

Protokoll zur
außerordentlichen Gesellschafterversammlung
PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
(PI 3)
vom 18.04.2024 um 13:00 Uhr

Beginn: 13:05 Uhr

Ende: ca. 17:35 Uhr

Ort: Meistersingerhalle Konferenzraum 7, Münchener Str. 21, 90478 Nürnberg

Versammlungsleitung: RA Björn Katzorke

Tagesordnung:

TOP 1:	Fortsetzung der Gesellschaft über den 31.12.2024 hinaus bis zunächst zum 31.12.2026.
TOP 2:	<p>Die Geschäftsführung wird angewiesen, den zwischen der Quadoro Investment GmbH und der Gesellschaft geschlossenen Fondsverwaltungsvertrag zu kündigen, frühestens jedoch auf den Zeitpunkt, in die Gestattung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zur Übernahme der Verwaltung durch eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft vorliegt.</p> <p>§ 2 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages sowie die Anlagebedingungen werden insoweit geändert, dass an die Stelle der Quadoro Investment GmbH die noch zu bestellende neue Kapitalverwaltungsgesellschaft tritt.</p> <p>§ 3 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages wird insoweit geändert, dass eine von der neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft noch zu benennende Gesellschaft eintritt und die PI Wohnfondsverwaltungs GmbH ausscheidet.</p>
TOP 3:	Die Geschäftsführung wird angewiesen, vorbehaltlich der Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, einen Fondsverwaltungsvertrag zwischen der Gesellschaft und der übernahmebereiten WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH zu den in den Anlagebedingungen vorgesehenen Gebührensätzen, abzuschließen.

Begrüßung und Formalien	<p>Herr Katzorke eröffnet die außerordentliche Gesellschafterversammlung (aoGV) um 13:07 Uhr und stellt sich vor. Er betont den Wunsch der Geschäftsführung des PI 3, einen möglichst neutralen Versammlungsleiter zu bestimmen. Das sei gegeben, da er in der Vergangenheit für die PI-Gruppe lediglich bei kleineren Fragestellungen mit der BaFin tätig war.</p> <p>Herr Katzorke klärt die Anwesenden darüber auf, dass von der Veranstaltung Tonmitschnitte aufgezeichnet werden, welche ausschließlich zum Zwecke der Protokollerstellung genutzt und anschließend gelöscht werden. Er erkundigt sich nach Einwänden. Es gibt keine Einwände. Der Tonmitschnitt ausschließlich zum Zwecke der Protokollerstellung wurde genehmigt. Es gibt die Nachfrage, ob der Tonmitschnitt für die Nachprüfung genutzt werde. Herr Katzorke verneint dies und betont nochmals, dass der Mitschnitt lediglich zur Erleichterung der Protokollführung genutzt wird. Weiterhin stellt er klar, dass andere Ton- oder Bildaufnahmen untersagt sind.</p> <p>Herr Katzorke informiert über die Grundlage der heutigen aoGV. Hintergrund ist, dass mehr als zehn Prozent des im PI 3 investierten Kommanditkapitals eine aoGV beantragt haben. Die Versammlung wurde folglich am 5. April 2024 innerhalb der im Gesellschaftsvertrag vorgeschriebenen Ladungsfrist einberufen. Außerdem stellt Herr Katzorke fest, dass die Einladung die Beschlussvorschläge enthielt. Somit genügt auch die Ladung den Anforderungen des Gesellschaftsvertrages.</p> <p>Anschließend informiert Herr Katzorke, dass Personen anwesend sind, die nicht dem Gesellschafterkreis zugeordnet werden können. Es handelt sich um Vertreter der Treuhänderin, der Quadoro Investment GmbH (Quadoro oder KVG), der WIDe Gruppe, der PI-Gruppe und Pressevertreter. Über die Zulassung der Anwesenheit von Gästen muss gemäß Gesellschaftsvertrag in der aoGV abgestimmt werden. Ein Anwesender fragt, ob es gewünscht sei, dass die Presse anwesend ist. Herr Katzorke verweist auf die Abstimmung und klärt die Anwesenden zuerst über die Abstimmmethode auf. Die Abstimmung erfolgt per Handzeichen und anschließend im Subtraktionsverfahren. Das bedeutet, dass die Nein-Stimmen und Enthaltungen von der Zahl der anwesenden Stimmen abgezogen werden. Es genügt die einfache Mehrheit. Ein Gesellschafter erkundigt sich, ob über die Anwesenheit von Presse und der weiteren Vertreter getrennt abgestimmt werden kann. Herr Katzorke klärt ihn auf, dass von Seiten der Gesellschafter Gegenanträge gestellt werden können. Eine Gesellschafterin erkundigt sich daraufhin, warum überhaupt abgestimmt werden muss. Herr Katzorke informiert sie darüber, dass dies im Gesellschaftsvertrag so vorgesehen ist. Anschließend folgt die Bitte aus dem Gesellschafterkreis, dass sich die Pressevertreter vorstellen sollen.</p>
------------------------------------	---

Herr Katzorke bittet die beiden anwesenden Pressevertreter, Herrn Appel (Check-Analyse) und Herrn Loipfinger (Investmentcheck), sich selbst kurz vorzustellen. Herr Appel stellt sich vor und führt aus, dass er sich intensiv mit den heutigen Themen befasst hat und gespannt sei, wie die Gesellschafter entscheiden. Herr Loipfinger stellt sich als Branchenkenner vor und erläutert sein Interesse anhand der heutigen Themen. Er findet, dass in der heutigen aoGV Sachverhalte entschieden und diskutiert werden, welche auf die gesamte Branche Auswirkungen haben könnten. Weiter versichert er, dass er über keine Fondsinterna berichten wird. Es gehe ihm ausschließlich um das große Ganze und um ein Stimmungsbild. Herr Katzorke gibt die Abstimmung über die Anwesenheit von Gästen getrennt frei. Herr Neumann von der Treuhandgesellschaft ergänzt, dass Frau Gräwe von der c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH ebenfalls als Gast anwesend ist.

Zunächst erfolgt die Abstimmung über die Anwesenheit von Gästen der WIDe-Gruppe, der Quadoro, der PI-Gruppe und der Treuhandhandgesellschaft. Herr Katzorke stellt folgendes Ergebnis fest:

NEIN-Stimmen: Keine
Enthaltungen: Keine
JA-Stimmen: Alle

Bei der Abstimmung über die Anwesenheit von Pressevertretern stellt er folgendes Ergebnis fest:

NEIN-Stimmen: Keine
Enthaltungen: Keine
JA-Stimmen: Alle

Herr Katzorke stellt fest, dass die notwendigen Mehrheiten sowohl für die Gäste aus den genannten Gesellschaften als auch den Pressevertretern gegeben sind. Somit sind alle Gäste zugelassen.

Anschließend geht Herr Katzorke zur Tagesordnung über und erläutert, dass die heutige aoGV sowie die ihr zugrundeliegenden Tagesordnungspunkte (TOP) auf Antrag von 44 Anlegern des PI 3 verlangt wurden. Er verliert die Beschlusspunkte aus der Einladung. Die von den 44 Anlegern vertretenen Kommanditanteile überschreiten das im Gesellschaftsvertrag vorgesehene Quorum von 10 %. Die Beschlusspunkte (siehe TOP 1 bis 3) konnten der Einladung entnommen werden. Er stellt fest, dass die Regelungen des Gesellschaftsvertrages gewahrt wurden.

<p>Erläuterungen der Komplementärin</p>	<p>Nach Verlesung der Beschlusspunkte übergibt Herr Katzorke das Wort an Herrn Altenrichter (Geschäftsführer der Komplementärin) und erläutert, dass dieser die TOP aus Sicht der Fondsgeschäftsführung erläutert, Abstimmvorschläge der Komplementärin unterbreitet sowie weitere Informationen zu der Entwicklung der Fondsgesellschaft seit Verwaltungsübernahme durch die Quadoro Investment GmbH geben wird. Es gibt aus dem Gesellschafterkreis den Einwand, dass die Erläuterungen der Fondsgeschäftsführung nicht aus der Tagesordnung hervorgehen. Herr Katzorke weist diesen Einwand zurück, da die Ausführungen der Fondsgeschäftsführung im Rahmen von angekündigten TOP der Regel entsprechen und die Anwesenden anschließend ihre Meinung einbringen können. Herr Katzorke erteilt Herrn Altenrichter das Wort.</p> <p>Herr Altenrichter heißt die Anwesenden willkommen. Er informiert die Gesellschafter darüber, dass seit Verwaltungsübernahme durch Quadoro die Neuvermietung von ca. 700 qm erfolgt ist. Dies entspricht einem monatlichen Mehrertrag von ca. 6.600 € und ca. 1,8 % der Fondsgesamtfläche. Im Rahmen von Mieterfluktuation wurden zudem ca. 300 qm wieder vermietet, was ca. 2.000 € monatlichem Mietertrag entspricht. Anschließend geht Herr Altenrichter auf die aktuellen Sanierungsmaßnahmen ein. In der Müllerstraße 61 werden neun Wohneinheiten komplett saniert. Er verweist auf die Bilder zum Sanierungsfortschritt in der Präsentation. Auf die Sanierungen im Walmanger in Essen wird er später genauer eingehen.</p> <p>Zunächst beschreibt Herr Altenrichter die bisher getroffenen Maßnahmen seitens der KVG. Es wurde eine Liquiditätsplanung erstellt, die die Entwicklung eines Vermietungskonzepts, die Ermittlung des potenziellen Zusatzertrags durch Neuvermietungen, die Erfassung aller Kosten, die bis heute erfolgte Stundung der KVG-Gebühren aufgrund der angespannten Fondsliquidität sowie die Entwicklung einer Fondsstrategie umfasst. Es wurden externe Bewertungsgutachten von der Bewertungsgesellschaft „bulwiengesa“ (nachrichtlich: bulwiengesa AG) erstellt. Er betont, dass der Bewerter durch die BaFin zugelassen ist und aus Sicht der KVG am geeignetsten für die Übernahme der gesetzlich vorgeschriebenen Bewertungsfunktion erschien. Um die Verkehrswerte aus den Gutachten zu plausibilisieren, wurden anschließend Maklereinschätzungen eingeholt. Herr Altenrichter stellt die Einschätzungen anhand der Beispiele des Börgerwegs in Wilhelmshaven und des Limbecker Platzes in Essen dar. Der Verkehrswert aus dem Gutachten für den Börgerweg beläuft sich auf 5,3 Mio. €, die Maklereinschätzung auf 5,45 Mio. €. Beim Limbecker Platz beträgt der Verkehrswert 3,46 Mio. € und der Wert der Makler 3,6 Mio. €. Demnach wurde festgestellt, dass sich die Werte annähernd auf dem gleichen Niveau befinden. Aufgrund der damaligen Liquiditätssituation wurden für den Börgerweg zudem indikative</p>
--	--

Angebote eingeholt. Die eingegangenen Angebote lagen unter dem Wert des Verkehrsgutachtens.

Nun stellt Herr Altenrichter die Sanierungsstrategie vor, welche sich in drei Punkte gliedert. Der erste Punkt ist die Schaffung von vermietbarem Wohnraum. Dies betrifft ca. 4.400 qm. Daraus entstehen Kosten i.H.v. 900 T€. Der zweite Punkt betrifft die Abwendung von Folgeschäden. Hierfür sind 175 T€ notwendig. Herr Altenrichter führt hierfür beispielhaft das Eindringen von Wasser über Dach und Fassade an, welches die Gebäudesubstanz nachhaltig schädigt. Der dritte Punkt umfasst Maßnahmen i.H.v. 390 T€, welche wertmindernde Sachverhalte, die zu Abschlägen im Verkaufsfall führen, positiv beeinflussen. Herr Altenrichter betont, dass aus allen drei Punkten Abschläge im Verkaufsprozess resultieren. Er führt eine marktübliche Beispielrechnung inkl. 50 % Risikoaufschlag, sechs Monate Leerstandskosten sowie Vermietungskosten auf. Demnach werden durch die Investition von ca. 1,5 Mio. € Abschläge i.H.v. ca. 2,5 Mio. € vermieden. Wobei die beschriebenen Punkte lediglich die effektivsten Ansatzpunkte umfassen. Der Gesamtanierungstau im PI 3 liegt gemäß Gutachten höher.

Herr Altenrichter führt weiter aus, dass die KVG aktuell dabei ist, die Leerstandskosten der wirtschaftlichen Totalschäden (Börsenstr. 41 + 43, Kieler Str. 5 und Uhlandstraße 5 + 5a) zu minimieren. Ziel ist es, die Objekte im Rahmen von Paketverkäufen zu veräußern, da für diese aktuell am Markt keine Käufer zu finden sind. Beim Abbau des Instandhaltungstaus verweist Herr Altenrichter auf die vorherige Folie. Danach geht Herr Altenrichter detailliert auf den Abbau des Leerstandes ein. Aktuell beläuft sich die Leerstandquote auf 32 %. Nach der Sanierung von Müllerstr. und Walmanger sinkt die Quote auf 30 % bzw. 27 %. Sofern die gesamten 4.400 qm saniert werden können und die Einheiten anschließend vollvermietet sind, stünde die Leerstandsquote bei 15 % bei einem strukturellen Leerstand von 11 %. Die Differenz von 4 % ist aktuell in der Vermarktung. In Summe könnten durch alle Maßnahmen ca. 600 T€ zusätzlicher Mietertrag im Jahr generiert werden. Dies führt zu einer Stabilisierung des Cash-Flows. Eine Gesellschafterin erkundigt sich, zu welchem Punkt die fünf Objekte Börsenstr. 41, 43, Kieler Str. 5 und Uhlandstraße 5, 5a zählen. Herr Altenrichter antwortet, dass die Objekte zusammen den strukturellen Leerstand darstellen. Die Dame entgegnet, sie dachte, der strukturelle Leerstand resultiere aus der Fluktuation und Sanierungsmaßnahmen. Herr Altenrichter informiert sie, dass struktureller Leerstand dadurch gekennzeichnet ist, dass sich dieser nicht wirtschaftlich vermieten lässt.

Im Anschluss geht Herr Altenrichter auf die Sanierung der Objekte Walmanger und Müllerstr. 61 ein. Im Walmanger werden 37 Wohnungen saniert, wobei das sechste Obergeschoss nahezu

	<p>fertiggestellt ist. Die KVG ist bereits im Austausch mit Dienstleistern vor Ort, um eine zeitnahe Vermietung zu gewährleisten. Die Immobilie wird von oben nach unten saniert und schon während der Sanierung vermietet, um die Leerstandskosten zu senken. Dabei ergeben sich ggf. für neue Mieter ca. zwei Monate Mietfreiheit aufgrund von Beeinträchtigungen, während der noch nicht abgeschlossenen Bauphase, was dazu führt, dass der Neumieter die Nebenkosten zu tragen hat. Für die Sanierungen sind Zahlungen i.H.v. 275 T€ ausstehend. In der Müllerstr. 61 werden sieben Wohnungen saniert sowie das Dach mit zwei Wohnungen ausgebaut. Der Fokus liegt aktuell auf der Fertigstellung der sieben Wohnungen. Für diese ist bereits eine Warteliste vorhanden. Für den Dachausbau waren Änderungen im Bauantrag notwendig. Hier wartet die KVG auf die Baugenehmigung. Die ausstehenden Zahlungen betragen ca. 230 T€. Die ausstehenden Kosten liegen bei beiden Projekten innerhalb der geplanten Budgets.</p> <p>Abschließend informiert Herr Altenrichter über die Abstimmempfehlungen der Komplementärin. Die Empfehlung im Wortlaut ist der anhängenden Präsentation (Folien 8 – 12) zu entnehmen. Die Folien wurden wortgetreu vorgetragen. Besonders hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang die Klarstellung auf Folie 10, die KVG beabsichtigte jeden Immobilienverkauf von den Anlegern genehmigen zu lassen sowie der Hinweis auf Folie 11, dass davon auszugehen sei, dass die KVG im Falle einer Vertragskündigung gemäß Beschlusspunkt 2 Schadenersatzansprüche geltend machen wird. Damit beendet Herr Altenrichter seinen Vortrag.</p>
<p>Generaldebatte</p>	<p>Der Einstieg in die Generaldebatte erfolgt fließend nach Ende der Präsentation von Herrn Altenrichter. Im Folgenden werden die Fragen sowie die Antworten zusammengefasst:</p> <p>Frage R. Walter (Vertriebspartner): Erkundigt sich nach dem Grund für die Abweichungen bei der Dauer von Sanierungsprozessen in Bezug auf die in der aoGV vom 25. Oktober 2023 genannten Fertigstellungstermine. Hierfür führt er die Beispiele Essen und Müllerstraße an. Weiter kritisiert er, dass die Inhalte aus der Präsentation für die Vertriebspartner vom 20. März 2024 deutlich von den Informationen aus der Einladung abweichen. Abschließend erkundigt er sich nach den Fortschritten des Objektes in Ilsenburg.</p> <p>M. Altenrichter: In Ilsenburg sind alle Einheiten in der Vermietung. Die Hausverwaltung hat die KVG informiert, dass es Interessenten gibt, welche vor Vertragsabschluss stehen.</p> <p>R. Walter: Im Herbst hieß es, dass das Objekt bis Jahresende 2023 voll vermietet werde. Da aktuell noch Gespräche laufen, gibt es auch hier eine Verzögerung um ein halbes Jahr. Die Prognosen würden überall um 100 bis 200 % abweichen.</p>

M. Altenrichter: Stellt klar, dass die KVG weiterhin laufend über den Vermietungsfortschritt informieren wird. Der Grund für die Verzögerung begründet sich durch unvorhersehbare Herausforderungen. Bei der Müllerstraße gab es unvorhersehbare technische Herausforderungen. Es mussten Böden und Türen angepasst werden. Im Walmanger fehlten die horizontalen Abdichtungen in den Bädern. Diese mussten zusätzlich erneuert werden, ansonsten hätte dies zu massiven Wasserschäden geführt. Die Verzögerungen resultierten aus den zusätzlichen Arbeitsstunden sowie Bestellzeiten von Material. Hier hat die KVG dementsprechend eine saubere und ganzheitliche Lösung gewählt.

R. Walter: Stimmt zu. Eine entsprechende Information wäre dennoch schön gewesen.

Herr Katzorke bittet die Anwesenden, bei Wortmeldungen Namen und ggf. das vertretene Unternehmen voranzustellen.

B. v. Oertzen (Anlegerin): Wie hoch sind die Schadensersatzforderungen?

M. Altenrichter: Aktuell läuft die Prüfung. Hier kann noch kein genauer Betrag genannt werden.

B. von Oertzen (Anlegerin): Als Laie würde sie sagen, diese berechnet sich aus einem Faktor. Wie hoch sind die KVG-Verwaltungsgebühren p.a.?

M. Dambacher: Es ist die Pflicht der Fondsgeschäftsführung die Gesellschafter darauf hinzuweisen, dass mit Kündigung des Verwaltervertrages mit der KVG Schadensersatzansprüche einhergehen können. Die genaue Ermittlung und Geltendmachung der Ansprüche obliegen der KVG.

B. von Oertzen: In welcher Größenordnung bewegen sich die KVG-Gebühren?

M. Dambacher: Die Höhe der Vergütung berechnet sich auf Basis des NAV. Somit hängen die Gebühren von den ermittelten Verkehrswerten ab. Das bedeutet, dass bei sinkenden Verkehrswerten auch die KVG-Vergütung sinkt. Folglich waren die niedrigeren Werte aus den Gutachten unter Vergütungsgesichtspunkten nicht von Nachteil für die Gesellschafter. Die Vergütung liegt aktuell im nennenswert sechsstelligen Bereich. Genau kann sie für die mögliche Restlaufzeit nicht beziffert werden, da die zukünftige Verkehrswertentwicklung nicht absehbar ist. In Summe könnte der Schadensersatzanspruch auch siebenstellig ausfallen.

B. von Oertzen: Wie hoch liegt der Prozentsatz, der auf den NAV angerechnet wird?

M. Dambacher: Er liegt bei ca. 2,4 %.

D. Enders (Anleger und Vertriebspartner): Folgert, dass wir heute nicht über TOP 1 abstimmen oder diesen ablehnen sollten, um die Schadensersatzansprüche zu minimieren.

M. Dambacher: Herr Altenrichter und er sind heute in ihrer Funktion als Fondsgeschäftsführer anwesend. Das bedeutet, dass sie die Interessen des Fonds bzw. der Gesellschafter vertreten. Sie repräsentieren nicht die KVG, welche den Schadensersatzanspruch ermitteln und einfordern muss. Somit ist es ihnen auch nicht möglich, die genaue Höhe der Schadensersatzansprüche zu nennen. Die Vergütung richtet sich grundsätzlich nach der Höhe der Aktivseite abzüglich des Fremdkapitals. Die Pflicht für die Fondsgeschäftsleitung besteht in der Aufklärung der Gesellschafter, dass im Falle einer Kündigung des KVG-Verwaltervertrages Schadensersatz geltend gemacht werden könnte.

D. Enders: Wenn er in TOP 2 Quadoro abwählen möchte, würde er TOP 1 ablehnen, um den Schadensersatzanspruch in Anbetracht der dann kürzeren Laufzeit geringer zu halten.

M. Dambacher: Dies hätte mit Blick auf die reine Schadenersatzforderung sicherlich positive Auswirkungen, weil die Laufzeit dann kürzer wäre. Allerdings haben wir die Verlängerung empfohlen, da wir uns anderenfalls bei einem Laufzeitende zum 31.12.2024 unmittelbar auf die Liquidation der Gesellschaft vorbereiten müssten. Insbesondere wären dann unmittelbar Immobilienverkäufe zu prüfen und anzustoßen, da man nicht alle 23 Immobilien des Fonds innerhalb weniger Wochen veräußern kann.

M. Altenrichter: Die vorgestellte Strategie ist in der kurzen Zeit ebenfalls nicht umsetzbar. Aufgrund des Leerstands und des massiven Sanierungsstaus wären hohe Abschläge die Folge.

M. Dambacher: Betriebswirtschaftlich ist die Ablehnung der Laufzeitverlängerung höchstwahrscheinlich die falsche Entscheidung, da wir davon ausgehen, mit der Laufzeitverlängerung einen wesentlich größeren positiven Effekt für die Anleger schaffen können als das im Raum stehende potenzielle Schadensersatzrisiko. Der große Nachteil einer Ablehnung der Verlängerung wäre, dass wir nicht die Arbeit machen können, die wir zuvor vorgeschlagen haben und wir in dem aktuell gegebenen Marktumfeld verkaufen müssten. Dies wäre letztendlich die Konsequenz daraus.

B. von Oertzen (Anlegerin): Können die Abstimmungspunkte dahingehend geändert werden, dass man die Laufzeitverlängerung an das Abstimmergebnis der TOP 2 und 3 koppelt?

B. Katzorke: Es ist möglich, Gegenvorschläge einzubringen. Dann wird nacheinander über die Vorschläge abgestimmt. Der Vorschlag von Fr. von Oertzen würde erst zur Anwendung kommen, wenn nicht der andere Vorschlag schon angenommen ist. Es macht keinen Sinn, zwei alternative Vorschläge zur Abstimmung zu geben. Die Gegenvorschläge werden gesammelt und ggf. wären neue Stimmzettel notwendig.

B. von Oertzen: Gibt die Fragen an die anwesenden Juristen, welche aufgrund von Bevollmächtigungen seitens der Gesellschafter des PI 3 anwesend waren. Gibt es Möglichkeiten, die Beschlussfassung anzupassen?

Unbekannt: Das kommt auf den Versammlungsleiter an.

B. Katzorke: Er ist heute in der Funktion der Versammlungsleitung anwesend, nicht als Rechtsberater. Somit ist es nicht seine Aufgabe, zu prüfen, ob und wie Anträge gestellt werden können. Seine Aufgabe ist es, die Fragen zu sammeln und die Reihenfolge der Abstimmung festzulegen.

G. Schirmer (Vertriebspartner): Kann nicht nachvollziehen, wie für eine undefinierte Zeit und ohne vertragliche Grundlage Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden können. Was ist die vertragliche Grundlage? Auch er stellt eine Änderung der Abstimmreihenfolge zur Debatte.

Unbekannt: Wie viele Stimmrechte sind heute vertreten?

B. Katzorke: Es wird derzeit ausgezählt, aber die notwendige Anzahl an Stimmrechten wird sehr sicher erreicht. Die genaue Zahl wird bei Bekanntgabe des Abstimmungsergebnisses mitgeteilt. Hintergrund ist die hohe Anzahl von erst heute eingereichten Vollmachten.

Unbekannt: Aus bisherigen Versammlungen in der Vergangenheit ist er es gewohnt, dass auf den Stimmzetteln QR-Codes vorhanden sind, die das Wahlprozedere vereinfachen.

B. Katzorke: Aufgrund der wenigen eingegangenen Vollmachten im Vorlauf der Versammlung war dies nicht möglich. Die PI-Gruppe hatte in der Vergangenheit gute Erfahrungen mit dem Sammelverfahren gemacht. Somit wurden auf einem Stimmzettel alle Vollmachten eingetragen und es musste nur ein Stimmzettel abgegeben werden. Weiterhin ist es schwierig, bei nur sieben Tagen Ladungsfrist eine entsprechende Vorbereitung zu treffen.

Unbekannt: Ein QR-Code wäre dennoch sinnvoll gewesen. Er möchte schon wissen, wie hoch der Anteil der anwesenden Stimmrechte ist.

B. Katzorke: Die genaue Zahl wird noch bekannt gegeben. Die für die Beschlussfähigkeit notwendige Anzahl von 30 % der Stimmrechte ist gegeben. Das genaue Abstimmungsergebnis hängt von den abgegebenen Stimmen ab.

S. Sona (Anleger): Wer hat die Stimmen bei der aoGV im Oktober 2023 ausgezählt? War ein Notar oder ein unabhängiger Rechtsanwalt anwesend der die Auszählung überwacht hat? Warum hat die Auszählung so lange gedauert? Bestehen Beraterverträge mit dem ehemaligen PI-Management und sind ehemalige PI-Mitarbeiter von Quadoro übernommen worden und mit dem PI 3 betraut?

V. Neumann: Die Stimmen wurden wie in den Vorjahren auch von Mitarbeitern der PI zusammen mit der Treuhandgesellschaft

ausgezählt. Es hat so lange gedauert, weil drei Fonds (PI 3, PI 4, und PI 5) und dementsprechend viele Stimmzettel ausgezählt werden mussten. Am Folgetag wurde das Ergebnis von einem unabhängigen Wirtschaftsprüfer überprüft und bestätigt.

B. Katzorke: Er geht davon aus, dass die Auszählung auch heute aufgrund der Umstände mehr Zeit in Anspruch nehmen wird.

M. Dambacher: Bestätigt die Übernahme von Personal seitens der Quadoro Investment GmbH, um unter anderem dem neuen Arbeitsaufwand zu begegnen und vorhandenes Fachwissen zu übernehmen. Dies war von vorneherein so kommuniziert. Es gibt auch einen Beratungsvertrag, auch das war entsprechend kommuniziert worden.

R. Walter: Er habe bei der letzten aoGV gefragt, ob es nach dem Wechsel der KVG weiterhin zu einem Überwurf mit den Altgesellschaftern kommen kann. Dies wurde auch protokolliert. In einer Nachfrage hat er klargestellt, dass es ihm darauf ankam, dass die Altgesellschafter keinen Fondsbezug mehr aufweisen sollen. Dies wurde bejaht. Nun gibt es die positive impact Management GmbH, bei der Herr Panitz Gesellschafter und Geschäftsführer ist. Er sieht hier einen Wortbruch seitens der KVG, da die Frage nach der Kappung der Verbindungen zu den Altgesellschaftern bejaht wurde.

M. Dambacher: Wer hat die Frage bejaht? Er saß damals im Publikum, hat dieses Detail nicht mitbekommen. Es hat jedoch aus operativer Sicht Sinn gemacht, Personal zu übernehmen und in gewissen Bereichen zusammenzuarbeiten, um die Menge an Daten und Unterlagen für die drei PI-Fonds aufzuarbeiten und von dem wertvollen Wissen des Personals zu profitieren.

R. Walter: Bei den Mitarbeitern sieht er hierbei kein Problem. Das macht Sinn. Es ging ihm explizit um die Altgesellschafter und das alte Management. Die Situation heute ist eine andere als sie damals kommuniziert wurde.

G. Schirmer: In dem Beratervertrag liegt nach seiner Einschätzung ein Aspekt begründet, warum im Herbst von Seiten der Fondsgeschäftsführung Partei für Quadoro ergriffen wurde. Somit war ein Eigeninteresse der alten Geschäftsführung gegeben. Ob das auch im Fondsinteresse lag, sei dahingestellt.

G. Meister (Anlegervertreter) stellt den Antrag auf Rederecht für Herrn Dieter Lahner. Herr Katzorke gibt die Abstimmung frei und stellt fest, dass es keine Gegenstimmen gibt. Das Rederecht für Herrn Lahner ist somit genehmigt. Herr Katzorke erteilt Herrn Lahner das Wort.

Herr Lahner schlägt vor, dass die Anwesenden Fragen stellen sollen. Nachdem keine Fragemeldungen vorliegen, erläutert er, dass er einen Vortrag vorbereitet hat, dieser aber zu lang ist. Dennoch möchte er seine Ansicht zur Fondssituation darlegen. Die Quadoro und WIDe weisen unterschiedliche Stärken auf. Er benennt zu Quadoro die Mitarbeiterzahl (30), das betreute Milliardenvolumen, die

Investitionsschwerpunkte Immobilien, erneuerbare Energien und die internationale Marktorientierung. Er räumt ein, dass Quadoro dort gut ist. Die WIDe-Gruppe ist deutlich kleiner aufgestellt, sie betreut einen dreistelligen Millionenbetrag mit ca. 2.200 Wohneinheiten in ca. 200 Objekten. Die Gruppe hat 25 Mitarbeiter und ist kleinteilige Arbeit gewohnt. Herr Lahner stellt nochmal klar, dass jede Unternehmensgruppe in ihrem Segment gute Arbeit leistet. Er stellt die Frage in den Raum, warum wir heute hier sind. Die WIDe-Gruppe hat die Niederlage aus der Abstimmung im Herbst letzten Jahres akzeptiert. In den letzten fünf Monaten habe er nichts mitbekommen, die WIDe konzentrierte sich auf die Verwaltung der Altfonds sowie auf die Aufnahme des PI Spezial. Letzterer wird solide verwaltet, der Fonds ist vollvermietet.

Dann hat er das Objektangebot für den Bördenweg erhalten und war schockiert über den inserierten Preis. Anschließend hat er sich das öffentliche Gutachten zur Immobilie aus dem Unternehmensregister eingeholt. Er verweist auf den Verkehrswert für das Jahr 2022 i.H.v. 8,35 Mio. € und die danach eingehenden Anrufe der Berater. In der Folge habe er sich mit verschiedenen Leuten, u.a. Herrn Panitz ausgetauscht. In den Gesprächen vermittelten die Vermögensberater ihm den Eindruck, Angst, um das Kapital der Anleger zu haben. Es entstand der Eindruck, der auch in der Presse zu lesen war, dass die KVG die Immobilien „verschenken“ würde. Danach landete die Präsentation für die Vertriebspartner vom 20. März 2024 bei ihm. Da sei er erneut über den Inhalt erschrocken. Nicht erschrocken ist er über die inhaltliche Darstellung. Diese war der WIDe aufgrund der eigenen Due Diligence aus dem Herbst 2023 bekannt. Die Darstellung deckte sich mit dem Eindruck der WIDe-Gruppe, dass das Portfolio in der Vergangenheit nicht gut gemanagt wurde. Er stellt klar, dass er, wenn er an eine Ruine geht, das erkenne. Er kritisiert, dass die Bestandsaufnahme mit fünf Monaten zu lange gedauert habe. Er ist erschrocken über die extremen Abwertungen, verweist aber auch darauf, die Gutachten nicht zu kennen. Nach der Kenntnis über den beauftragten Gutachter, stellt Herr Lahner klar, dass es sich bei bulwiengesa um eine renommierte Gutachtergesellschaft handelt. Für den Standort Wilhelmshaven hätte er dennoch ein anderes Gutachterbüro beauftragt. Einen Gutachter, der sich in der Region auskennt, der solle nicht schönen, aber die lokalen Marktbedingungen kennen.

Anschließend verweist Herr Lahner darauf, dass auch die Immobilien der WIDe-Gruppe Abwertungen erfahren hätten, die auf der Internetseite einsehbar sind und ca. 1,8 % betragen. Er kann jedoch nicht beurteilen, ob die Immobilien im Jahr 2022 zu hoch bewertet wurden. Er glaubt den Aussagen nicht, dass 5,95 Mio. € für den Bördenweg geboten wurden. Herr Lahner hat sich den Bördenweg im Herbst 2023 selbst angesehen, und nach seiner Einschätzung ist die

Immobilie 7 bis 7,5 Mio. € wert. Er wisse nicht, was in den letzten sechs Monaten geschehen ist. Er hält das Objekt für werthaltiger. Das sei seine persönliche Einschätzung. Bzgl. der Bewertungen zieht Herr Lahner die Immobilien aus dem PI Spezial heran. Er führt aus, dass das Objekt in Höhr-Grenzhausen nun 100 T€ höher bewertet worden sei und dass bei dem kleinen Objekt in Wilhelmshaven mit acht Wohneinheiten der Verkehrswert nur 100 T€ niedriger ausfällt. Der Verlust für das Objekt (Verkehrswert 1,8 Mio. €) beläuft sich auf ca. 5,5 %. Die Begründung liegt in einer fehlenden Baugenehmigung aufgrund der vorliegenden Wohnungsgrößen. Wenn man diese herausnimmt, ist der Verkehrswert unverändert. Dabei handelt es sich um ein normales Objekt. Daher tut er sich mit den von bulwiengesa ermittelten Werten schwer.

Die WIDe-Gruppe sei hemdsärmelig aufgestellt. Auf die Frage, ob WIDe das Portfolio des PI 3 noch übernehmen möchte, verwies Herr Lahner darauf, dass dies im Oktober 2023 nicht gewünscht war. Sofern die Anleger es jetzt mit großer Mehrheit wünschen, würden sie es machen. Auch wenn die Arbeit aufgrund der Versäumnisse in der Vergangenheit keinen Spaß macht und eine große Herausforderung ist. Er kritisiert, dass die KVG es gerade einmal geschafft hat, sechs Wohnungen in sechs Monaten zu vermieten. Das schaffe jeder, der hier im Raum sitzt auch. Quadoro gibt an, 1.500 qm direkt vermieten zu können. Er fordert die KVG auf, dies auch zu tun. Nun geht Herr Lahner auf den Mietmarkt ein. Dieser gibt im Bestand ca. 6,20 – 6,70 €/qm her. Die WIDe könne für ca. 8 €/qm vermieten. Das gelte nicht für jede Einheit, aber ca. 7,50 €/qm sind darstellbar. Er fordert die entsprechende Schnelligkeit von Quadoro.

Herr Lahner betont nochmals, dass die WIDe das Mandat auf Wunsch der Anleger gerne übernimmt, allerdings die Quadoro auch eine Niederlage anerkennen müsse. In diesem Zug erinnert er an seine Zeit bei ZBI in der er die Gelder von 10.000 Kleinanlegern verwaltet hat. Es ist sein Anliegen, sorgsam mit den Geldern umzugehen. Dementsprechend sind die Wünsche der Anleger zu respektieren. So würde auch die WIDe eine erneute Niederlage anerkennen, dann wäre die Sache durch. Er betont, dass sie sich nicht aufgedrängt hätten, jedoch nicht mehr zuschauen könnten, dass man so lange benötigt. Er sagt, dass das Team von Herrn Altenrichter es schon schaffen würde, die Frage sei jedoch, wann. Danach kritisiert er den Markttest anhand des Börgenwegs bei dem 100 Makler angesprochen wurden und das Objekt deutschlandweit angeboten wurde. Herr Lahner nimmt die Begründungen der Quadoro in diesem Fall nicht ernst.

An dieser Stelle nimmt Herr Altenrichter kurz Stellung zu dem potenziellen Verkauf des Börgenwegs. Er begründet den Markttest mit der angespannten Liquiditätssituation zu diesem Zeitpunkt. Zeitgleich seien alle Gläubigerforderungen juristisch auf deren Werthaltigkeit

geprüft worden. Dementsprechend diene die Prüfung der Insolvenzabsicherung des Fonds dazu, einen Plan B zu haben. Herr Altenrichter betont auch nochmals, dass ein Verkauf nur nach Abstimmung der Anleger erfolgt wäre und dass der Verkauf aufgrund der Auflösung mehrerer Forderungen nicht mehr notwendig und somit vom Tisch ist. Herr Lahner akzeptiert die Antwort, verweist jedoch auf die langen Transaktionszeiten auf dem Immobilienmarkt.

Anschließend ergreift Herr Dambacher nochmals das Wort, um die Bewertungsthematik aufzugreifen und diverse Fehldarstellungen aufzulösen. Es handelt sich um Regelbewertungen. Dadurch sind dem Fonds keine Zusatzkosten entstanden, da sie für den Jahresabschluss 2023 nötig sind. Er bezieht sich auf die Aussage von Herrn Lahner, dass bulwiengesa ein hoch renommiertes und angesehenes Unternehmen ist. Dazu fragt er, warum bulwiengesa Gutachten erstellen sollte, die nicht der Meinung von bulwiengesa entsprechen, nur um den PI3 zu schädigen oder der neuen KVG einen Gefallen zu tun. Die Gefahr der Schädigung eines über Jahrzehnte aufgebauten positiven Rufs wäre viel zu groß, noch dazu für ein Auftragsvolumen im fünfstelligen Bereich, wohlgerne Umsatz, nicht Gewinn. Bulwiengesa macht Gutachten aus eigener Sicht und die Werte, die sich daraus ergeben, vertritt bulwiengesa als aus ihrer Sicht richtig. Für bulwiengesa war die Gutachtenerstellung wegen der schlechten Datenbasis aus der bisherigen Verwaltung ein enormer Aufwand. Wer bulwiengesa in Frage stellt, dürfe zudem nicht vergessen, dass sich die Altgutachten auf Daten von bulwiengesa stützen, weil es anerkanntermaßen „mit die Besten“ sind, die es am Markt gibt. Er betont, dass den Anlegern durch die Gutachten kein realisierter Schaden entstanden ist und die einzige nennenswerte Folge eine Reduktion der KVG-Vergütung aufgrund des geringeren NAVs ist. Die Vergütung habe sich folglich in etwa halbiert. An dieser Stelle wirft Herr Lahner die Frage nach der Höhe ein. Herr Dambacher entgegnet ihm, dass sich die KVG-Vergütung nach den neuen Gutachten zwischen 200 und 300 T€ p.a. bewegt, sie aktuell jedoch vollständig gestundet ist.

Herr Dambacher führt aus, dass der hohe Rückgang in den Verkehrsgutachten daraus resultiert, dass die Altgutachten aus dem Jahr 2022 das Portfolio im Schnitt noch aufgewertet hatten, obwohl ein sehr starker Zinsanstieg stattgefunden hat und am Markt bereits ein Rückgang der Verkehrswerte festgestellt werden konnte. Er beschreibt, dass die Gutachten in vielen Punkten übereinstimmen. Der wesentliche Unterschied ist die Einschätzung der Restnutzungsdauer. Diese basiert auf den Einschätzungen des Immobilienzustands sowie den erfolgten Sanierungsmaßnahmen. Bei erfolgten Sanierungen wird die Immobilie besser und die Restnutzungsdauer länger. Herr Dambacher lädt die Anwesenden ein, mit der KVG nach Wilhelmshaven zu fahren und sich die Immobilien vor Ort anzusehen.

Am Beispiel Börgerweg schildert Herr Dambacher, dass sich die Restnutzungsdauer von 45 Jahren auf 20 Jahre verringert habe, da der Altgutachter den Immobilienzustand anders als bulwiengesa als „überwiegend saniert“ eingestuft habe. Er ergänzt, dass seit dem Ankauf im Schnitt ca. 4.000 € pro Wohneinheit investiert wurden. Mit diesem Mitteleinsatz ist es nach Einschätzung von Herrn Dambacher schwierig, ein überwiegend saniertes Gebäude zu erreichen. Herr Dambacher betont, dass er den Altgutachter an dieser Stelle nicht anprangern möchte. Grundsätzlich hängt das Ergebnis eines Gutachtens auch von den präsentierten Einheiten innerhalb des Gesamtobjektes ab. Zudem habe der Gutachter unstreitig innerhalb seines gutachterlichen Ermessensspielraumes agiert, wenn auch an vielen Stellen am oberen Ende dessen, was vertretbar erscheint. Herr Dambacher führte in diesem Zusammenhang vor Augen, dass bei der angesetzten Restnutzungsdauer des Altgutachters von 45 Jahren für ein Gebäude der Energieeffizienzklasse E eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer bis zum Jahr 2070 resultiert, während gleichzeitig seitens der EU angestrebt wird, bis zum Jahr 2050 im Gebäudesektor klimaneutral zu sein. Im Ergebnis sei die deutliche Abwertung somit auch darauf zurückzuführen, dass der hohe Ausgangswert des Vorgutachtens zu einer großen Fallhöhe beigetragen habe.

Herr Dambacher betonte in diesem Zusammenhang, dass wesentliche Aussagen zum Börgerweg-Gutachten auch auf die anderen Gutachten übertragbar sind. Zum Abschluss stellte Herr Dambacher klar, dass keinesfalls 100 Makler mit dem Verkauf beauftragt wurden, sondern lediglich drei Makler, welche jeweils rund 30 Kunden angesprochen haben. Hierdurch sollte Wettbewerb zwischen den Maklern und potenziellen Bietern sichergestellt werden. An dieser Stelle stellt Herr Altenrichter klar, dass auch die Makler ein Interesse an einem möglichst hohen Verkaufspreis haben, da sich hiernach im Erfolgsfall deren Provision berechnet. Herr Dambacher informiert darüber, dass elf Gebote eingegangen sind. Davon lagen zwei im Bereich des Wertgutachtens und alle weiteren darunter. Der gewählte Prozess inkl. der Kommunikation eines Zielpreises entspricht einem marktüblichen, professionellen Vorgehen. Sofern es mehrere Interessenten mit Geboten im Bereich des definierten Zielpreises gegeben hätte, wäre eine zweite und ggf. dritte Bieterrunde erfolgt, um den Verkaufspreis zu maximieren. Mit dieser Methodik hat die KVG in der Vergangenheit sehr gute Erfahrungen gemacht. Herr Dambacher stellt in diesem Zusammenhang klar, dass der Verkauf des Börgerwegs nicht mehr erforderlich ist, da es der KVG gelungen sei, den Sachverhalt bezüglich einer Verbindlichkeit i.H.v. 850 T€ zu klären und auf dieser Basis die Verbindlichkeit auszubuchen. Somit belastet diese Verbindlichkeit nicht mehr die Liquidität.

Nun wirft ein Gesellschafter aus dem Saal ein, dass Herr Dambacher lang genug geredet habe und wieder andere zu Wort kommen sollen.

Er kritisiert das Vorgehen. Der Immobilienmarkt in Deutschland ist „tot“ und dementsprechend ist die Argumentation unschlüssig. Herr Dambacher weist auf die Widersprüchlichkeit der Anlegereinschätzung („der Immobilienmarkt ist tot“) zu der deutlich über Wertgutachten liegenden Marktwerteinschätzung von Herrn Lahner für den Börgerweg hin. Aufgrund eines Disputs mehrerer Personen greift Herr Katzorke ein und bittet die Anwesenden um Ruhe und entsprechende Wortmeldung, sodass zu einem sachlichen Austausch zurückgekehrt werden kann.

G. Schirmer (Vertriebspartner) bezeichnet die in der Präsentation vom 20. März 2024 gelieferten Gutachterwerte als eine Offenbarung. Das Vorgehen kommt einem „Kahlschlag“ gleich. Das sei eine „Rasenmähermentalität“. Die Werte seien „heruntergerechnet“ worden. Er hoffe, der PI 3 läuft bis 2026 oder 2027. Er stellt Herrn Lahner eine rhetorische Frage, wo die potenziellen Verkaufswerte bei einer solchen Basis stehen. Weiter führt er die aktuelle Diskussion aus der Politik an. So hatte Frau Geywitz (Bundesministerin für Bauen und Wohnen) kürzlich Erleichterungen für den Neubau in Aussicht gestellt, da der soziale Wohnungsbau „tot“ sei. Er betont, dass es sich hierbei um Neubau handele und nicht um Bestandsbauten. Aufgrund von aufkommender Unruhe im Saal bittet Herr Katzorke erneut darum, dass sich die Anwesenden beruhigen und nacheinander sprechen. Der Wiedereinstieg in die Generaldebatte gelingt.

Unbekannt (an Herrn Lahner): Hätte er in einem so kleinteiligen Portfolio ein solches Bewertungsunternehmen beauftragt?

D. Lahner: Nein, die WIDe-Gruppe hätte ein Gutachterbüro mit ca. 30 Bewertern beauftragt, welches deutschlandweit tätig ist. Das Unternehmen kenne sich v.a. in Sachsen aus. Dies sei ihm wichtig gewesen. Der Gutachter hat in der Vergangenheit auch in Niedersachsen und Koblenz gut bewertet. Bulwiengesa wäre Herrn Lahner zu groß gewesen. Er sieht das Problem in der Veröffentlichung der neu ermittelten Verkehrswerte. Vor Immobilienkäufen schauen Investoren in die Geschäftsberichte und dort sind die Verkehrswerte ausgewiesen. Selbst wenn nochmals Zweit- oder Drittgutachten erstellt werden würden, würde ein potenzieller Käufer sich am Gutachten orientieren und keinen vernünftigen Preis mehr bezahlen. Kein Gutachter wird das Portfolio mehr aufwerten.

M. Altenrichter: Das Objekt wurde 2018 für unter 6 Mio. € angekauft und wurde bis 2022 auf über 8,3 Mio. € aufgewertet.

D. Lahner: Der Markt in dieser Phase war gut und hat sich gut entwickelt. Er möchte zum GEG (Gebäudeenergiegesetz) noch etwas sagen. Er gibt zu, dass es Verschärfungen gibt, und führt an, dass die Voraussetzungen von Bestandsbauten in Wilhelmshaven jedoch bekannt waren. Es war von vorneherein klar, dass eine energetische Komplettanierung nicht möglich ist. Es braucht auch zukünftig „normale Immobilien“ in denen „normale Bürger“ zu bezahlbaren

Mieten wohnen können. Weiterhin sei der Blick auf 2050 bzw. 2045 nicht relevant, da die Objekte im PI 3 deutlich früher veräußert werden. Die Fonds sind schließlich keine Bestandhalter mit einer Haltedauer von 40 Jahren. Die Aufgabe war, die Immobilien in fünf bis zehn Jahren auf Vordermann zu bringen und dann gewinnbringend zu veräußern. Er stellt klar, dass die Vermietung von sechs Wohnungen in sechs Monaten keinen Erfolg darstellt. Es gehe darum, Immobilien schnell zu sanieren, schnell zu vermieten sowie Mietsteigerungen durchzusetzen. Beispielsweise hat er im Dezember 2022 eine Immobilie mit Baujahr 1947 in Nürnberg für 2,1 Mio. € gekauft. Die Gutachterwerte stiegen von 2,2 Mio. € im Jahr 2021 auf 2,45 Mio. € im Jahr 2022. Im Jahr 2023 wurde das Objekt für 3,01 Mio. € verkauft. In dem Zeitraum wurde lediglich eine Wohnung saniert.

M. Dambacher: Gerade hat Herr Lahner noch behauptet, dass es nicht möglich ist, über Gutachterwerten zu verkaufen.

D. Lahner: Der Schlüssel liegt darin, jemanden zu suchen, der die Preise bezahlt. Er zielt hierbei auf die GEG-Bestimmungen ab. Die Umsetzung der Vorschriften ist in den PI-Fonds nicht möglich.

Nun kommt erneut Unruhe auf, da viele Beteiligte reden möchten. Herr Katzorke greift ein und verweist auf die nächste Wortmeldung.

A. Wünnenberg (Prokurist der Quadoro Investment GmbH) bittet um Rederecht, um auf die Anmerkungen von Herrn R. Walter zum Protokoll der aoGV vom 25. Oktober 2023 einzugehen. Herr Katzorke erteilt ihm das Wort. Herr Wünnenberg hat nochmals das Protokoll vom 25. Oktober 2023 herangezogen und weist darauf hin, dass sowohl die Mitarbeiterübernahme als auch der Abschluss eines Beratervertrages mit der PI von Herrn Heinen klar kommuniziert wurden. Weiterhin hat Herr Denk bei der Fragerunde ausgeführt, dass der Betrag bei mangelhafter Leistung gekündigt werde. Herr Walter bezeichnet die Aussage von Herrn Wünnenberg als „Politikerantwort“ und gibt zu Protokoll, dass er nur sein Empfinden zum Ausdruck bringen wollte. Herr Wünnenberg war es wichtig, den Sachverhalt gänzlich darzustellen. Herr Katzorke übernimmt und führt zur Tagesordnung und zur Generaldebatte zurück.

Unbekannt: Warum wird der Beratervertrag weitergeführt, wenn die Aktenlage so desaströs ist wie von der KVG dargelegt wird? Worin liegt die Beratungsleistung der PI?

M. Altenrichter: Der Beratervertrag ist nicht über den Fonds, sondern über die KVG abgeschlossen.

Fragesteller: Was macht die KVG mit den Daten bzw. auf welches Wissen wird zugegriffen?

M. Altenrichter: Viele Sachverhalte in den PI-Fonds waren und sind zeitkritisch. Um dahingehend nicht bei null zu starten, hat sich die KVG mit dem Beratervertrag beholfen und so vorhandenes Fondswissen direkt nutzen zu können.

A. Pfisterer-Junkert (Anlegervertreter): Ist die KVG in der Unterlagen- und Datenbereitstellung von Seiten der PI-Gruppe blockiert worden?

M. Altenrichter: Er wisse nichts von Blockaden in der Datenbereitstellung. Die KVG hat den Abschluss eines Beratervertrages dennoch als sinnvoll erachtet, da gerade in der Immobilienverwaltung viel auf der Tonspur stattfindet. Der Beratervertrag hat sich in den ersten Monaten der Verwaltung bewährt. Problematisch waren nicht die zeitliche Lieferung, sondern die Datenqualität und die Datenordnung. Es hat viel Zeit gekostet, die Unterlagen zu strukturieren.

B. von Oertzen (Anlegerin): Kann sie den Antrag stellen, dass über einen Punkt zuerst abgestimmt wird?

B. Katzorke: Anwesende können Anträge zur Abstimmung stellen, über die Reihenfolge entscheidet jedoch der Versammlungsleiter. Er wird die eingereichten Abstimmvorschläge zuerst zur Abstimmung geben, da hierfür bereits Stimmzettel vorliegen. Ansonsten müsste nochmal bei null begonnen werden.

B. Von Oertzen: Für sie macht das einen substanziellen Unterschied.

B. Katzorke: Der Aufwand für die Abstimmung liegt in den vergebenen Weisungen und Vollmachten.

R. Walter: Er stellt den Antrag, dass über den TOP 1 zuletzt abgestimmt wird. Sofern die WIDe-Gruppe gewählt wird, müsste der TOP 1 dann abgelehnt werden, um eine Schadensbegrenzung zu begründen und die Zustimmung für die Laufzeitverlängerung in einer neuen aoGV eingeholt werden.

Daraufhin herrscht weiter Uneinigkeit im Saal über die notwendige Vorgehensweise. Herr Katzorke bietet eine kurze Pause an, sodass sich die Anwesenden über mögliche Anträge abstimmen können.

M. Minderjahn (Anlegervertreter): Grundsätzlich sieht er die Möglichkeit, die Reihenfolge auf Antrag umzustellen. Um die Situation beurteilen zu können, benötigt er die Vertragslaufzeit zwischen KVG und Fondsgesellschaft.

M. Dambacher: Der Vertrag ist für die Fondslaufzeit abgeschlossen. D.h. wenn die Fondslaufzeit verlängert wird, bis 2026, theoretisch sogar bis 2028, falls eine weitere Verlängerung beschlossen wird.

R. Walter: Demnach muss mit „Nein“ gestimmt werden, da das Ergebnis zur zukünftigen KVG erst nach der Abstimmung bekannt ist.

B. Katzorke: Bittet, die Emotionen etwas herauszunehmen und etwas nüchterner an die Sache heranzugehen. Beide KVGen benötigen die Laufzeitverlängerung, um die Immobilien bestmöglich verkaufen zu können. Er möchte nochmal klarstellen, dass die Möglichkeit, Sachanträge zu stellen, besteht, nicht jedoch die Reihenfolge der Beschlusspunkte zu ändern. Er sieht die Abstimmreihenfolge analog

der Einladung am sinnvollsten. Eine Änderung der Reihenfolge hätte darüber hinaus einen nicht gewünschten Effekt.

R. Walter: Die Laufzeitverlängerung muss ja nicht heute entschieden werden.

B. Katzorke: Da die Laufzeitverlängerung zur Abstimmung vorgesehen ist, muss heute auch darüber abgestimmt werden. Hierfür gibt es gemäß Stimmzettel die Möglichkeiten Enthaltung, Zustimmung und Ablehnung.

Unbekannt: Es sind so viele Rechtsanwälte anwesend, kann denn keiner etwas zu den Schadensersatzansprüchen sagen? Hat die Abstimmreihenfolge eine Auswirkung auf die Ansprüche? Sofern dies der Fall ist, müsste der TOP 1 abgelehnt werden.

B. Katzorke: Er versteht die Emotionen, bittet aber nochmals darum, die Sache nüchtern zu sehen. Wer einmal vor Gericht war, weiß, dass jeder Jurist eine eigene Einschätzung hat und die Auslegung vor Gericht auf der Einschätzung des Richters beruht. Deshalb, die Emotionen rausnehmen und dann die Entscheidung treffen, die man selbst für richtig hält.

R. Egeler (Anleger): Die Laufzeitverlängerung ist alternativlos, da der Bestand nicht innerhalb von acht Monaten abgewickelt werden kann. Egal ob die WIDe oder Quadoro den Fonds weiterführen, die Laufzeitverlängerung würde entsprechend Luft verschaffen, den Fonds nicht in dem schwierigen Marktumfeld und unter Zeitdruck veräußern zu müssen. Er plädiert dafür, über die Punkte in der Reihenfolge der Tagesordnung abzustimmen.

B. Katzorke: Sowohl Herr Lahner als auch Quadoro befürworten die Laufzeitverlängerung. Die richtigen Schlüsse müssen Sie als Gesellschafter ziehen.

Dr. T. Grünwald (Anleger) stimmt zu. Die Laufzeitverlängerung ist alternativlos. Hier ist ein „Elefant im Raum“, den man mit juristischen Winkelzügen nicht umgehen kann. Es muss eine saubere Lösung geben. Die Aussagen zu den Schadensersatzansprüchen empfindet er als unzureichend. Schadensersatzforderungen resultieren für ihn aus entgangenen Gewinn- oder Vergütungsansprüchen. Wir haben gehört, dass die Vergütung aktuell zwischen 250 und 300 T€ pro Jahr liegt. Auf zwei Jahre gerechnet und ins Verhältnis zu den Verkaufserlösen im aktuellen Marktumfeld gesetzt, stellt sich die Frage nach der Laufzeitverlängerung nicht mehr. Somit können die Punkte getrennt entschieden werden.

Herr Katzorke erkundigt sich, ob es noch neue Fragen gibt, welche sich nicht um diesen einen Punkt drehen.

	<p>Herr Dambacher stellt nochmals klar, dass er keine Kenntnis über die tatsächliche Höhe des Schadensersatzanspruchs hat.</p> <p>Anschließend kommt bei der Wortmeldung von B. von Oertzen wieder die Diskussion zur Laufzeitverlängerung auf. Aufgrund der Gesellschafterdiskussion bietet Herr Katzorke eine Pause an. Diesem Angebot wird zugestimmt.</p> <p>Pause 14:49 Uhr – 15:05 Uhr</p> <p>Herr Katzorke erkundigt sich, ob es noch Fragen oder Wortmeldungen gibt.</p> <p>Frau B. von Oertzen fasst die Situation nach der Unterhaltung mit „schlauem Leuten“ wie folgt zusammen. Je länger die Laufzeit, desto höher sind die Schadensersatzansprüche. Die Laufzeitverlängerung sollte abgelehnt werden und die neue oder alte KVG kann anschließend erneut über die Laufzeitverlängerung abstimmen lassen.</p> <p>Ein Herr erkundigt sich, was passiert, wenn die Quadoro wieder gewählt wird? Frau von Oertzen hofft dann, dass den Gesellschaftern dennoch die Chance zur erneuten Abstimmung gegeben wird.</p> <p>Herr Pfisterer-Junkert bedankt sich für die ordentliche Versammlung. Er hat sich gefreut, dass es wirklich die Möglichkeit zur Diskussion gab. Weiter teilt er die Ansicht von Herrn Katzorke, dass Einschätzungen zu den Schadensersatzansprüchen schwer abzuwägen sind.</p> <p>Herr Katzorke erkundigt sich nochmals, ob es noch Fragen oder Anmerkungen gibt. Dies ist nicht der Fall. Damit leitet er über zur Abstimmung.</p>
Abstimmung	<p>Es wird erneut die Frage gestellt, ob das Quorum erreicht ist. Herr Katzorke verweist darauf, dass bereits vor der Versammlung weit über 30 % der Stimmen vorlagen, die genaue Zahl der Stimmen wird er bei der Ergebnisverkündung bekannt geben.</p> <p>Herr Katzorke erläutert, dass das Abstimmungsergebnis in einem Sammelgang im Additionsverfahren ermittelt wird. Folglich werden nur die Ja- und Nein-Stimmen gewertet. Enthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimme. Er führt aus, dass es aufgrund der Bestimmung von mehreren Bevollmächtigten seitens vieler Anleger erst heute möglich war, die Vollmachten zu prüfen. Daher wurde für jeden Anleger eine Stimmkarte erstellt. Abgestimmt wird im Sammelgang über alle drei Tagesordnungspunkte gleichzeitig.</p> <p>Anschließend trägt Herr Katzorke die Abstimmungspunkte inkl. der Mehrheitsbestimmungen vor:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • TOP 1: Einfache Mehrheit • TOP 2: 75% Mehrheit • TOP 3: Einfache Mehrheit <p>Herr Katzorke erkundigt sich nach Fragen zum Abstimmungsablauf oder den Beschlusspunkten. Danach eröffnet Herr Katzorke den Wahlgang um 15:12 Uhr und bittet die Anwesenden, die Stimmzettel bei ihm abzugeben. Um 15:17 Uhr erkundigt er sich, ob alle Anwesenden ihre Stimmkarten abgegeben haben. Dies ist der Fall. Damit schließt er die Abstimmung und informiert über den Beginn der Auszählung.</p> <p>Herr Katzorke verkündigt um ca. 17:30 Uhr folgende Abstimmungsergebnisse:</p> <p>Er informiert die Anwesenden, dass von 30.670.000 Stimmen 23.927.000 abgegeben wurden, das entspricht einer Wahlbeteiligung von 78,01 %.</p> <ul style="list-style-type: none"> • TOP 1: <ul style="list-style-type: none"> NEIN-Stimmen: 19.372.000 (81,20 %) Enthaltungen: 40.000 JA-Stimmen: 4.485.000 (18,80 %) Keine Stimmabgabe: 30.000 <p>➔ Der Beschlusspunkt wird abgelehnt, da die notwendige Mehrheit von 50 % nicht erreicht wurde.</p> • TOP 2: <ul style="list-style-type: none"> NEIN-Stimmen: 2.152.000 (9,05 %) Enthaltungen: 95.000 JA-Stimmen: 21.630.000 (90,95 %) Keine Stimmabgabe: 50.000 <p>➔ Dem Beschlusspunkt wird mit der notwendigen Mehrheit von 75 % zugestimmt.</p> • TOP 3: <ul style="list-style-type: none"> NEIN-Stimmen: 2.157.000 (9,07 %) Enthaltungen: 105.000 JA-Stimmen: 21.615.000 (90,93 %) Keine Stimmabgabe: 50.000 <p>➔ Dem Beschlusspunkt wird mit der notwendigen Mehrheit von 50 % zugestimmt.</p>
Verabschiedung	<p>Herr Katzorke stellt fest, dass die Tagesordnung erledigt ist, bedankt sich für die Aufmerksamkeit und schließt die außerordentliche Gesellschafterversammlung um ca. 17:35 Uhr.</p>