



Wertimmobilien Deutschland Gruppe

WIDe | An der Wiesent 1, 91320 Ebermannstadt

An die
Berater/-innen und Anleger/-innen
des PI-Immobilienfonds 3

**WIDe Wertimmobilien Deutschland
Fondsmanagement GmbH**

An der Wiesent 1
91320 Ebermannstadt

Ansprechpartner:
Dieter Lahner

Tel.: 09194/3 34 33 - 11
Fax: 09194/3 34 33 - 33
E-Mail: info@wide-kvg.de

DL/

08.04.2024

Stellungnahme der WIDe-Gruppe zum PI-Immobilienfonds 3

Sehr geehrte Berater/-innen,
sehr geehrte Anleger/-innen,

nun möchten wir uns einmal zu Wort melden, nachdem uns viele Berater aber auch Anleger auf die aktuellen Entwicklungen beim PI-Immobilienfonds 3 angesprochen haben.

Ja, die Abstimmung am 25.10.2023 in der Präsenzveranstaltung zur Übernahme der Geschäftsleitung der PI-Fonds ging knapp an die Quadoro GmbH und das haben wir so angenommen. Als Anleger hätten wir vermutlich aufgrund des "fragwürdigen" Einladungsschreibens, der Empfehlung der Geschäftsleitung und der "indirekten" Zustimmung des Treuhänders auch so abgestimmt. Unser Anliegen, unser Konzept den Anlegern schriftlich vorzulegen, wie wir die Fonds wieder erfolgreich ins Laufen bringen können, wurden sowohl von der PI-Geschäftsleitung als auch von Herrn Neumann als Treuhänder ausdrücklich abgelehnt. Aber sei's drum, wir hatten das Anlegervotum seinerzeit so akzeptiert.

Was Quadoro aber jetzt in der Präsentation am 20.03.2024, knapp 5 Monate danach zu präsentieren hat ist kaum zu begreifen. Das diese wirtschaftliche Katastrophe den Anlegern auch noch unmittelbar zur Osterzeit vorgestellt wurde, mag allein aus haftungsrechtlichen Zwängen unvermeidbar gewesen sein; andernfalls hätte man sicherlich noch bis nach den Feiertagen mit der Mitteilung zugewartet.

Betrachtet man die vorösterliche Hiobsbotschaft einmal genau, muss die Frage gestattet sein, wie die Zeit vor Fondsübernahme im Rahmen der Due Diligence genutzt wurde? Bereits die Besichtigung aller Objekte, Gespräche mit der Hausverwaltung vor Ort sowie eine Vielzahl von Informationen und Unterlagen hätte ausgereicht, um zur nun vorgestellten Erkenntnis zu gelangen.

Unserem Haus wurden viele Informationen vorenthalten. Objektbesichtigung und Auskünfte zu den Immobilien hat man uns 3 Werktage vor der Abstimmung zugestanden. Doch selbst diese wenigen Informationen haben uns ausgereicht, um den Handlungsbedarf zu erkennen.

So war für einen Immobilienfachmann klar ersichtlich welche Immobilien sich in den einzelnen Fonds befinden, nämlich gute, mittlere und einfache. Darunter auch zwei bzw. drei Häuser, die man wirtschaftlich nicht sinnvoll aufwerten und daher für kleines Geld verkaufen muss.

In den beiden seinerzeit, kurzfristig anberaumten Online-Präsentationen mit verschiedenen Beratern kurz vor Abstimmung (wir wurden dazu nur wenige Stunden zuvor eingeladen und befanden uns auf Objekttour

Geschäftsführer:	Dieter Lahner Johannes Lahner Simon Piepereit	Sitz der Gesellschaft:	Ebermannstadt	<u>Bankverbindung:</u>
	Georg Götz (Vorsitzender)	Registergericht:	Bamberg, HRB 7954	Sparkasse Forchheim
		Steuer-Nr.:	216 / 142 / 40382	IBAN: DE84 7635 1040 0020 4638 99
Aufsichtsrat:		UST-ID:	DE296206842	BIC: BYLADEM1FOR

in Wilhelmshaven), ließ die Quadoro GmbH noch von durchwegs guten Immobilien sprechen. Dieser Aussage sind wir als weiterer Bewerber innerhalb unseres Vortrags klar entgegengetreten und hatten bereits damals auf zwei bis drei nicht "rettbare" Immobilien hingewiesen.

Auch aus der vorgelegten Aktenlage konnte man doch in wenigen Tagen deutlich erkennen, wie es um die Fonds – insbesondere um den hier gegenständlichen PI-Immobilienfonds 3 – bestellt ist. Dort waren auch die Mietrückstände aufgelistet. Dass solche Rückstände nicht über Nacht aufzuholen sind, erschließt sich jedem Immobilienprofi von selbst. Fraglich war daher vielmehr, ob aufgrund der Höhe ein großer Teil nicht mehr vollständig hereinzubekommen sein könnte.

Zur Präsentation der Quadoro GmbH vom 20.03.2024:

Rund 5 Monaten nach Übernahme legt man den Beratern und den Anlegern eine Bestandsaufnahme vor, die offen gesprochen vielmehr als Schreckensnachricht aufwartet. Man tut gerade so, als ob man vom Stand der Fonds vollständig überrascht wurde. Bereits nach all dem vorgewagten mutet diese Haltung wenig glaubhaft an.

Schließlich waren bereits im Vorfeld des Bewerbungsprozesses um die Übernahme der KVG-Position, also vor der Abstimmung am 25.10.2023, alle wesentlichen Fakten bekannt und auf dem Tisch.

Weder der Zustand der Häuser/Wohnungen, die Kleinteiligkeit, die Lage der Objekte (und ja eine Vielzahl in Wilhelmshaven), die Leerstände, die ausstehenden umfangreichen erforderlichen Renovierungen/Sanierungen und die bekannt angespannte Liquidität wurden verschwiegen.

Heute nun so zu tun, als hätte man das alles nicht gewusst, ist entweder unprofessionell oder märchenhaft.

Wenn man nicht an den Standort Wilhelmshaven glaubt (man macht doch vorher eine Marktstudie), dann bewerbe ich mich doch nicht dafür. Auch die Darstellung selbst, das Hereinnehmen der Bilder. Es mag sein, dass die PI-Verantwortlichen über die letzten Jahre hinweg nicht die notwendigen Schritte eingeleitet haben, um das Immobilienportfolio entsprechend vorwärtszubringen.

Bei den sehr erfolgreichen Fonds PI 1 und 2 haben seinerzeit die Firma Krasemann aus Hannover und wir, die WIDe-Gruppe, das Immobilienmanagement übernommen. Die Auswahl der richtigen Immobilien, die Haus- und Mietverwaltung (inkl. Mietkasso), das Assetmanagement bis zum erfolgreichen Verkauf.

Die gezeigten Bilder sind nicht schön (sie erschrecken mehr), aber bei gebrauchten Wohnimmobilien kann es immer wieder mal vorkommen, dass einzelne Mieter Wohnungen so hinterlassen. Mit wenig Aufwand und wenigen tausend Euro räumt man das auf und bringt so wieder Ruhe in die Immobilien. Immobilienprofis und Hausverwalter können damit umgehen, es ist ihr Tagesgeschäft. Gerade im Bestand gibt es laufend nötige Instandsetzungen, handelt es sich doch gerade nicht um einen Neubau.

Unser Haus würde sich nicht auf ein reines „Zurschaustellen“ von schlechten Beispielen zurückziehen, sondern die bereits umgesetzten Verbesserungen präsentieren. Überdies hätten wir auch die Bilder der schönen, ordentlichen Wohnungen in den Häusern präsentiert, die wir im Rahmen unserer seinerzeitigen Prüfung zahlreich gesehen haben.

Zu guter Letzt dann auch noch eine Neubewertung der jährlichen Immobilienwerte durch einen renommierten, international agierenden Gutachter durchführen zu lassen, halten wir persönlich für den Standort

Geschäftsführer:	Dieter Lahner Johannes Lahner Simon Piepereit	Sitz der Gesellschaft:	Ebermannstadt	<u>Bankverbindung:</u>
		Registergericht:	Bamberg, HRB 7954	Sparkasse Forchheim
		Steuer-Nr.:	216 / 142 / 40382	IBAN: DE84 7635 1040 0020 4638 99
Aufsichtsrat:	Georg Götz (Vorsitzender)	UST-ID:	DE296206842	BIC: BYLADEM1FOR

Wilhelmshaven für gewagt. Zwar darf man einen Vergleich von in den letzten Jahren fallenden Immobilienmärkten sicherlich anstellen. Allerdings sollte man keinesfalls den Standort Wilhelmshaven mit der boomenden Metropole Stuttgart vergleichen. Das führt zu sachfremden Ergebnissen. Wohl von daher werden keine Entwicklungsmöglichkeiten und Perspektiven für die Anleger aufgezeigt. Man ergießt sich in Schwarzmalerei?

Eine Strategie scheint gänzlich zu fehlen. Anleger, die sich derzeit eines Nominalkapitalverlustes in Höhe von rund 75% gegenübersehen, zu Kapitalerhöhungen heranzuziehen dürfte wenig erfolgversprechend erscheinen.

Was wollen wir, die WIDe-Gruppe tun?

Bereits im Oktober letzten Jahres haben wir gesehen, dass zur Stabilisierung der Fonds ein schnelles Handeln erforderlich gewesen wäre. Neben der Aufarbeitung des Mietmanagements, der intensiven Überprüfung aller Immobilien, das Erarbeiten eines Plans zur Abarbeitung der für die Vermietung dringend erforderlichen Renovierungen, war und ist auch unmittelbar Liquidität erforderlich (dazu wurde noch ein mögliches, verfügbares Darlehen aufgenommen). Uns war aber sofort klar, dass diese weiteren Gelder dafür nicht ausreichen bzw. nicht vollständig zur Verfügung stehen werden, insbesondere deshalb, weil der Fonds im Zuge der Übernahme durch eine neue Geschäftsleitung, erhebliche Außenstände/Rückzahlungen (hier gab es Stundungen von Vergütungen und Darlehen) an die PI-Verantwortlichen leisten musste.

Unser Plan war es deshalb, weitere Gelder, sei es durch weitere Darlehen von Banken oder durch das Zurverfügungstellen durch unsere eigene WIDe-Gruppe (und zwar zu marktgerechten Bedingungen) zu beschaffen. Nur zum Verständnis, ein Fonds darf auch nur Darlehen zu marktgerechten Konditionen aufnehmen, da jede Darlehensaufnahme explizit von der BaFin auferlegte, sogenannten „Verwahrstelle“ zu genehmigen ist.

Unsere schnelle, überschlägige Kalkulation (es gab ja bei der Due Diligence nur „Grobunterlagen“) hatte ergeben, dass wir mit einem zusätzlichen Bedarf von ca. € 2-3 Mio. rechnen müssen.

Mit diesen Mitteln sollte es aber möglich sein eine Vielzahl von Wohnungen, teilweise auch kostengünstig mit wenig Aufwand, zu renovieren und einer schnellen Vermietung zuzuführen. Die Hausverwaltung Kuhlemann in Wilhelmshaven, die wir letztes Jahr vor Ort kennengelernt haben und mit der wir in dem von uns im November letzten Jahres übernommenen PI-Spezialfonds erfolgreich zusammenarbeiten, ist hier der richtige Partner.

Übrigens haben wir natürlich auch erkannt, dass der Mietmarkt, und insbesondere in Wilhelmshaven, eine gute Vermietung, weit über der seinerzeit beim Ankauf der Objekte, von PI kalkulierten Mieten, hergeben dürfte. Das sowas nicht von heute auf morgen umzusetzen ist, war klar, weshalb wir bereits letztes Jahr eine Verlängerung der Fondslaufzeit um zunächst weitere 2 Jahre vorgeschlagen hätten. Auch den Abverkauf der einen oder anderen Immobilie hatten wir geplant, teilweise auch zeitnah, aber nicht unter akuten Zeitdruck, sondern „im richtigen Moment“ um marktgerechte Preise zu erzielen. Insbesondere sollten die bekannten 2 bis 3 „nicht wirtschaftlich sanierbaren Immobilien“ möglichst zügig veräußert werden.

Wir glauben, dass unsere erfahrenen, geschulten Mitarbeiter (ca. 25 Personen in der WIDe-Gruppe) und unser Konzept das „Richtige“ ist, um das kleinteilige Immobilienportfolio richtig zu managen und voranzubringen. Auch glauben wir an den Erfolg und das Entwicklungspotential der Immobilien und insbesondere

Geschäftsführer:	Dieter Lahner Johannes Lahner Simon Pieperreit	Sitz der Gesellschaft:	Ebermannstadt Registergericht: Bamberg, HRB 7954 Steuer-Nr.: 216 / 142 / 40382	<u>Bankverbindung:</u> Sparkasse Forchheim IBAN: DE84 7635 1040 0020 4638 99 BIC: BYLADEM1FOR
Aufsichtsrat:	Georg Götz (Vorsitzender)	UST-ID:	DE296206842	

an Wilhelmshaven. Auch wenn wir persönlich nicht so große Immobilienbestände in Wilhelmshaven erworben hätten, hat sich der Immobilienmarkt vor Ort besser entwickelt, als erwartet und wird bei einer Normalisierung des Immobilienmarktes deutlich bessere Verkaufspreise erzielen als heute.

Fazit:

Ja, wir stehen nach wie vor zur Verfügung die PI-Fonds zu übernehmen, aber nur wenn die deutliche Mehrheit der Anleger dies auch will. Und ja, wir sind auch heute noch bereit die nötigen Gelder zu marktgerechten Zinsen (ca. 5%) zu beschaffen bzw. über unsere WIDe-Gruppe einzusetzen. Damit setzen wir ein deutliches Signal und glauben an den Erfolg, sitzen wir doch im gleichen Boot/Risiko wie die Anleger. Voraussetzung dafür ist natürlich, dass uns die Berater und insbesondere auch die Anleger in der von Quadoro angesetzten Abwahl/Neuwahl der Geschäftsleitung am 18.04.2024 in Nürnberg, mit entsprechender Mehrheit Ihr Vertrauen schenken und wir die Geschäfte - nach formaler Zustimmung der BaFin - ordnungsgemäß übernommen haben.

Wir wissen was zu tun ist und wir bringen sicherlich eine jahrelange, teils jahrzehntlange Expertise mit. Selbstverständlich unterliegen auch wir den Marktgegebenheiten und müssen mit der zurzeit schwierigen "Gemengelage" in unserer Branche zurechtkommen. Aber wir trauen uns das auch zu und glauben auch an den Erfolg!

Sehr geehrte Berater, sehr geehrte Anleger, es ist eine Entscheidung, die Sie persönlich treffen müssen mit wem sie die nächsten Jahre zur Verwaltung/Sicherstellung ihres eingesetzten Kapitals zusammenarbeiten möchten.

Wir können Ihnen versichern, dass wir mit Herzblut, Leidenschaft und auch dem nötigen Sachverstand an die Sache ran gehen und alles in unseren Kräften Stehende tun werden, um den Fonds zu stabilisieren und wieder voranzubringen.

Schenken Sie uns Ihr Vertrauen!

Mit freundlichen Grüßen

WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH



Dieter Lahner
Geschäftsführer



Geschäftsführer:	Dieter Lahner Johannes Lahner Simon Pieperreit	Sitz der Gesellschaft:	Ebermannstadt	<u>Bankverbindung:</u>
	Georg Götz (Vorsitzender)	Registergericht:	Bamberg, HRB 7954	Sparkasse Forchheim
Aufsichtsrat:		Steuer-Nr.:	216 / 142 / 40382	IBAN: DE84 7635 1040 0020 4638 99
		UST-ID:	DE296206842	BIC: BYLADEM1FOR