

An die Gläubiger der  
SeniVita Social Estate–Anleihe  
ISIN: DE000A13SHL2

Düsseldorf, den 04.01.2021

Aktenzeichen: 40-66/20-ZS

## SeniVita Social Estate–Anleihe Bericht an die Gläubiger No. 2

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich schreibe Ihnen in meiner Eigenschaft als von Ihnen gewählter gemeinsamer Gläubigervertreter und berichte nachfolgend im Anschluss an meinen Bericht No. 1 über meine Tätigkeit seit dem 31.05.2020 bis 31.12.2020. Die Lage hat sich Besorgnis erregend entwickelt. Außerdem gibt es Anhaltspunkte, die es mir für angezeigt erscheinen lassen, eine vollumfängliche juristische Aufarbeitung der Geschehnisse durchzuführen. Die Anhaltspunkte betreffen folgende Themenbereiche:

1. die Sicherheiten–Treuhänderin hat Sicherheiten gegen einen Verkaufserlös von 11,4 Mio. Euro freigegeben. Der Kaufvertrag wurde mir bislang nicht zur Einsicht vorgelegt. Die Treuhänderin ist der Auffassung, sie sei verpflichtet gewesen die Sicherheiten freizugeben. Ich bin der Auffassung, dass die Freigabe der Sicherheiten rechtswidrig war, denn ich hatte meine Zustimmung zur Freigabe verweigert. Ich hatte mich diesbezüglich juristisch durch Professor Salger von der Kanzlei Bremenkamp und Salger, Frankfurt, beraten lassen. Juristisch zu klären ist, ob die Treuhänderin berechtigt war, die Sicherheiten freizugeben. Die Muttergesellschaft der Treuhänderin hat einen hier nicht exakt

**Gustav Meyer zu Schwabedissen**

Rechtsanwalt,  
Vereidigter Buchprüfer

**Dr. Jochen Strohmeier**

Rechtsanwalt,  
Fachanwalt für Versicherungsrecht,  
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

**Dr. Barbara Dörner\***

Rechtsanwältin,  
Fachanwältin für Bank- und Kapitalmarktrecht

**Dr. Thomas Meschede**

Rechtsanwalt,  
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

**Arne Podewils, LL.M.**

Rechtsanwalt,  
Fachanwalt für Versicherungsrecht,  
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

**Oliver Prager\***

Rechtsanwalt,  
MSc Economics (LSE London),  
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

**Katrin Bönisch\***

Rechtsanwältin,  
Fachanwältin für Bank- und Kapitalmarktrecht

\* Angestellte Rechtsanwälte

Referat 40  
RA Meyer zu Schwabedissen  
E-Mail: [senivita@mzs-recht.de](mailto:senivita@mzs-recht.de)

Sekretariat  
Frau Kerkmann  
Telefon: 0211-69002-14  
E-Mail: [nk@mzs-recht.de](mailto:nk@mzs-recht.de)

ZS/ZS



bekanntem Betrag in der Größenordnung von 720.000 Euro aus dem Erlös der Verwertung der Sicherheiten erhalten.

2. des Weiteren hat Dr. Wiesent gem. den Feststellungen der Treuhänderin als zu diesem Zeitpunkt noch alleinvertretungsberechtigter Vorstand der Emittentin aus dem Verkaufserlös von 11,4 Mio Euro ca. 6,4 Mio. Euro in diverse Projekte investiert. Mir liegen keine Belege vor, aus denen ich entnehmen kann, dass die betreffenden Firmen überhaupt branchenerfahren sind. Gesellschafter dieser Firmen ist angeblich die Dr. Wiesent Stiftung, also eine private Stiftung aus dem Einflussbereich des damaligen Vorstands Dr. Wiesent. Die Projekte wurden offenbar gegen alle Usancen der Branche sofort bezahlt, wie sich aus einem Schreiben der Treuhänderin und der mir vorlegten Liquiditätsplanung ergibt. Es liegen also Anhaltspunkte für eine juristische Aufarbeitung vor, die darauf zielt, die Ereignisse aufzuklären. Mündlich wurde mitgeteilt, dass die Emittentin eine Kanzlei in Frankfurt mit der diesbezüglichen Aufklärung beauftragt hat.
3. Die nach Zahlung der Projekte verbliebene Restliquidität von rund 5 Mio. Euro ist lt. Liquiditätsplan in Altschulden geflossen (davon ca. 880.000 Euro als Zinsen an die Gläubiger). Das ist insofern bemerkenswert, als dass mir noch im August 2020 im Rahmen einer Überprüfung der Geschäftstätigkeit der Emittentin erklärt wurde, dass die aufgelaufenen Altschulden sich insgesamt nur auf rund 700.000 Euro (plus Zinsen plus Honorar One Square Advisors GmbH) belaufen würden. Die Aussage stammt von Herrn Uwe Kolb, der damals auf Basis eines Beratervertrages die Aufgaben eines Finanzvorstands der Emittentin wahrgenommen hat.
4. Mir liegen keine Unterlagen dafür vor, ob und inwieweit die obigen Vorgänge mit Billigung des Aufsichtsrats erfolgt sind.
5. Dr. Horst Wiesent ist am 04.12.2020 vom Aufsichtsrat mit sofortiger Wirkung als Vorstand entpflichtet worden. Die Entpflichtung beruht auf § 84 Abs. 3 des Aktiengesetzes, wonach ein Vorstand bei grober Pflichtverletzung oder bei Unfähigkeit abberufen werden kann.

Im Einzelnen:

#### **A) die Lage der Emittentin**

1.

Ende August kam es erneut zu einer schweren Krise bei der Emittentin. Anders als in der ersten Krise im Mai 2020 konnte mit mir keine Einigkeit hergestellt werden. Denn ich hatte mich geweigert, Sicherheiten freizugeben, da aus meiner Sicht wesentliche Voraussetzungen

der Sanierung der Emittentin nicht erfüllt waren. Welche Voraussetzungen das waren, ist in einem Gutachten von KPMG dargelegt. Dieses Gutachten beinhaltet eine sog. Independent Business Review und war die Grundlage für den Sanierungsplan. Vorgeschlagen war in dem Gutachten ein Bündel von Maßnahmen, die u.a. darauf zielten, die Auslastung der Heime erheblich zu erhöhen. Obwohl Monate ins Land gegangen waren, ist in dieser Beziehung so gut wie nichts geschehen. Auch die cash flow Rechnungen haben keine Positionen gezeigt, aus denen sich schließen lässt, ob die Emittentin überhaupt diesbezügliche Planungen hatte. Insofern muss man von einer schweren Enttäuschung der Erwartungen sprechen.

Da ich im August 2020 noch immer keine ausreichenden Informationen über die Lage der Emittentin hatte, hatte ich mit der Emittentin vereinbart, dass ein kleines Team von Fachleuten der Fa. Onesta Holding einige Tage den Geschäftsbetrieb durchleuchtet. Das Ergebnis dieser Untersuchung war ernüchternd. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden in einem Präsenztermin in Bayreuth erörtert. Herr Dr. Wiesent hat an diesem Termin entgegen meiner Erwartung nicht teilgenommen. Stattdessen war lediglich Herr Uwe Kolb zugegeben. Herr Kolb war als Berater tätig und übte eine Tätigkeit aus, die inhaltlich der eines Finanzvorstands nahekommt, ohne dass er die formale Position hatte. Herr Kolb hat im Wesentlichen die Feststellungen der Untersuchung bestätigt. Die zentrale Feststellung war, dass keine erkennbaren Sanierungsschritte seit der Abstimmung der Gläubiger eingeleitet wurden. Damit ist für mich die Grundlage für eine Zustimmung zur Freigabe von Sicherheiten entfallen. Die freigewordene Liquidität hätte lediglich dazu geführt, dass die Verluste sich weiter vergrößern. Es ist, wie ein Schiff nachzutanken, das in die falsche Richtung fährt und das dadurch noch weiter in die Irre gerät.

2.

Es gelang der Emittentin offenbar zwei Immobilien aus dem Sicherungsgut der Gläubiger für 11,4 Mio. Euro zu verkaufen. Ich habe mehrfach erklärt, dass ich die Sicherheiten nicht freigebe. Die Treuhänderin hat sich auf den Standpunkt gestellt, dass sie verpflichtet gewesen sei, die Sicherheiten frei zu geben, da die Voraussetzungen für eine verpflichtende Freigabe vorlägen. Die Treuhänderin beruft sich insoweit auf ein Rechtsgutachten. Das Gutachten wurde mir nicht zugänglich gemacht. Selbst wenn die Treuhänderin verpflichtet gewesen wäre, darf sie das Eigentum der Gläubiger nach meiner Auffassung noch lange nicht ohne meine Zustimmung freigeben. Die Sache hat auch noch einen aufzuklärenden Nebenaspekt: wie oben bereits erwähnt, ist die Muttergesellschaft der Treuhänderin eine der Hauptnutznießer der Freigabeentscheidung. Sie hat aus der frei gewordenen Liquidität nach den mir bekannten Informationen vermutlich rund 720.000 Euro an Honorar erhalten.

3.

Als mir deutlich wurde, dass die Gefahr bestand, dass die Treuhänderin in einem Interessenkonflikt zwischen den Interessen der Gläubiger und denen der Muttergesellschaft der

Treuhänderin stehen könnte, habe ich mich veranlasst gesehen, den Treuhandvertrag wegen einer sich zeigenden Interessenskollision aus wichtigem Grund zu kündigen. Dieser Kündigung hat die Treuhänderin zwar widersprochen. Den Widerspruch gegen die Kündigung halte ich jedoch für unbeachtlich, denn ein Treuhänder erbringt Dienste höherer Art und diese können jederzeit gekündigt werden. Der Treuhänder hatte also nach meinem Verständnis kein Recht, das Eigentum der Gläubiger freizugeben. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang auch, dass Dr. Wiesent anfänglich meiner Argumentation vom mittelbaren Interessenskonflikt durchaus zugeneigt schien. Er hat aber seine Haltung geändert. Ob das damit zusammenhängt, dass er die größeren Chancen darin sah, an das Geld zu kommen, wenn er die Treuhänderin zur Freigabe der Sicherheiten dadurch motiviert, dass er ihr verspricht, von dem Verkaufserlös vermutlich 720.000 Euro an die One Square Advisors GmbH (der Muttergesellschaft der Treuhänderin) zu bezahlen, ist Teil der von mir geforderten juristischen Abklärung.

4.

Die bedingungslose Freigabe der Liquidität aus dem Verkauf der Immobilie war nach meinem Verständnis rechtswidrig. Die Gläubiger wurden dadurch um Sicherheiten im Wert von 11,4 Mio. Euro gebracht. Dies alles geschah, nachdem klar war, dass ich mich der Freigabe verweigern würde, ohne mich über die einzelnen Schritte zu informieren, also letztlich hinter meinem Rücken. Wer bei der Abverfügung des Geldes welche Rolle gespielt hat, sollte Thema der von mir geforderten juristischen Abklärung werden.

5.

Wenn das Geld dann bei der Emittentin im ordnungsgemäßen Geschäftsgang gelandet wäre, wäre der Schaden zwar immer noch beträchtlich, aber der Schaden wurde noch einmal dramatisch erhöht, weil das Geld eben nicht im ordnungsgemäßen Geschäftsgang der Emittentin gelandet ist, sondern offenbar zumindest teilweise zweckentfremdet wurde. Von den 11,4 Mio. Euro, die an die Emittentin geflossen sind, wurden 6,4 Mio. Euro in angebliche neue Projekte investiert. Vertragspartner sind GmbHs, von denen es keine Nachweise gibt, dass sie überhaupt mit dem Bau von Pflegeheimen irgendwelche Erfahrungen haben und außerdem gehören diese GmbHs Stiftungen, die im Einflussbereich von Dr. Wiesent persönlich stehen. Wer von dieser nach meiner Auffassung zweckwidrigen Verwendung der Gelder Bescheid wusste, lässt sich zu diesem Zeitpunkt nicht sagen. Vom Aufsichtsrat liegt mir keine Stellungnahme vor, aber die Tatsache, dass Dr. Wiesent mit sofortiger Wirkung aus seinem Amt entfernt wurde, spricht dafür, dass seine Handlungen nicht vom Aufsichtsrat gedeckt wurden. Nicht nur, dass die Gelder an GmbHs gingen, die dem Einflussbereich von Dr. Wiesent zuzurechnen sind (zwar sind Stiftungen formell gesellschaftslos, sie gehören also niemandem, aber es gibt natürlich i.d.R. eine Beeinflussung durch die Stifter, z.B. durch entsprechende Satzungsbestimmungen), die Projekte sind anscheinend überdies gegen alle Usancen der Branche sofort bezahlt worden. Man muss aufklären, was mit den Geldern pas-

siert ist, die anscheinend sofort bezahlt, aber nicht unmittelbar gebraucht wurden. Der Vorstand hat bisher keinen erkennbaren Beitrag geleistet, um die Vorgänge aufzuklären. Nach der Entfernung von Dr. Wiesent aus dem Vorstand der Emittentin ist Herr Vetterl als Vorstand verblieben. Er hat erklärt, dass er von all den Dingen nichts gewusst habe, obwohl er seit vielen Jahren Vorstand ist. Es ist kaum vorstellbar, dass solche doch erheblichen Vorgänge ohne Mitwisser durchgeführt werden konnten. Dies alles wird sicherlich Gegenstand einer juristischen Aufklärung sein. Dem Vernehmen nach soll die Emittentin selbst zwischenzeitlich eine Frankfurter Kanzlei mit der Aufklärung beauftragt haben.

5.

Die restlichen 5 Mio. Euro (11,4 Mio. Euro Kaufpreis minus 6,4 Mio. Euro für Projekte) wurden angeblich für aufgelaufene Verbindlichkeiten verwendet. Rein rechnerisch sind mir folgende Beträge erklärlich: Zinszahlungen i.H.v. ca. 880.000 Euro an die Gläubiger und die Honorarzahlung an One Square Advisory GmbH in Höhe von vermutlich ca. 720.000 Euro. Das sind in Summe 1,6 Mio. Euro, die nachvollziehbar sind. Genehmigt habe ich aber beide Zahlungen nicht. Im Gegenteil, die Zinsen wurden als Überraschungszahlung geleistet. Die Zahlung an die Muttergesellschaft der Treuhänderin halte ich für rechtswidrig. Ohne den ungenehmigten Verkauf der Immobilien wäre die Emittentin vermutlich insolvent gewesen und hätte Insolvenz anmelden müssen.

Zieht man 1,6 Mio. Euro von den 5 Mio. Euro ab, so verbleibt ein Betrag von immerhin 3,4 Mio. Euro. Von diesen 3,4 Mio. Euro ist nach den vorliegenden Liquiditätsplänen kein wesentlicher Betrag mehr übrig. Sie sind angeblich in die Zahlung rückständiger Schulden geflossen. Die Höhe dieses Betrages ist insofern bemerkenswert, weil mir noch im August vor Zeugen erklärt wurde, dass sich die aufgelaufenen Schulden auf rund 700.000 Euro belaufen würden. Dass es man Ende des Tages dann offenbar doch 3,4 Mio. Euro waren, zeigt, dass, wenn ich nicht schlicht belogen wurde, zumindest kein geordnetes Rechnungswesen vorlag. Bemerkenswert ist auch, dass in den 3,4 Mio Euro offenbar eine Auszahlung von 900.000 € an die Firmengruppe von Dr. Wiesent enthalten ist. Dieser Vorgang scheint der unmittelbare Anlass gewesen zu sein, Dr. Wiesent fristlos zu entpflichten.

6.

Damit steht die Gesellschaft schon wieder faktisch ohne Liquidität da und wünscht die weitere Freigabe von Sicherheiten. Hierzu bin ich nach dem Vorgefallenen jedoch nicht bereit, jedenfalls solange nicht auch der Gesellschafter (Züblin AG) einen substantiellen Beitrag leistet.

Die erneut enge Liquiditätsslage beruht nicht nur auf der meines Erachtens zweckwidrigen Verwendung der Verkaufserlöse von 11,4 Mio. Euro, sondern auch darauf, dass nach jetzigem Stand pro Woche (!) rund 170.000 Euro an Geldmitteln abfließen (Herr Kolb hatte in der

Besprechung noch von rund 100.000 Euro Liquiditätsabfluss nicht pro Woche sondern pro Monat (!) gesprochen). Das ist nur die Unterdeckung aus dem operativen Geschäft. Dazu kommt noch die Unterdeckung aus den investiven Aufgaben (neue Projekte, Baumaßnahmen und dergleichen). Hauptgrund für die massiven Unterdeckungen im operativen Geschäft ist die viel zu geringe Belegung der Heime. Es ist also meines Erachtens auch keine Perspektive vorhanden. Eine Freigabe von Sicherheiten würde die bilanziellen Verluste meines Erachtens nur vergrößern. Mag sein, dass mit bestimmten Maßnahme erreicht wird, dass die Verluste nicht ganz so schnell größer werden, wie erwartet, aber es bleibt dabei, dass wir wohl von einer fortgesetzten erheblichen Geldvernichtung sprechen müssen. Ich erinnere daran, dass es die Emittentin in einem boomenden Markt binnen weniger Jahre geschafft hat, einen Verlust von über 20 Mio. Euro anzuhäufen – und das, obwohl die Konkurrenten reihenweise schwarze Zahlen schreiben. Man darf daran zweifeln, ob das alles mit rechten Dingen zugeht. Man wird auch dies juristisch aufklären müssen.

7.

Es gibt Zweifel, ob die Bilanz zutreffend ist. Zentraler Punkt wird hierbei die Werthaltigkeit einer Art Schenkung von 10 Mio. (!) Euro sein. Angeblich gab es einen Verzicht in der Größenordnung dieses Betrages, mit welchem dann die Bilanz der Emittentin unter Umständen „aufgehellte“ wurde. Dabei mag die Konstruktion als solche rechtswirksam sein, aber die zu prüfende Frage ist, ob die dahinterstehenden Werte realistisch sind. Es kann also sein, dass die Verschuldung der Emittentin in Wahrheit sehr viel höher war als behauptet wurde. Wenn das so war, wären die Gläubiger unter Umständen über eine wesentliche Tatsache bei der Entscheidung über die Prolongation getäuscht worden. Man wird prüfen müssen, ob eine solche Täuschung tatsächlich vorlag und wer davon ggf. wusste. Ein weiterer Punkt sind die Konzernverrechnungen. Offenbar hat die Dr. Wiesent-Gruppe erhebliche Darlehen von der Emittentin bekommen. Die Darlehen sind offenbar ohne Einschaltung des Aufsichtsrats und des Mit-Vorstands Vetterl gewährt worden. Auch das muss aufgeklärt werden.

## **B) Weitere Schritte**

Der oben geschilderte Sachverhalt muss nach meiner Auffassung umfangreich juristisch aufgearbeitet werden. Den Gläubigern ist durch das Wirken der Beteiligten ein schwerer Schaden zugefügt worden, der wieder eingefordert werden muss. Beteiligte sind alle, die ohne meine Zustimmung die Sicherheit von 11,4 Mio. € freigegeben haben und die für die ggf. falsche Bilanz verantwortlich sind. Je nach den Empfehlungen der zu beauftragenden Rechtsanwälte müssen ggfs. auch juristische Schritte eingeleitet werden. Das kostet Geld. Da es nicht möglich ist, die Schuldverschreibungsgläubiger über einen Mehrheitsbeschluss kollektiv zu einer Prozessfinanzierung zu verpflichten, blieb mir als gemeinsamem Vertreter letztlich nur die Möglichkeit, einzelne Schuldverschreibungsgläubiger anzusprechen, ob sie bereit sind die

bisherige Tätigkeit vorzufinanzieren. Hier darf ich mitteilen, dass aus dem Kreis des Beirats die entsprechenden Mittel aufgebracht wurden. Ich spreche hiermit im eigenen Namen wie im Namen der Gläubiger dafür unseren Dank aus. Um deren Risiko zu minimieren und darüber hinaus auch zu vergüten, können die Schuldverschreibungsgläubiger den gemeinsamen Vertreter ermächtigen, die Vorfinanzierung aus einer etwaigen Quotenzahlung aus einer Verwertung der Sicherheiten oder einer Insolvenzquote vorab zurückzuzahlen. Aus diesem Grunde werde ich eine Gläubigerversammlung einberufen.

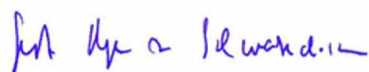
### **C) Danksagung an den Beirat**

Ich möchte an dieser Stelle nicht versäumen, dem Beirat meinen großen Dank auszusprechen. Der Beirat hat mir stets und mit großer Kompetenz beigestanden. Er hat mir die erforderliche Diskussionsplattform geboten, um die Entscheidungen und Alternativen durchdenken und durchzudiskutieren. Aus dem Kreis des Beirats stammt der Vorschlag, dass in einer schnellen Überprüfung der Stand der Sanierungsbemühungen bewertet wird. Dazu kommt, dass der Beirat seine Aufgaben ab Sommer 2020 ohne Vergütung wahrgenommen hat. Dem Beirat gehören namentlich an:

Hans-Jürgen Friedrich, KfM AG  
Günther Wohlgemuth, u.a. Krefelder Fürsorgekasse  
Joachim Schmitt, Sigma Beteiligungs- und Verwaltungs-GmbH  
Markus Stillger, Vermögensberatung

Ich bedaure sehr, insgesamt keine besseren Nachrichten für Sie zu haben. Ich werde Sie über die weiteren Schritte informieren.

Mit freundlichen Grüßen



[ Meyer zu Schwabedissen ] 

Rechtsanwalt

in meiner Eigenschaft als gewählter gemeinsamer Vertreter

Nachtrag per 29.01.2021:

Nach Abfassung des Berichts hat sich die Liquiditätsslage weiter verschärft und die Emittentin hat mitgeteilt, dass sie Insolvenz anmelden werde. Ich werde dazu gesondert berichten.