

Sie sind wieder da

Stephan Schäfer und Jonas Köller ließen es mit dem Geld ihrer Anleger richtig krachen. Die Party endete im Gefängnis. Nun scheinen die beiden wieder im Geschäft zu sein

TEXT Melanie Bergermann, Florian Weyand



Nach ihrer Haftentlassung mischen die S&K-Gründer wieder in einem Immobilienunternehmen mit

Baden-Baden, im Dezember: Es ist früher Abend, als hier im Frühstücksraum eines Dreisternehotels zwei Fraktionen aufeinandertreffen. Die eine Gruppe repräsentiert die Eigentümer von drei Wohnungen. Die andere Seite vertritt die Eigentümer einer Millionenvilla. Sie teilen sich ein etwa 3000 Quadratmeter großes, parkähnliches Areal. Doch in dem vornehmen Viertel gibt es Knatsch, seit etwas mehr als einem Jahr – wegen einer Kompostanlage etwa und wegen einiger Pkw-Stellplätze. Genau genommen gibt es Knatsch, seit die Frankfurter Abaton GmbH die Villa gekauft hat. Abaton wird an diesem Abend unter anderem von zwei Männern repräsentiert. Diese Männer fallen auf: teure Anzüge, dicke Uhren, freches Auftreten. Namentlich sollen sie sich nicht vorgestellt haben. Trotzdem wollen Teilnehmer sie erkannt haben: Es soll sich um Jonas Köller und Stephan Schäfer handeln. In den Boulevardmedien wurden sie vor neun Jahren als „Protz-Makler“ bekannt. „Ich kannte sie aus den Zeitungen und aus dem Fernsehen“, sagt einer, der an dem Abend in Baden-Baden dabei ist. Schäfer und Köller äußern sich hierzu nicht.

LUXUS AUF KOSTEN DER ANLEGER

Kaum ein Anlageskandal sorgte so für Aufsehen wie die Pleite der S&K-Gruppe, benannt nach ihren Gründern Schäfer und Köller. Mehr als 6000 Anleger hatten rund 140 Millionen Euro in geschlossene Fonds eingezahlt, wohl regelmäßig in der Annahme, das Geld würde in Immobiliengeschäften der S&K-Gruppe fließen. Das meiste Geld ging auch in Form von Darlehen an S&K-Gesellschaften, doch nur ein Teil wurde wirklich in Häuser investiert. Viel wurde verbrannt, ein Teil veruntreut – bis im Februar 2013 mehr als 1000 Ermittler bundesweit rund 130 Wohn- und Geschäftshäuser durchsuchten. Bis Schäfer und Köller verhaftet wurden. Wesentliche Firmen der S&K-Gruppe meldeten Insolvenz an. Eine zweistellige Rendite hatten Schäfer und Köller Anlegern teilweise versprochen. Die meisten erhielten nicht einmal ihren Einsatz zurück. Bei den „Protz-Maklern“ ist offiziell nichts zu holen. Beide sind privat insolvent.

Umso erstaunlicher ist da der recht aufwendige Lebensstil, den beide heute ►

wieder pflegen sollen. Auch mischen sie wieder im Immobiliengeschäft mit. Es steht wohl sogar ein Börsengang auf der Agenda.

Jonas Köller, so wird es das Landgericht Frankfurt später formulieren, wächst in behüteten Verhältnissen auf. Die Fachoberschule verlässt er als Jahrgangsbester, ein anschließendes BWL-Studium bringt er nicht zu Ende. Als junger Erwachsener lernt er Schäfer kennen. Der beginnt nach der Hauptschule eine Maurerlehre, bricht ab, eröffnet stattdessen ein Sonnenstudio und vertickt Klamotten im Internet.

Die beiden Jugendlichen wollen viel Geld verdienen. Für ein Foto posiert Jonas Köller mal mit einer Maschinenpistolentrappe in der rechten Hand – über ihm der Spruch: „Get rich or die tryin“. Schäfer ist nicht anders: Um sich zu motivieren, hat er einen Scheck ausgedruckt. Der Betrag darauf: eine Milliarde Euro.

Schäfer träumt von Villen in São Paulo und Miami, von mehreren Helikoptern und von einem eigenen Learjet. Bis Mitte Januar 2017 eine bildschöne Milliardärin zur Ehefrau zu nehmen steht ebenfalls auf seiner To-do-Liste.

Immobilien­geschäfte sollen es möglich machen. Schäfer und Köller ersteigern Wohnungen und verkaufen sie mit Gewinn weiter. Ihre Idee, daraus Geschäfte im großen Stil zu machen, sollen offenbar Anleger finanzieren. Geschlossene Fonds werden aufgelegt und Fondsverwaltungen gekauft. Bis Schäfer und Köller schlussendlich über Mittel in Höhe von rund 240 Millionen Euro herrschen.

Beide wohnen in imposanten Villen im unterfränkischen Erlenbach etwa und in Offenbach bei Frankfurt. Zum S&K-Fuhrpark gehören Porsches, Ferraris

und ein Lamborghini. Zur Party anlässlich des 30. Geburtstags von Köller kommen ein paar B-Promis, Frauen in Bikinis, ein paar Zebras und ein Elefant.

Ein solches Leben muss man erst einmal erwirtschaften, nebst den Provisionen für den Vertrieb und den Renditen, die Schäfer und Köller ihren Anlegern versprochen. Dafür hätten sie am Fließband erfolgreiche Deals abschließen müssen. Haben sie aber nicht.

SUCHE NACH DEM GOLDSCHATZ

Die Staatsanwaltschaft Frankfurt beauftragte die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PwC, nachzuvollziehen, was mit dem Geld geschah, das Anleger in den Fonds S&K Sachwerte Nr. 2 eingezahlt haben. Die Prüfer kommen zu dem Schluss, dass ein Teil des Geldes durchaus in Immobilien angelegt ist – allerdings nur ein kleiner Teil. Was die Anleger auch finanzierten: Flüge nach Las Vegas, Hongkong oder Miami, Juwelen, Klamotten. Zudem wurde viel Geld in bar abgehoben, zeitweise rund 100 000 Euro im Monat. Die Gutachter schreiben, den von Anlegern eingezahlten 61,3 Millionen Euro stünden nachvollziehbare Vermögenswerte in Höhe von lediglich knapp sechs Millionen Euro gegenüber. Köllers Anwalt erklärt, sein Mandant kenne dieses Gutachten nicht.

Als die Polizisten später ausrücken, stellen sie Bargeld und Wertgegenstände sicher, darunter Goldbarren und teure Uhren, Manschettenknöpfe, Möbel und Taschen von Louis Vuitton. Die Staatsanwaltschaft lässt sogar einen Bagger kommen. Er soll nach einem Goldschatz graben. Ohne Erfolg.

Am Ende klappt eine große Lücke zwischen dem von Anlegern eingezahlten Geld und den sichergestellten Vermögenswerten. Wie viel genau die Anleger noch erwarten können, ist immer noch offen – und vor allem abhängig vom Fonds, in den sie einst investierten. Im Umfeld der Insolvenzverwalter heißt es, die Quote werde sich voraussichtlich im unteren zweistelligen Prozentbereich bewegen. Köllers Anwalt erklärt, eine Aussage über etwaige Quoten sei aktuell nicht möglich, da die Insolvenzverfahren noch nicht abgeschlossen seien.

So oder so stehe aus Sicht seines Mandanten fest: Wäre nicht ein Großteil der Vermögenswerte der S&K-Gesellschaften zerstört worden, würde die Quote höher ausfallen. So seien etwa durch den Arrest von Vermögenswerten Geschäfte zum Stillstand gekommen, erklärt Köllers Anwalt. Zahlreiche Immobilien seien nicht mehr bewirtschaftet und zwangsversteigert worden. Aus Sicht seines Mandanten sei erwiesen, dass „die Gesellschaften heute noch existieren würden und profitabel wären, wenn es die Maßnahmen nie gegeben hätte“. Mit anderen Worten: Köller sieht sich als Opfer.

Zu holen ist bei Köller und Schäfer jedenfalls nichts mehr. 2017 wurden beide wegen Untreue zu achteinhalb Jahren Haft verurteilt. 2019 beziehungsweise 2021 meldeten sie Privatinsolvenz an. Ihre Verwalter sagen, dass die Verfahren noch laufen. Wie eine Privatinsolvenz im Falle von Jonas Köller aussieht, beschreiben mehrere Personen, die ihn nach seiner Haftentlassung gesehen haben wollen, so: Er fahre ein teures Auto, trage Rolex und habe zuweilen viel Bargeld dabei.

EINE VERMÖGENDE FAMILIE

Köllers Anwalt erklärt, sein Mandant verfüge über ein Einkommen als Einkaufsleiter einer Immobiliengesellschaft und werde unter anderem von seiner Familie unterstützt. Das Fahrzeug? Gehöre seiner Arbeitgeberin. Die Villa mit Schwimmbad, Sauna und Outdoorokino, die Köller einst bewohnte und jetzt für 1,8 Millionen Euro zum Verkauf steht? Gehöre Köllers Bruder.

Stephan Schäfer wird ähnlich beschrieben: teurer Anzug, teure Uhr, Luxusauto. Einen Fragenkatalog der WirtschaftsWoche ließ er unbeantwortet. Einst besaß er eine imposante Villa im Taunus. Laut dem letzten offiziellen Eintrag im In-

„Mein Mandant wird gelegentlich durch seine Familie und von Freunden unterstützt“

Anwalt von Jonas Köller



Stephan Schäfer posierte gern mit teuren Autos und leicht bekleideten Frauen



Tierische Party: Für Jonas Köllers 30. Geburtstag wurde ein Elefant organisiert

Vor ihrer Verhaftung im Jahr 2013 hatten Stephan Schäfer (links) und Jonas Köller noch Grund zum Lachen



solvenzregister wohnt er aber nicht mehr dort, sondern in einer Mietskaserne in Rheinbach. Dafür wohnt nun Schäfers Ehefrau in der Villa.

Schäfers einstige Villa in Offenbach blieb offenbar ebenso in der Familie. Jahre nach der S&K-Insolvenz waren zeitweise Angehörige von Jonas Köller beteiligt.

Und geschäftlich?

Da scheint es auch rundzulaufen.

Zurück nach Baden-Baden: Auf einem Hügel nahe der Innenstadt führt eine steile, kurvige Straße an prachtvollen Villen vorbei. An den Fassaden hängen Videokameras, Sportwagen parken am Straßenrand. Am Ende der Straße, hinter einem schwarzen, goldverzierten Eingangstor befindet sich ein dreigeschossiger Prachtbau mit auffälligem Erker. Abaton hatte das Objekt erworben und dann einzelne Wohneinheiten weitergereicht. Etwas abseits davon, aber auf demselben Gelände, steht ein Haus mit einer auffälligen Steinfassade, in dem sich drei

Wohnungen befinden. Abaton und die Wohnungsinhaber bilden eine Eigentümergemeinschaft. Deshalb auch das Treffen im Dezember in einem nahe gelegenen Hotel.

Die Abaton GmbH selbst residiert ebenfalls in Bestlage – in der Villa Main Suites, im Frankfurter Westhafen, direkt am Main. Als Geschäftsmodell wendet sich das Unternehmen an Besitzer von Immobilien, die kurz vor der Zwangsversteigerung stehen. In einer Werbebroschüre heißt es: „Wir zwingen Ihre Bank die Versteigerung zurückzunehmen, indem Sie Ihr Haus an Abaton übertragen.“ Im Gegenzug löst Abaton dann die Schulden des Eigentümers bei der Bank ab. Ein Rechenbeispiel in dem Flyer legt nahe, dass Abaton aber nicht allzu viel zahlen will. Hier nach würde Abaton für ein Objekt mit einem Verkehrswert von 270 000 Euro den Preis zahlen, der bei einer Zwangsversteigerung zu erwarten wäre. In dem genannten Beispiel wären das 150 000 Euro.

Für den Verkäufer ist ein solcher Deal, rein finanziell betrachtet, nicht unbedingt attraktiv. So soll Abaton etwa ein Haus in Bayern für 610 000 Euro zum Verkauf angeboten haben. Gemäß Vertrag hatte Abaton für das Haus im Jahr 2018 aber nur 280 000 Euro gezahlt. Abatons Anwalt äußert sich hierzu nicht, mit Verweis auf den Datenschutz.

Immobilien Eigentümer lassen sich auf solche Deals womöglich ein, weil Abaton ihnen ein Angebot macht: Nach dem Verkauf können sie noch ein Jahr mietfrei in dem Haus wohnen und in dieser Zeit das Haus auch zurückkaufen. So können sich die Eigentümer noch ein weiteres Jahr lang an die Hoffnung klammern, dass sich ihre Geldprobleme lösen lassen.

Allerdings ist der Rückkauf teuer. In einem Fall hat ein Eigentümer seine Immobilie für 280 000 Euro an Abaton verkauft. Zurückkaufen kann er das Haus nach zwölf Monaten für 350 000 Euro, so steht es jedenfalls im Vertrag. Das ist ein ▶



Im Februar 2013 durchsuchten Polizisten etliche Immobilien, darunter auch die Villen der S&K-Gründer



Das Landgericht Frankfurt verurteilte die S&K-Gründer 2017 wegen Untreue zu mehrjährigen Haftstrafen

Aufschlag von 25 Prozent. Abaton äußert sich hierzu nicht und verweist abermals auf Datenschutzgründe.

Schäfer und Köller sind weder Geschäftsführer noch Eigentümer von Abaton. Das wäre wohl auch schwierig: Wer wegen Untreue verurteilt wird, darf in der Regel fünf Jahre lang nicht als Geschäftsführer einer GmbH tätig werden. Haftzeiten werden nicht mitgerechnet. Und weil sie gerade eine Privatinsolvenz durchlaufen, nähme man ihnen nennenswertes Vermögen sowieso weg.

Mehrheitsgesellschafter von Abaton ist vielmehr eine Schweizer Aktiengesellschaft. Wer dahinter steht, lässt sich anhand öffentlicher Quellen nicht nachvollziehen. Ein Vertreter des Unternehmens möchte sich auf Nachfrage nicht äußern.

Nichtsdestotrotz scheinen Jonas Köller und Stephan Schäfer bei Abaton eine Rolle zu spielen. So sollen sie in Baden-Baden nicht nur bei der Eigentümerversammlung, sondern auch bei der Villa selbst aufgeschlagen sein, um die es bei dem Treffen ging. Köllers Anwalt erklärt, es gebe kein öffentliches Interesse daran, wo sich sein Mandant an einem Tag im Dezember aufgehalten habe. Ein Anwalt von Abaton äußert sich nicht und verweist auch hier auf Regeln zum Datenschutz.

Bei einem Anruf auf einer von Abaton im Internet angegebenen Handynummer nimmt jedenfalls ein Herr Köller ab. Noch während des Gesprächs schickt er eine Mail. Die Adresse enthält den Namen Jonas Köller. Ebenso tauchen die Namen Köller und Schäfer in der Adresszeile von internen Abaton-Mails auf. Unter besagter Nummer ist außerdem ein Telegramm-Profil registriert. Das zugehörige Foto zeigt Jonas Köller im Nadelstreifenanzug und mit Krawatte.

Geschäftsmodelle wie das der Abaton sind nicht illegal. Unter gewissen Umständen können sie aber sittenwidrig sein. Das ist der Fall, wenn der Käufer des Hauses die Notlage des Verkäufers zu stark ausnutzt und beispielsweise die Ausübung der Rückkaufoption an Bedingungen knüpft, die der Verkäufer kaum erfüllen kann. „Eine Sittenwidrigkeit kann auch vorliegen, wenn Leistung und Gegenleistung in einem auffälligen Missverhältnis stehen“, sagt Rechtsanwalt Ralph Werner von der Kanzlei Oikon. Das könne etwa der Fall sein, wenn der Kaufpreis weniger als 50 Prozent des Verkehrswerts eines Hauses beträgt. Ein Abaton-Anwalt erklärt, das Unternehmen schließe keine sittenwidrigen Verträge. Es lägen bislang auch ausschließ-

lich Gerichtsentscheidungen vor, die bestätigten, „dass die Vorgehensweise meiner Mandantin nicht sittenwidrig ist“.

NEUE WACHSTUMSFANTASIEN

In der Villa Main Suites sitzt auch noch die Elsterhit GmbH, die bald in Neon Grundbesitz umbenannt werden soll. Die Neon macht nach eigenen Angaben auch Geschäfte mit Immobilien. Ihre Internetseite wurde vor einigen Tagen vom Netz genommen. Gemäß der Whois-Domain-Datenbank fungierte die Abaton GmbH als Ansprechpartnerin für die Neon-Seite. Ein Abaton-Vertreter erklärt, das Unternehmen habe die Seite weder gehostet noch registriert. Neon Grundbesitz gehört je zur Hälfte Schäfers Frau und Köllers Bruder. In der Villa Main Suites werden offenbar große Pläne geschmiedet.

Auch dieses Mal sollen externe Anleger die Wachstumsfantasien finanzieren. Auf der Abaton-Homepage heißt es, dass man mittelfristig kapitalstarke Minderheitsgesellschafter aufnehmen und das Unternehmen danach an die Börse bringen wolle. Der Traum vom Milliardenvermögen geht offenbar weiter. Hoffentlich geht er im Fall der Fälle für Anleger gut aus.