





WIRTSCHAFT

25.06.2022

## Kreislaufwirtschaft: Die Schwierigkeiten der Wiener Immobiliengruppe CPI

**Die Wiener Immobiliengruppe CPI steckt in ernststen Schwierigkeiten. Der verstorbene Gründer Ernst Kreihlsler soll einen Trümmerhaufen hinterlassen haben, Insolvenzen drohen. Für Anleger stehen Millionen auf dem Spiel.**

von Michael Nikbakhsh, Stefan Melichar

Wie vielen Beschäftigten kann ein Mensch nachgehen, ohne den Überblick zu verlieren? Alles eine Frage des persönlichen Horizonts. Im Falle des Geschäftsmanns Ernst Kreihlsler muss dieser enorm breit gewesen sein. Als der Gründer der Wiener Immobiliengruppe CPI am 5. Mai dieses Jahres kurz vor seinem 62. Geburtstag starb, hatte er rund 120 aktive und noch  so viele gelöschte Funktionen als Gesellschafter und/oder Geschäftsführer in  österreichischen Firmen angehäuft, größtenteils aus der Immobilienbranche (nachzulesen ist

das in der Datenbank des Informationsdienstleisters Compass, die sich aus den amtlichen Firmenbüchern speist).

Ernst Kreihlsler – außerhalb der Immobilienbranche hatte dieser Name bisher kaum einen Klang, sein Geschäftsmodell war so gut wie nie für eine Schlagzeile gut, auch das Firmenkürzel „CPI“ weckt nicht notwendigerweise Assoziationen (und wenn doch, dann womöglich die falschen: Kreihslers Immobiliengruppe ist nicht zu verwechseln mit der CPI Property Group des tschechischen Unternehmers Radovan Vitek, der sich groß bei Immofinanz und S-Immo eingekauft hat).

„*Kreihslers Gruppe dürfte über Anleihen und Genussscheine mehr als 100 Millionen Euro in Österreich und Deutschland eingesammelt haben.*

CPI – hinter dieser Buchstabenfolge entrollt sich ein Anlegerskandal, dessen Dimension erst nach und nach greifbar wird. Wie profil am 10. Juni erstmals online **berichtete**, ist Ernst Kreihslers weit verzweigtes Unternehmenskonstrukt in eine gefährliche Schieflage geraten; die Geldgeber – unter ihnen private Anleihehaber aus Österreich und Deutschland – müssen sich auf Unbilden gefasst machen. Seit Tagen prangt auf der CPI-Website die Warnung, dass Anlegerinnen und Anlegern der „komplette Ausfall der Anleihen“ drohe. Es geht um viel Geld: Nach profil-Recherchen schuldet die CPI-Gruppe den Financiers deutlich mehr als 100 Millionen Euro, es fehlt an Eigenkapital, an Liquidität, längst sind Zahlungsrückstände eingetreten, mehrere Insolvenzen zeichnen sich ab.

Mitte Mai hatte das Handelsgericht Wien mit Patrick Volkert einen Notgeschäftsführer eingesetzt, der prompt auf Ungereimtheiten in den Büchern stieß. „Aufgrund von teilweise nicht autorisierten Kapitaltransaktionen durch den verstorbenen Geschäftsführer Herrn Mag. Kreihlsler aus der CPI Gruppe in einen zweiten Unternehmensast, sind die CPI Immobilien GmbH, als auch die für Projektgesellschaften relevanten CPI Beteiligungen GmbH und CPI Bauträger GmbH, deutlich unterkapitalisiert. Sie können deshalb die Rückkaufsverpflichtungen nicht erfüllen und werden voraussichtlich insolvent werden“, heißt es in einem Schreiben Volkerts, das kürzlich an Investorinnen und Investoren ging. Zwischenzeitlich hat das Handelsgericht mit dem Sachverständigen Gerd Konezny einen zweiten Notgeschäftsführer bestellt, um Kreihslers unübersichtlichen Nachlass zu sortieren.

Schreiben von Notgeschäftsführer Volkert © Bild: Faksimile

Ende der 1990er-Jahre hatte Ernst Kreihlsler gemeinsam mit Partnern begonnen, in Wiener Gründerzeit-Zinshäuser zu investieren. Er kaufte Objekte mit Sanierungsbedarf, renovierte, modernisierte, baute Dachböden aus und verwertete anschließend einzelne Wohnungen oder das gesamte Haus. In den darauffolgenden zwei Jahrzehnten realisierte die CPI-Gruppe nach eigener Darstellung rund 200 Wohnimmobilien-Projekte in Wien, daneben wurden



mehrere Tausend Wohnungen verwaltet. Ein vermeintlich sicheres und einträgliches Geschäft, das auch das Geld anderer Leute anzog. Es gab allerlei zu kaufen: Unternehmensanleihen, Projektanleihen, Projektgesellschaftsanteile, Gewinnscheine, Genussscheine, zwischendurch auch Partizipationsscheine.

Rund um die Wiener CPI Immobilien GmbH (einst eine Aktiengesellschaft, die ihren Sitz zwischendurch auch einmal in Klagenfurt hatte) entstand nach und nach ein komplexes Netzwerk aus zuletzt rund 80 Gesellschaften: Obenauf die Schaltzentrale CPI Immobilien GmbH (die Kreihlsler seit einigen Jahren allein kontrollierte), darunter ein halbes Dutzend „Konzerngesellschaften“ (etwa eine Hausverwaltung, ein Bauträger, eine Beteiligungsholding, eine Marketingfirma) und darunter Dutzende „Projektgesellschaften“, an welchen wiederum die jeweiligen Zinshäuser hingen – im Lauf der Jahre kamen auch mehrere Neubauprojekte hinzu. Daneben disponierte Kreihlsler über eine Gruppe weiterer Immobiliengesellschaften, die er außerhalb des CPI-Geflechts angesiedelt hatte. Und ab den 2010er-Jahren kam noch eine deutsche Unternehmensstruktur aus zumindest fünf weiteren Rechtsträgern hinzu.

Alles in allem mehr als eine Hundertschaft von Unternehmen, auf welche Kreihlsler offenbar weitgehend unbedrängt zugreifen konnte. Nun steht der Verdacht im Raum, der Unternehmer habe seine Stellung in der undurchsichtigen Gruppe dazu missbraucht, um Dritte zu schädigen. Durch Misswirtschaft? Durch Untreue? Gar Betrug? Das lässt sich vorerst nicht beantworten. Auch belastbare Zahlen liegen noch nicht vor – wie überhaupt das öffentlich zugängliche CPI-Datenmaterial kläglich ist. Die nachfolgenden Angaben sind daher nur vorläufig:

- Nach profil-Recherchen hatte die CPI Immobilien GmbH allein zuletzt Verbindlichkeiten aus Anleihen in einer Größenordnung von 83 Millionen Euro. Zwei Tranchen im Nominale von 14 Millionen Euro hätten am 30. April dieses Jahres getilgt werden müssen. Das ist nicht geschehen, zugleich sind mittlerweile auch Zinstermine anderer Anleihen verstrichen. Die Kupons waren eingedenk des allgemeinen Zinsniveaus nicht ohne: Je nach Laufzeit bot CPI den Anlegern zwischen 5,5 Prozent und 8,5 Prozent pro Jahr.

Auch eine von Kreihlsler kontrollierte deutsche GmbH hat nach 2015 Anleihen begeben, wobei die Datenlage hier besonders diffus ist. Die Plattform finanzen.net ordnet dieser Gesellschaft derzeit fünf Anleihen im Nominale von insgesamt 30 Millionen Euro mit einer Verzinsung von bis zu fünf Prozent jährlich zu.

Soweit erkennbar, wurden die Schuldtitel allesamt als sogenannte Privatplatzierungen verkauft. Auf diesem Weg lassen sich Prospekt- und Berichtspflichten umgehen und man bleibt unter dem Radar der Finanzaufsicht.



- Neben den Anleihen verkaufte das Firmengeflecht auch Gewinn- oder Genussscheine. Welche Summen hier eingesammelt wurden, lässt sich nicht mit Gewissheit sagen. Laut dem letzten verfügbaren Geschäftsbericht der CPI-Gruppe führte diese Ende 2020 ein Genussrechtskapital von 15,69 Millionen Euro in den Büchern, doch dieser Betrag ist mit Vorsicht zu lesen. Der Jahresabschluss 2020 konsolidierte nur einen Teil des tatsächlichen Firmengeflechts und wurde obendrein nicht von einem Wirtschaftsprüfer testiert.
- In den einzelnen Projektgesellschaften kamen weitere Geldgeber zusammen: Um die Zinshäuser zu entwickeln, wurden einerseits klassische Bankkredite gezogen, andererseits auch Gesellschaftsanteile an private und institutionelle Anleger verkauft.

Was genau Kreihlsler getan hat und warum (und wer neben ihm allenfalls mitverantwortlich war), ist derzeit Gegenstand von Untersuchungen. Es deutet jedoch einiges darauf hin, dass der Unternehmer seit geraumer Zeit Probleme hatte, den Verpflichtungen gegenüber Investoren nachzukommen – und immer neue Schulden machte, um alte abzutragen. Damit wäre die CPI zum Ende hin ein Pyramidenspiel gewesen.

Von Anwalt Aigner: „Nicht autorisierte Kapitaltransaktionen“ © Bild: Faksimile

Seit dem 18. Mai dieses Jahres liegt beim Landesgericht Klagenfurt eine sogenannte Mahnklage gegen eine Kärntner CPI-Firma auf. Eingbracht hat sie der Wiener Rechtsanwalt Lukas Aigner im Namen einer Geschädigten. Es geht um 2008 erworbene Gewinnscheine im Gegenwert von mehr als 100.000 Euro, die ursprünglich mit fixen 7,5 Prozent im Jahr, später mit 5,5 Prozent, verzinst waren. Laut der Klage hatte die Klagenfurter GmbH die vertraglich zugesicherten Ausschüttungen zunächst über Jahre zu ihren Gunsten falsch berechnet, ehe sie die Auszahlungen 2020 überhaupt einstellte. Obendrein liefert die Klage Indizien dafür, dass die Gesellschaft spätestens ab 2018 nur noch vorgab, den Gewinnscheininhabern echte Gewinne auszuschütten. Vielmehr soll sie den Investoren unter diesem „Deckmantel“ bloß Teile des zuvor eingesetzten Kapitals zurückgezahlt haben: „Bei wirtschaftlicher Betrachtung entsprachen die Gewinnscheine ab 2018 einem unverzinsten Darlehen.“

Wenn das stimmt, dann hätten Kreihlslers Zahlungsschwierigkeiten bereits vor Jahren begonnen. Lukas Aigners Rechtsanwaltskanzlei vertritt übrigens auch Geschädigte im Fall der 2018 kollabierten Immobiliengesellschaft Wienwert. Und es soll tatsächlich einige Pechvögel geben, die Anleihen beider Firmen gekauft hatten.

*Update 27. Juni 2022: Durch die Bestellung eines regulären Geschäftsführers ist Gerd Konezny als Notgeschäftsführer nach wenigen Tagen wieder ausgeschieden.*



# Wiener Immobiliengruppe CPI in Turbulenzen: Anleger droht Totalverlust

( profil.at ) | Stand: 25.06.2022, 11:45

