

Dubai Direkt Fonds GmbH & Co. KG i.L.

Dubai Direkt Fonds GmbH & Co. KG i.L.
c/o Liquidator Dr. Julius F. Reiter · Benrather Schlossallee 101 · D-40597 Düsseldorf

An alle
Anleger und Anlegerinnen
der Dubai Direkt Fonds GmbH & Co. KG i.L.

c/o Liquidator
Dr. Julius F. Reiter
Benrather Schlossallee 101
D-40597 Düsseldorf

Fon: +49-(0) 211-836 805.70
Fax: +49-(0) 211-836 805.78

Düsseldorf, den 22.02.2011

Sachstandsbericht Februar 2011

Sehr geehrte Anleger und Anlegerinnen,

nach positivem Abschluss des Umlaufverfahrens möchte ich über den aktuellen Stand aus Dubai berichten.

I. Vergleich DDF-DDF II

Aufgrund der Beschlüsse im Umlaufverfahren haben DDF und DDF II die Annahme des Vergleichs gegenüber dem Landgericht Köln erklärt. Das Gericht hat bereits das Protokoll des Vergleichs übersandt.

Sobald der Vergleich wirksam wird, kann die Auszahlung der € 9 Mio. an die Anleger des DDF (I) erfolgen. Damit ist im Laufe des April 2011 zu rechnen.

II. Kontodaten

Ich möchte **alle** Anlegerinnen und Anleger – sofern nicht bereits geschehen – DRINGEND bitten, ihre aktuelle Kontoverbindung mitzuteilen. Nur bei Übermittlung der aktuellen Kontoverbindung kann die Auszahlung an den jeweiligen Anleger erfolgen. Ein entsprechendes Formular lag dem Umlaufverfahren bei und sollte zur Übermittlung der Kontodaten verwendet werden.

Dubai Direkt Fonds GmbH & Co. KG i.L.
Sitz der Gesellschaft: Berlin
Liquidator: Dr. Julius F. Reiter
Handelsregister:
Amtsgericht Charlottenburg
HRA 37782

persönlich haftende Gesellschafterin:
quickfunds Gesellschaft für Internationales Investment mbH, Köln
Geschäftsführer: Thomas Winkmann
Handelsregister:
Amtsgericht Köln
HRB 59903

III. Immobilien in Dubai

Bei meinem aktuellen Besuch in Dubai wurde ich von Vertretern der Anleger (Anlegerforum, Vertrieb) begleitet. Dabei konnten sämtliche Projekte (The Crescent, Lago Vista, Ocean Heights, Park Towers) des Fonds besichtigt und Gespräche mit den Maklern von Engel & Völkers geführt werden. Außerdem hat Engel & Völkers den Teilnehmern auch einen Überblick des Immobilienmarktes in Dubai vermitteln können. Daneben habe ich noch Verhandlungen mit DAMAC über das weitere Prozedere der Übernahme der Wohnungen geführt.

1. The Crescent (32 Wohnungen)

Die 32 Wohnungen sind mittlerweile alle offiziell bei der RERA (Land Department) auf DDF als Eigentümer eingetragen. Die 32 Originalurkunden wurden mir in Dubai ausgehändigt.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind 13 Wohnungen vermietet. Der Mietertrag bleibt derzeit hinter den Planungen und Erwartungen leicht zurück. Dauerhaft muss hier noch eine Steigerung des Ertrages erzielt werden.

Der Zustand der Wohnungen hat sich durch Instandsetzungen zum Teil verbessert. Durch den langen Leerstand kam es jedoch in den Klimaanlage zu Leckagen, die ausgerechnet bei einer möblierten Musterwohnung zu einem Schaden geführt hat. Die Hausverwaltung hat als Ursache für die Schäden eindeutig die Nichtnutzung durch den Fonds seit Anfang 2009 identifiziert. Es bleibt für den Liquidator und den Fonds nach wie vor ein Ärgernis, dass die Wohnungen erst Ende 2010 abgenommen werden konnten.

Das Objekt The Crescent hat mittel- und langfristig (> 5 Jahre) eine durchaus gute Perspektive, da sowohl durch das Bevölkerungswachstum in Dubai (Zuzug sowie steigende Geburtenraten) als auch die erwartete Fertigstellung des neuen Flughafens Dubai World Central (DWC) ein erhöhter Bedarf an bezahlbarem Wohnraum entstehen dürfte.

Angesichts der geplanten Laufzeit der Liquidation bis zum 31.12.2012 ist eine Vermietung der 32 Wohnungen bis Ende 2012 sinnvoll und notwendig, da ein Verkauf zum jetzigen Zeitpunkt einen zu hohen Verlust realisieren würde.

2. Lago Vista (17 Wohnungen)

Die Wohnungen im Objekt Lago Vista sind fertig. Die Außenanlagen sind noch nicht fertiggestellt. Aufgrund neuer und erhöhter Sicherheitsbestimmungen konnte DAMAC die Wohnungen jedoch noch nicht an DDF übergeben. Die Übergabe soll jetzt spätestens Anfang März 2011 erfolgen. Der beauftragte Makler Engel & Völkers wird sofort nach Übergabe mit der Vermietung beginnen bzw. die vorgemerkten Interessenten ansprechen.

Diese Wohnungen sind höherwertiger als in dem direkt daneben befindlichen Objekt Crescent. Hier ist mit einer höheren Mietrendite als bei The Crescent zu rechnen. Mit der Mängelfeststellung vor Abnahme (sog. „Snagging“) wurde bereits begonnen. Der Bericht lag bei Abreise noch nicht vor.

3. Ocean Heights (4 Wohnungen)

Das sog. „Snagging“ der Wohnungen wurde durchgeführt und der Abschlussbericht (20 Seiten) liegt seit gestern vor. Die Mängel werden von DAMAC beseitigt und die Wohnungen dann unmittelbar übergeben. Die Vermietung soll noch im Februar 2011 beginnen.

Das Land Department bzw. RERA vertritt mittlerweile die Auffassung, dass DDF als Vermieter und Eigentümer eine feste Niederlassung in Dubai benötigt. Derzeit hat es noch nicht zu praktischen bzw. rechtlichen Problemen geführt. Es wird sich jedoch kurz- bis mittelfristig die Pflicht zur Begründung einer Niederlassung nicht umgehen lassen. Darauf hat DAMAC noch einmal ausdrücklich hingewiesen, damit es bei den weiteren Wohnungseintragungen und Vermietung nicht zu unnötigen Hindernissen kommt.

4. Park Towers (16 Wohnungen)

Das Objekt wurde besichtigt und nach Angaben von DAMAC arbeiten derzeit etwa 1.000 Mitarbeiter an der Fertigstellung. Die Baufortschritte im Vergleich zum Dezember waren bereits deutlich sichtbar. Nach Auskunft von DAMAC soll das Objekt im April 2011 fertig gestellt sein. Realistisch ist jedoch eher Juni oder Juli 2011 für die tatsächliche Übernahme und Vermietung durch DDF. Park Towers hat die attraktivste Lage sämtlicher DDF-Projekte, obwohl die Infrastrukturmaßnahmen im DIFC (Dubai International Financial Centre) noch nicht fertig gestellt wurden.

IV. Marktentwicklung

Nach Gesprächen mit Maklern und Marktteilnehmern ist eine Beruhigung und vorsichtiger Optimismus in Dubai festzustellen. Die volkswirtschaftlichen Rahmendaten in Dubai sind sicherlich noch nicht wieder zufriedenstellend. Jedoch sind Bautätigkeiten in den wichtigsten Gebieten sowie im Bereich der Infrastruktur festzustellen. Die Prestigeprojekte (The World, Palm Jebel Ali) sind derzeit zu teuer und nicht notwendig. Aufgrund des aktuellen Bevölkerungswachstums in Dubai sollte auch ein erhöhter Bedarf an günstigem Wohnraum entstehen. Ein erhöhter Bedarf wäre auch zu erwarten, sobald der neue Flughafen Dubai World Central (DWC) fertig gestellt wird. Diese Perspektive dürfte sich jedoch eher in 5 bis 10 Jahren positiv für die vorgenannten Objekte auswirken.


Die Entwicklung des Marktes in Dubai wird laufend überwacht und bei günstiger Gelegenheit sollen Objekte dann auch veräußert werden.

Bei The Crescent – und evt. auch Lago Vista – sind kurzfristig, d.h. bis 31.12.2012 keine erheblichen Wertsteigerungen zu erwarten, da diese Objekte eher für die mittel- und langfristige Anlage geeignet sind (s.o.). Daher stellt sich die strategische Überlegung, ob diese Wohnungen in den beiden Objekten gegen marktgängigere Wohnungen in den Objekten Ocean Heights und Park Towers getauscht werden könnten. Diese Überlegung haben wir mit DAMAC diskutiert und erwarten hierzu einen konkreten Vorschlag seitens DAMAC. Sollte dieser Vorschlag sinnvoll und vorteilhaft für DDF sein, würde darüber in einem Umlaufverfahren entschieden.

Abschließend möchte ich betonen, dass der Gesamteindruck des Immobilienmarktes in Dubai wieder positiv ist. Anlass zur Euphorie gibt es jedoch nicht. In den nächsten zwei Jahren liegt noch viel operative Arbeit vor dem Fonds.

Für Ihr Interesse bedanke ich mich und verbleibe

mit freundlichen Grüßen



Dr. Julius F. Reiter
- Liquidator -