



# Fondsmanagement Inside

Ausgabe Eins | September 2005

## Editorial


### Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, Ihnen heute die erste Ausgabe unseres Newsletters für Anleger der Gestrim Deutsche Fonds Management GmbH vorstellen zu dürfen. Wir haben diesen Informationsservice für Sie entwickelt, damit Sie inhaltlich und aktuell Einblick in unsere Tätigkeit der Verwaltung und Sanierung Ihrer Fondsanlagen gewinnen können.

Wir werden dafür Sorge tragen, den Newsletter in regelmäßigen Abständen und zu aktuellen Anlässen an Sie zu verschicken. Damit möchten wir gewährleisten, dass unsere Tätigkeit in den entscheidenden Fragen und Aspekten für Sie noch transparenter wird.

Wir würden uns freuen, wenn wir mit der ersten Ausgabe die für Sie wichtigen Fragen hinsichtlich der Aufarbeitung der Problembereiche, die wir von Dr. Görlich übernommen haben, perspektivisch zufriedenstellend beantworten konnten. Natürlich stehen Ihnen auch weiterhin Ihre persönlichen Fondsbetreuer für darüber hinaus gehende Fragen zur Verfügung.

Mit besten Empfehlungen  
Ihre

  
Sven Frank Björn Franke  
Geschäftsführer

## Transparenz des Dr. Görlich Treuhand Pool Kontos dringend erforderlich

Berlin, 23. September 2005

**Viele Anleger sind zu Recht an einer lückenlosen Aufklärung der Hintergründe und der Praxis der Darlehensvergabe des Dr. Görlich Treuhand Pool Kontos interessiert.**

Einige unserer Kollegen, wie Frau Kerstin Kondert von K+M, haben bereits eigene Nachforschungen angestellt und erste Informationen an Anleger herausgegeben. Dafür möchten wir uns an dieser Stelle bedanken.

Als initiatorenunabhängiger Fondsverwalter verstehen wir uns als Anwalt der Anleger. Wir sind ausschließlich den Anlegern verpflichtet und nicht den Initiatoren oder Banken. Um die Sachlage weiter aufzuklären, haben wir voneinander unabhängige Stellungnahmen von der Dr. Görlich Grundbesitzbeteiligungs GmbH sowie von Herrn Rechtsanwalt Damerau als Vertreter des Insolvenzverwalters der Dr. Görlich GmbH angefordert. Diese Stellungnahmen finden Sie auf unserer Homepage ([www.gestrim-dfmg.de](http://www.gestrim-dfmg.de)) im Anleger-Bereich. Sollten Sie nicht die Möglichkeit haben, über das Internet darauf zurückzugreifen, senden wir Ihnen die Stellungnahmen auf Anforderung gerne zu. Soweit wir selbst Einblick nehmen konnten, sind wir zu der folgenden Bewertung gelangt.

**Zur Sachlage:** Die Verwaltung des Treuhandpools liegt aufgrund der am 3. Januar 2003 zwischen den betroffenen Immobilienfonds und der Dr. Görlich Grundbesitzbeteiligungs GmbH geschlossenen Vereinbarung bei der Dr. Görlich Grundbesitzbeteiligungs GmbH. Daran hat sich auch durch die Bestellung unserer Gesellschaft als Geschäftsbesorger nichts geändert. Bis auf die in den Fondsakten vorhandenen Unterlagen (z.B. Darlehensverträge) liegen uns keine Unterlagen vor, die uns eine detaillierte Prüfung der Vergangenheit ermöglichen. Über die Buchungsunterlagen des Treuhandpools verfügen wir nicht. Diese befinden sich bei dem Insolvenzverwalter Feser bzw. bei der Dr. Görlich Grundbesitzbeteiligungs GmbH.

→

## Aktuell

### Aufarbeitung der „Altlasten“: Deutliche Fortschritte

**Bei der Aufarbeitung der „Altlasten“ ist ein Ende in Sicht.**

Die Gestrim Deutsche Fonds Management hat Ende Juli 2005 die Geschäftsbesorgung von 66 Dr. Görlich Immobilienfonds übernommen. Die berühmten ersten 100 Tage im Amt sind noch nicht vorbei. Trotzdem gibt es eine gute Nachricht. Vielen Anlegern ist wahrscheinlich aufgefallen, dass ihnen die Geschäftsberichte für die Jahre 2003 und 2004 nicht vorliegen. Insgesamt handelt es sich um mehr als 60 Geschäftsberichte. Die Gestrim DFMG kommt mit der Aufarbeitung dieser Altlasten gut voran. Alle Gesellschaften bekommen bis spätestens zum Jahresende die noch ausstehenden, wichtigen Unterlagen. Da die Übernahme der einzelnen Fonds schrittweise erfolgte, werden auch die Geschäftsberichte nacheinander angefertigt. Einen genauen Terminplan nennt Ihnen Ihr Fondsbetreuer auf Wunsch gerne persönlich.

Die Zeit drängt. Der Gestrim DFMG ist es wichtig, dass Sie möglichst schnell Informationen zu Ihren Fonds bekommen. Deshalb werden die Geschäftsberichte in Form und Aufbau nicht verändert.

→

## Perspektive

### Forcierter Ausbau der Abteilung Fondssanierung

Viel wichtiger als die Bewältigung der Vergangenheit ist die wirtschaftliche Situation und Zukunft Ihres Immobilienfonds. Durch den Wegfall der Anschlussförderung und durch die schlechte Situation am Berliner Immobilienmarkt und in den neuen Bundesländern sind viele Fonds in eine wirtschaftliche Schiefelage geraten.

Es bedarf einer strukturierten und gründlichen Analyse, um die wirtschaftliche Situation der einzelnen Fonds seriös zu bewerten und daraus Sanierungskonzepte zu entwickeln und im Interesse der Anleger umzusetzen. Zu diesem Zweck werden wir unser Know-how bündeln und eine Sanierungsabteilung aufbauen.

Sanierungskonzepte sind nur in dem Maße gut, in dem sie auch zu einer Einigung mit den finanzierenden Banken und auch der für die Förderung wichtigen IBB Investitionsbank Berlin führen. Die dazu notwendigen Verhandlungen müssen im Vorfeld eines Sanierungskonzeptes sorgfältig vorbereitet werden. Zudem ziehen sich Verhandlungen meist über einen gewissen Zeitraum hin. Erst wenn diese abgeschlossen sind und ein tragfähiges Konzept vorliegt, macht es Sinn, dies den Gesellschaftern vorzustellen. Wir werden allerdings die Beiräte zum frühest möglichen Zeitpunkt, sofern  
→

Fortsetzung Leitartikel

### Die gute Nachricht: Nach jetzigen Erkenntnissen keine gesamtschuldnerische Haftung für Anleger

In der letzten Zeit wurden in der Öffentlichkeit beängstigende Szenarien zur Haftungsfrage der Anleger der darlehensnehmenden Fonds des Treuhandpools geschürt. Die Stellungnahme von Rechtsanwalt Damerau bestätigt, dass selbst nach Ansicht des Insolvenzverwalters die Gesellschafter der darlehensnehmenden Fonds nur quotaal im Verhältnis zu ihrer Beteiligungsquote haften, also nicht gesamtschuldnerisch. Dies hat seinen Grund darin, dass als Vertreter der darlehensgewährenden Gesellschaften eine mit dem Wissen um die lediglich quotale Haftung der Gesellschafter versehene Person gehandelt hat, deren Wissen sich die Darlehensgeberinnen wohl zurechnen lassen müssen. →

## Aktuell

Fortsetzung

Zukünftig werden wir dann aussagekräftigere Geschäftsberichte nach neuen Standards erarbeiten.

### Treuhand Pool Kompakt

Auf der Grundlage einer Vereinbarung über ein Instandhaltungssammelkonto vom 12. Dezember 1998 wurden die der Dr. Görlich GmbH von verschiedenen Immobilienfonds treuhänderisch überlassenen, aus Rücklagen stammenden Gelder zu einem Treuhand Pool gebündelt. Laut Vereinbarung war es Ziel dieses Pools, durch Festgeldanlagen und die Gewährung von Darlehen höhere Zinserträge als bei Einzelanlagen zu erzielen.

Mit der Verwaltung des Treuhandkontos wurde ursprünglich die Dr. Görlich GmbH, später die Dr. Görlich Grundbesitzbeteiligungs GmbH beauftragt. In den Jahren 1998 bis 2000 wurden vom Treuhand-Sammelkonto diverse Darlehen ausgezahlt. Dabei haben 28 Fonds dem Pool Mittel zugeführt und zehn Fonds Darlehen vom Treuhand Pool aufgenommen. Mittlerweile haben drei Fonds (Ziel 4, Juliusstraße und Raumerstraße 20) die Kredite getilgt. Diese Beträge in Höhe von 244 TEUR befinden sich auf einem Treuhandkonto des Insolvenzverwalters. Folgende sieben restliche Fonds haben ihre Darlehen noch nicht zurückgezahlt:

IF Pichelsee	443 TEUR
IF Osdorfer Straße	578 TEUR
IF Waidmannslust	653 TEUR
IF Dietzgenstraße	414 TEUR
IF Köpenicker Straße	136 TEUR
IF IKAR 11	47 TEUR
IF Bänischstraße	38 TEUR

Die noch offene Darlehensgesamtsumme beträgt 2.309 TEUR.

Quelle: Stellungnahme Dr. Görlich

Auf der Darlehensgeberseite vertreten wir 23 der 28 Fonds, nicht die IF Werderstraße, IF Müggelspree, IF Am Amtsgraben, IF Dolziger Straße und IF IKAR 18. Von den darlehensnehmenden Fonds vertreten wir 3 (IF Osdorfer Straße, IF Waidmannslust, IF Bänischstraße).

Bei dem IF Bänischstraße 72 sind im Rahmen eines Sanierungskonzeptes mittlerweile von den Gesellschaftern Nachschüsse verlangt worden, die auch die Darlehensforderung in Höhe von 38 TEUR beinhalten.

Bei den Fonds IF Osdorfer Straße und IF Waidmannslust besteht akuter Sanierungsbedarf. Angesichts der Höhe der Darlehensverbindlichkeiten ist derzeit nicht davon auszugehen, dass diese aus den laufenden Erträgen des Fonds aufgebracht werden können.

## Perspektive

Fortsetzung

gewünscht, einbeziehen und an den Gesprächen teilhaben lassen.

Im Internet können Sie über einen geschützten Zugang nähere Informationen zu Ihrem Fonds sowie über aktuelle Urteile und Gutachten erhalten.

### Ihre Meinung ist uns wichtig

Unter [www.gestrim-dfm.de](http://www.gestrim-dfm.de) finden Sie eine Anlegerbefragung. Wir möchten unser Dienstleistungsangebot in Ihrem Interesse ständig verbessern. Deshalb würden wir uns freuen, wenn Sie sich zehn Minuten Zeit nehmen, um an unserer Befragung teilzunehmen.

Fortsetzung Leitartikel

### Wie wollen wir die Rechte der von uns vertretenen Fonds sichern?

Wir möchten die für Sie entscheidende Frage „Wer schuldet wem was und wie kommt man an das Geld?“ möglichst schnell klären. Im nächsten Schritt werden wir für die von uns vertretenen Fonds die Treuhandverträge mit der Dr. Görlich Grundbesitzbeteiligungs GmbH kündigen und Einsicht in die Treuhand Pool Akten verlangen. Danach werden wir die unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young mit der Prüfung der Frage beauftragen: „Wurden die treuhänderische Verwaltung und die Buchführung über das für die Fonds eingerichtete Instandhaltungs-Sammelkonto durch die Dr. Görlich GmbH und die Dr. Görlich Grundbesitzbeteiligungs GmbH ordnungsgemäß durchgeführt?“

Auf Grundlage des Wirtschaftsprüfungsberichtes werden wir die Ansprüche der von uns vertretenen Fonds sowohl zivilrechtlich als auch strafrechtlich geltend machen. Da wir nicht alle betroffenen Fonds vertreten, werden wir gern die Ergebnisse der Wirtschaftsprüfer auf Wunsch und gegen Kostenbeteiligung den nicht von uns vertretenen Fonds zur Verfügung stellen.

### Die Rolle des Insolvenzverwalters

Seit 2003 läuft das Insolvenzverfahren der Dr. Görlich GmbH. In diesem Verfahren war zunächst strittig, wer überhaupt berechtigt ist, die Darlehensforderungen des Treuhandkontos einzuziehen. Herr Dr. Görlich hat in seiner Funktion als Verwalter des Treuhand Pools und als Geschäftsführer der durch ihn vertretenen Fonds im Juli 2005 eine Vereinbarung mit dem Insolvenzverwalter Rechtsanwalt Feser geschlossen. Darin wurde festgelegt, dass der Insolvenzverwalter das Einziehungsrecht erhält. Für die Einziehung, die eventuelle gerichtliche Geltendmachung und die Verteilung der Gelder an die Gläubiger wurde eine Gebühr von sieben Prozent der eingezogenen Beträge vereinbart.

Im Gegenzug wiederum erkennt der Insolvenzverwalter das Aussonderungsrecht der darlehensgewährenden Fondsgesellschaften als Darlehensgläubiger des Treuhand Pools an. Dieser Vereinbarung müssen sich aber alle darlehensgebenden Gesellschaften anschließen, damit die Gelder ausgezahlt werden können. Allerdings ist aus unserer Sicht derzeit nicht erkennbar, mittels welchen Rechtsanspruchs der Insolvenzverwalter diese Darlehensforderungen anfänglich zur Masse ziehen wollte. Denn die Darlehensverträge, die zwischen der Dr. Görlich GmbH und dem jeweiligen Immobilienfonds geschlossen worden sind, enthalten in Ziffer 1 den klaren Hinweis, dass das Darlehen „zu Lasten des Treuhandkontos (Festgeldpool)“ gewährt wird. Wir werden weitere Gespräche mit dem Insolvenzverwalter führen, um diese Frage zu klären.

→

## Der Kommentar

### Björn Franke, Geschäftsführer der Gestrim Deutsche Fonds Management GmbH, nimmt Stellung zu seiner früheren Tätigkeit bei der Dr. Görlich Gruppe:

In den letzten Wochen ist es immer wieder zu unrichtigen Darstellungen zu meiner vormals beratenden Tätigkeit bei der Dr. Görlich Gruppe gekommen. Dies möchte ich gerne richtig stellen: Von 1996 bis 2000 war ich als Berater bei der Unternehmensberatung Roland Berger Strategy Consultants tätig. Im Dezember 2000 habe ich meine eigene Beratung gegründet. In 2001 wurde ich von der Dr. Görlich Gruppe mit der Restrukturierung beauftragt.

Der Fokus des Auftrags bezog sich auf die Dr. Görlich GmbH und nicht auf die anderen zur Görlich-Gruppe gehörenden Unternehmen. Deshalb gehörte die laufende Fondsverwaltung, Sanierung oder Hausverwaltung von einzelnen Fonds nicht zum Umfang des Auftrags. In der Zeit von April bis August 2002 gab es neben Dr. Görlich keinen anderen Geschäftsführer der Convalor Hausverwaltungs GmbH. Die damalige Geschäftsführerin verließ das Unternehmen und ein neuer weiterer Geschäftsführer war noch nicht gefunden. Für diese fünf Monate erklärte ich mich bereit, die Prokura zu übernehmen. Mit der Anstellung eines neuen Geschäftsführers im August 2002 zog ich mich wieder aus dem

→

## Impressum

### Herausgeber:

Gestrim Deutsche Fonds  
Management GmbH  
Kronprinzendamm 15  
D - 10711 Berlin  
Tel.: (030) 89 04 69 - 200  
Fax.: (030) 89 04 69 - 299

### Redaktion:

Essenture  
Markenbildung und  
Kommunikation für  
Immobilien und  
Unternehmen  
Methfesselstraße 28  
10965 Berlin  
Tel: (030) 91 70 66 30  
© Gestrim Deutsche Fonds  
Management GmbH

### Fortsetzung Leitartikel

Wir erachten es aber für wirtschaftlich sinnvoll, wenn die Darlehensforderungen durch eine Person geltend gemacht werden, zumal damit auch die Frage, wer die Forderung eigentlich geltend machen darf (Aktivlegitimation), geklärt wäre.

Eine Tatsache halten wir noch für berichtenswert: Von interessierten Kreisen, insbesondere von Herrn Neumann (Aracon AG), wird behauptet, dass wir die Poolthematik nicht ordnungsgemäß aufarbeiten, Herrn Dr. Görlich schützen und damit die Ansprüche der von uns vertretenen Anleger nicht konsequent durchsetzen würden. Begründet wird dies unter anderem damit, dass Herr Dr. Görlich mit uns in einem Beratungsverhältnis steht. Diesen Vorwurf weisen wir ausdrücklich zurück.

Unsere Vereinbarung mit Herrn Dr. Görlich sieht vor, dass wir berechtigt sind, die Dienste von Herrn Dr. Görlich bzw. seiner bei der Dr. Görlich Grundbesitzbeteiligungs GmbH verbliebenen Mitarbeiter drei Jahre lang für jeweils 60 Tage im Jahr in Anspruch zu nehmen. Dies ist notwendig, um einen geordneten Wissenstransfer sicher zu stellen. Durch die Beratungsverpflichtung ist Herr Dr. Görlich uns und den von uns vertretenen Anlegern verpflichtet, und nicht umgekehrt wir Herrn Dr. Görlich.

Wir werden mit der notwendigen Konsequenz die Ansprüche der von uns vertretenen Fonds in der Treuhand Pool-Angelegenheit geltend machen und soweit notwendig und sinnvoll auch rechtliche Schritte gegen Herrn Dr. Görlich einleiten.

## Der Kommentar

Tagesgeschäft der Convalor Hausverwaltungs GmbH zurück.

Mein Beratungsauftrag für die Dr. Görlich Gruppe endete im Winter 2002. Danach war ich nicht mehr für die Görlich Gruppe tätig. Die Prokura wurde mir gegenüber bei meinem Ausscheiden im Dezember schriftlich widerrufen. Leider ist die Löschung im Handelsregister seitens der Dr. Görlich Gruppe versäumt worden. Dies ist erst am 20.7.2004 geschehen.

Im Januar 2003 habe ich gemeinsam mit der Dr. Röver & Partner KG die Röver Management Consultants GmbH gegründet.

## Ihre Fondsbetreuer

### Ihre persönlichen Ansprechpartner für die Fondsbetreuung bei der Gestrim Deutsche Fonds Management GmbH:

**Telefon: (030) 89 04 69-200 · Fax: (030) 89 04 69-299**

Fondsbetreuer/in	Durchwahl	E-Mail
Kathrin Dietrich	220	kathrin.dietrich@gestrim-dfmg.de
Margrit Bonn-Meuser	221	margrit.bonn-meuser@gestrim-dfmg.de
Holger Fuchs	222	holger.fuchs@gestrim-dfmg.de
Peter Kostow	223	peter.kostow@gestrim-dfmg.de
Wolfgang Langheld	224	wolfgang.langheld@gestrim-dfmg.de
Marco Lehmann	225	marco.lehmann@gestrim-dfmg.de
Manuela Melswich	226	manuela.melswich@gestrim-dfmg.de
Nicole Nörenberg	227	nicole.noerenberg@gestrim-dfmg.de
Gabriele Weber	229	gabriele.weber@gestrim-dfmg.de
Fabian Zießler	228	fabian.ziessler@gestrim-dfmg.de