

manager magazin online

URL: <http://www.manager-magazin.de/finanzen/artikel/0,2828,863465,00.html>

02. November 2012, 07:26 Uhr

Dubiose Wertgutachten

Immobilienhelden mit "Schädling" im Bestand

Von *Christoph Rottwilm*

Die S&K-Gruppe will mit dem Handel von Wohn- und Geschäftshäusern zu einem der großen Immobilienunternehmen in Deutschland aufsteigen. Tausende Anleger haben Millionen investiert. Doch Gutachten zum Wert der S&K-Immobilien werfen Fragen auf - und wecken Zweifel an der Seriosität der Firma.

Hamburg - Eine Jugendstilvilla in Frankfurt, Kennedyallee 123. An einer Wand im Eingangsbereich hängen die Portäts zweier antiker Heroen, kraftvoll, makellos, in Bronzeoptik und in Gold gerahmt. Es sind Stephan Schäfer und Jonas Köller, die Chefs der S&K Unternehmensgruppe, die dort ihren Sitz hat.

Die Pose hat Symbolwert. Denn Schäfer und Köller haben mit ihrer Firma Großes vor. Laut Website wollen sie die S&K-Gruppe zum "führenden Real-Estate-Unternehmen in Deutschland" machen. Der Weg dahin, so offenbar der Plan, führt über den Handel mit Immobilien, die - beispielsweise aus Zwangsversteigerungen oder anderen Notsituationen - günstig erworben und später möglichst mit Gewinn wieder veräußert werden.

Auch Erfolge gibt es offenbar bereits. Ein Referenzkatalog des Unternehmens listet reihenweise vergangene Immobiliendeals mit Gewinnspannen weit jenseits der 100 Prozent auf, [manager magazin online berichtete bereits darüber](#). Zudem stehen darin zahlreiche Objekte, die sich im Besitz der Firma befinden sollen. Deren Verkehrswerte liegen laut Katalog ebenfalls weit über den einstigen Kaufpreisen.

Insgesamt verwaltet S&K eigenen Angaben zufolge bereits einen Immobilienbestand mit einem Volumen von über 1,7 Milliarden Euro. Zudem werden Beteiligungen an Finanzdienstleistern mit Provisionserlösen von rund 100 Millionen Euro pro Jahr gehalten, heißt es. Auch Geschäfte mit institutionellen Investoren werden angeblich gemacht. Deren Namen nennt S&K allerdings auch auf Anfrage nicht.

Das Bild eines erfolgreichen Immobilienunternehmens

Kurzum: Die S&K-Gruppe, ein erfolgreiches Immobilienunternehmen auf Expansionskurs - dieses Bild soll offensichtlich vermittelt werden. Und daran glauben vermutlich auch tausende Anleger, die ihr Geld über verschiedene Kanäle bereits in die Firma gesteckt haben (siehe Kasten links). 7000 zufriedene Kunden hat die S&K-Gruppe eigenen Angaben zufolge bereits.

Doch wie lange werden die Kunden wohl noch so zufrieden sein? Hat der verwaltete Immobilienbestand tatsächlich den angegebenen Milliardenwert? Und wie valide sind die laut Katalog erzielten Wertzuwächse im Bestand, die auch zur Werbung neuer Anleger genutzt werden? Recherchen von manager magazin online werfen diese Fragen auf.

Im Mittelpunkt der Merkwürdigkeiten steht eine Schlüsselperson im S&K-Reich: Der Diplom-Ingenieur und Architekt Bernd Z. aus Frankfurt. Von ihm wurde der weitaus größte Teil der Immobilienwertgutachten im per Website öffentlich zugänglichen S&K-Referenzkatalog erstellt. Etwa 80 bis 100 Millionen Euro des aufgeführten Bestandes von insgesamt rund 120 Millionen Euro hat Z. attestiert, mit Briefkopf, Unterschrift und Rundstempel der Industrie- und Handelskammer (IHK) Frankfurt.

Ein genauer Blick zeigt jedoch: Soweit ersichtlich stempelt Z. die Analysen nicht als Immobilienwertgutachter ab, sondern als "Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, Von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main öffentlich bestellt und vereidigt". Mehrere Gutachten zu S&K-Objekten, die von Z. angefertigt wurden, und die manager magazin online vorliegen, tragen diesen Stempel.

IHK spricht von denkbaren strafrechtlichen Folgen

Unter Immobilienfachleuten ist klar: Zwischen Wertgutachtern und Schadensgutachtern liegen Welten. Beide müssen unterschiedliche Qualifikationen mitbringen und Anforderungen erfüllen. Und beide müssen, wenn sie das IHK-Siegel "öffentlich bestellt und vereidigt" führen wollen, unterschiedliche Sachkundeprüfungen ablegen. Nicht selten sprechen Wertgutachter hinter vorgehaltener Hand vieldeutig von "Schädlingen", wenn sie Schadensgutachter meinen.

Das Problem der S&K-Gruppe ist jedoch offensichtlich, dass Architekt Z. die Sachkundeprüfung der IHK Frankfurt für Wertermittlungen von Immobilien nie absolviert hat. Das bestätigt die IHK gegenüber manager magazin online. Eine Anfrage an Z., ob er diese Prüfung bei einer anderen IHK abgelegt habe, blieb unbeantwortet.

Und damit nicht genug: Einem Schreiben der IHK zufolge, das manager magazin online vorliegt, war Z. auch als Schadensgutachter von der Frankfurter Kammer lediglich in der Zeit vom 25. September 2007 bis 6. November 2010 bestellt. Die Gutachten, die manager magazin online vorliegen, stammen jedoch allesamt aus den Jahren 2011 und 2012.

Zwar ist die Tätigkeit als Wertgutachter frei ausübbar. Jeder darf diesen Titel verwenden, ohne dafür eine Ausbildung oder eine Zulassung nachweisen zu müssen. Fest steht jedoch: Architekt Z., der offensichtlich den größten Teil des S&K-Immobilienbestandes bewertet hat, ist entgegen dem Anschein, den seine Gutachten vermitteln, kein offizieller Wertgutachter, sondern Schadensgutachter. Und er verwendete bei der Unterzeichnung der Analysen einen Stempel der IHK, als er schon lange nicht mehr für die Kammer im Einsatz war.

IHK spricht von denkbaren strafrechtlichen Sanktionen

Gutachter Z. beantwortete eine Anfrage zu diesem Thema nicht. S&K-Chef Köller schreibt an manager magazin online, Z. zufolge sei die öffentliche Bestellung aus Altersgründen formell abgelaufen. Eine Verlängerung auf Lebenszeit sei von ihm beantragt und gemäß seinen Angaben auch genehmigt worden. Letzteres ist laut IHK allerdings nicht der Fall. "Eine unbefristete Bestellung sieht unsere Satzung nicht vor", schreibt die Kammer zudem an manager magazin online.

Ob eine IHK-Bestellung vorliegt oder nicht, sei "für uns allerdings unerheblich", so Köller weiter. Denn Z. sei "seit vielen Dekaden Architekt und Gutachter", nicht nur für "Schäden", sondern auch für die "Bewertung von Immobilien".

Leser der Wertgutachten können durch die Verwendung des Schadensgutachterstempels allerdings leicht in die Irre geführt werden, denn der ungeübte Blick wird den genauen Wortlaut des Stempels kaum wahrnehmen. Zudem verstieß Z., indem er den Schadensgutachterstempel verwendete, gegen klare Standesregeln, was nach Einschätzung von Experten justiziabel sein kann.

Die Mustersachverständigenordnung der Deutschen Industrie- und Handelskammer (DIHK) regelt eindeutig: "Bei Sachverständigenleistungen auf anderen Sachgebieten darf der Sachverständige nicht in wettbewerbswidriger Weise auf seine öffentliche Bestellung hinweisen oder hinweisen lassen." (Paragraf 12, Absatz 3)

Noch deutlicher wird die IHK Frankfurt. Auf Anfrage von manager magazin online will sie sich zwar zum konkreten Fall sowie möglichen Konsequenzen nicht äußern. Generell teilt die Kammer jedoch mit: "Die unbefugte Bezeichnung als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger ist nicht nur im geschäftlichen Bereich irreführend, da unwahr und kann daher wettbewerbsrechtlich abgemahnt werden. Sie erfüllt - vorsätzliches Handeln vorausgesetzt - zudem den Straftatbestand der Amtsanmaßung." Dazu zähle auch die unbefugte Nutzung von Stempeln und Siegeln, die auf einen öffentlich bestellten Sachverständigen hinweisen.

Ein Sachverständiger habe gemäß der Sachverständigenordnung der IHK Frankfurt nach Erlöschen der öffentlichen Bestellung Bestellsurkunde, Ausweis und Rundstempel zurückzugeben, so die Kammer.

S&K-Gutachten laut Experten "erheblich überhöht"

Strafrechtlich sanktioniert werden, so die IHK weiter, könne aber auch "jedes Verhalten eines öffentlich bestellten Sachverständigen, der seine öffentliche Bestellung auf Sachgebiete erstreckt, für die er gar nicht öffentlich bestellt und vereidigt ist". Gleiches gelte für Sachverständige, deren öffentliche Bestellung abgelaufen ist, die sich aber weiter als solche bezeichnen.

Das ist starker Tobak. Doch aus Sicht der S&K-Kunden und -Anleger ist es noch nicht alles. Für die Geldgeber des Unternehmens wäre die Sache weniger problematisch, wenn zumindest die in den Gutachten ermittelten Verkehrswerte der Immobilien stimmen würden. Das Problem ist jedoch: Das tun sie offenbar nicht unbedingt.

Michael Lemler aus Osterspai bei Koblenz ist seit Jahrzehnten Immobiliensachverständiger, von der IHK-zertifizierter Wertgutachter sowie Autor und Herausgeber einer Wertermittlungssoftware. Für manager magazin online hat er mehrere Gutachten, die Architekt Z. für S&K erstellt hat, unter die Lupe genommen. Sein Urteil fällt verheerend aus. "Sämtliche mir vorliegenden Wertermittlungen von Herrn Z. erscheinen erheblich überhöht", sagt Lemler, der sich über einzelne Objekte eigenen Angaben zufolge auch mit lokalen Sachverständigen und Fachleuten aus dem Immobilienbereich ausgetauscht hat.

Zum Hintergrund: Das zwei Gutachter bei gleichem Kenntnisstand zu ein und demselben Objekt unterschiedliche Verkehrswerte ermitteln, ist keine Seltenheit und wird auch juristisch nicht beanstandet - solange sich die Abweichungen innerhalb bestimmter Grenzen bewegen. Der Bundesgerichtshof (BGH) etwa erkennt Differenzen von bis zu 20 Prozent vom Verkehrswert oder Marktwert in die eine oder andere Richtung als marktkonform an. Das Schleswig-Holsteinische Oberlandesgericht in Schleswig erklärte zudem in einem Urteil aus dem Jahr 2007, Abweichungen von 12,5 Prozent hielten sich "noch im tolerablen Rahmen" (Az. 14 U 61/06).

Optimistische Parameter

In der Praxis allerdings gelten Experten zufolge oft andere Regeln. Insbesondere bei gängigen Objekten in transparenten, liquiden Märkten betrage die Toleranz selten mehr als 10 Prozent, sagt etwa Gernot Archner, Geschäftsführer des Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen BIIS.

Fälle aus dem S&K-Universum zeigen jedoch zum Teil offenbar deutlich stärkere Abweichungen. "In den Gutachten von Herrn Z. werden regelmäßig Parameter wie die Mietentwicklung, die Restnutzungsdauer oder die Annahme zum Zinssatz zu optimistisch angesetzt", erläutert Lemler. "Das zieht sich wie ein roter Faden durch die Dokumente."

Als Beleg führt er ein Fachmarktzentrum in Schortens, Niedersachsen, an, das angeblich 18,1 Millionen Euro wert sein soll. Zudem nennt Lemler ein Fachmarktzentrum in Lübeck, laut S&K 26,3 Millionen Euro wert. Letzteres findet sich zwar nicht im öffentlichen Referenzkatalog der Firma - die offenbar bestehenden Mängel bei der Wertbestimmung durch Z. lassen sich daran aber gut aufzeigen, so Lemler.

So veranschlagt Z. für das Fachmarktzentrum eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren. In der einschlägigen Fachliteratur sowie in der Wertermittlungsrichtlinie (WertR) des Bundesbauministeriums, die die Basis für Immobiliengutachten bilden, werden jedoch lediglich für Kauf- und Warenhäuser sowie für Einkaufszentren maximal derart lange Lebensdauern postuliert. Die Gesamtnutzungsdauer von Fachmarktzentren beträgt demnach höchstens 50 Jahre, eher sogar nur 30 bis 40 Jahre.

S&K will Immobilie weit unter angeblichem Wert verkaufen

Ähnlich verhält es sich laut Lemler mit dem Zinssatz, der im Gutachten zur Abdiskontierung der zukünftigen Erträge angesetzt wird. Gutachter Z. nimmt 5 Prozent an. Korrekt wären laut Lemler für Fachmärkte nach Branchenkonsens jedoch 6 bis 8 Prozent. Folge: Z. kommt zu einem höheren aktuellen Wert, weil er künftige Beträge schwächer abzinst.

"Für sich genommen wirken sich einzelne Parameter nicht so gravierend aus", sagt Lemler. "Wenn jedoch mehrere zu optimistische Größen angesetzt werden, verfälscht das das Gesamtbild erheblich."

Gutachter Z. weist Vorwürfe gegen die Qualität seiner Arbeit gegenüber manager magazin online zurück, äußert sich jedoch nicht konkret zum Fachmarktzentrum Lübeck. S&K-Chef Köller schreibt auf Anfrage: "Wenn Sie drei Gutachter beauftragen würden, eine Immobilie zu bewerten, so würden Ihnen drei unterschiedliche Ergebnisse präsentiert werden." Das liege zum einen an unterschiedlichen Bewertungsmethoden, zum anderen an unterschiedlichen Annahmen zu Parametern wie der Mietentwicklung oder der Nutzungsdauer. "Für uns ist einzig und allein relevant, wie viel man jetzt und heute am Markt für ein Objekt erzielt oder aber welches Entwicklungspotenzial es hat", so der Firmenchef.

Laut Köller existieren zu einigen von Z. bewerteten Objekten auch amtliche Versteigerungsgutachten, die zum Teil zu noch höheren Werten gelangen. "Verkehrswertgutachten basieren größtenteils auf Richtwerten wie dem Mietspiegel oder Daten vom Gutachterausschuss", so Köller. "Die am Markt zu erzielenden Preise können daher nach oben, aber auch nach unten abweichen."

Ein Haus in Sontra

Trotz allem kann der Eindruck entstehen, dass S&K seinen Immobilienbestand künstlich stark aufbläht. Und der Referenzkatalog wird von dem Unternehmen in der Werbung frischer Anlegergelder eingesetzt.

Als Beleg taugt möglicherweise auch [dieses Beispiel](#): Auf der Plattform Immobilienscout24 bietet S&K ein Mehrfamilienhaus im hessischen Sontra zum Verkauf an. "Provisionsfrei direkt vom Eigentümer", steht in der Headline. "Ideal für Bauträger"

Käufer können das sanierungsbedürftige Gebäude aus dem Jahr 1962 laut Angebot für 185.000 Euro erstehen. "Um diese Liegenschaft zu einem 'besseren' Preis verkaufen zu können, müssten wir umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchführen", erläutert S&K-Chef Köller gegenüber manager magazin online. "Rein aus Kapazitätsgründen haben wir uns dagegen entschieden und trennen uns nun von diesem Projekt."

Gemessen am Kaufpreis würde die Veräußerung auf dem offerierten Niveau laut Köller zwar angeblich zu keinem Verlust führen. Im Vergleich zum Wertgutachten sieht das aber anders aus. Denn im Referenzkatalog der Gruppe ist das Haus in Sontra mit einem Verkehrswert von 468.000 Euro aufgeführt. Das sind mehr als 150 Prozent mehr als der angebotene Kaufpreis. Das Gutachten erstellte Architekt Z. aus Frankfurt.

Mehr zum Thema:

Verkauf weit unter Wert: Merkwürdige Immobilienofferte von S&K
<http://www.manager-magazin.de/fotostrecke/fotostrecke-89210.html>

Fondsinitiator: Wölbern Invest kämpft gegen eigene Kunden (manager magazin online)
<http://www.manager-magazin.de/finanzen/artikel/0,2828,862623,00.html>

Mehr Anzeigen: Geldwäscher "investieren" in Immobilien (manager magazin online)
<http://www.manager-magazin.de/finanzen/artikel/0,2828,863953,00.html>

Ex-Marktführer in Not: MPC Capital und das 738-Millionen-Euro-Problem (manager magazin online)
<http://www.manager-magazin.de/finanzen/artikel/0,2828,862717,00.html>

Umfrage: Immobilien-Nachfrage erreicht Höhepunkt (manager magazin online)
<http://www.manager-magazin.de/finanzen/immobilien/0,2828,862954,00.html>

Geldanlage: Finanzminister entschärft Regulierungsplan für Fonds (manager magazin online)
<http://www.manager-magazin.de/finanzen/artikel/0,2828,861844,00.html>

Immobilien: "Zwei lukrative Strategien in einer" (manager magazin online)
<http://www.manager-magazin.de/finanzen/geldanlage/0,2828,629349,00.html>

Mehr zum Thema Immobilien: Alle Artikel, Fakten und Hintergründe
<http://www.manager-magazin.de/thema/immobilien/>

© manager magazin online 2012

Alle Rechte vorbehalten

Vervielfältigung nur mit Genehmigung der manager magazin Verlagsgesellschaft mbH