



# Fondsmanagement Inside

Ausgabe Drei | Mai 2006

## Editorial

### Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind unserem Ziel, einer der größten Verwalter für geschlossene Immobilienfonds Deutschlands zu werden, ein gutes Stück näher gekommen. Rückwirkend zum Jahresanfang haben wir uns mehrheitlich an der ML Real Management GmbH in Berlin beteiligt. Die ML Real betreut rund 120 Fondsgesellschaften, darunter auch die ehemaligen Fonds der Berliner Bank und der Grundkreditbank, mit mehr als 7.000 Anlegern und hat sich durch langjährige Erfahrung einen guten Ruf aufgebaut. Sie ist Spezialist in der Verwaltung geschlossener Immobilienfonds und damit wie auch wir unabhängig von Initiatoren und Banken. Matthias Klussmann, Geschäftsführer der ML Real, wird mit uns gemeinsam daran arbeiten, unsere unabhängige Plattform weiter auszubauen und uns damit noch breiter aufstellen. Mit dem Know-how der Fondsmanager von ML Real werden wir Ihre Interessen künftig noch besser vertreten können.

Mit besten Empfehlungen  
Ihre

Sven Frank Björn Franke  
Geschäftsführer

## „Wir haben eine Vision“

### Das Interview mit Röver & Partner, Gesellschafter der Gestrim DFMG

**In dieser Ausgabe stellen wir Ihnen die Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Dr. Röver & Partner KG (R & P), neben der Gestrim Deutschland Immobilien Management AG & Co.KG zweiter Gesellschafter der Gestrim DFMG, vor. Um Ihnen die Hintergründe des Engagements sowie die Vorstellungen und Ziele näher zu bringen, führte die Redaktion ein Interview mit Gregor Kunz und Dieter Ulrich, beide Partner bei Röver & Partner, durch.**

#### Herr Kunz, Herr Ulrich, warum hat R & P die Rolle eines Gesellschafters bei der DFMG übernommen?

**G. Kunz:** Wir haben eine Vision. Wir möchten ein Immobilienhaus errichten, das alle Bereiche der Immobilienwirtschaft aus einer Hand abdeckt. Dieses Immobilienhaus soll unabhängig von Initiatoren und ohne Altlasten aufgebaut werden. Wenn alle Bereiche, also Immobilienverwaltung, Fonds- und Assetmanagement, Jahresabschluss, Controlling, Steuerberatung, Rechtsberatung, Wirtschaftsprüfung und Sanierungsberatung in einer Hand sind, hat das sehr viele Vorteile für die Anleger. Diese Vision können wir nur mit dem richtigen Partner verwirklichen.

**D. Ulrich:** Ja genau. Wir wären auch nicht mit jedem Partner zusammen gegangen. Gestrim hat ja keine Vorgeschichte in Deutschland. Bisher gibt es in Deutschland keine Hausverwaltung, die eine Million Einheiten betreut. Gestrim hat in Frankreich vorgemacht, was es hier bisher nicht gibt, aber was wir uns gut vorstellen können. Daran wollen wir gemeinsam mit Gestrim und deren Background nämlich der französischen Staatsbank und der französischen Sparkassenorganisation als seriösen Partner arbeiten.

#### Wie bringt sich denn R & P als Gesellschafter in die DFMG ein?

**G. Kunz:** Wir fühlen uns verantwortlich für die Qualität, die abgeliefert wird. Das bezieht sich zum einen auf die Qualität des Personals und zum anderen auf die Qualität der Kommunikation. Wie wird mit den Anlegern kommuniziert? Wie werden sie behandelt? Wir setzen uns dafür ein, offen, fair und verständlich mit den Anlegern zu kommunizieren. Und wir bringen uns als Gesellschafter ein, indem wir unsere normalen Dienstleistungen wie Steuerberatung, Sanierungsberatung, Rechtsberatung und auch unser Netzwerk, z.B. Bankkontakte, anbieten. Wir wünschen beste Qualität für unsere Anleger. Natürlich nicht umsonst.

Welche Vorteile ergeben sich daraus für die von der DFMG betreuten Anleger?

**D. Ulrich:** Wenn alle Dienstleistungen aus einer Hand angeboten werden, gibt es weniger Schnittstellen und kurze Wege. Keiner schiebt die Verantwortung auf den anderen, sondern alle sorgen dafür, dass es klappt. Mit mehreren Dienstleistern gibt es oft Probleme. Da sagt beispielsweise der Steuerberater, dass die Geschäftsführung schlecht geleistet hat. Die wiederum rechtfertigt sich, weil sie sich auf die Aussagen des Rechtsanwalts bezieht. Alle arbeiten zwar ganz prima – aber es flutscht nicht, wie der Berliner sagt.

## Aktuell

### Frischer Wind und neue Strukturen

Damit die Gestrim DFMG in den Geschäftsbereichen Anlegerbetreuung, Fondsverwaltung und Fondssanierung künftig die Interessen der Anleger besser vertreten kann, hat sie umstrukturiert. Zudem werden neue qualifizierte Mitarbeiter das Fondsmanagement personell verstärken und für frischen Wind sorgen:

#### Barbara Voß-Mikisch

Seit April leitet Barbara Voß-Mikisch die Abteilung Fondsverwaltung. Sie startete ihre berufliche Laufbahn in der Fondsverwaltung bei der Bassmann Bau AG. 1995 wurde sie zur Leiterin der Fondsverwaltung und des Rechnungswesen bestellt und erhielt Prokura. 1998 wechselte sie zur ML Real Management GmbH, für die sie bis zum Jahresende 2005 als Geschäftsführerin tätig war. Mit ihren fundierten Kenntnissen im Bereich der Fondsverwaltung und Fondssanierung wird sie der Gestrim DFMG und ihren Anlegern zur Seite stehen.

„Mein Wechsel zur Gestrim DFMG hat mehrere Gründe. Bei einer initiatorenunabhängigen Verwaltungsgesellschaft können die Interessen der Gesellschafter eindeutig und objektiv vertreten und die Optimierung der Bewirtschaftungssituation der Objekte in den Vordergrund gestellt werden. Damit eröffnet sich die Chance, in der aktuell wirtschaftlich sehr angespannten Situation der meisten Fondsgesellschaften unabhängig von his-



**Gregor Kunz, Diplom-Kaufmann, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater**, ist seit 1991 Partner bei R & P. Neben der Konzeption und Betreuung von Immobilien- und Medienfonds sowie der Betreuung von strukturierten Finanzierungen liegt der Schwerpunkt seiner Arbeit in der Sanierung von Immobilienfonds. Er ist Vorsitzender des Immobilienwirtschaftlichen Fachausschusses des Instituts für Wirtschaftsprüfer (IDW) und damit zuständig für die Bilanzierungsstandards der deutschen Immobilienwirtschaft und für die Prospektierungsstandards öffentlich angebotener Kapitalanlagen.



**Dieter Ulrich ist Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater**. Als Partner von R & P kümmert er sich seit 1980 um steuerliche und rechtliche Fragen der Wohnungswirtschaft. Seit 2005 ist Ulrich Präsident der Wirtschaftsprüfungskammer und engagiert sich in mehreren Arbeitskreisen des IDW. Er gilt als einer der „Väter“ des IDW Prospektbeurteilungsstandards und ist damit wesentlich verantwortlich für die Professionalisierung des grauen Kapitalmarkts.

### R & P konzipiert und betreut seit Mitte der 60er Jahre geschlossene Fonds. Sind darunter auch welche, die saniert werden müssen? Gibt es Beispiele für erfolgreiche Fondssanierungen?

**G. Kunz:** Die gibt es. Wir haben rund 100 Sanierungsaufträge in der Bearbeitung von langjährigen Mandanten und von fremden Initiatoren. Darunter gibt es etliche Sanierungen, die erfolgreich abgeschlossen sind. Es gibt zurzeit noch keinen Fonds, der vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen ist, der saniert wurde. Die IBB, als wesentlicher Partner beim sozialen Wohnungsbau und als Treuhänder für das Land Berlin, lässt bis jetzt keine Sanierung zu. Aber es gibt Sanierungen bei gewerblichen Fonds, bei Fonds im zweiten und dritten Förderweg sowie beim frei finanzierten Wohnungsbau.

### Sind darunter auch Fonds mit ähnlich gelagerten Problemen wie bei den Dr. Görlich Fonds?

**G. Kunz:** Die Probleme und die Lösungsansätze sind weitgehend identisch.

**D. Ulrich:** Die Banken haben sich inzwischen daran gewöhnt, über Sanierungskonzepte zu reden. Sie sehen, dass es keinen Weg daran vorbei gibt. Es ist besser, wenn alle Beteiligten Zugeständnisse machen als dass die Banken Fonds zerschlagen – was sie könnten – und die Objekte dann in den Bestand nehmen. Sie haben in der Regel nicht das Personal, um alles abzuwickeln. Jeder muss ein bisschen bluten: Anleger leisten Nachschüsse, Banken gewähren Abschläge und auch die übrigen Gläubiger verzichten auf einen Teil der Forderungen.

### Wie gehen Sie bei einem Sanierungsauftrag vor?

**G. Kunz:** Eine Sanierung ist ein längerer Prozess mit mehreren Phasen. Am Anfang aller Überlegungen steht immer eine Bestandsaufnahme. Wie ist die detaillierte wirtschaftliche, juristische und steuerliche Situation des Fonds? Dazu zählt auch eine immobilienwirtschaftliche Analyse. Diese Mikroanalyse muss der kompetente Immobiliendienstleister machen. Wie ist die Mieterstruktur, wie hoch ist der Ausländeranteil, wie ist die tatsächliche Leerstandsquote, wie wird sich der Standort entwickeln? Grundlage der Sanierung ist immer eine realistische, aber vorsichtige Prognose. Dann wägen wir die Kosten einer Zerschlagung gegen die Kosten einer Sanierung unter Berücksichtigung aller Chancen und Risiken ab. Auf dieser Basis stellen wir das Sanierungskonzept den Gesellschaftern vor. Danach werden die Verhandlungen mit den Banken, der IBB, dem Initiator, wenn es ihn noch gibt, und den übrigen Gläubigern aufgenommen. Nach einem halben bis dreiviertel Jahr können wir den Gesellschaftern erste Ergebnisse präsentieren und einen Gesellschafterbeschluss zur Sanierung herbeiführen. Danach setzen wir die Gesellschafterbeschlüsse in Verträge um, koordinieren und kontrollieren die Treuhandkonten mit den

## Aktuell

→ Fortsetzung

torischen Entwicklungen und Funktionsträgerverflechtungen die Fonds mit den geeigneten Mitarbeitern in eine akzeptable Zukunft zu führen.“  
(Barbara Voß-Mikisch)

### Marion Jahn

Marion Jahn ist seit März als Fondsmanagerin für die Gestrim DFMG tätig. Mit ihrer mehr als zehnjährigen Berufserfahrung im Bereich geschlossener Immobilienfonds verfügt sie über sehr gute Kenntnisse und Fähigkeiten in der Betreuung und Verwaltung. Marion Jahn arbeitete zuvor bei der Bassmann Bau AG und der ML Real Management GmbH.

## Impressum

### Herausgeber:

Gestrim Deutsche Fonds Management GmbH  
Kronprinzendam 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

Nachschüssen der Anleger und geben die Gelder frei, wenn die Bedingungen erfüllt sind. Dieser Prozess dauert immer leider zwei bis drei Jahre.

### Die Sanierung selbst und die Sanierungsberatung sind natürlich mit Kosten verbunden. Womit müssen betroffene Anleger rechnen?

**G. Kunz:** Eine Sanierungsberatung kostet je nach Fall zwischen 30.000,00 bis zu 100.000,00 Euro. Die Kosten für die Betreuung sind aber Teil des gesamten Sanierungskonzepts. Deshalb zahlen es im Prinzip auch alle Beteiligten. Wenn beispielsweise insgesamt vier Millionen Euro fehlen, und zwei von den Banken und zwei von den Anlegern kommen, dann sind die Beratungskosten Teil des aufzubringenden Kapitals.

### Inwieweit helfen gute Kontakte zu den Banken, bessere Ergebnisse zu erzielen?

**D. Ulrich:** Wir haben einen guten Ruf als seriöser Partner. Es gibt viele Player auf dem Markt. Wir haben beobachtet, dass diejenigen, die vor einem Jahr zu viele Muskeln gezeigt haben, heute von den Banken nicht so gut behandelt werden. Vor einem Jahr lagen die Vorteile eher bei den Anlegern, jetzt eher bei den Banken. Nun muss man da wieder zu einem Gleichgewicht kommen. Bei Immobilienfonds mit der Rechtsform der GbR ist die Bank in der jetzigen Rechtsituation am längeren Hebel. Wir zeigen den Banken auf, dass sie trotzdem Vorteile bei einer Sanierung haben könnten.

**G. Kunz:** Wir haben unseren guten Ruf auch deshalb, weil wir immer eine wirtschaftliche Herangehensweise bevorzugen. Unabhängig davon, wer Recht hat, suchen wir nach wirtschaftlichen Lösungen. Wir verstehen uns als Moderator zwischen sehr gegenläufigen Interessen. Das Ergebnis ist immer gut, wenn jeder Beteiligte glaubt, er habe nicht das Optimum erreicht.

### Wie sehen Sie denn die derzeitige Situation der Anleger?

**G. Kunz:** Wenn wir uns den sozialen Wohnungsbau anschauen, sind im Moment alle Anleger im Geld. Wer einen Fonds im Wert von 100.000 DM gezeichnet hat, bekam bei der höchsten Steuerprogression vom Finanzamt 110 bis 120.000 zurück, zuzüglich der Ausschüttungen. Das tatsächliche Plus liegt also oft bei 30 bis 40 Prozent. Wenn es keine Anschlussförderung mehr gibt, müssen Nachschüsse geleistet werden, die höher sind als das bisherige Plus.

### Werden denn die Anleger die Nachschüsse später wieder reinholen?

Eine wichtige Frage ist die, wie sich die Immobilienpreise entwickeln werden. Zurzeit glauben alle Ausländer, die hier zuhauf investieren, an explodierende Preise – nur wir Deutschen offensichtlich nicht. Fakt ist, es gibt keine Hauptstadt auf der Welt mit so niedrigen Mieten wie hier in Berlin. Die so genannten Heuschrecken haben in den letzten zwei Jahrzehnten in New York, dann in London und dann in Tokio zu Schnäppchenpreisen gekauft und kaufen jetzt riesige Wohnungspakete in Deutschland insbesondere Berlin. In New York, London und Tokio haben sich die Preise verdrei- und vervierfacht. Wenn diese Investoren Recht haben, stehen wir vor einer massiven Erholung der deutschen Immobilienmärkte. Übrigens Münteferings Begriff Heuschrecken ist falsch. Es handelt sich um Glückskäfer, die unseren danieder liegenden Markt in Trapp gesetzt haben.

### Die DFMG erhält für ihre Dienstleistung Managementgebühren – sind die kostendeckend?

**G. Kunz:** In einigen Fällen ja, in anderen nein. Jeder weiß, dass man für 5.000,- Euro p. a. keine gute Bewirtschaftung bekommen kann. Bei großen Fonds entspricht das gerade mal den Portokosten. Da wird man sich zukünftig den Marktbedingungen stellen müssen. Gerade auch

## Aktuell

in Krisenzeiten.

**D. Ulrich:** Die Initiatoren haben sich in der Regel vorne beim Vertrieb über die Weichkosten fett gemacht, hinten wurde dann zu knapp kalkuliert. Wenn jetzt die Initiatoren nicht mehr die Geschäfte führen, muss zwangsläufig neu kalkuliert werden. Natürlich marktgerecht und fair.

### **Was macht eigentlich das Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) genau, Herr Ulrich?**

**D. Ulrich:** Im IDW, dem Berufsverband der Wirtschaftsprüfer, sind über 90 Prozent aller Wirtschaftsprüfer freiwillig vertreten. Das IDW vertritt die Interessen der Branche gegenüber der Politik und entwickelt die fachlichen Standards. Es ist der „Brain Trust“ unserer Branche und wird gespeist aus den Arbeitskreisen. Dort sind nur Wirtschaftsprüfer vertreten, die etwas von den jeweiligen Themen verstehen. Das IDW hat durch die jahrzehntelange Facharbeit ein starkes Gewicht bekommen. Es wird bei jedem größeren branchenspezifischen Gesetzentwurf von den Ministerien gefragt. Auch der BGH beruft sich oft auf IDW Standards, weil sie die ausgewogene, einheitliche und für uns Wirtschaftsprüfer verbindliche Meinung widerspiegeln. So hatte der Prospektbeurteilungsstandard zum Beispiel auch eine marktregulierende Funktion. Hier ist verbindlich formuliert, wie eine verständliche und gute Information für Anleger aussehen muss.

## Aktuell

### **Verhandlungserfolg im Thema Treuhandpool: Gestrim DFMG erhält das Recht, Forderungen einzuziehen**

Rechtsanwältin Manuela Bonow, Bonow & Kollegen, unterstützt die Gestrim dabei, für alle am Treuhandpool der Dr. Görlich GmbH beteiligten Fonds sachgerechte Lösungen zu finden.

Die Dr. Görlich Grundbesitzbeteiligungs GmbH hat im April einen Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gestellt. In diesem Zusammenhang erhielt die Gestrim DFMG als Geschäftsbesorger der überwiegenden Mehrheit der am Treuhandpool beteiligten Fonds einen Brief des vorläufigen Insolvenzverwalters über das Vermögen der Dr. Görlich Grundbesitzbeteiligungs GmbH. Der Insolvenzverwalter verwies auf eine Frist bis 2. Mai 2006. Bis dahin würden die bereicherungsrechtlichen Ansprüche der Fonds verjähren, die Gelder empfangen haben.

Nach Prüfung durch die Kanzlei Bonow & Kollegen ergab sich, dass der Hinweis auf eine mögliche Verjährung richtig war. Mittlerweile haben wir jedoch nach zähen Verhandlungen erreicht, dass der vorläufige Insolvenzverwalter das Einziehungsrecht der Treuhandpoolforderungen aus der Insolvenzbeschlagnahme freigegeben und gleichzeitig das Recht, die Forderungen im eigenen Namen einzuziehen, auf die Gestrim DFMG übertragen hat.

Wie kam es zu dem Verjährungstermin und dem damit verbundenen Zeitdruck? Mit der Verwaltung des Treuhandkontos wurde ursprünglich die Dr. Görlich GmbH, ab Mai 2003 die Dr. Görlich Grundbesitzbeteiligungs GmbH beauftragt. 2004 haben beide Gesellschaften unabhängig versucht, die Ansprüche auf Rückzahlung der Darlehen von den geldempfangenden Fonds gerichtlich durchzusetzen. Im Mai 2005 hat die Dr. Görlich Grundbesitzbeteiligungs GmbH den Insolvenzverwalter der Dr. Görlich GmbH zur Einziehung dieser Forderungen ermächtigt. Mit dieser Vereinbarung hatte sich die Dr. Görlich Grundbesitzbeteiligungs GmbH verpflichtet, ihre Klagen gegen die geldempfangenden Fonds zurückzunehmen. Dies geschah zunächst nicht. Stattdessen wurde im Oktober 2005 im Prozess des Insolvenzverwalters über das Vermögen der Dr. Görlich GmbH die Treuhandstellung und daher Forderungsberechtigung der Dr. Görlich Grundbesitzbeteiligungs GmbH gerichtlich bestätigt. Die Klagen der Dr. Görlich Grundbesitzbeteiligungs GmbH waren noch rechtshängig, deshalb brauchte das Gericht nicht über die Einzugsermächtigung aus dem Jahre 2005 zu entscheiden. Aus uns unerklärlichen Gründen wurden die erfolgsversprechenden Klagen alle am 2. November 2005 zurückgenommen. Die Verjährungshemmung dauerte dann noch sechs Monate an, also bis zum 2. Mai 2006.

Der Insolvenzverwalter der Dr. Görlich Grundbesitzbeteiligungs GmbH – bemerkenswerterweise derselbe wie bei der Dr. Görlich GmbH – hatte angeboten, die Klagen gegen Vergütung wieder aufzunehmen. Die Gestrim DFMG lehnte diesen für die Fonds mit Kosten verbundenen Vorschlag ab und nahm das Heft selbst in die Hand. Schließlich sollte für den seit Jahren umstrittenen Treuhandpool eine möglichst einvernehmliche Lösung für alle Gesellschaften gefunden werden. Allerdings wurde der Pool bereits vor acht Jahren gegründet und die hier in Rede stehenden Forderungen sind meist auch zu dieser Zeit entstanden. Schon aus diesem Umstand ergeben sich verjährungsrechtliche Probleme. Wichtig ist, dass alle Gesellschaften und Anleger sich hinter die Entscheidung der Gestrim stellen und damit einvernehmliche Lösungen, die ein gegenseitiges Nachgeben erfordern, getroffen werden können.