



Der „Sytner Hof“ in Berlin sei eine „seltene Entwicklungsmöglichkeit in Bestlage mit Landmark-Potenzial“, jubelte Soravia 2022. Doch die Finanzierung kam nicht zustande. Werterückgangsbetrag: 30 Millionen Euro.

Wertberichtigung

Das Ergebnis der Risikoanalyse der Soravia-Projekte, die über Anleihen der **One Group** finanziert wurden, liegt vor: 87 Millionen Euro müssen abgeschrieben werden. Anlegern drohen hohe Verluste.

Die Zeichner von vier Namensschuldverschreibungen der One Group wurden Ende vergangenen Jahres darüber informiert, dass sie keine Quartalsauszahlungen erhalten. Betroffen sind die Anleger der Emissionen Proreal Deutschland (PRD) 7 und 8 sowie Proreal Europa (PRE) 9 und 10. Eine Portfolio- und Risikoanalyse sollte die weiteren Auswirkungen ermitteln.

Analyseergebnis und Beirat

Zu den Ergebnissen der Analyse befragte Soravia mit: Erstens müsse die zweiseitigen Emissionen und einige Soravia-Projekte geschaltete Prologgesellschaft SC Finance Four (SCFF) restrukturiert werden, da ihre drohende Zahlungsunfähigkeit ein „sehr hohes Ausfallrisiko“ für die Schuldverschreibungen der PRE 9 und 10 mit einem Gesamtvolumen von rund 280 Millionen Euro mit sich bringe. Anfang März hat die SCFF ein Insolvenzverfahren in Eigenverwaltung beantragt. Zweitens habe

die Analyse gezeigt, dass PRD 7 und 8 möglicherweise vollständig zurückgezahlt werden können, dass es dabei aber zu Verzögerungen kommen wird. Und drittens: „Alle anderen One-Group-Emissionen und -Projekte sind nicht betroffen.“

»Die Begründung ist nur vorgeschoben.«

Marc Gerichte, Rechtsanwalt

Für die beiden in ihrem Bestand gefährdeten Emissionen wurden vorläufige Anlegerberichte ins Leben gerufen, um die Betroffenen in einem offenen Austausch besser informiert halten zu können. Neben Anlegern und Vertreterpaaren waren auch Rechtsanwälte der Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger (StK) und der Bank und Kapitalmarktrechtler Marc Gerichte Beiratsmitglieder.

Schnell zeigte sich jedoch, dass die Vorstellungen darüber, wie Vertrauen zurückgewonnen werden könnte, sehr weit auseinanderlagen, und es kam zum Zerwürfnis. Die StK erklärte, der Beirat habe lediglich eine „Alibi-Funktion“, und verließ das Gremium. Auch Gerichte legte seine Tätigkeit nieder: „Die Begründung, dass bei einer Vergütung der Tätigkeit für den Beirat ein Interessenkonflikt entstehen würde, ist meiner Einschätzung nach nur vorgeschoben, denn auch für einen Gläubigerausschuss in einer Insolvenz ist eine solche sogar gesetzlich vorgesehen.“

Interessenkonflikt

Dafür gebe es laut Gerichte einen anderen Interessenkonflikt. Der von der Soravia installierte Turnaround-Manager Joachim Winter ist sowohl Geschäftsführer der beiden Gläubigerschaften PRE 9 und 10 als auch der insolventen Schuldverschreibung SCFF, für die er jetzt einen Insolvenzplan erarbeiten muss. „Wir haben es hier meiner Meinung nach mit einer klassischen Interessenskonfliktsituation zu tun“, schätzte Winter erstellte einen Insolvenzplan, über den dann Geschäftsführer Winter abstimmte, ohne dass die Anleger hier irgendeine Wahl hätten, so Gerichte.

Vertragsstrafe

Das Projekt in Unterfröthing (siehe Tabelle auf dieser Seite) ist eines von vier Projekten, die bei der SCFF für einen Wertberichtigungsbetrag in Höhe von insgesamt rund 87 Millionen Euro sorgen. Für den Erwerb des ehemaligen Rechenzentrums der Allianz wurde 2021 und 2022 aus dem SCFF-Pool eine Anzahlung von 11,55 Millionen Euro geleistet. Dann kam es zu Verhandlungen über den Kaufpreis, woraufhin Soravia eine weitere Anzahlung in Höhe von drei Millionen Euro leisten und eine Bürgschaft beibringen musste. Schließlich platzte die Finanzierung auch des nachverhandelten Kaufpreises, sodass der Verkäufer der Immobilie, der geschlossene Immobilienfonds „PEM Euroselect Einmündungswanz“, seinen Rücktritt vom Kaufvertrag erklärte und eine Vertragsstrafe in Höhe von insgesamt 18,33 Millionen Euro geltend gemacht hat. Den Betrag hat der PEM-Fonds im Wesentlichen bereits durch die geleisteten Anzahlungen und die Bürgschaft vereinnahmt. Der größte Teil davon, 16,69 Millionen Euro, wurde mit Mitteln der SCFF bestritten – und muss komplett abgeschrieben werden.

Das „Begleichen von Vertragsstrafen“ sucht man in der prospektierten Anlage-

»Da kann man durchaus ein Fragezeichen dahinter setzen.«

Niels Andersen, ABS Financial Law



strategie der PRE-Anleihen freilich verbietet. „Da kann man durchaus ein Fragezeichen dahinter setzen, ob das noch durch die Investitionskriterien gedeckt ist“, sagt Rechtsanwalt Niels Andersen von der Kanzlei ABS Financial Law. Einen Käufer ohne eigene Finanzierungsverpflichtung

zu unterschreiben, solange von Banken gebene Finanzierungszusagen noch unter Vorbehalt, mithin im Zeichen einseitiger Unverbindlichkeit stehen, könnte einen Schadenersatzanspruch gegen den Käufer auslösen, erläutert Andersen.

Financial Due Diligence

Ein weiterer Ansatz, den Rechtsanwälte, die sich mit dem Fall beschäftigen, derzeit prüfen, sind die Entscheidungsgrundlagen, die Soravia den Ankläuten zugrunde legte. Die Investitionskriterien für PRE 9 und 10 besagen nämlich, dass für mindestens 90 Prozent der erworbenen Immobilien eine „Financial Due Diligence“ vorliegen muss, bevor Darlehen ausgereicht werden dürfen. Rechtsanwälte Gerichte erwägt, Soravia mittels Klage dazu zu bewegen, die jeweiligen Wirtschaftlichkeitsberechnungen offenzulegen. „Damit könnten wir besser differenzieren, welche Projektschnellläufer eher auf externen Marktaktoren und welche eher auf falschen Managemententscheidungen basiert“, erklärt Gerichte.

Abschisklerklärung

Die Kammer, die den Jahresabschluss 2022 der SCFF testiert hat, stellte einerseits eine bilanzielle Überschuldung der Gesellschaft fest, schloss sich aber andererseits der positiven Fortführungsprognose der SCFF-Geschäftsführung an. „Das begründete sie neben einer für sie erfolgversprechend aussehenden Finanzplanung mit einer Absichtserklärung, die die Muttergesellschaft Soravia Investment Holding gegeben hat, nämlich „für eine Kapitalausstattung im Bedarfsfall“ zu sorgen. Der Prüfermerk datiert vom 11. September 2023.

Kurz vor Weihnachten ist der Bedarfsfall dann eingetreten. Weil die SCFF ihren Kredit bei PRE 9 und 10 nicht bedienen kann, informiert die One Group darüber, dass die fälligen Quartalszahlungen an die Anleger ausbleiben werden. Da hatte sich die erklärte Absicht von Soravia inzwischen wohl geändert.

Großbaustellen und Millionengräber		
Status großer Projekte der SC Finance Four ¹		
Projekt	Status	Darlehen in Mio. Euro
Eagle	Bestand/Bebauungsplanänderung	24,86 ²
König-Oskar-Jäger-Straße	Bebauungsplanverfahren	23,54
DM München	In Bauphase	21,70
Riverside	In Bauphase	20,09
Darbois-Flats	In Bauphase	17,93
Portfolio Mitteldeutsches Land	Bestand/Sanierung	12,50
Schlösspark Freinof	Vor Baubeginn	12,32
Parkstadt Mühheim	Bestand/Bebauungsplanverfahren	11,40
Sytner Hof	Bestand/Bebauungsplanverfahren	30,42
Tegernsee	Wertberichtigung	20,51
Zollhafen Mainz	Wertberichtigung	18,52
Unterfröthing	Wertberichtigung	16,69

Für 87 Millionen der rund 280 Millionen Euro, die PRE 9 und 10 als Darlehen ausgereicht haben, erklärt Soravia Wertberichtigungsbetrag. ¹Projekt in Unterfröthing am 21.12.2023 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 1 S. 1 (Gef. Soravia eigene Berechnung)