

# Bevollmächtigter in Problemlage

**FAIRVESTA** | Geschlossene Immobilienfonds haben mit dem Zusammenbruch von S&K ihren letzten Rest an Glaubwürdigkeit verloren. Bei der Fondsgesellschaft Fairvesta, der Anleger rund 700 Millionen Euro anvertraut haben, läuft es längst nicht so gut wie behauptet.

**O**tmар Knoll hat scheinbar alles unter Kontrolle: Mehrere Bildschirme säumen seinen Schreibtisch in einem Büro im Tübinger Gewerbegebiet. Für sein Geschäft - Handel mit Immobilien - braucht er nur einen. Auf den anderen flimmern die Bilder seiner Überwachungskameras. Einen Pförtner gibt es nicht. Alle Daten laufen beim Fairvesta-Handlungsbevollmächtigten zusammen. Knoll - intern nur OK genannt - aber gibt kaum Informationen heraus.

Die Fairvesta-Gruppe besteht im Kern aus 13 geschlossenen Immobilienfonds. Geschlossene Fonds sind unternehmerische Beteiligungen, bei denen Anleger zusammen zum Beispiel Immobilien oder Schiffe erwerben. „Geschlossen“ heißen sie, weil der Anleger über Jahre nicht aus ihnen rauskommt. Gut 700 Millionen Euro haben rund 14 000 Anleger über derartige Vehikel Knoll anvertraut. 2012 hat Fairvesta 176 Millionen Euro bei Investoren eingesammelt, die Gruppe ist damit bereits die Nummer drei im Markt (siehe Grafik).

Knoll verlässt sich aber nicht nur auf die Fonds, um Anlegergelder anzusaugen.

- Die Liechtensteiner Töchter sammeln seit 2010 Geld über Anleihen ein. Die sollen Anlegern jährlich einen Basiszins zwischen 4,2 und 7,0 Prozent bringen.
- Seit 2011 speist zudem die Berliner Fairvesta-Tochter Robustus GmbH Beiträge von Lebensversicherungskunden in das System Knoll ein. Die Kunden kaufen fondsgebundene Policen, deren Rendite an den Erfolg eines Fairvesta-Fonds gekoppelt ist. Über die Liechtensteiner Fairvesta Vermögensverwaltung International ma-

nagt Fairvesta das eingesammelte Kapital.

Dass Anleger Knoll mit Geld zuschütten, hat einen Grund: Fairvesta weist für die Fonds seit zehn Jahren im Schnitt zweistellige Renditen aus, trotz anfänglich abgezogener Kosten von gut 20 Prozent. Da hält kein Wettbewerber mit.

Das Geschäftsmodell, das diese Renditen bringen soll, ist simpel:

- Fairvesta kauft Immobilien und zahlt 30 bis 50 Prozent weniger, als die angeblich wert sind. Gekauft würden nur „Qualitätsimmobilien in guter Lage ohne Reparaturstau“, wie es zum Beispiel im Prospekt des Fonds Fairvesta 4 heißt.

- Binnen drei Jahren sollen die Immobilien mit hohem Gewinn weiterverkauft werden. Eine todsichere Sache, so scheint es.

Pech nur: Ob das Modell „billig einkaufen, teuer verkaufen“ funktioniert, kann

## Lesen Sie im nächsten Heft:

Woran Sie erkennen, dass Ihr Fonds wackelt; wie Sie die miesen Tricks der Anbieter kontern

von außen niemand nachprüfen. „Fairvesta wären die Einzigen in der Branche, die dauerhaft zweistellige Renditen schaffen. Ich kann einfach nicht glauben, dass alle anderen zu blöd sind“, sagt ein Mitbewerber.

Knoll hält seine Immobilien-

deals geheim. Anleger dürfen

die Unterlagen der Fonds zwar einsehen, jedoch - unter Androhung von 25 000 Euro Vertragsstrafe - keine Geschäftsberichte oder Daten weitergeben. Knoll sagt, er habe nichts zu verbergen: „Jeder kann nach Tübingen kommen und in die Bücher schauen.“ Einzige Voraussetzung sei die Unterzeichnung einer Geheimhaltungserklärung. Doch die ließe es kaum zu, Fakten bei Dritten nachzuprüfen - oder an anderer Stelle erlangte Informationen zu verwenden, ohne eine Strafe zu riskieren.

Dass Knoll Gründe für seine Geheimniskrämerei hat, zeigen Recherchen der WirtschaftsWoche. Die Ergebnisse sind geeignet, den Glauben an die Geldvermehrungsmaschine Fairvesta zu erschüttern: Mehrere Fonds haben seit Jahren gar keine oder nur wenige Immobilien verkauft. Die ausgewiesene Traumrendite existiert damit nur auf dem Papier. Um sie tatsächlich zu erzielen, müssten die Immobilien mit hohem Gewinn verkauft werden. Das weniger renditeträchtige langfristige Halten von Immobilien reicht dafür nicht aus.

Doch Käufer werden nicht leicht zu finden sein. Mehrere Objekte werden mit unrealistisch hoch erscheinenden Werten angesetzt, manche Objekte sind alles andere als „Qualitätsimmobilien“ und stehen teilweise leer. Bei einem Fonds wurden

## Nummer drei im Markt

Von Privatanlegern 2012 in geschlossene Fonds eingezahltes Kapital (in Mio. Euro)

Real I.S. (Immobilien)	205,6
IVG (Immobilien)	193,4
Fairvesta (Immobilien)	176,3
Jamestown (Immobilien)	171,9
Wealthcap (Sachwerte)	134,9

Quelle: Verband Geschlossene Fonds

WirtschaftsWoche



## Hoch bewertet

### Wohn- und Geschäftshaus Grimma (Sachsen)

#### OBJEKTDATEN

Hauptmieter des Gebäudes ist  
Discounter Norma. Die Mieteinnahmen  
sind 18 Prozent niedriger als geplant.

#### BEWERTUNG

3,9 Millionen Euro als Wert angesetzt.  
Üblicher Preis für solche Objekte:  
maximal 13-fache Miete.

#### WERTANSATZ

## 21-fache Jahresmiete

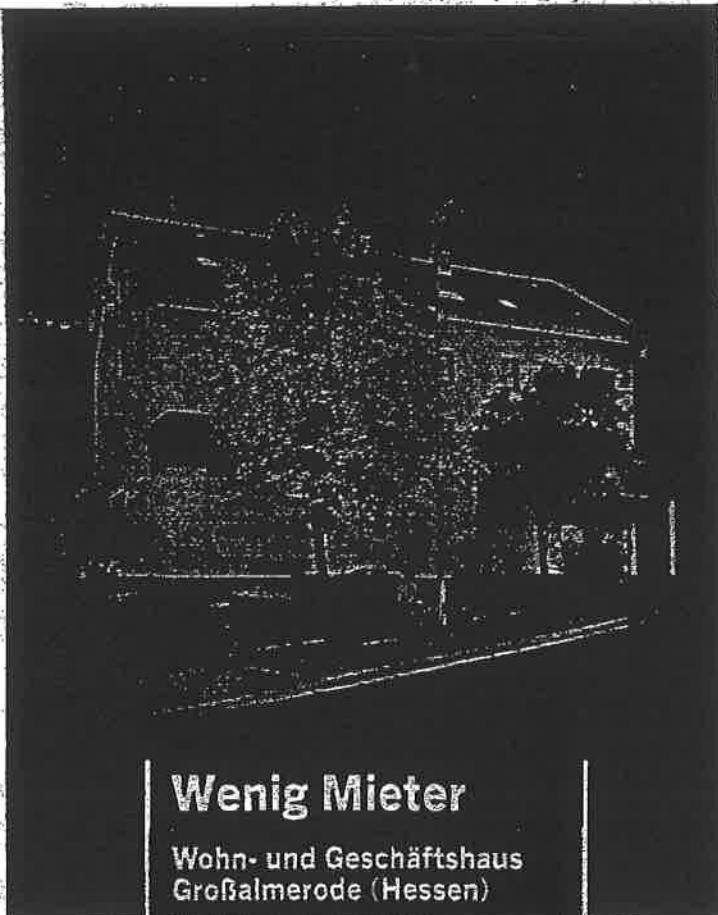
» schwer verkäufliche Immobilien angeblich an einen oder zwei ausländische Investoren abgegeben, der Deal lässt aber Fragen offen.

Knoll ist der Vater des Erfolgs von Fairvesta, die 2002 ihren ersten Fonds auflegte und keine zehn Jahre später so viel Geld einsammelte wie kaum ein anderer Immobilienfondsanbieter auf dem grauen Kapitalmarkt. Formal aber hat Knoll noch einen Boss: den Banker Hermann Geiger, Vorstand der Muttergesellschaft Fairvesta Group AG. Knoll ist „Handlungsbefehlsmächtiger“. Vorstand kann er nicht sein, seit er wegen länger zurückliegender, hoher Steuerschulden den Offenbarungseid, also die eidesstattliche Versicherung über sein Vermögen, abgeben musste. Laut Pfändungsverfügung des Finanzamts Singen vom August 2012 schuldete er dem Finanzamt über 1,5 Millionen Euro. Ein Teil seines Einkommens wird gepfändet. Knoll will sich dazu nicht äußern. Da er keinen Zugriff auf Anlegergeld habe, spiele seine „persönliche Steuersituation“ für Fairvesta keine Rolle.

**TRAUMRENDITEN**

Doch jetzt soll es um die Immobilien gehen. Auf der Suche nach Belegen wühlt sich Knoll durch Aktenordner, präsentiert den Kaufvertrag einer Immobilie, die er für zwei Millionen gekauft und nach wenigen Monaten für 2,65 Millionen losgeschlagen hat. Er zeigt die Urkunden vom Notar, die Grundbuchauszüge. Weiter zur nächsten Immobilie: „Hier sind die Kaufverträge, die Grundbuchauszüge.“ Er tippt die Preise in seinen Taschenrechner, zeigt die zweistellige Rendite und blickt über seine Brille. „Ich glaube, da brauchen wir nicht diskutieren, oder?“, fragt er mit dröhnendem Bass und steckt sich die nächste Marlboro an. Jeder soll verstehen: Fairvesta erwirtschaftet die Traumrenditen tatsächlich.

Zu den Renditen soll es so kommen: Banken, denen in der Finanzkrise Immobilien zugefallen seien, wollten ihre Portfolios bereinigen, sagt Knoll. „Die sind dann auch bereit, Immobilien unter dem Verkehrswert abzugeben, vor allem dann, wenn sie gleich mehrere Immobilien im



**Wenig Mieter**

**Wohn- und Geschäftshaus Großalmerode (Hessen)**

**OBJEKTDATEN**

Das 1735 Quadratmeter große Gebäude wurde 1979 gebaut. Hauptmieter Rewe ist weg.

**BEWERTUNG**

Fairvesta hat 2008 gut 1,3 Millionen Euro für das Haus gezahlt. Aktuell soll es 1,8 Millionen wert sein.

**LEERSTAND**

**76 Prozent**

Paket losschlagen können.“ Weil viele Konkurrenten erst eine Finanzierung organisieren müssten, kämen sie als Käufer nicht infrage. Marktteilnehmer, die genug Cash hätten, bräuchten oft zu lange. „Deshalb kommen wir zum Zug. Wir haben das Kapital, flache Hierarchien und können schnell eine Zusage erteilen“, sagt er.

Gewichtige Marktteilnehmer können sich das nicht so recht vorstellen. „Unserer Wahrnehmung nach werfen Banken bislang keine Immobilienpakete mit großen Abschlägen auf den Markt“, sagt Reinhard Mattern, Geschäftsführer von Iii-Investments, einem Immobilienfondsanbieter, der 4,4 Milliarden Euro managt.

„Hohe Abschläge gibt es nur für Problemimmobilien“, sagt Christoph Wittkop, Geschäftsführer der Immobiliengesell-

schaft Pamera: Objekte in schlechtem Zustand, mit Leerstand oder in wirtschaftlich schwachen Kleinstädten. „Dort kann man häufig günstig Immobilien kaufen. Das können durchaus gute Gebäude sein, die stabile Mieter haben.“ Nur seien die später schwer wieder zu verkaufen.

Fairvesta-Immobilien liegen häufig ausgerechnet an Orten, die andere Investoren als „Problemlagen“ bezeichnen: Dreieich, Unterlüß, Tangerhütte oder Reichenbach. Oft sind es Bürogebäude oder Supermärkte mit Wohnungen darüber. Wer Knoll die Schätzchen zu Sonderkonditionen verkauft und wer sie ihm zu hohen Preisen abnimmt, sagt der ansonsten so redselige Handlungsbefehlsmächtiger nicht. Auch die Adressen der Immobilien bleiben geheim.

Wer die Beteuerungen Knolls überprüft, stößt auf eine Menge Ungereimtheiten.

■ **Abverkäufe:** Laut Knoll verkaufen die Fonds alle Immobilien im Schnitt innerhalb von drei Jahren wieder, viele sogar schon nach einem Jahr. Der 2005 aufgelegte Fonds Fairvesta 4 etwa – mit 100 Millionen Euro Volumen der größte Fonds – habe, sagt Knoll, seine rund 30 direkt gekauften Immobilien fast alle schon mal verkauft und den Erlös neu investiert. Keine Immobilie sei länger als drei Jahre gehalten worden. Auch über alle Fonds gesehen, sei eine Haltdauer von über drei Jahren die absolute Ausnahme. Das aber ist falsch:

Laut Geschäftsberichten kaufte der Fairvesta 4 bis Ende 2012 insgesamt 27 Immobilien. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden nur vier Objekte verkauft; 65 Prozent der noch vorhandenen Immobilien waren länger als drei Jahre im Bestand.

Keine Ausnahme: Der Fairvesta Fonds 1 mit zehn Millionen Euro Volumen hat laut Geschäftsberichten zuletzt 2008 ein Haus verkauft. Fonds 5, gut 22 Millionen Euro schwer, hat seit Beginn im Jahr 2006 bis Ende 2012 noch keine einzige Immobilie verkauft. Rege gehandelt hat jedoch der 2011 aufgelegte Fonds Mercatus 8 mit rund 76 Millionen Euro eingezahltem Kapital: Von den gekauften rund 30 Immobilien sind wenigstens sechs wieder verkauft. »

FAIRVESTA GEGEN S&K

# Schmierlappen im Netz

Wie Fondsanbieter sich mit zweifelhaften Methoden bekriegen.

Der Fairvesta-Handlungsbevollmächtigte Otmar Knoll musste einiges ertragen. Namentlich nicht genannte Autoren beschimpften ihn im Internet aufs Übelste. Er würde Mitarbeiterinnen auf der Toilette beobachten, hieß es. Knoll weist dies von sich. An anderer Stelle hieß es: „Hauptsache, es merkt keiner, wie ich die Anleger verarsche“, denke sich „Otti“.

Wer in der Finanzbranche Erfolg haben will, muss das Vertrauen der Anleger gewinnen, damit diese in seine Fonds investieren. Veröffentlichungen, die Zweifel an der Seriosität eines Emittenten wecken, haben gravierende Folgen. Knoll beziffert den entstandenen Schaden auf mindestens acht Millionen Euro.

Besonders intensiv verfolgt wurde er von Günther S.\*, der etwa Verbraucherzentralen und Journalisten mit Faxen über Knoll bombardierte. Er alarmierte auch mal die Polizei, erstattete Strafanzeige oder stellte ins Blaue hinein einen Insolvenzantrag für Fairvesta. S. ist seit Kurzem in Haft, wegen Erpressung in einem anderen Fall.

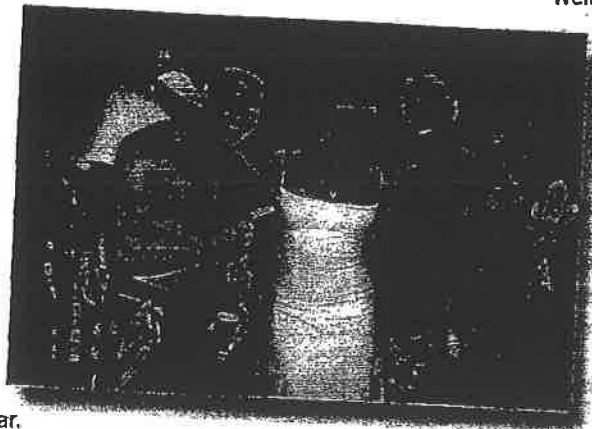
## 3000 EURO FINANZSPRITZE

Was S. zu den Attacken trieb, ist unklar. Briefe an ihn und seinen Anwalt blieben unbeantwortet. Unterlagen, die der WirtschaftsWoche vorliegen, zeigen jedoch, dass sich S. mit einem Ex-Fairvesta-Sprecher, der das Unternehmen im Streit verließ, austauschte und mit ihm gemeinsam einen Termin bei einem Journalisten wahrnehmen wollte. Dass der Ex-Sprecher die Attacken gegen Knoll beauftragt hat, geht daraus allerdings nicht hervor. Er verneint dies auch.

Knoll behauptete kürzlich in einer Pressemitteilung, dass sein früherer Hauptkonkurrent – die Unternehmensgruppe S&K – den Faxschreiber Günther S. beauftragt habe. Die S&K-Geschäftsführer werden des bandenmäßigen Betrugs verdächtigt und sitzen seit Februar in Untersuchungshaft. Sie hatten bei Anlegern

über 100 Millionen Euro eingesammelt, die sie angeblich in Immobilien investieren wollten (WirtschaftsWoche 05/2013). Stattdessen sollen die beiden einen Teil des Geldes jedoch privat verprasst haben.

Mit einem der Geschäftsführer stand S. in Kontakt. Aus E-Mails geht hervor, dass er Stephan Schäfer im Sommer vergangenen Jahres anbot, S&K bei Finanzvertrieben ins Gespräch zu bringen, bei denen er Fairvesta zuvor in Misskredit gebracht hat. Zudem bat er Schäfer um mindestens 3000 Euro. „Bitte helfen Sie mir nochmals“, schreibt S. am 16. Oktober 2012. „Wenn Knoll verschwindet, haben Sie es leichter am



„Sie sind mir sympathisch“ S&K-Gründer Schäfer (links) und Köller

Markt.“ Schäfer zahlte. Dass er dafür den Fax-Terror forderte, geht daraus aber nicht hervor. Schäfer schreibt: „Sie sind mir sympathisch. Ihnen helfe ich auch einfach so.“

Schäfer selbst wurde im Netz nicht minder mit Dreck beworfen. Auf verschiedenen Seiten wie etwa Schmierlappen.net ließen sich Unbekannte über das ausschweifende Leben von Schäfer und seinem Kompagnon Jonas Köller aus. Einem ehemaligen Fairvesta-Mitarbeiter zufolge soll der Inhalt indirekt auf Knoll zurückgehen.

Der Mitarbeiter erklärte an Eides statt gegenüber der WirtschaftsWoche, dass er mehrere Telefonate zwischen Knoll und dem Publizisten Christian M.\* verfolgt habe. „In diesen Gesprächen war Inhalt die mir bekannte Internet-Seite Schmierlap-

pen.net.“ Es sei darum gegangen, welche Veröffentlichungen dort zum Nachteil von S&K erfolgen sollten. „Eindeutig war, dass Herr M. in der Lage war, auf dieser Seite entsprechende Artikel“ einzustellen. Außerdem „besprach sich Herr Otmar Knoll mit Herrn M. über den entsprechenden Inhalt und auch über die Vorgehensweise.“ Zu Hause habe er die heute gelöschte Seite Schmierlappen.net aufgerufen und festgestellt, dass die besprochenen Inhalte dort „genau umgesetzt und nachzulesen“ waren.

M. erklärt hierzu: „Ein Schmierlappen.net ist mir nicht bekannt.“ Er habe auch nie mit Knoll darüber gesprochen. Knoll bestreitet ebenfalls, mit M. über die Seite gesprochen zu haben.

## GRUSS VON DEN SEYCHELLEN

Hinzu kommt ein weiterer eigenartiger Vorfall: Eine Person, die von Fairvesta der Weitergabe von Interna verdächtigt wird, erhielt eine scheinbar von der WirtschaftsWoche stammende E-Mail. Die Nachricht täuschte vor, dass der Anhang einen Recherchefragebogen enthalte. Tatsächlich versteckte sich dort ein Computervirus, durch den Unbefugte Zugriff auf den Computer des Empfängers erhalten sollten. Verschiedene Mail über einen anonymen tschechischen Server. Abgegriffene Daten sollten an einen Server auf den Seychellen gehen. Wer dahinter steckt, ist nicht bekannt. Knoll sagt, er sei es nicht.

Fakt ist allerdings, dass Knoll mit einer Gegenoffensive gedroht hat. So schreibt er Mitte vergangenen Jahres an eine der S&K-Gruppe nahestehende Publizistin: „Wenn es darum geht, Auftragsarbeiten zu vergeben, um negative Berichte über Mitbewerber zu lancieren, dann können wir das auch.“ Sollte ein negativer Artikel, erscheinen, müsse er davon ausgehen, dass S&K dahinter stecke. „Ich kann dir versichern, dass ich mir das nicht gefallen lasse und Leute kenne, die das große Repertoire der negativen Berichterstattung“ beherrschen. Knoll sagt hierzu heute, er habe nur reagiert: „Nachdem erneut diffamierende Inhalte über meine Familie und insbesondere meine Kinder sich im Internet fanden, habe ich emotional erregt diese Mail geschrieben.“

metanle.bergermann@wiwo.de | Frankfurt,  
niklas.hoyer@wiwo.de

\* Namen von der Redaktion geändert

» Mit seinen falschen Aussagen zu den Haltezeiten der Immobilien konfrontiert, räumt Knoll plötzlich einen „ganz klaren Fehler“ ein. Nach Ausbruch der Finanzkrise sei der Verkauf ins Stocken geraten. Ein extrem wichtiger Punkt zur Beurteilung der Fonds, der ihm erst auf Nachfrage einfällt.

■ **Leerstand.** So manche angebliche „Qualitätsimmobilie“ findet keine Mieter. Von 1735 Quadratmetern eines Wohn- und Geschäftshauses in Großalmerode etwa stehen laut einer Immobilienanzeige 1058 Quadratmeter leer. Bei einer Wohnanlage in Schlotheim liegen die tatsächlichen Mieteinnahmen 63 Prozent unter den geplanten Einnahmen. Bei einer Magdeburger Immobilie sind es 21 Prozent.

■ **Zu hohe Werte angesetzt.** Die von Fairvesta angesetzten Immobilienwerte liegen teilweise um 100 Prozent über den von Marktkennern als üblich bezeichneten Verkaufspreisen. Ein Geschäftshaus in Reichenbach etwa, das unten einen Norma-Markt beherbergt, bewertet Fairvesta mit mehr als dem 16-Fachen der jährlichen Miete. Laut Andreas Vogler, Gesellschafter des Immobilienfondsanbieters Kristensen Invest, zahlen Investoren für Gebäude, die an Norma oder Lidl vermietet sind, aber nur das Acht- bis Zwölffache der Jahresmiete. „Wenn der Mietvertrag noch zehn Jahre läuft und im Umfeld keine weiteren Supermärkte sind, ist vielleicht auch mal das 13-Fache drin“, sagt er. Diese Einschätzung teilen auch andere Immobilienexperten. Einen Rewe-Markt in Nieder-Olm bewertet Fairvesta mit dem 18-Fachen der Jahresmiete, eine Immobilie in Grimma mit Norma im Erdgeschoss sogar mit dem 21-Fachen. Eine Immobilie in Zerbst bewertet Fairvesta trotz aktuell nur 37 000 Euro Miete noch mit 1,7 Millionen.

Je länger Fairvesta die Immobilien hält, desto eher muss sie diese Werte beim Verkauf auch wirklich erreichen, um die avisierten Renditen zu schaffen. Deshalb sind die deutlich länger als geplanten Haltezeiten der Immobilien für Fairvesta und letztlich die Anleger so ein großes Problem.

■ **Stille Reserven.** Die ausgewiesenen Renditen aller laufenden Fonds sind nämlich noch nicht erwirtschaftet, sondern reine Hoffnungswerte.

## »Hohe Abschläge gibt es nur für Problemimmobilien«

Christoph Wittkop, Pamera Asset Management

te. Fairvesta unterstellt allen Problemen zum Trotz, dass die deutlich unter Verkehrswert gekauften Immobilien später zum Verkehrswert verkauft werden können, und rechnet die entsprechenden „stillen Reserven“ schon mal vorab auf die den Anlegern am Ende auszuzahlenden Summen auf. Den eigenen Verkaufserfolg setzt Fairvesta selbstbewusst voraus.

■ **Rechentricks.** Es gibt Anhaltspunkte, dass Fairvesta bei der Berechnung seiner

Rendite trickst. So hat Fairvesta in der letzten veröffentlichten Leistungsbilanz von 2011 den angegebenen Starttermin des Fonds Fairvesta 5 plötzlich um ein Jahr, von Ende 2006 auf Ende 2007, verschoben. Dank der damit kürzeren Laufzeit konnte der erhoffte Gewinn auf weniger Jahre umgelegt werden. Bei gleichem Starttermin wie im Vorjahr hätte die angegebene Rendite dieses Fonds bei 6,7 und nicht 8,4 Prozent liegen müssen. Bis Redaktionsschluss konnte Fairvesta dies nicht plausibel erklären. Außerdem ignorierte Fairvesta bei allen Renditeangaben den Zinseszinsseffekt und konnte so zum Beispiel beim Fonds Fairvesta 6 statt 9,8 glatt einen Punkt mehr, also 10,8 Prozent Rendite, ausweisen.

### WIRKLICH VERKAUFT?

Anhand der Verkäufe des Fonds Nummer 2 will Fairvesta belegen, dass man Immobilien zu den ausgewiesenen Werten verkaufen kann. Der Fonds lief fünf Jahre und brachte jährlich stolze 12,4 Prozent. 2011 wurde er aufgelöst. Wie, das nährt Zweifel, ob Anleger tatsächlich mit dem Erlös aus den Immobilien ausgezahlt wurden.

Knoll bestreitet jedenfalls, dass Fairvesta die Immobilien einfach nur in eine andere Gesellschaft umgeschichtet hat. Interne Verkäufe sind in der Branche tabu; Würden ausgezahlte Renditen nur mit dem Geld neuer Anleger finanziert, entstünde der Verdacht auf ein Schneeballsystem.

Die letzten im Fonds verbliebenen Immobilien sollen an zwei ausländische Investoren gegangen sein, so Knoll im Gespräch mit der WirtschaftsWoche. Die beiden hätten nichts miteinander zu tun. Es sei Zufall, dass sie gleichzeitig gekauft hätten. „Der eine hat um die 60 Prozent und der andere um die 40 Prozent“ übernommen. Auch das ist wohl falsch: In einer schriftlichen Stellungnahme sprach er am Donnerstag nur noch von einem Investor: Das Portfolio des Fairvesta 2 sei „an einen institutionellen Investor (Fonds) verkauft“ worden. Seltsam: Die Fairvesta-Fondsgesellschaft steht immer noch als Eigentümerin der angeblich verkauften Immobilien im Grundbuch. Knoll erklärte das damit, dass der Investor die Immobilien

## »Katastrophe«

### Wohn- und Geschäftshaus Pirmasens (Rheinl.-Pfalz)

#### OBJEKTDATEN

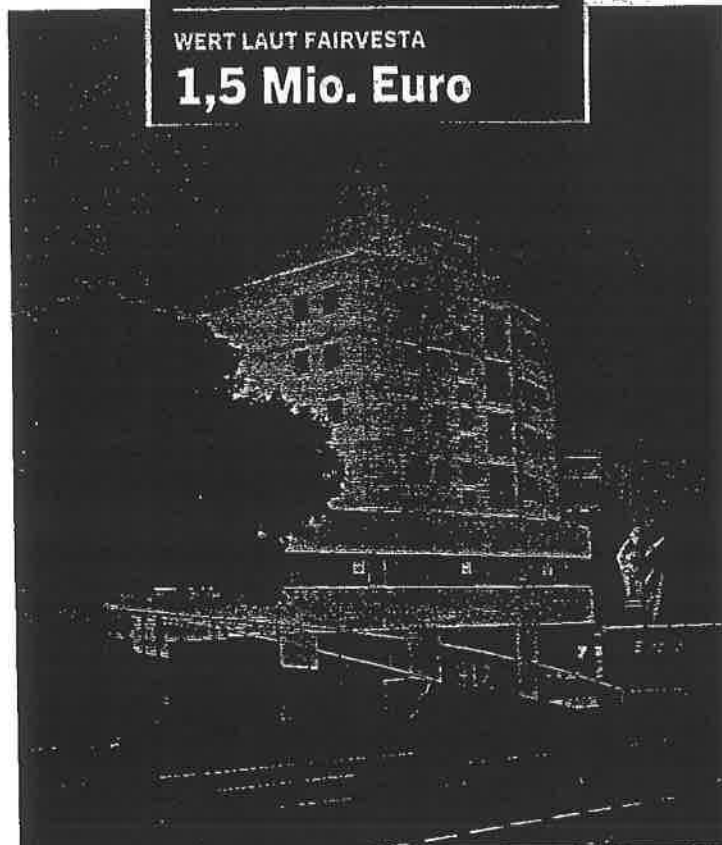
Das 1970 gebaute Haus hat 3100 Quadratmeter Fläche. Es ist angeblich verkauft.

#### VERMIETUNG

Fairvesta sucht weiter Mieter. Eine Ex-Bewohnerin bezeichnet das Haus als „absolute Katastrophe“.

#### WERT LAUT FAIRVESTA

**1,5 Mio. Euro**





nicht physisch, sondern nur eine Art Wertpapier gekauft hätte, das ihm die Eigentumsrechte an den Immobilien garantiert. Für diese Rechte soll er 15,8 Millionen Euro auf den Tisch gelegt haben. Eingekauft hatte Fairvesta die Objekte für 8,7 Millionen.

Dass ein institutioneller Investor – ein Profi also – sich ausgerechnet dieses Portfolio geschnappt hat, ist angesichts von dessen fragwürdiger Qualität unglaublich:

■ Ein Wohn- und Geschäftshaus am Stadtrand von Pirmasens von 1970 (Verkehrswert laut Fairvesta 1,5 Millionen Euro) macht einen heruntergekommenen Eindruck. Viele Wohnungen stehen leer. „Das Haus ist eine absolute Katastrophe“, sagt eine ehemalige Mieterin. Niemand kümmere sich um Wasserschäden. Mieter würden nach kurzer Zeit frustriert ausziehen.

■ Ein „Augsburger“ Bürogebäude steht gar nicht in Augsburg, sondern im Gewerbegebiet des benachbarten Kleinorts Affing. Das Gebäude steht derzeit für 1,69 Millionen Euro – und damit deutlich unter dem von Fairvesta angegebenen Verkehrswert von 2,2 Millionen Euro – zum Verkauf.

■ Ein Bürohaus in Ansbach scheint gut vermietet, etwa an den DGB. Doch auch hier Leerstand: Aktuell wird für 168 Quadratmeter im dritten Stock ein Mieter gesucht.

■ Das größte Objekt in dem Paket ist eine Plattenbausiedlung im Schweriner Problemviertel Mueßer Holz. Die Gegend ist unbeliebt. Bei einer Umfrage 2007 bewerteten 56 Prozent der befragten Bewohner die Wohnqualität negativ. So manche Wohnung steht leer. 2007 hatte Fairvesta schon einmal behauptet, die Mehrfamilienhäuser mit 60 Prozent Rendite verkauft zu haben – was sich als unwahr herausstellte. Damals sei die finanzierende Bank des Käufers abgesprungen und habe das Geschäft so platzen lassen, sagt Knoll dazu.

Die Höhe der in den Grundbüchern dieser Immobilien eingetragenen Grundschulden nährt den Verdacht, dass die Gebäude bei Fairvesta nahestehenden Gesellschaften landeten. Laut Knoll wurden die Schulden auf die Häuser auf Wunsch



## Unbeliebt

### Wohnblöcke Schwerin (Meckl.-Vorp.)

#### OBJEKTDATEN

Die sechs Mehrfamilienhäuser im Problemviertel Mueßer Holz hat Fairvesta angeblich verkauft.

#### HISTORIE

2007 hatte Fairvesta schon mal den Verkauf mit 60 Prozent Rendite vermeldet. Der Deal platzte.

#### WERT LAUT FAIRVESTA

**über 8 Mio. Euro**

des Investors eingetragen. Auf deren Höhe hatte er angeblich keinen Einfluss: „Damit haben wir nichts am Hut.“

Mit Eintragung einer solchen Grundschuld bekommt Fairvesta eine Urkunde, eine Art Wertpapier, welche die Höhe der Grundschuld bescheinigt. Fairvesta kann die Urkunde nun an Investoren weiterreichen, diese können jederzeit die Immobilie verkaufen. Ob die eingetragene Grundschuld dem Wert der jeweiligen Immobilie entspricht, wird nicht geprüft.

Die Grundschulden aber machen stutzig. Sie wurden genau so hoch angesetzt, dass – wenn die Grundschuld gleich dem neuen Verkehrswert ist – die Immobilien problemlos in andere Fairvesta-Gesellschaften gepackt werden können. Die dürfen laut Anlagestrategie für Immobilien

nämlich maximal 70 Prozent des Verkehrswerts bezahlen.

Für das Objekt in Ansbach etwa wurde eine Grundschuld über 2,23 Millionen Euro im Grundbuch bestellt. 70 Prozent davon wären 1,56 Millionen Euro – exakt der alte von Fairvesta ausgewiesene Wert. Bei Auflösung des Fonds Fairvesta 2 hätte Fairvesta die Immobilie zu 1,56 Millionen Euro in eine andere Gesellschaft verschieben können, ohne gegen die Anlageregeln zu verstoßen.

Auffällig: Ende 2010 hatte Fairvesta begonnen, über ihre Liechtensteiner Töchter Geld mittels Anleihen einzusammeln. Deren Käufer wissen nicht, in welche Objekte ihr Geld geflossen ist. Im Emissionsprospekt der Anleihen steht, dass die Eintragung einer „Briefgrundschuld“ zur Freigabe einer Investition ausreiche. Bis Ende

2011 investierte die Fairvesta Europe AG 5,3 Millionen Euro in Immobilien, aber nicht direkt, sondern indirekt als Finanzanlagen. Dahinter könnten Briefgrundschulden stehen.

Die Auszahlung der Anleger des Fonds Fairvesta 2 erfolgte Mitte 2011. Theoretisch hätten die 5,3 Millionen Euro aus den Liechtensteiner Anleihen gereicht, um vier der sechs vom Fonds gehaltenen Objekte, nämlich die in Pirmasens, Augsburg, Ansbach und Chemnitz, zu kaufen.

Theoretisch – Knoll sagt, es habe keine internen Verschiebungen über die von Anlegern genehmigten hinaus gegeben. Der ausländische Investor sei „weder direkt noch indirekt der Fairvesta Unternehmensgruppe zuzuordnen“. Wohin das Geld aus den Liechtensteiner Anleihen denn dann geflossen sei, sagt Fairvesta nicht.

Alles nur Zufall also? Im Gespräch sagt Knoll, er würde „liebend gerne“ die zwei Käufer nennen. Aus diesen angeblich „richtig guten Namen“, die an der Börse jeder kenne, wird in der späteren Stellungnahme plötzlich nur noch ein Investor.

Klar ist am Ende nur eins: Ein Händchen für Immobilien hat dieser große Unbekannte sicher nicht. Und dass Fairvesta es hat, darf mehr denn je bezweifelt werden. ■

melanie.bergemann@wiwo.de | Frankfurt,  
niklas.hoyer@wiwo.de