

An die Anleger der
PI Pro Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co.
Geschlossene Investment-KG („PI 4-Fonds“)

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Mitanleger,

derzeit wird im Anlegerkreis und unter den Vertriebspartnern viel über die Verwaltung der PI-Immobilienfonds diskutiert und ich höre, dass der ehemalige Geschäftsführer Klaus Wolfermann Vorschläge dazu macht. Es ist mir ein persönliches Anliegen, zur Versachlichung dieser Debatte beizutragen, indem ich zu bestimmten Geschäftsvorfällen in der Vergangenheit berichte:

- Als ich im Juli 2022 die Geschäftsführung diverser PI-Gesellschaften übernommen habe, waren sämtliche Bankkonten der PI-Gruppe praktisch leergeräumt. Es fehlte Geld, um die Gesellschaften weiter betreiben zu können. Um Missverständnissen vorzubeugen: Die Immobilien- und übrigen Fonds meine ich damit natürlich nicht, sondern die PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG und die anderen operativen PI-Gesellschaften.
- Jahresabschlüsse diverser Gesellschaften der PI-Unternehmensgruppe wurden über Jahre hinweg nicht aufgestellt.
- Nur durch die Gewährung von Darlehen durch die Gesellschafterin Barbara Panitz in Höhe von ca. 300.000,- € konnten die PI-Gesellschaften weitergeführt werden.
- Für den Immobilienfonds 3 hätte Herr Wienold im September 2022 nach Einschätzung der Berater Insolvenz anmelden müssen, hätte er nicht von der Gesellschafterin Barbara Panitz ein Darlehen in Höhe von 1 Mio. € erhalten. Bei einer Insolvenzanmeldung hätten die Anleger wahrscheinlich nahezu ihr gesamtes eingesetzte Kapital verloren.
- Bei Ende der Amtstätigkeit von Klaus Wolfermann als Geschäftsführer der Hausverwaltung AKTIV Gesellschaft für Immobilienmanagement GmbH & Co. KG lag eine Vielzahl von Beschwerden von Mietern der betreuten Objekte vor, die zum Teil über Monate nicht bearbeitet worden waren.
- Die AKTIV Gesellschaft für Immobilienmanagement GmbH & Co. KG hat, vertreten durch ihren Geschäftsführer Klaus Wolfermann, an Unternehmen ohne nachgewiesene

Qualifikation Aufträge vergeben (z.B. an LEDynamics). Im Falle von LEDynamics bestand nach eigenen Angaben von Herrn Wolfermann eine Freundschaft zwischen Herrn Wolfermann und dem Eigentümer Stefan Haase.

- LEDynamics hat Rechnungen ohne Rechtsgrundlage oder für nicht erbrachte Leistungen an die AKTIV Gesellschaft für Immobilienmanagement GmbH & Co. KG gestellt, die Herr Wolfermann hat bezahlen lassen. Durch eine Rechnungskontrolle hätte man nach meiner Einschätzung leicht bemerken können, dass sie nicht richtig sind. **Dadurch ist den PI-Fonds, an die die Leistungen weiterberechnet wurden, ein Millionenschaden entstanden.**
- Das Aktiv Hausverwaltungsbüro in Wilhelmshaven war nicht in der Lage, die anfallenden Arbeiten ordnungsgemäß zu erfüllen. Es gab im Januar 2022 eine Vielzahl unerledigter Mängelanzeigen von Mietern, die nicht bearbeitet worden waren. In vielen Fällen handelte es sich um geringfügige Mängel, die man für einige hundert Euro sofort hätte beseitigen können. Da die Mängelanzeigen nicht bearbeitet worden waren, hatten die Mieter zum Teil bereits Rechtsanwälte eingeschaltet, so dass sich die Gesamtkosten der jeweiligen Fallabwicklung zum Teil auf mehrere tausend Euro summierten (im Verhältnis zu einigen hundert Euro für eine schnelle Mangelbeseitigung).
- Die PI-Immobilienfonds wiesen über viele Jahre hohe Leerstände von über 35 % auf. **Über rd. 4 Jahre** waren sanierungsbedürftige, teilweise unbewohnbare Häuser und Wohnungen **nicht saniert worden** und konnten deshalb nicht vermietet werden. Klaus Wolfermann war während dieses Zeitraums u.a. Geschäftsführer der AKTIV Gesellschaft für Immobilienmanagement GmbH & Co. KG und Geschäftsführer der Komplementärin der PI-Immobilienfonds.
- In den Jahren 2018 und 2019 haben PI-Immobilienfonds Häuser in Wilhelmshaven überteuert angekauft. Teilweise wurde nicht vom Eigentümer, sondern von Maklern ohne hinreichenden Nachweis ihrer Qualität angekauft. Viele dieser Käufe wurden von Robert Baar vermittelt. Über Herrn Baar können Sie im Buch „dreckiger Sumpf Wilhelmshaven“ Band 2 nachlesen; die Richtigkeit der Angaben in diesem Buch habe ich natürlich nicht geprüft, das muss jeder selbst tun.

Beispiel:

Das Immobilienportfolio Börgenweg/Freiligrathstrasse wurde von Herrn Heger ursprünglich für 3,3 Mio € + ca. 350.000,- € Sanierungskosten angeboten. Es gab bereits einen entsprechenden Entwurf eines Notarvertrages.

Der PI-Immobilienfonds 3 erwarb das Portfolio dann für 5,8 Mio €!

Weiteres Beispiel: Das Objekt Wilhelmshaven Börsenplatz 41 wurde der PI-Gruppe im Frühsommer 2018 für 150.000,- € angeboten. Nachdem PI abgelehnt hatte, wurde das Objekt für 140.000,00 € an einen Dritten verkauft. Einige Wochen nachdem die Eintragungsvormerkung zugunsten dieses Dritten im Grundbuch eingetragen war, erwarb der PI-Immobilienfonds Nr. 3 das Objekt für 390.000,- € von diesem Dritten.

u.s.w.....,denn diese Beispiele sind keine Einzelfälle

Wer sich heute Gedanken darüber macht, wer seinen PI-Immobilienfonds verwalten oder an der Verwaltung auf die eine oder andere Art mitwirken soll, der soll bitte einfach nur diese Tatsachen berücksichtigen.

Noch ein Wort zum Thema Erfolgsgeschichte und Managementqualität.

Nachdem sich 2012 Herr Wolfermann mit seinem damaligen Mehrheitsgesellschafter und Geschäftsführer Rudi Krötz bereits zerstritten hatte, sind wir als Gesellschafter in die PI Gruppe mit eingestiegen, weil wir vom Konzept der PI Immofonds 1 und 2 überzeugt waren.

Bei den Übernahmegesprächen haben wir Herrn Krötz als einen in der Sache und fachlich kompetenten Unternehmer kennengelernt, zu diesem Zeitpunkt jedoch dessen warnende Worte bezüglich Klaus Wolfermann nicht ernst genommen.

Der Unterschied zwischen den Immofonds 1 und 2 und den Nachfolgefonds 3,4 und 5 war nicht das wirtschaftliche Umfeld, denn das war zwischen 2017 und 2022 für Immobilien Bestens!

Der wesentliche Unterschied lag in der Betreuung der Immobilien des Immofonds 1 und 2, insbesondere durch die Firma **Krasemann, denn das waren Macher vor Ort**, und dadurch wurde der Erfolg **erarbeitet**, auch wenn sich Geschäftsführer wie Wolfermann diesen Erfolg an die Brust heften wollen.

Das desaströse Ergebnis der Immofonds 3,4 und 5 bei besten wirtschaftlichen Voraussetzungen hat nicht die Quadoro, sondern Wolfermann und Co. zu verantworten, das möchte ich klarstellen.

Quadoro hat als KVG nur jetzt die schwierige Aufgabe, dieses von Wolfermann und Co. angerichtete Desaster aufzuarbeiten, das ist die Wahrheit.

Mit freundlichen Grüßen


Helmut Panitz