



**KENSINGTON**<sup>®</sup>  
Finest Properties International



KENSINGTON Finest Properties International Dubai

# Marktübersicht

für

## Park Towers, DIFC, Dubai

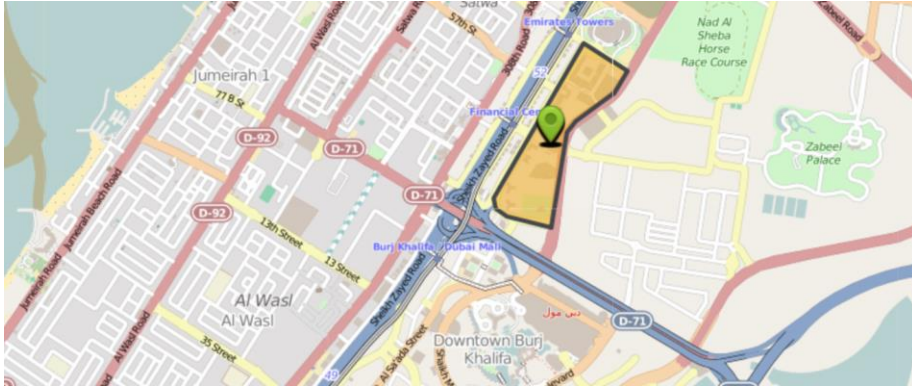


## Apartmentdetails

Emirat:	<b>Dubai</b>		
Master Development:	<b>Dubai International Financial Centre (DIFC)</b>		
Development:	<b>Park Towers</b>		
Gebäude:	<b>Park Towers A &amp; B</b>		
Stockwerk:	<b>diverse</b>		
Einheit - #:	<b>diverse</b>		
Größe in qf:	<b>diverse</b>	Größe in qm:	<b>diverse</b>
Maid's room:	<b>diverse</b>		
Küche:	<b>Einbauküche</b>		
Küchenfenster:	<b>diverse</b>		
Parkplatz:	<b>diverse</b>		
Blick:	<b>DIFC &amp; Nachbargebäude</b>		



## Lageplan



KENSINGTON Finest Properties International Dubai

## Übersicht abgeschlossener MoU's

von 2014 bis 2015 registriert bei Cavendish Maxwell

DATE	DEVELOPMENT	SUB LOCATION	BEDS	SIZE (SQ FT)	TOTAL SALES PRICE	SALES PRICE /SQ FT
26 JUN 2014	DIFC	PARK TOWER 2	2 BED	2,025	AED 2,725,000	AED 1,346
01 JUN 2014	DIFC	PARK TOWERS	1 BED	1,021	AED 1,650,000	AED 1,616
01 JUN 2014	DIFC	PARK TOWERS	1 BED	1,016	AED 1,750,000	AED 1,722
01 JUN 2014	DIFC	PARK TOWERS	1 BED	1,020	AED 1,650,000	AED 1,618
01 JUN 2014	DIFC	PARK TOWERS	1 BED	1,018	AED 1,725,000	AED 1,694

Source: Cavendish-Maxwell 08.2015



KENSINGTON Finest Properties International Dubai

## Transaktionen beim Dubai Land Department (DLD)

von August 2014 bis August 2015

Daten bei REIDIN nicht verfügbar,  
da DIFC Verkäufe nicht über das DLD abgewickelt werden



KENSINGTON Finest Properties International Dubai

## Durchschnittsangebotspreise

von August 2014 bis August 2015

Minimum Price/Size

**1,201**  
AED/sqf

Minimum price of 42 sales listings listed according to your criteria

Median Price/Size

**1,730**  
AED/sqf

Median price of 42 sales listings listed according to your criteria

Maximum Price/Size

**2,296**  
AED/sqf

Maximum price of 42 sales listings listed according to your criteria

Source: Reidin Dubai 08.2015

In dem Zeitraum waren 42 Angebote im Markt



KENSINGTON Finest Properties International Dubai



## Durchschnittsverkaufspreise

von August 2014 bis August 2015

Daten bei REIDIN nicht verfügbar,  
da DIFC Verkäufe nicht über das DLD abgewickelt werden



KENSINGTON Finest Properties International Dubai



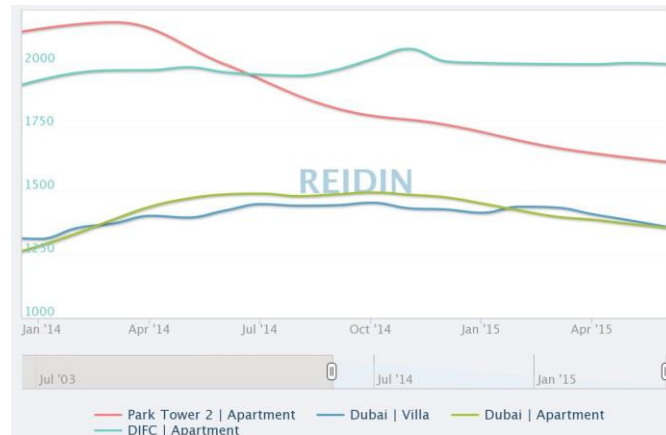
## Immobilienwertanalyse

Daten bei REIDIN nicht verfügbar,  
da DIFC Verkäufe nicht über das DLD abgewickelt werden



KENSINGTON Finest Properties International Dubai

## Allgemeine Verkaufspreisentwicklung



## Zusammenfassung und Einschätzung

Der Verkauf der Park Tower-Einheiten stellt sich durch die rechtliche Konstellation des Fonds als große Herausforderung dar. Es hat sich erwiesen, dass es sehr schwierig ist, dem Dubai Land Department die rechtlichen Gegebenheiten und die Benennung der Bevollmächtigten etc. zu vermitteln. Die ersten erzielten Mieteinnahmen wurden durch die unvorhergesehene Zwangsregistrierung der Einheiten durch das DIFC völlig aufgezehrt. Dadurch blieben dem Fond nicht genügend liquide Mittel, um weitere Einheiten zu übernehmen und in die Vermietung zu geben. Um Liquidität zu generieren, mussten neu registrierte und vermietete Einheiten in den Verkauf gegeben werden. Es stellte sich jedoch sehr schnell heraus, daß die meisten potentiellen Käufer in den beiden Towern Einheiten zum Eigenbedarf suchten, also leere Einheiten ohne Mieter bevorzugten. Leider zeigten sich die Mieter nicht sehr kooperativ in Bezug auf Besichtigungstermine. Besichtigungen wurden somit leider sehr erschwert oder teilweise sogar unmöglich gemacht. Die Gesetzgebung ist hier auch sehr zu Gunsten des Mieters ausgelegt, wodurch sich die Entmietung einer Einheit als sehr schwierig und langwierig gestaltet. Durch die Tatsache, daß keine weiteren Einheiten auf Grund der nicht vorhandenen Liquidität des Fonds übernommen werden konnten, fielen zwischenzeitlich beim DIFC Verzugszinsen an; trotz intensivster Bemühungen war es leider nicht möglich, das diese Zinsen erlassen oder wenigstens gemindert wurden.

## Zusammenfassung und Einschätzung

Ein weiterer Hemmschuh in der Vermarktung ist die Tatsache, daß der Fonds über kein eigenes Bankkonto in Dubai verfügt und auch keines eröffnet werden kann. Dies hat zur Folge, daß die Wohnungen nur an Barzahler und nicht an finanzierte Kunden verkauft werden können, was den Kundenkreis erheblich einschränkt. Es ist in Dubai üblich, daß Banken am Tag des Eigentumsübertrags einen bankbestätigten Scheck an den Verkäufer, einen sogenannten Manager-Scheck, aushändigen. Dieser Scheck wird jedoch, trotz vorliegender und vom öffentlichen Notar in Dubai bestätigten Vollmacht nur auf den Namen ausgestellt, der im Grundbuch, dem sogenannten Title Deed oder im Originalkaufvertrag geschrieben steht. Also auf den Namen des Fonds. Da aber der Fonds über kein Konto verfügt, ist es also so gut wie unmöglich, eine Einheit des Fonds an einen finanzierten Kunden zu verkaufen. Trotz mehrmaliger Vorsprache im DLD und wochenlangen Verhandlungen mit Bankvorständen konnte hier bisher keine Lösung gefunden werden. Somit ist aber der größte Anteil an potentiellen Käufern weggebrochen. In nur einem Fall akzeptierte eine finanzierende Bank bisher eine Überweisung auf das Konto des Fonds in Deutschland. Ein generelles Problem ist auch die im Vergleich zu alternativen Objekten in DIFC schlechte Qualität von Park Towers. Objekte wie Index Tower, Burj Daman und ganz neu auch Central Park weisen wesentlich bessere Qualität zu selben oder niedrigeren Preisen auf. Leider ist dieses Qualitätsdefizit am Markt in Dubai sehr gut bekannt.



KENSINGTON Finest Properties International Dubai

## Zusammenfassung und Einschätzung

Einige Einheiten konnten so z.B. durch Wasserschäden hervorgerufene erhebliche Mängel längere Zeit nicht zum Verkauf angeboten oder weitervermietet werden.

Allgemein ist anzumerken, daß sich der Verkauf von Einheiten in DIFC wesentlich schwieriger gestaltet als z.B. in Downtown. Der Grund hierfür liegt in den wesentlich höheren Gebühren für den Eigentumsübertrag als im restlichen Freehold-Gebiet in Dubai, aber auch an den erheblich höheren Wohngeld- und Verwaltungskosten. Der Verkauf erfolgt nur über das DIFC und ist mit sehr hohen Kosten verbunden. Das schreckt viele Investoren ab.

Letzter Wermutstropfen ist die Tatsache, daß DAMAC dem Fonds illegaler Weise beim Verkauf, bedingt durch frühere Unstimmig- und Streitigkeiten mit den Fond, alle erdenklichen Steine in den Weg legt, was die Verkaufsabwicklung sehr verzögert. Aus rechtlichen Gründen, aber auch um Regreßansprüche zu vermeiden, müssen wir den Käufer über diese Verzögerungen informieren, was inzwischen einige Male dazu geführt hat, daß kaufwillige Investoren wieder abgesprungen sind. Glücklicherweise konnten wir nun zu einem Mitarbeiter in der Rechtsabteilung bei DAMAC einen sehr guten Kontakt aufbauen, was einen Übertrag der Einheiten sehr erleichtert. Dies kann sich jedoch ständig bei DAMAC ändern, sobald ein neuer Mitarbeiter den Eigentumsübertrag der einzelnen Einheit bearbeitet.



KENSINGTON Finest Properties International Dubai