



„Die Anleihe wird zu 100% im Oktober zurückgezahlt!“

Uwe Rampold, GOLDEN GATE GmbH

## Interview

**D**ie 6,50%-Anleihe der GOLDEN GATE GmbH im Volumen von 30 Mio. Euro wird am 11.10.2014 als erste Mittelstandsanleihe fällig. In den vergangenen Wochen verlief die Kursentwicklung sehr volatil. Im Gespräch mit dem BOND MAGAZINE erläutert Uwe Rampold, der Geschäftsführer und alleinige Gesellschafter, die Geschäftsentwicklung der GOLDEN GATE GmbH und welche Objekte verkauft werden sollen, um die Anleihe zurückzuzahlen.

**BOND MAGAZINE:** Ihre Anleihe wird als erste Anleihe im Mittelstandssegment im Oktober 2014 fällig. Wie ist Ihre derzeitige Planung in Bezug auf die Rückzahlung oder Refinanzierung?

**Rampold:** Unsere Objekte sind derzeit aktiv in der Vermarktung; hier rechnen wir zeitnah mit Verkaufserfolgen, die die vollständige Rückführung der Anleihe im Oktober plus Zinsen ermöglichen.

**BOND MAGAZINE:** Welche Objekte hat die GOLDEN GATE GmbH derzeit im Bestand?

**Rampold:** Wir haben derzeit die zwei ehemaligen Bundeswehrkrankenhäuser in Leipzig und Amberg im Bestand, zwei fertig gebaute Luxusferienhäuser in Kampen auf Sylt sowie ein Objekt im Mittelweg, Hamburg-Harvestehude. Die Objekte sind Ihnen alle bekannt. Neu eingebracht haben wir das Grundstück Seepark Neubrück, südlich von Berlin.

**BOND MAGAZINE:** Wie groß ist das Grundstück und wo ist es gelegen?

**Rampold:** Das Grundstück hat eine Fläche von ca. 100.000 qm, die direkt an einem

See liegen. Diese parzellieren wir in 12 bis 14 einzelne Grundstücksflächen mit direktem Wasserblick. Das gesamte Areal ist sehr großzügig von der Fläche, aber nicht elitär. Die ersten beiden Teilflächen sind bereits verkauft. Wir sind zuversichtlich, dass in den nächsten Monaten sämtliche Teilflächen veräußert sein werden. Vorgesehen ist eine Ferienhausbebauung, die auch baurechtlich bereits zulässig ist. Es handelt sich bei dem Gesamtgrundstück um eine ehemalige Ferienanlage der NVA. Die ehemaligen Gebäude haben wir alle abgetragen. Wir machen derzeit noch die restlichen Erschließungsarbeiten. Das Baurecht ermöglicht es den Käufern, mehrere Ferienhäuser auf den Grundstücken zu errichten. Die 12 bis 14 Parzellen können individuell zugeschnitten werden, so dass den Wünschen der Käufer nach Ruhe und Erholung Rechnung getragen werden kann.

Das Grundstück ist südlich von Königs Wusterhausen gelegen und ca. 40 km von Berlin entfernt. Es liegt in der Achse des neuen Flughafens, von dort benötigt man nur 15-20 Minuten. Die Anbindung nach Dresden oder Leipzig ist ebenfalls sehr gut.

**BOND MAGAZINE:** Wie ist der aktuelle Stand bei der Klinikimmobilie in Leipzig?

**Rampold:** Für das Krankenhaus in Leipzig haben wir vier Interessentengruppen; mit einem Interessenten haben wir vor zwei Wochen einen Letter of Intent unterschrieben. Bei dem Interessenten handelt es sich um einen ausländischen Klinikbetreiber, der eine Fachklinik daraus machen würde, ähnlich wie wir es geplant haben. Auch bei den anderen drei Interessenten handelt es sich um Klinikbetreiber. Dabei sind verschiedene Ausrichtungen der Klinik möglich. Das Pro-

jekt ist als Klinik vorgesehen und deshalb wäre eine Nutzung als Klinik immer am sinnvollsten; denkbar wäre aber auch eine Nutzung als Pflegeimmobilie.

**BOND MAGAZINE:** Und die Klinik in Amberg?

**Rampold:** Die Klinik in Amberg ist, abgesehen von den fertigen Häusern auf Sylt, unsere am weitesten entwickelte Immobilie. Das Objekt wird nicht mehr als Klinik genutzt. Als Ankermieter konnten bereits die Siemens AG sowie eine Tagesklinik für psychisch erkrankte Kinder und Jugendliche gewonnen werden, so dass das Haupthaus zu etwa einem Drittel vermietet ist. Hier rechne ich zeitnah mit weiteren Vermietungserfolgen. Außerdem gibt es auf dem Gelände ein weiteres Gebäude mit einer Fläche von ca. 2.500 qm, welches wir langfristig an die Bundeswehr vermietet haben, die hier eine Fachuntersuchungsstelle untergebracht hat. In einem weiteren Gebäude haben wir schließlich durch einen Umbau 58 möblierte Apartments und fünf Dachgeschoss-Wohnungen entstehen lassen, die allesamt vermietet sind. Gerade in diesem Segment können wir uns eine Erweiterung auf dem Gelände gut vorstellen.

**BOND MAGAZINE:** Wie ist der aktuelle Stand beim historischen Objekt im Mittelweg, Hamburg-Harvestehude?

**Rampold:** Es handelt sich um ein Objekt in zentraler Lage von Hamburg, zumindest einer 1b-Lage. Es ist wenige hundert Meter von der Alster entfernt, unweit des Hotels Grand Elysée und des gerade im Bau befindlichen Hotels Fontenay. Hier werden 3.000 qm Wohnraum auf höchstem Niveau entstehen, mit bis zu 4,20 Meter hohen De-



Luxusferienhäuser, Kampen/Sylt

cken in einem Baustil, der der historischen Lage gerecht wird. Wir werden das Objekt projektiert an einen Projektentwickler verkaufen. Sowohl architektonisch als auch statisch besteht die Möglichkeit, auf einer Etage nur eine Wohnung zu realisieren, aber auch zwei oder drei Wohnungen. Wir verhandeln derzeit mit potenziellen Käufern. Ich bin optimistisch, dass wir noch im Mai mit einem Käufer eine Einigung erzielen können.

**BOND MAGAZINE:** Dann bleiben noch die zwei Luxusferienhäuser auf Sylt.

**Rampold:** Eines der Objekte wird derzeit von lokalen Maklern angeboten, wobei wir den Verkaufspreis leicht gesenkt haben.

**BOND MAGAZINE:** Wie viel Fremdkapital haben Sie in den Projektgesellschaften?

**Rampold:** Die Immobilien auf Sylt, das Projekt im Mittelweg sind jeweils mit Fremdkapital ausgestattet, allerdings im Vergleich zu den möglichen Beleihungswerten deutlich darunter. Das Grundstück Seepark Neubrück ist völlig unbelastet. Nach den Verkäufen dieser Liegenschaften rechnen wir mit einem Nettoliquiditätszufluss von rund 13,0 Mio. Euro. Für die in Amberg durchgeführten Abriss-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen wurden Fremdmittel in einer Größenordnung von insgesamt 4,7 Mio. Euro aufgewendet. Diesen Investitionen stehen Mieteinnahmen von bisher ca. 900.000 Euro gegenüber. In Leipzig gibt es neben der Anleihe keine weiteren Verbindlichkeiten.

**BOND MAGAZINE:** Sie können also mit den Mitteln aus dem Verkauf der Objekte die Anleihe in voller Höhe zurückzahlen?

**Rampold:** Die Anleihe hat ein Volumen von 30 Mio. Euro. Die 30 Mio. Euro sollten nach Abzug von Verbindlichkeiten durch die vier Projekte in Amberg, Sylt, Mittelweg/Hamburg sowie das Grundstück Seepark-Neubrück realisiert werden. Den gleichen Wert sollte das Objekt in Leipzig allein ebenfalls haben. Netto sollten wir damit den doppelten Wert des Anleihevolumens haben. Falls wir das Objekt in Leipzig nicht bis zur Fälligkeit der Anleihe verkauft haben, bleibt die Möglichkeit, die Rückzahlung durch den Verkauf der genannten anderen Objekte vorzunehmen.

**BOND MAGAZINE:** Dann bleibt die Frage, wann Sie welche Objekte verkaufen können.

**Rampold:** Die Projekte Sylt, Hamburg und Seepark-Neubrück sind aktiv in der Vermarktung. Das ist unser Fallback, falls das Objekt in Leipzig doch nicht zeitnah verkauft werden sollte.

**BOND MAGAZINE:** Sie haben privat eine Patronatserklärung für die Anleihe abgegeben. Könnten Sie privat im Worst Case die Anleihe zurückzahlen?

**Rampold:** Der Worst Case heißt aus meiner Sicht nicht, dass der Wert der Objekte bei null liegt. Wir haben 1,6 Mio. Euro Mieteinnahmen in der GOLDEN-GATE-Gruppe. Zudem haben wir das Grundkapital Ende letzten Jahres nochmals um 4 Mio. Euro erhöht. Auch im Worst Case würde ein Anleger kein Geld verlieren!

**BOND MAGAZINE:** Falls Sie bis zur Fälligkeit der Anleihe keine Nettoliquidität von 30 Mio. Euro in der GOLDEN GATE

GmbH hätten, dann könnten Sie eine mögliche Lücke privat decken?

**Rampold:** Ja!

**BOND MAGAZINE:** Wäre es denn dann nicht sinnvoll, die Anleihe jetzt deutlich unter 100% zurückzukaufen, als in einem halben Jahr zu 100% zurückzuzahlen?

**Rampold:** Ja, aber die Anleihe ist sehr markteng. Daher ist ein nennenswerter Rückkauf eher theoretisch denkbar.

**BOND MAGAZINE:** Also wird die Anleihe im Oktober zu 100% zurückgezahlt?

**Rampold:** Davon gehe ich zu 100% aus.

Das Interview führte Christian Schiffmacher.