

## Ergebnis aoG vom 18.04.2024 - Hintergründe & Ausblick

Ich freue mich, Ihnen heute verkünden zu können, dass sich das Engagement des Vertriebs gelohnt hat! Mit einer Präsenzquote von 78% (anwesende und vertretene Stimmen) konnte der **Wechsel bei Pro Investor 3** mit einer überwältigenden Mehrheit von rd. 90 % zur WIDE – Gruppe abgestimmt werden.

Ich bin nach der aoGV noch mehr überzeugt, dass wir damit den besseren / geeigneteren Asset-Manager für den Fonds haben werden. Die Quadoro halte ich weiter für einen guten Asset-Manager, aber mit einem anderen Fokus. Ein guter Zahnarzt ist eben nicht unbedingt der richtige Ansprechpartner, wenn es um Kopfschmerzen geht – auch wenn Zähne und Gehirn eng beieinander liegen. Es braucht dann wahrscheinlich eher einen Neurologen. (Mediziner mögen mir diesen plumpen und vielleicht unpassenden Vergleich verzeihen).

Ob es bei den Fonds PI 4 & 5 eine ähnliche Initiative geben wird, ist offen. Der PI 3 hatte aufgrund des anstehenden Laufzeitendes und der größeren Herausforderungen Priorität.

Die Problematik der Abstimmung zu WIDE ist u.a. gewesen, dass die Quadoro Ausgleichszahlungen für entgangene Verwaltungsvergütungen geltend machen kann. Aktuell betragen diese für den Fonds aufgrund der zurückgegangenen Bewertungen ca. 250 – 300 T€ p.a. Mit der zu optimistischen und meiner Meinung nach unzutreffenden Vorjahresbewertung wäre der Betrag übrigens in etwa doppelt so hoch, da die Bemessung prozentual vom Nettoinventarwert (NAV) berechnet wird. Hierzu kann man Quadoro also keinen Vorwurf machen.

Unstrittig war nun, dass es notwendig ist, dass der Fonds nach dem 31.12.24 noch mindestens 2 weitere Jahre benötigen wird, um wieder in die Spur kommen zu können. Die Laufzeitverlängerung bis zum 31.12.26 war ja Punkt 1 der Beschlussvorlage. Hätten wir dies beschlossen, hätte das aber auch bedeutet, dass, wenn WIDE gewählt werden würde, der Fonds Abstandszahlungen für 2 weitere Jahre hätte zahlen müssen. In der aus Gebührensicht optimistischsten Variante wären das weitere rund 600 T € gewesen! Von einer engagierten Anlegerin wurde die Idee eingebracht, die Abstimmung so vorzunehmen, dass wir diese „Strafzahlung“ möglichst nicht zahlen müssen. Diese Idee wäre in der ersten Idee formulierungsseitig und juristisch schwer zu fassen gewesen. Man hätte die Abstimmungsreihenfolge tauschen und erst die Wahl der neuen KVG abhalten müssen und dann die Laufzeitverlängerung. Das war aber wegen der langen Zeit für eine Zwischenauszahlung nicht praktikabel und auch juristisch fragwürdig und anfechtbar.

Während einer Diskussionsrunde habe ich mich mit einem bekannten Fachanwalt dazu außerhalb der Räumlichkeiten abgestimmt, wie wir das lösen konnten. Daraufhin habe ich dann mit einer Wortmeldung die nachfolgende Vorgehensweise angeschoben. In einer anberaumten Pause haben wir (unsere

Interessensbeteiligten) abgesprochen, der Laufzeitverlängerung zu widersprechen. Damit würde sich im Falle einer Übernahme durch WIDE der Ausgleichsanspruch der Quadoro nur bis zum 31.12.2024 begrenzen und dem Fonds so wahrscheinlich deutlich mehr als 600 T € ersparen. Einer Laufzeitverlängerung könnten wir dann auch im Falle des Verbleibes der Quadoro neu initiieren und in ein paar Wochen neu beschließen.

**So wurde im Ergebnis die Laufzeitverlängerung (vorerst) nicht beschlossen.** Dies kommt also als Beschlussvorlage erneut in ein paar Wochen über WIDE.

Nachfolgend ein paar weiterführende Informationen. Einige Anleger fragten mich konkret und auch für mich sind die nun auch tlw. öffentlich ausgetragenen Schuldzuweisungen noch einmal einzuordnen und zu hinterfragen gewesen. Auf einige gehe ich nachfolgend & auszugsweise ein.

Auch haben mich die Ausführungen der Quadoro zu dem, was seit Übernahme der KVG im Fonds passiert ist, einige Fragen stellen lassen. U.a. wurden die Wertberichtigungen plausibel erläutert, aber auch, dass bis dato 6 WE neu vermietet werden konnten. Das war für uns alle etwas schockierend (wenig). Auch die Fertigstellungsdaten neuer WE wichen, wie ich konkret äußerte, ggü. der Planung aus 10/23 um 150 bis 200 % Zeitverzögerung ab.

Aus dem *Inhalt* des **Begleitschreibens zur aoGV am 25.10.2023 aus Oktober 2023:**

#### **Wie sieht es konkret bei Ihrem Fonds aus?**

*... Den größten Teil des Leerstandes macht das Objekt in Essen, Walmanger 32 aus. Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen sind ausfinanziert und werden im November 2023 beginnen und im Februar 2024 größtenteils abgeschlossen sein. Durch die abgeschlossene Sanierungsmaßnahme entstehen 52 weitere Wohneinheiten die einen zusätzlichen Mietertrag von ca. 180.000 Euro pro Jahr erzielen.*

Diese WE werden nun erst Ende 08/24 fertig. Es gab u.a. Probleme bei der Horizontalsperrenverlegung beim Einbau der neuen, ebenerdigen Duschen.

*Ebenfalls werden in der Müllerstr. 61 in Wilhelmshaven im November 2023 weitere Sanierungsmaßnahme beginnen. Bis Februar/März 2024 werden neun zusätzliche Wohneinheiten fertiggestellt. Da es für dieses Objekt bereits heute eine Warteliste gibt, sollte eine schnelle Vermietung der 9 Wohneinheiten in kurzer Zeit realisierbar sein. Daraus resultierend wird ein zusätzlicher Mietertrag von ca. 67.000 Euro pro Jahr erzielt.*

7 WE davon sollen in 05/24 fertig werden. Die beiden aufgestockten DG-WE werden sich aus baurechtlichen Gründen um weitere 2 Monate verzögern.

*Eine deutliche Reduzierung des Leerstandes wird auch in Ilsenburg erreicht. Von 15 leerstehenden Wohneinheiten werden bis zum Jahres Ende weitere 7 bis 8 Wohneinheiten vermietet sein.*

Hier wurde mir geantwortet, dass man sich „in der Vermietung befinde“. Na, ja – das ist keine Vollzugsmeldung, die eigentlich bis Ende 2023 erfolgen sollte, oder?

Fazit dazu: Bau- & Vermietungsverzögerungen in diesem Ausmaß hätte man mindestens in dem vorausgegangenen „Fortschrittsbericht“ des Managements erwarten dürfen und nicht erst auf Grund meiner Nachfragen. Außerdem ist es schon irritierend, wenn dies bei allen 3 avisierten Objekten passiert ist.

Nächster Punkt in Bezug auf gegenseitige „Vermutungen“

*Die PI Spezial Wohnportfolio Deutschland GmbH & Co. Investmentkommanditgesellschaft plant aktuell den Verkauf von Immobilien. Mit der Veräußerung der Immobilien wurde Herr Markus Gies beauftragt, der sich hierfür der KVG angeboten hatte. Er wollte zwei Immobilien vermarkten und hierfür sowohl eine Innenprovision (zahlbar durch den AIF) als auch eine Außenprovision (zahlbar durch den Käufer) erhalten. Zudem versuchte er zugunsten eines Kaufinteressenten den Verkaufspreis zu drücken, was zulasten der Anleger des Fonds gegangen wäre. Viele Anleger der Fonds sind Kunden der Gies & Heimburger GmbH, bei der Herr Markus Gies Geschäftsführer und Gesellschafter ist. Dieses Vorgehen hat die KVG als eindeutigen Interessenskonflikt gewertet und nunmehr externe Personen/Unternehmen mit der Vermarktung der Immobilien beauftragt.*

Nach meinen Informationen wurde er dazu seitens Herrn Panitz (dem Mann einer Hauptgesellschafterin der PI, die nur mit dem Namen herhält – den Job macht der Mann) darum gebeten. Er hatte tatsächlich ein Kaufangebot (zu deutlich über den heute liegenden Preisen und den damalige Verkehrswerten, u.a. inkl. von Objekten, die heute als wertlos ausgebucht werden sollen) seitens des Family Office der Familie Quandt vorliegen. Nur natürlich, dass die noch einmal in die Preisverhandlung gegangen sind. Leider ist der Deal aber dann wegen Hr. Panitz nicht zustande gekommen. Ich sehe also weder einen Interessenskonflikt noch wäre dies aus heutiger Sicht zum Nachteil des Fonds gewesen.

*Im Anschluss hieran erfolgte die oben beschriebene Initiative von Gies & Heimburger zur Ablösung der PI KVG, die sowohl den Ruf der PI Gruppe als auch das Anlegerinteresse belasten könnte. Darüber hinaus wurden auch in der Vergangenheit seitens unterschiedlicher PI-AIFs und der KVG Gebühren und Provisionen an Herrn Gies oder mit ihm verbundene Unternehmen gezahlt, von denen wir nicht wissen, ob diese entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen (MiFID2) gegenüber den Anlegern von Gies & Heimburger entsprechend offengelegt wurden.*

Mein Kenntnisstand ist, dass Herr Panitz Herrn Gies 90 T€ bezahlen sollte (was vereinbart war), für diverse Dienstleistungen rund um die Vermittlung der neuen Hausverwaltungsfirma in Wilhelmshaven, die auch heute die Objekte betreut. Die Zahlung wurde verwehrt.

Des Weiteren hat Gies & Heimberger dem Fonds im Auftrag von Hr. Panitz ein Darlehen vermittelt. Dafür war eine übliche und moderate Finanzierungsvermittlungsgebühr von 1,0 % vereinbart gewesen. Das Darlehen

wurde ausgezahlt, aber Hr. Panitz verweigerte die Zahlung der Finanzierungsvermittlungsgebühr an Gies & Heimberger.

Ich denke, dass sich an der Stelle niemand mehr wundern muss, dass, neben der Lage, in der sich der Fonds und die KVG letztes Jahr befand, jemand um den Wechsel der PI KVG kümmern möchte. Abgesehen davon haben Gies & Heimberger die meisten Anlegergelder in den Fonds eingeworben und sind selbst mit einem sechsstelligen Betrag in Ihrer eigenen Vermögensverwaltung dort engagiert. Hier handelte also jemand im ureigensten und im Interesse seiner Anleger!

### **Zum Schreiben des Mitgesellschafters Harald Schaaf vom 17.04.24**

*Nur am Rande sei angemerkt, dass das ehemalige Management parallel zum eigenen Nutzen Immobiliengeschäfte betrieben hat.*

Ja, das stimmt und zwar eingeschränkt wie folgt: Für den PI 4 stand ein Projektentwicklungsgrundstück in Wilhelmshaven (ehemalige Schlachtereigelände) zum Kauf, welches auch politisch umstritten ist. Aufgrund der abweichenden Ankaufsrichtlinien kam der Ankauf für den Fonds nicht infrage. Hr. Wolfermann hat sich aber danach privat mit mehreren anderen Investoren daran beteiligt. Ob daraus jemals ein Nutzen entstehen wird, steht bei der aktuellen baukonjunkturellen Lage wohl eher in den Sternen. Ihm das aber grundsätzlich vorzuwerfen bzw. uns hier unlauteres Handeln zu suggerieren, ist einfach schamlos!

Herr Schaaf ist übrigens der Mann der zweiten Hauptgesellschafterin, die neben Familie Panitz gegen den ehemaligen Gesellschafter & GF, Hr. Wolfermann – ich will es mal so sagen – intrigierten. Genau wie bei Familie Panitz, hat aber auch da der Mann das Sagen und die Frau bleibt im Hintergrund. Die Familie Schaaf ist nach meinem Kenntnisstand über mehrere Personen verteilt nur mit einem unteren fünfstelligen Betrag selbst investiert.

Die doch durchaus parteiliche Bevorzugung im Rahmen der aoGV im Herbst 2023 zu Quadoro lässt viel eher andere wirtschaftliche Interessen vermuten.

In der letzten Mail zu diesem Thema hatte ich ja bereits meinen Unmut zu der weiter bestehenden Verbindung der positive impact GmbH (FG Herr Panitz) angemerkt und dies auch auf gestern angesprochen

Zur Erinnerung: Top 3 zu allen 3 Fonds aus dem **Protokoll zur aoGV vom 25.10.2023**

*Folgefrage Ralf Walter (VP): Kann es so zu einem erneuten Überwurf der Altgesellschafter kommen?*

**OH** (Ottmar Heinen – GF nach Abberufung von Klaus Wolfermann): Sollte die WIDE die Verwaltung übernehmen, wäre die PI-KVG nach Zahlung eines Einmalbetrages nicht mehr weiter involviert.

Quadoro würde Mitarbeiter übernehmen und zudem einen Beratungsvertrag mit leistungsbezogener Vergütung abschließen.

**Folgefrage Ralf Walter (VP):** Sind die Altgesellschafter mit dem entsprechenden Abstimmungsergebnis pro Quadoro oder WIDe weg?

**Volkhard Neumann (Treuhand):** Die Gesellschafter der PI haben nach der Kündigung des Bestellungsvertrages mit der PI-KVG keinen Einfluss mehr auf die Fonds.

**MD** (Michael Denk, FG Quadoro): Sofern die neu zu vereinbarenden Leistungen der PI nach dem Wechsel nicht ausreichend sein sollten, wird der Beratervertrag mit dieser Gesellschaft entsprechend gekündigt.

Ob die Antworten hier so wortwörtlich oder auch inhaltlich korrekt wiedergegeben werden, vermag ich nicht mehr genau zu erinnern. Der Hintergrund der Frage war aber allen Anwesenden klar: Die Vertriebspartner wussten größtenteils um die internen Querelen, die zur Abberufung von Hr. Wolfermann (ehem. GF) geführt hatten (s.u.) und verstanden die Welt deshalb nicht mehr und wollten auch keinen weiteren Einfluss der alten Hauptgesellschafter nach dem Wechsel zu einer anderen KVG. Dass ein Teil der angestellten Mitarbeiter seitens der Quadoro übernommen werden sollten, war i.O. Was sich hinter diesem in den Antworten verbundenen „Beratervertrag“ verbarg, wurde jedoch – wie man sich nun zusammenreimen darf – verklausuliert, aber nicht im Sinne der Fragestellung – beantwortet. Bei der Beantwortung der Frage bezüglich eines Beratervertrages wurde die Übernahme von Mitarbeitern der PI Gruppe erwähnt und damit ein völlig falscher Zusammenhang im Raum stehen gelassen. Ich nenne dies schlicht eine Lüge oder zumindest bewusste Irreführung!

Abschließend noch ein **Hintergrund, der zu der ganzen Misere geführt** und den Fonds wertvolle Zeit und Ressourcen gekostet hat:

Hr. Wolfermann hat sich nach der Clusterbildung in Wilhelmshaven dazu dringend veranlasst gesehen, eine eigene Hausverwaltung aufzubauen und Ressourcen vorzufinanzieren, da die Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern nicht zuverlässig, kostenintensiv und nach der Pleite eines Bauträgers (der WE im PI 3 sanierte) problematisch war. Dazu hat er aus den an die PI-KVG geflossenen Gewinnbeteiligungen der sehr erfolgreich aufgelösten Fonds PI 1 & 2 (deren Verkauf übrigens Hr. Lahner von WIDE initiiert hat!) ca. 700 T€ vorfinanziert, da die anderen Fonds nicht hinreichend liquide waren. Natürlich gibt es dazu Mittelverwendungsnachweise. Der Fehler war, dass dies ohne Gesellschafterbeschluss erfolgte, wohl aber im Interesse der nachgelagerten, laufenden Fonds und demzufolge auch für die KVG. Das hat den beiden Herren der Hauptgesellschafterinnen wohl nicht geschmeckt oder man hat das aus anderen

Gründen zum Anlass genommen, ihm in Richtung Veruntreuung belangen zu können. Das sollte in Kürze reichen, zu zeigen, wessen Geistes Kind die sind.

All die Puzzle zusammengetragen, bin ich froh, dass wir zu WIDE wechseln können und diesmal dem Einfluss der Altgesellschafter entkommen. Natürlich ohne Ihnen versprechen zu können, ob WIDE am Ende der bessere Manager gewesen sein wird. Ich gehe aber mit größter Wahrscheinlichkeit davon aus. Ein gewisser Vergleich lässt aber der Verbleib der Quadoro bei den Fonds PI 4 & 5 in den nächsten Monaten zu. Wir werden ja sehen, wer, wann und wo in der Lage ist, die Situation in den Fonds schneller zu verbessern, ausgehend von deren jeweiliger Ausgangslage, versteht sich.