

Drei unabhängige Experten beweisen: fairvesta ist besser als ihr Ruf

Am 11.12.2013 fand im Parkhotel am Stuttgarter Flughafen die erste Pressekonferenz der Unternehmensgeschichte von fairvesta statt. Anlass war die Präsentation der Ergebnisse von drei unabhängigen Prüfern, die das Geschäftsmodell von fairvesta aus den Perspektiven des Anlegerschutzes, des Fonds-Monitorings und der Immobilienwirtschaft transparent durchleuchtet haben. Die Bilanz: Alle Immobilientransaktionen sind einwandfrei anhand der Investitionskriterien erfolgt. Das Geschäftsmodell von fairvesta ist plausibel. Die Pressekonferenz war zugleich ein Dialogangebot an die Medien, das fast alle maßgeblichen Publikationen angenommen haben.

fairvesta ist als Unternehmen von der eigenen Investitionsstrategie fest überzeugt. In der Öffentlichkeit sind in jüngster Vergangenheit vermehrt Zweifel am Geschäftsmodell des Unternehmens aufgekommen. Diese Kritik nimmt das Unternehmen sehr ernst. Daher hat sich fairvesta Mitte Oktober 2013 entschlossen, ihr Geschäftsmodell gleich drei unabhängigen Prüfungen aus unterschiedlichen Perspektiven unterziehen zu lassen.

Die Anlegerschutzkanzlei Dr. Steinhübel Rechtsanwälte nahm alle Käufe und Verkäufe aller Immobilienhandelsfonds von fairvesta aus der Perspektive des Anlegerschutzes in Augenschein und überprüfte objektiv die wichtigsten Zahlen, Daten, Fakten und Originalurkunden. Die Dextro Group Germany führte ein aktuelles Monitoring zu jedem einzelnen Fonds und zu fairvesta im Ganzen durch. Der Analyst Stephan Appel recherchierte intensiv über fairvesta-Immobilien mit Leerstand oder angeblichen Problemlagen.

Die drei Instanzen präsentierten ihre gewonnenen Erkenntnisse auf der Pressekonferenz. Alle kamen unabhängig voneinander auf das Ergebnis: Das Geschäftsmodell von fairvesta ist plausibel und funktioniert.

Das Ergebnis des Anlegerschutzanwalts Dr. Steinhübel

Dr. Heinz Steinhübel zeigte das Ergebnis seiner Überprüfung, die sich auf alle Publikums-Immobilienhandelsfonds von fairvesta erstreckt und auf eingesehenen Originaldokumenten des Fonds und der Immobilien beruht. Dabei stellte er fest (Auszug):

- „Bei allen abgeschlossenen Immobilienerwerben sind die fairvesta-Fonds als Eigentümer im Grundbuch eingetragen“
- „In allen Fällen liegen die Kaufpreise der Immobilien deutlich unter den gutachterlich festgestellten Verkehrswerten“
- „Alle Immobilienwertgutachten wurden von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erstellt“
- „Im Falle von Immobilienveräußerungen übersteigen die Verkaufspreise die Einkaufspreise deutlich“

Die Aussagen des Fonds-Monitorings der Dextro Group im Einzelnen

Georgi Kodinov von der Dextro Analyse stellte umfangreiche Statistiken vor, die ebenfalls aus Originalunterlagen resultieren. In die Berechnungen, die mittels einer vom Institut Deutscher Wirtschaftsprüfer (IDW) zertifizierten Software aufgestellt wurden, flossen alle Immobiliendaten von fairvesta ein. „Insgesamt wurden 192 Immobilienstandorte aus 10 Fonds der fairvesta als Datenbasis untersucht.“ Für jeden einzelnen Fonds konnte so eine Simulation anhand von Risikomodellen und historischen Daten erstellt werden. In den Prüfberichten der noch aktiven Fonds heißt es:

- „Dem Ergebnis der Simulation kann entnommen werden, dass die von der Anbieterin prognostizierten laufenden Überschüsse im Allgemeinen plausibel sind.“

Exemplarisch einige Auszüge aus dem Fonds-Monitoring des fairvesta Mercatus VIII:

- „Die Prognose der Anbieterin bzgl. des Fondsvolumens wurde übertroffen.“
- „Im Jahr 2011 wurde in 17 Objektstandorte investiert, 7 Verkaufstransaktionen wurden bereits nach einer durchschnittlichen Haltezeit von 1,06 Jahren vollzogen. Der Gesamtverkaufspreis lag ca. 31% über dem ursprünglich gezahlten Gesamteinkaufspreis und ca. 32% unter dem Gesamtverkehrswert der verkauften Immobilien.“
- „Die zum Zeitpunkt des Erwerbs durchschnittliche Einkaufsrendite aller bisher erworbenen Immobilien betrug 13,19% des Gesamtkaufpreises. Der Gesamtverkehrswert betrug rund 159 Mio. Euro und lag somit ca. 53% über dem Gesamtkaufpreis.“
- „Bei den Mieteinnahmen geht die Anbieterin von einer durchschnittlichen Mietrendite von ca. 10,69% p.a. aus. Dies halten wir für plausibel: Die Werte lassen sich anhand des historischen Portfolios der fairvesta bestätigen.“
- „Die im Rahmen der Simulation ermittelte IRR-Rendite liegt bei 11,90% p.a.“

Im Vergleich der Renditeprognosen der Dextro Group mit den Aussagen von fairvesta wird die Differenz zwischen linearer Renditeberechnung und der Zinseszinsrechnung deutlich. Daher fallen die Simulationen von Dextro niedriger aus. Ein Beispiel: Für den Fonds Mercatus VIII wurde laut Prospekt eine Rendite in Höhe von 13,96 Prozent prognostiziert. Das neutrale Szenario von Dextro erreicht einen Simulationswert von 11,90 Prozent Rendite nach IRR-Standard. Sollte dieser Fall eintreten, so wäre dies nach Ansicht von fairvesta immer noch eine Rendite weit oberhalb des Marktniveaus – und das, obwohl die Abweichung hier „rechnerisch“ fast ein Sechstel beträgt. fairvesta hat sich dazu entschlossen, die Renditeangaben für die Zukunft linear und nach IRR-Standard (mit Zinseszins) zu tätigen. Das schafft zusätzliche Vergleichbarkeit und beugt weiteren Missverständnissen vor.

Der Ausblick der Dextro Group Germany für die Immobilienhandelsfonds fairvesta I, III, IV sowie Mercatus VI bis XI ist „stabil“ – bei fairvesta V fiel er „positiv“ aus. Dies ist der einzige Fonds, deren „Fair Value“ mit 94,1 Prozent unterhalb von 100 Prozent liegt. Der höchste Wert findet sich bei fairvesta Mercatus VIII mit einem Fair Value von 151,1 Prozent. Unter dem Begriff Fair Value wird im angelsächsischen Rechnungswesen ein Betrag verstanden, zu dem die sachverständigen und unabhängigen Geschäftspartner aktuell bereit wären, einen Vermögenswert zu tauschen. Er ähnelt damit dem so genannten „aktuellen Zweitmarktwert“.

Eine genaue Begriffserläuterung ist auf der Website von fairvesta in der Nachberichterstattung zur Pressekonferenz zu finden. Der durchschnittliche „Fair Value“ über alle Fonds beträgt 117,99 Prozent und ist damit weit besser als der Branchendurchschnitt.

Alle Immobilienhandelsfonds werden ab sofort einem externen und kontinuierlichen Fonds-Monitoring durch die Dextro Group unterworfen.

Das Fazit der Leistungsanalyse von CHECK und die Erkenntnisse zum Fonds „fairvesta II“

Stephan Appel von CHECK konnte aus verkehrstechnischen Gründen leider nicht seinen vorgesehenen Part bei der Pressekonferenz wahrnehmen. Seine Ergebnisse wurden den anwesenden Journalisten in Form seiner Leistungsanalyse ausgehändigt, die auch auf der Internetseite von fairvesta zu finden ist. Darin heißt es:

- „lückenloser Nachweis der Vertragsdokumente und Mieterlisten erlaubt ein umfassendes Gesamtbild des Unternehmens“
- „Im Branchenvergleich ist das fairvesta-Geschäftsmodell grundsätzlich überdurchschnittlich solide aufgestellt.“
- „Per Stand 30.09.2013 liegt bei den Ist-Mietrenditen kein Fonds unter 8 % bezogen auf die tatsächlich gezahlten Kaufpreise.“
- „Im Durchschnitt kaufte fairvesta über alle Objekte zu ca. 55 % der Verkehrswerte ein.“
- „Wir haben kein wirklich notleidendes Objekt identifizieren können.“
- „Der Durchschnitt von ca. 3 Jahren Haltedauer wurde bisher in etwa eingehalten.“
- „Ein Weiterverkauf von Immobilien an eine fairvesta nahestehende Gesellschaft ist mit Ausnahme des Objektes Chronos im Jahre 2009, welcher mit 100% Zustimmung der Gesellschafter/Anleger erfolgte, nicht festzustellen gewesen.“
- „Geheimhaltung der Namen und Kaufpreise ist Bestandteil des Geschäftsmodells.“
- „Anleger und Beiräte haben gleichwohl das Recht, die Immobilien und Geldtransaktionen einzusehen“

Auch die anonym im Internet geführte Diskussion über den Verkauf der Objekte und die Rendite des Fonds fairvesta II konnte durch Herrn Appel zweifelsfrei aufgeklärt werden:

- „Die öffentlich zitierten und in Zweifel gezogenen Angaben des fairvesta Generalbevollmächtigten zur Anbahnung und Abwicklung des Verkaufs sind nachweislich in jeder Hinsicht korrekt.“
- „Definitiv Verkaufsvertragsbestandteil ist bei Zuwiderhandlung der Geheimhaltungsklausel die Zahlung einer Konventionalstrafe in mittlerer sechsstelliger Höhe.“
- „Der notarielle Kaufvertrag wurde mit zwei ausländischen Investoren, welche nicht in Verbindung mit fairvesta stehen, in 2010 geschlossen.“
- „Gemäß Kaufvertrag waren es zwei Käufer, die Verbriefung erfolgte jedoch zu Gunsten eines der beiden Käufer. Dadurch sind möglicherweise in der Kommunikation Missverständnisse entstanden.“

- „Damit ist bewiesen, dass die ausgeschütteten und/oder reinvestierten Auszahlungen tatsächlich verdient wurden.“
- „Betrachtet man die Rendite unter dem Aspekt der internen Verzinsung, ergibt sich, bezogen auf 6 Laufzeitjahre, ein IRR von 9,7 % p. a.“ – das entspricht einer linearen Rendite von 12,37 Prozent p.a.

Otmar Knoll, Handlungsbevollmächtigter der fairvesta und zugleich leitender Immobilien-Asset-Manager sieht sich durch die Ergebnisse in seiner Arbeit bestätigt: „Alle drei Prüfer kommen unabhängig voneinander zu dem Schluss, dass unsere Immobilienhandelsstrategie plausibel ist. Alle Immobilientransaktionen konnten transparent begutachtet und bestätigt werden. Wir konnten darstellen, dass wir auch im Immobilienhandel sehr aktiv waren und bereits 46 Verkäufe stattgefunden haben. Die Verkaufsquote beträgt bezogen auf alle noch im Bestand befindlichen plus alle bereits veräußerten Objekte 19,66 Prozent. Dr. Steinhübel attestierte uns, dass wir die strengen Investitionskriterien eingehalten haben und die Verkehrswerte realistisch sind. Besonders freue ich mich über den Zuspruch von CKECK, der endlich anhand von Zahlen, Daten und Fakten einige „Verwirrungen“ um den Fonds fairvesta II auflösen konnte. Stephan Appel attestierte uns zudem, dass sich unser Geschäftsmodell auch dann noch für Anleger auszahlt, wenn unser Abverkauf aus irgendwelchen Gründen ins Stocken geraten sollte. Das war während der Finanzkrise ab 2008 bis ca. 2010 der Fall. Auch die Dextro Group bestätigt den Immobilienhandelsfonds Renditeerwartungen weit über dem Marktdurchschnitt. Das macht uns stolz und bestärkt uns in unserer täglichen Arbeit, das Maximale für unsere Anleger erreichen zu wollen.“

Hermann Geiger zeigte sich mit der Pressekonferenz insgesamt sehr zufrieden. „Wir freuen uns sehr, dass die wichtigsten Vertreter der Medien unserer Einladung gefolgt sind und unser Angebot zum Dialog angenommen haben. Gerade weil unser Geschäftsmodell, Immobilien aus Bankverwertungen und Sondersituationen zu erwerben, besonderen Regeln unterliegt, können wir leider nicht absolute Transparenz für außenstehende Dritte herstellen. Umso wichtiger ist es, außenstehenden Dritten, die anders als Anleger und Beiräte keinen uneingeschränkten Einblick in Originaldokumente nehmen können, unsere Immobilienstrategie nachvollziehbar zu vermitteln. Wir bedauern, dass uns dies in der Vergangenheit offenbar nicht immer gelungen ist. Wir sehen die Pressekonferenz daher als ersten wichtigen Meilenstein, um das Verhältnis zu den Medien durch gegenseitiges Verständnis und objektive Zusammenarbeit bei sachlichen Fragen nachhaltig zu verbessern.“

Auf der Seite www.fairvesta.de/aktuelles-detail/ergebnisse-der-pressekonferenz sind alle Ergebnisse der drei unabhängigen Prüfer im Detail nachzulesen. Dort sind auch die Präsentationen der Referenten hinterlegt und die ersten Vorträge als Video abrufbar.

Firmenprofil

Die fairvesta Gruppe ist ein internationales Immobilien- und Beteiligungsunternehmen. Sitz des Unternehmens ist Tübingen. fairvesta ist spezialisiert auf den lukrativen Handel mit ertragsstarken Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland und hat sich seit Gründung im Jahre 2002 zu einem der führenden Anbieter im Segment der Sachwertanlagen entwickelt. Dabei steht neben der zu erwartenden Rendite der Aspekt der Sicherheit des eingesetzten Kapitals durch Sachwerte im Vordergrund. Bis Ende 2013 wurden bereits 13 Fonds mit einem Zeichnungsvolumen von mehr als 850 Mio. Euro erfolgreich platziert und realisiert. Die bisher erwirtschaftete Rendite lag im Durchschnitt oberhalb des Marktniveaus.

Pressekontakt

Jan Olaf Hansen
Leiter Marketing & PR
fairvesta Group AG

Konrad-Adenauer-Str. 15
D - 72072 Tübingen
Tel: +49 (0)7071 3665-212
Fax: +49 (0)7071 3665-77
www.fairvesta.de