Schreiben an die Gläubiger. Es habe sich gezeigt, dass keine erkennbaren Sanierungsschritte unternommen worden seien, und er zieht einen bildhaften Vergleich: Dem Unternehmen neue Liquidität zu verschaffen wäre gewesen, „wie ein Schiff nachzutanken, das in die falsche Richtung fährt und das dadurch noch weiter in die Irre gerät.“

Mehr Einigkeit herrscht unter den Parteien in der Beurteilung der Verwendung des Erlöses. Denn von den vereinnahmten 11,4 Millionen Euro ist heute offenbar nichts oder nicht mehr viel vorhanden. Die Verantwortung dafür trägt nach Auffassung einiger Beteiligter der frühere Vor-

standsvorsitzende. 6,4 der 11,4 Millionen Euro seien für Projekte an Gesellschaften ausgezahlt worden, die Stiftungen Wiesents gehörten, ohne dass klar sei, ob diese Gesellschaften überhaupt Erfahrungen und Unternehmen. Denn während Meyer zu Schwabedissen eine weitere Stundung bis März 2021 anbot, verkaufte das Unternehmen 75 Wohnungen aus dem Sicherungsbestand und zahlte die Zinsen. Diesen Vorgang aber hält Meyer zu Schwabedissen für rechtswidrig. Zum einen geht es um die Freigabe der Sicherheiten, zum anderen um die Verwendung des Erlöses.

Auch der Käufer der Immobilie, die BSI 50 GmbH, steht im Brennpunkt. Bis Oktober 2020 hieß diese noch Senivita Abenteuer & Training GmbH und war für Personalbildungen, Seminare und Reisen verantwortlich. Geschäftsführer ist Horst Wiesent. „Diese Transaktion war einer der maßgeblichen Gründe für die Abberufung von Herrn Wiesent als Vorstandsvorsitzender durch den Aufsichtsrat aufgrund gro-

ber Pflichtverletzung“, sagt der Aufsichtsratsvorsitzende Hartmut Koschyk, bekannt als ehemaliger Parlamentarischer Geschäftsführer der CSU-Landesgruppe im Bundestag. Diese Abberufung erfolgte am 4. Dezember. Man habe als Aufsichtsrat die Restrukturierung der Senivita Social Estate intensiv begleitet. „Wir konnten die angespannte Lage, die durch Herrn Wiesents Handeln aber gravierend verschärft wurde. Wir konnten erst in Form der Abberufung eingreifen, als wir die grobe Pflichtverletzung durch Handeln entgegen den Vorgaben des Aufsichtsrates erkennen konnten.“ Im Übrigen verweist auch Koschyk auf Insolvenzverwalter Hubert Ampferl, der nun Herr des Verfahrens sei.

Es gebe unterschiedliche Bewertungen der bisherigen Vorgänge, sagt Ampferl. Ei-

nige hätten sich positioniert, und es sei hilfreich, wenn Transparenz geschaffen werde. Man gehe ergebnisoffen an diese Prüfung, das gebiete allein schon die Fairness. Sein Fokus jedoch liege auf der nahtlosen Fortführung der Einrichtungen und deren Übernahme.

Nach Angaben Meyer zu Schwabedissen flossen von den verbliebenen fünf Millionen Euro 880 000 Euro als Zinsen an die Gläubiger und das mutmaßliche Honorar an One Square. 3,4 Millionen Euro seien angeblich zur Begleichung von Altschulden verwendet worden, obwohl diese ihm gegenüber zuvor nur mit rund 700 000 Euro angegeben worden seien. Nachweisbar sei dies nicht, aber das Geld nicht mehr vorhanden. 900 000 Euro seien offenbar an die Firmengruppe von Wiesent gegangen.

Die operative Lage will Ampferl nicht kommentieren. Ob nun nach den Abflüssen aus der Sicherungsmasse letztlich noch ausreichend Masse vorhanden sein wird, um die Ansprüche der Gläubiger der Wandelanleihe zu befriedigen, lässt sich derzeit nicht mit Bestimmtheit sagen. Allerdings gibt es ungünstige Anzeichen wie die chronischen Liquiditätsengpässe, aber auch die Unterauslastung der Einrichtungen, die Meyer zu Schwabedissen beklagt. Dieser zweifelt mittlerweile auch daran, dass bisher korrekt bilanziert wurde. Er möchte nun seinerseits im Namen der Gläubiger rechtliche Schritte einleiten und sich auf einer noch einzuberufenden Gläubigerversammlung dazu ermächtigen lassen. Die notwendigen Mittel seien ihm schon informell zugesagt worden.

Helaba |

Kompetenz, die Sie verlässlich und nachhaltig weiterbringt.

Ihr kompetenter Partner für Schuldscheindarlehen.

Sie möchten Ihre Finanzierung mit Schuldscheindarlehen flexibel und zukunftsorientiert gestalten? Verlassen Sie sich auf unseren kompetenten und persönlichen Ansatz. Unsere Expertise und das langjährige Vertrauen unserer Kunden haben uns zu einem der Marktführer bei nachhaltig ausgestalteten Schuldscheinen gemacht. 2020 platzierten wir fast die Hälfte des gesamten Volumens in diesem schnell wachsenden Segment. Wir erarbeiten für Sie die passende Struktur für eine nachhaltig erfolgreiche Schuldschein-Emission und stehen Ihnen als Sustainable Finance Advisor jederzeit beratend zur Seite. Ob Green, Social oder ESG-Linked – auf uns können Sie zählen. Sollten Sie weitere Fragen haben, beraten wir Sie gerne: 069/9132-7751

Werte, die bewegen.

NEUE ANLEIHEN

Keine Zinsen – aber gutes Gewissen

Privatanleger haben in der Phase historisch niedriger Zinsen am Anleihe Markt wenig zu lachen. Weder Staaten noch Unternehmen zahlen in Europa halbwegs interessante Zinsen. Ist der Privatanleger bereit, die Wechselkursrisiken des Dollars in Kauf zu nehmen, stößt er an die Schranke der EU-Richtlinie Mifid II, die ihm für die meisten amerikanischen Unternehmensanleihen ein Investment untersagt. Dem Leser dieser Rubrik dürfte klar sein, dass diese Zeitung die Aktienanlage schon seit langer Zeit empfiehlt, und das nicht erst seit den Nullzinsen der Europäischen Zentralbank (EZB). Doch gehören in ein ausgewogenes Depot auch Anleihen. Aber der Blick auf die jüngsten Emissionen regt den Appetit nicht wirklich an.

Immerhin gibt es mit dem Megatrend zu nachhaltigen Anlagen am Anleihe Markt inzwischen die Möglichkeit, sich kaum verzinstes Schuldtitel mit einem guten Gewissen schönzureden. Die Deutsche Kreditbank (DKB), eine Tochtergesellschaft der Bayerischen Landesbank (Bayern LB), sowie die Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) haben nun solche Anleihen platziert und sprechen damit gezielt Privatanleger an. Denn die

Einstiegshürde liegt mit einem Mindestanlagevolumen von 1000 Euro auf niedrigem Niveau. Vergleicht man beide Titel, ist der sozialen Anleihe der LBBW der Vorzug zu geben. Mit einem Zinskupon von 0,1 Prozent und einem Kapitalschutz zum Ende der Laufzeit wirkt sie attraktiver als die grüne, ökologischen Zwecken dienende Anleihe der DKB.

Diese erfüllt die Anforderungen der EU-Standards für grüne Anleihen und stieß deshalb auf das Interesse institutioneller Investoren. Das Angebot von 500 Millionen Euro wurde mit 1,6 Milliarden Euro nachgefragt. Die Emissionsrendite lag mit minus 0,02 Prozent deutlich unter dem Zinskupon von plus 0,01 Prozent. Dagegen steht das Emissionsvolumen der sozialen LBBW-Anleihe noch nicht fest. Die in der Tabelle aufgeführten 24 Millionen Euro sind nach Angaben eines Sprechers ein „Urkundenvolumen“. Damit statte die LBBW ihre Produkte standardmäßig aus. Das Volumen könne bei hoher Nachfrage aber auch aufgestockt werden. Die Zeichnungsfrist endet am 2. März. Die Erlöse aus der Anleihe will die LBBW nach eigenen Angaben vor allem in den Bereichen Gesundheitswesen, Sozialfürsorge und Berufsbildungsmaßnahmen investieren. maf.

Internationale Neuemissionen

Emittent	ISIN	Betrag Währung Mio.	Zinsen (%)	Fälligkeit	Ausgabe- kurs (%)	Rating ¹⁾	Mindestanlage in Tsd.
Deutsche Börse	DE000A3H2465	Euro 500	0,125	02/2031	99,3	-/AA	100
Deutsche Börse	DE000A3H2457	Euro 500	0,000	02/2026	100,9	-/AA	100
Deut. Kreditbank	DE000GRN0024	Euro 500	0,010	02/2026	100,2	A1/-	1
Berlin	DE000A3H2Y24	Euro 500	0,150	02/2036	98,9	Aa1/-	1
Gasprom	XS2301292400	Euro 1000	1,500	02/2027	100,0	Baa2/BBB-	100
Société Générale	FR00140022B3	Euro 1000	0,125	02/2028	99,5	A1/A	100
Leaseplan	XS2305244241	Euro 1000	0,250	02/2026	99,6	Baa1/BBB-	100
LBBW	DE000L813V04	Euro 24	0,100	03/2031	100,0	Aa3/-	1
Pfandbriefbank	DE000A3H2Z24	Euro 50	0,200	12/2027	-	-/A-	100
San Marino	XS2239061927	Euro 340	3,250	02/2024	100,0	-/-	100
Hamburg	DE000A2LQPH0	Euro 500	0,250	02/2041	99,9	-/-	1
Italien	IT0005436693	Euro 10000	0,600	08/2031	99,9	Baa3/BBB	1
Italien	IT0005436701	Euro 4000	0,150 ²⁾	05/2051	99,2	Baa3/BBB	1
UBS	CH0595205524	Euro 1000	0,250	02/2028	99,5	A3/A-	200
Carnival	USP2121VAL82 ²⁾	Dollar 3500	5,750	03/2027	100,0	B2/B+	2

¹⁾ Bewertung der Bonität durch die Agenturen Moody's (links) und Standard & Poor's (rechts). ²⁾ Nicht für Privatanleger in Europa erwerbbar. ³⁾ Inflationsgebunden Quelle: Bloomberg