

Infos zum Thema:

290 Mio. Grundschulden und die Auswirkungen auf das Zwangsversteigerungsverfahren und ein mögliches Engagement der Stadt bei Sanierungsbemühungen

Bei der Veranstaltung am 23.06.2026 zur Kommunalwahl im September 2026 „Wie weiter mit dem Ihme-Zentrum“ gab es über obige Fragen eine Diskrepanz der Aussagen der OB-Kandidaten Belit Onay (GRÜNE) und Axel von der Ohe (SPD) einerseits und Jürgen Oppermann, Vorsitzender des Eigentümerbeirates des Ihme-Zentrums andererseits. In der Reflexionsphase der Veranstaltung wiesen mehrere Personen darauf hin, dass sie die unterschiedlichen Positionen nicht verstanden hätten und wir haben übernommen, dazu eine Ausarbeitung zu erstellen.

Ausgangslage

Der insolventen PIZ GmbH, hinter der der Finanzspekulant Lars Windhorst steht, gehören ca. 80 % der Flächen im Ihme-Zentrum. Obwohl der Wert der PIZ-Immobilien nach einem Entwurf des im Zwangsversteigerungsverfahren beauftragten neutralen Gutachters nur ca. 10 Mio. € beträgt, hat sich der Hamburger Krankenhausunternehmer Ulrich Marseille über zwei ihm gehörende Firmen 290 Mio. € als Grundschulden in den Grundbüchern der PIZ-Immobilien eintragen lassen: 230 Mio. € für die MK-Kliniken AG und 60 Mio. € für die Held Bau GmbH. Diese erstrangig in den Grundbüchern eingetragenen Grundschulden geben Herrn Marseille starke Rechte im laufenden Insolvenz- und Zwangsversteigerungsverfahren und ggfs. hinter den Grundbucheintragungen stehenden von ihm geleistete Zahlungen müssen aus einem Verkaufserlös prioritär befriedigt werden.

Hintergrund dieses völlig dubiosen Eintragungsvorganges ist wahrscheinlich folgender: 2020 wurde ein Investmentfonds, von dem Herr Windhorst Geld bekommen hatte, durch sinkende Kurse notleidend und Herr Windhorst musste 1,25 Milliarden Fondsmittel umschichten. Gemäß Bericht des Fachmagazins WirtschaftsWoche vom 31.08.2020 haben Herr Marseille und ein weiterer Multimillionär davon ca. 500 Mio. € durch ein Hochzins-Risiko-Darlehen finanziert. Sie gingen dabei davon aus, dass sie und Herr Windhorst durch Zahlungen der EU im Rahmen der Corona-Krise zur Unterstützung von notleidenden Fonds einen erheblichen Gewinn erzielen würden. Nach unserem Informationsstand hat die EU aber die Förderung der Windhorst-Transaktion als Manipulation abgelehnt und keine Zahlungen geleistet. Da ungefähr zeitgleich für die zwei Firmen, hinter denen Herr Marseille steht, die 290 Mio. Grundschulden eingetragen wurden, liegt die Vermutung nahe, dass diese für die Absicherung des obigen Deals dienten.

Sichtweise von Belit Onay und Axel von der Ohe

Oberbürgermeister Onay und Kämmerer von der Ohe haben in ihrer dienstlichen Funktion am 22.06.2026 öffentlich mitgeteilt, dass die Stadt dem Insolvenzverwalter der PIZ ein Darlehen von bis zu einer Mio. € geben will, damit dieser gerichtlich erzwingt, dass die Grundschulden als unzulässig gelöscht werden, da hinter ihnen keine tatsächlich dem Ihme-Zentrum zu Gute kommenden Darlehen stünden. Gewinnt man die Klage, so muss Herr Marseille als Antragsgegner den Betrag zurückzahlen, verliert man sie, so ist das Geld futsch. Bei der Veranstaltung am 23.06.2026 begründeten die beiden Herren das Engagement bei der Klage wie folgt: Die Marseille-Grundschulden müssen aus den Grundbüchern gelöscht werden, damit Herr Marseille keine Chance mehr hat, das laufende Insolvenz- und das Zwangsversteigerungsverfahren zu beeinflussen und als nächster Großigentümer das Ihme-Zentrum einzusteigen. Erst nach der Löschung könne sich die Stadt im Zwangsversteigerungsverfahren für ein seriöses Käuferkonsortium und eventuell für Städtebaufördermittel für die Gemeinschaftsflächen einsetzen. Vorher würden alle Finanzmittel komplett an Herrn Marseille gehen und „schlechtem Geld wirft man kein gutes hinterher“.

Sichtweise von Jürgen Oppermann bei der Veranstaltung am 23.06.2026

- 1) Die Ausführungen der Herren Onay und von der Ohe verschweigen, dass sich die geplante Klage ausschließlich gegen die Grundbucheintragung der 230 Mio. € richtet, weil die Berater der Stadt davon ausgehen, dass nur hier eine gute Chance besteht, eine Klage zu gewinnen.
- 2) Nach Einschätzung der Städtischen Rechtsberater ist nicht unwahrscheinlich, dass Herr Marseille im Rahmen der 60 Mio. eingetragenen Grundschulden irgendeinen Betrag an Herrn Windhorst gezahlt hat und er damit Anspruch auf Rückzahlung dieses Darlehens hat. Mit dieser 60-Mio.-Eintragung hat Herr

Marseille somit weiterhin Einfluss auf das Insolvenz- und das Zwangsversteigerungsverfahren. Wenn tatsächlich Geld geflossen ist, bekommt er als erstrangig im Grundbuch abgesicherter Gläubiger den Verkaufserlös erstrangig vor allen anderen Gläubigern (nach 5 % für die WEG und Steuerschulden).

- 3) Die Klage gegen die Grundschuldregistrierungen ist überflüssig und man sollte das geringe Restrisiko nicht eingehen, dass man die Klage verliert und bis zu einer Mio. € verloren sind. Denn nach Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens werden eingetragene Grundschulden automatisch aus den Grundbüchern gelöscht. Neue Eigentümer starten also ohne diese Grundbuchbelastung.
- 4) Die Stadt sollte unbedingt dem von Herrn Marseille beantragten Zwangsversteigerungsverfahren beitreten. Das kostet nur eventuelle eigene externe Beratungskosten, da Herr Marseille die Gerichtskosten schon hinterlegt hat. Durch den Beitritt hat man einen erheblichen Einfluss auf das Verfahren – heute kann Herr Marseille nach seinem Belieben damit „spielen“. Die WEG hat schon im letzten Jahr beschlossen, dem Verfahren beizutreten und wird dies in den nächsten Wochen vollziehen. Bei einem Beitritt der Stadt könnte man bei Bedarf die Interessen als Gläubiger gemeinsam vertreten.

Sichtweise der Zukunftswerkstatt

Wir teilen ohne eigene rechtliche Prüfung die Sichtweise von Herrn Oppermann in vier Punkten.

Der Weg, wie Herr Marseille, wenn er dies will, der nächste Großesigentümer des Ihme-Zentrums werden kann, wenn er nachweisbar irgendeinen Betrag an Herrn Windhorst bezahlt und Anspruch auf Rückzahlung hat, sieht wie folgt aus:

Basis der Zwangsversteigerung ist ein neutrales Wertgutachten, das demnächst vorliegt. Ist der Betrag z.B. 10 Mio. €, dann werden im ersten Zwangsversteigerungstermin 70 % davon = 7 Mio. € aufgerufen. Bieten Interessenten diese 7 Mio. €, so bietet Herr Marseille 8 Mio. €; erhöhen andere auf 20 Mio. €, so erhöht er Marseille auf 21 Mio. €. Dies Spiel kann er bis 60 Mio. € fortsetzen, wobei Dritte wohl nicht so hoch bieten würden. Wenn Herr Marseille als letzter Bieter z.B. 30 Mio. € bietet, bekommt die WEG 5 % = 1,5 Mio. € ihrer Forderungen, die Stadt geschätzt eine Mio. € offene Steuerforderungen und Herr Marseille muss nur diese 2,5 Mio. € aufbringen, da er von den 30 Mio. € Kaufpreis 27,5 Mio. € bekommt (linke Tasche, rechte Tasche).