



LSI Positionspapier – Anlegerorientierung bei PI Pro Investor Fonds

Sich für den Anlegerschutz einzusetzen und havarierte Sachwertprodukte zu stabilisieren ist eine ehrenwerte Aufgabe. LSI hat selbiges über viele Jahre unter dem Stichwort Anlegerrettung praktiziert. Auf Grund der generellen Staats- und Infrastrukturdefizite in Deutschland wurde dieser Bereich seitens LSI weitestgehend aufgegeben, gleichwohl es sich um ein sehr sinnvolles Betätigungsfeld handelt. Aber gelegentlich greift LSI dann doch in vereinzelte Havarien ein.

Solange sich Kapitalanlageprodukte bzw. Emissionshäuser noch nicht in der Insolvenz befinden aber problembehaftet sind, ist es sinnvoll und möglich, eine Restrukturierung und Produktstabilisierung durchzuführen. Denn insolvenzrechtliche Tatbestände sollten auf jeden Fall vermieden werden, da durch Eigeninteressen/Einkommensmaximierung von Insolvenzverwaltern und Verfahrenskosten sehr schnell die verbleibende Substanz ausgehöhlt wird. In den aller wenigsten Fällen stehen die Interessen von Anlegern im Vordergrund.

Aktuelles Handlungspotenzial ergibt sich bei dem Emissionshäuser PI Pro Investor. Durch Querelen im Hintergrund und nicht einfach zu handhabenden Eigentümer wurden kompetente und erfahrene Fondsmanager vor rund zwei Jahren aus ihren Ämtern gejagt. Seitdem begann ein Schlingerkurs, der negative Ausstrahlungseffekte auf die Fonds und ihre Ergebnisse hatte. Liquiditätsmäßig nähern sich die verbliebenen aktiven Fonds dem Anschlag, da durch Managementausfall, durchwachsenen Bewirtschaftungsergebnissen, anstehenden Sanierungsvorhaben und Repositionierungen von Immobilien dringend Liquidität benötigt wird.

Da die Eigentümer des Emissionshauses PI Pro Investor ihr Schiff nicht stabilisiert bekamen und zudem noch ihre KVG-Lizenz zurückgeben mussten, ist es notwendig geworden, eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) bzw. Fondsmanager zu bestellen. In einer nicht ganz unumstrittenen Abstimmung entschieden sich die Anleger, auf Empfehlung bzw. durch Beeinflussung der Eigentümer von PI, für die Quadoro GmbH, ein Unternehmen der Doric Gruppe. Ein Blick auf die Homepage und die dortige Portfolioaufstellung (<https://www.quadoro.com/immobilien/portfolio>) zeigen, dass sich dieses Haus primär auf Gewerbeimmobilien in Ballungsräumen fokussiert hat, bei denen (Kern-) Sanierungsthemen eher keine Rolle spielen. Das Tätigkeitsprofil von Quadoro passt daher nicht zu den Herausforderungen in den Fonds von PI. Denn die Fonds halten kleinteilige Wohnimmobilienbestände, teilweise mit erheblichen (Kern-)Sanierungspotenzial an D-Standorten und in kleineren Gemeinden. Ein Schwerpunkt der PI Fonds liegt dabei auf dem Standort Wilhelmshaven, für den die Quadoro keinerlei Erfahrung vorzuweisen hat.

In einer Präsentation Anfang April 2024 hat man sehr deutlich gemerkt, dass die kleinteilige Wohnungssanierung und -vermietung als auch die Entrümpelung von Wohnungen nicht das Tagesgeschäft der Quadoro darstellen und diese damit prinzipiell überfordert ist. Auch kann sie das Potenzial des Standortes Wilhelmshaven weder einschätzen, noch greifen, geschweige denn heben.

Selbst bei Fonds, die wenig Sanierungsstau, eine gute Vermietungsleistung und keinerlei Fremdfinanzierung aufweisen, konfrontierte die Quadoro die Anleger mit einem signifikanten Kapitalverlust. Offenbar hat die neue KVG keinerlei Geschäftsplan bzw. belastbare Strategie, um die Fonds zu stabilisieren bzw. zurück in die Gewinnzone zu führen. So wurde zur Beschaffung dringend notwendiger Mittel damit begonnen, substanz- und cashflowstarke Immobilien am Standort Wilhelmshaven weit unter dem damaligen Verkehrswert anzubieten. Die Einbindung externer Makler für den Verkaufsprozess untermauert abermals die Einschätzung, dass Quadoro mit dem Standort Wilhelmshaven selber nicht zurechtkommt. Es fällt auf, dass Quadoro bei jeder sich bietender Gelegenheit über die mangelhafte Gebäudesubstanz, die herausfordernde Makrolage als auch den schlechten Datenraum der Fonds herzieht. Es stellt sich die Frage, warum sich die Quadoro überhaupt um das Mandat beworben hat.

Höchst problematisch ist die Tatsache, dass die Eigentümer von PI durch Beraterverträge mit Quadoro weiter mit an Bord sind, obwohl diese für die Schieflage der PI Fonds hauptverantwortlich sind. Die Empfehlung der PI für Quadoro als neue KVG erfolgte seinerzeit also mit einem wirtschaftlichen Hintergedanken der PI Eigentümer und weniger im Anlegerinteresse. Wünschenswert wäre es gewesen, einen sauberen und endgültigen Schnitt mit den jetzigen Eigentümern der PI Gruppe zu machen, da diese die Anleger bis jetzt erheblich geschädigt haben. Und sei es nur, dass Schlüsselpersonen aus ihren Ämtern gejagt wurden.

Alleine vor diesem Hintergrund ist es nachvollziehbar, dass der weitere Bewerber, die WIDe Gruppe aus Ebermannstadt, nicht die gleichen Chancen gehabt hatte. Denn diese hatte den Eigentümern der PI Gruppe keine Beraterverträge angeboten. Objektiv wäre die WIDe Gruppe mit ihrer eigener KVG die bessere Wahl gewesen (<https://www.wide-kvg.de>), da sie auf die kleinteilige Wohnimmobilienbewirtschaftung seit Jahren spezialisiert ist. Auch schreckt man bei WIDe weder vor Kernsanierungen noch Wohnungsentrümpelungen zurück. Das Unternehmen ist in der Lage, eine professionelle Eigenverwaltung der Wohnimmobilien darzustellen (<https://wide-verwaltung.de>). Als inhabergeführtes Haus mit einem gewachsenen und beständigen Personalbestand sind die Entscheidungs- und Umsetzungswege kurz. Während Quadoro vor allem durch ellenlange Zustandsberichte und permanentes Lamentieren auffällt, ist die WIDe Gruppe dafür bekannt, pragmatisch und sehr zeitnah substanzverbessernde Maßnahmen an den Liegenschaften umzusetzen und die Vermietungsleistung zu erhöhen. Für die sehr arbeitsintensiven Wohnimmobilien der PI Fonds ist die Arbeits- und Vorgehensweise der WIDe Gruppe daher eindeutig die bessere Wahl.

Darüber hinaus hat die WIDe Gruppe bereits Liegenschaften am Standort Wilhelmshaven erworben und ein belastbares Netzwerk zu Dienstleistern und Hausverwaltern vor Ort aufgebaut. Das wohnwirtschaftliche Potenzial wurde auch bei diesem Haus erkannt und kann von diesem auch gehoben werden. Diese Wertschöpfungs- und hebungsstrategie fehlen bei Quadoro gänzlich. Gegenüber Quadoro verfügt WIDe über eindeutige Wissens- und Erfahrungsvorsprünge sowie belastbare, lokale Netzwerke.

Anleger sollten sich im Rahmen einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung sehr gut überlegen, welcher KVG sie ihr Vertrauen für die nächsten Jahren aussprechen. Nach Ansicht von LSI sollten Erfahrung mit kleinteiligen, arbeitsintensiven Wohnungsportfolien, Umsetzungsqualitäten und das Heben -nicht das Vernichten- von (Immobilien-) Werten im Vordergrund stehen und nicht teure Beratungsverträge mit der alten PI Garde. Denn dann würde den Anlegern der PI Fonds wirklich geholfen werden und das investierte Kapital erhalten bleiben.