
Turmcenter Frankfurt - die programmierte Pleite eines Immobilienfonds

27.02.2006, 09:20 | Handel, Wirtschaft, Finanzen, Banken & Versicherungen

Pressemitteilung von: *Witt Nittel, Rechtsanwälte*



- Heidelberg, den 28. Februar 2006 - Man kaufe 1978 eine Immobilie für 34 Mio. DM und verkaufe sie dann knapp 20 Jahre später als Fonds für einen Verkehrswert von 230 Mio. DM. Bei 35 % „Wertzuwachs“ im Jahr könnte man von einem guten Geschäft sprechen. Wenn es sich bei den „Käufern“, die sich an der Fonds-KG als Kommanditisten beteiligt haben, nicht um 470 Anleger handeln würde, die den Initiatoren und dem Vertrieb und deren Anpreisungen eines sicheren und rentablen Investments vertrauten und die jetzt, nach der Insolvenz des „Turmcenter Frankfurt“ realisieren müssen, dass sie um ihr Geld gebracht wurden.

„Die Pleite des Turmcenter war vorhersehbar“, meint Rechtsanwalt Mathias Nittel von der Anlegerkanzlei Witt Nittel, Rechtsanwälte in Heidelberg. Den Verantwortlichen um den im Januar diesen Jahres verstorbenen Initiator Philipp Kreuzer wirft er vor, Anleger getäuscht und sich auf deren Kosten bereichert zu haben. Der im Fondsprospekt ausgewiesene Verkehrswert sei 1998 auf der Grundlage von am Markt nicht zu erzielenden Mieten ermittelt worden. Die mit der Hauptmieterin vereinbarte Miete habe um 70 % über der 1998 üblichen Büromiete in Frankfurt gelegen. Bereits zum Zeitpunkt der Prospektierung habe festgestanden, dass an die Hauptmieterin in den Jahren 1999 bis 2001 vom Mietgaranten Zuzahlungen in Höhe von jährlich 2,5 Mio. DM erfolgen müssten, um die Einnahmen des Fonds sicherzustellen. Der Geschäftsführer der Fondsgesellschaft, Dr. Horst Eisenmann – laut Brancheninformationsdienst kapital-markt intern „langjähriger Weggefährte“ des Hauptinitiators Kreuzer – räumt mittlerweile ein, dass den Kreditverbindlichkeiten von 85 Mio. € (170 Mio. DM) ein Immobilienwert von lediglich 40 Mio. € (80 Mio. DM) gegenübersteht.

Der Fonds war, vertraulichen Informationen zufolge, von Anfang an nur mit Zuzahlungen des Initiators und des Mietgaranten in der Lage, die durch die hohe Verschuldung bedingten Zinslasten zu tragen. Von den Einlagen der Fondszeichner von 30 Mio. € flossen 11 Mio. € an Initiator Kreuzer und dessen Unternehmen sowie rund 4 Mio. € an den Vertrieb, die Ulrich Hainzel KG. Für Anwalt Nittel spricht viel dafür, dass der übrige Mittelzufluss dazu gedient habe, die bereits vor der Kapitalerhöhung 1998 drohende Zahlungsunfähigkeit des Fonds abzuwenden. Die Gesellschaft war vor der Kapitalerhöhung überschuldet, konnte den Kapitaldienst an die Bank sowie die Bewirtschaftungskosten nicht mehr aufbringen und sei damit faktisch zahlungsunfähig gewesen. „Mit den Anlegergeldern wurden Löcher gestopft, nicht aber strukturelle Probleme beseitigt“, kritisiert er. Darüber hinaus soll Hauptinitiator Kreuzer Entnahmen in Höhe von rund 48 Mio. € getätigt und Einlagen von rund 10 Mio. € nicht erbracht haben.

Obwohl der Fonds keine wirklichen Überschüsse erwirtschaftet hat, wurden seit 1998 Ausschüttungen an die Anleger gezahlt. Die Anleger müssen diese Gelder möglicherweise vollständig an den Insolvenzverwalter zurückzahlen, befürchtet Nittel.

Mit der Kündigung des Mietvertrages durch den Hauptmieter Ernest & Young zum 31.12.2005 sei das Kartenhaus endgültig zum Einsturz gebracht worden. Eine Anschlussvermietung zu vergleichbaren Bedingungen ist auf dem Mietmarkt in Frankfurt aufgrund des überhöhten Mietansatzes nicht möglich. „Damit hat sich das von Brancheninsidern schon 1998 vorhergesagte Risiko realisiert, zum Schaden der Anleger“, so Rechtsanwalt Nittel

Für den Anlegeranwalt liegen Fehler in Konzeption und Prospektierung auf der Hand. Darüber hinaus spreche viel dafür,

dass die Anleger von Anfang an über die tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse der Fondsgesellschaft getäuscht wurden. „Vor diesem Hintergrund sehe ich gute Möglichkeiten für Schadenersatzansprüche gegen Initiatoren, sonstige Verantwortliche und den Vertrieb.“ Der Tod des Hauptinitiators Philipp Kreuzer hindere dabei die Durchsetzung von Ansprüchen in dessen Vermögen nicht.

Portrait

Verantwortlich:

Rechtsanwalt Mathias Nittel

Adenauerplatz 8, 69115 Heidelberg

Tel.: 06221-43401-14, Fax: 06221-43401-24

mail: nittel@witt-nittel.de

News-ID: 78201 • Views: 236 (Stand: 15.05.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/78201/Turmcenter-Frankfurt-die-programmierte-Pleite-eines-Immobilienfonds.html>