

Anlage zur Drucksache 21-3050

Auszüge zu einer ersten Bewertung des KPMG Berichtes

Die von KPMG untersuchten Vorwürfe von Viceroy beziehen sich auf drei Themenkomplexe:

- Vorwurf von Transaktionen mit mutmaßlich nahestehenden Personen
- Vorwurf überhöhter Immobilienbewertungen
- Vorwurf falscher Darstellung des Verschuldungsgrads.

Insgesamt ergibt der KPMG Bericht das desaströse Bild eines dubiosen Immobilienunternehmens, in dem es so gut wie keine „corporate governance“ gibt; in dem der Immobilienunternehmer Caner nach Lust und Laune jenseits aller Ordnungsregeln einer börsennotierten Aktiengesellschaft walten und schalten kann, wie er es will; selbst Millionen-teure Rechnungsvorgänge schlecht oder gar nicht dokumentiert sind; Immobilientransaktionen eher wie „Scheintransaktionen“ aussehen; die ordnungsgemäße Ausführung der Anleihen in Bezug auf „loan to value“ (Verschuldungsgrad in Bezug auf Immobilienwert) zumindest als zweifelhaft gelten muss; und die Finanzierung der anstehenden Projektentwicklungen als ungesichert angesehen wird.

Der Bericht ist eine knallharte Ohrfeige für die Adler Group. Ein seriöses Immobilienunternehmen sieht anders aus.

Ausdrücklich weist KPMG darauf hin, dass viele Unterlagen unvollständig waren. (1.4, S. 9) 2.6.9, S. 15: „KPMG stand in der Email-Review ein wesentlicher Teil der E-Mail-Dokumente nicht zu Verfügung. Somit konnten wesentliche Inhalte zu den Untersuchungsgegenständen im Bericht basierend auf dieser Erkenntnisquelle nicht untersucht werden.“

An sehr vielen Beispielen wird gezeigt, welcher riesige Einfluss von [REDACTED] auf das Unternehmen ausgeht. (4.1.1.2, S.32) [REDACTED] hatte maßgeblichen Einfluss auf die Adler Group, er hat „mehrfach Strategiemeetings mit Organen der Adler Group anberaumt und unter anderem in Personalentscheidungen, Vorbereitung von strategischen Entscheidungen sowie Einzelthemen aus Transaktionen Einfluss genommen“. Unmittelbar danach heißt es: „KPMG wurde ein erheblicher Teil der E-Mail-Dokumente nicht übergeben, sodass wir nicht ausschließen können, dass sich daraus weitere oder andere Erkenntnisse ergeben hätten.“ Die Beratungsverträge mit [REDACTED] umfassten 12 Mio. Euro. Ein Mitglied des Aufsichtsrates der Adler AG sagte, er habe keine Kenntnis vom Beratervertrag mit [REDACTED] im Zusammenhang mit der Übernahme der ADO-Group gehabt. (4.1.1.2.3, S.33)

Auf den folgenden Seiten (4.1.1.3.4, S.40ff.) wird ausführlich beschrieben, wie jenseits aller „corporate governance“-Regeln die Beziehungen zwischen der Adler-Group intern und dem [REDACTED] nahestehenden Kreis von Externen erfolgte. Die Art der Einflussnahme legt sehr nahe, dass die Vorwürfe, Caner habe einen erheblichen Einfluss auf Adler, richtig sind. Dazu gehört auch, dass die Vertreter von Adler immer wieder das Privatflugzeug von [REDACTED] nutzten. (S. 50) Im Zusammenhang mit den „bevorstehenden Projektübernahmen Consus SE/Gröner Group“ wird aus internen Mails von Adler-Mitarbeitern deutlich, dass [REDACTED] das letzte Wort über den Preis habe. (S. 52) Adler fragte bei [REDACTED] nach Privatdarlehen, ohne dass KPMG dies aufklären konnte. (S. 56) Offenbar entschied [REDACTED] auch, wer bei Consus CEO wird. (S. 58) Zu bedenken dabei ist, dass Caner kein Organ der Adler Group ist. Wir müssen aber davon ausgehen: Er ist der Hintermann, der alles entscheidet. Der Vorwurf, dass [REDACTED] die Consus Real Estate vor Übernahme durch Adler ausgeplündert und damit Adler geschadet habe, kann laut KPMG „nicht widerlegt werden“. (4.1.2.3.2, S. 89)

Viele der Immobilientransaktionen mit [REDACTED] nahestehenden Personen wirken höchst dubios. So z.B. das Projekt „Gerresheim“ (4.1.1.2, S.79) Der Vorwurf, wonach der Verkaufspreis für Gerresheim -verkauft an [REDACTED] Schwager, deutlich überhöht war, kann

nicht widerlegt werden. Bemerkenswert ist dabei, dass der Kaufpreis nie in voller Höhe bezahlt wurde. Alles sieht also nach einem Scheingeschäft aus. KPMG schreibt weiter: „Zusätzlich ist der Ablauf des Verkaufsprozesses nicht nachvollziehbar und weist – gemessen an allgemeinen, üblichen kaufmännischen Grundsätzen- erhebliche Unklarheiten von der Anbahnung bis zur Abwicklung der Transaktion auf.“ (S. 80) Ein ordentliches Unternehmen arbeitet so nicht.

Die Immobilienbewertungen werden zwar von KPMG im Wesentlichen bestätigt (was für die bilanzielle Richtigkeit der Jahresabschlüsse von Bedeutung ist), doch bleiben auch hier Fragen. Z.B. in Bezug auf die Bewertung der Accentro Real Estate AG, die „zu hoch“ sei. (4.1.2.4.2, S. 95) Auch sei Kauf von 50% der CG Group für 872 Millionen Euro für KPMG „nicht nachvollziehbar“. (4.1.2.5.2, S.98) Auch hier: Mehr Fragen als Antworten. KPMG weist im Übrigen darauf hin, dass Adler Projekte überwiegend in B- und C-Lagen habe. (S.106)

Auch muss die BaFin auf jeden Fall aktiv(er) werden. Nach dieser Beobachtung von KPMG zu den immerhin über 5 Mrd. Anleihen mit LTV-Klauseln muss sie unseres Erachtens eingreifen: „Die von Adler Group S.A. und Adler Real Estate AG aus den Anleihebedingungen abgeleiteten LTV-Berechnungsschemata entsprechen nach Einschätzung von KPMG den textlichen Vorgaben der jeweiligen Anleihebedingungen nicht vollständig“. (S.119) Die Überschreitung des LTV bei Adler Real Estate AG betrage 60%.