

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

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

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

c/o Liquidator
Prof. 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 31.10.2012

Sachstandsbericht Oktober 2012

Sehr geehrte Anleger und Anlegerinnen,

im Anschluss an meinen Bericht von Februar 2012 möchte ich Sie im Folgenden über die Entwicklungen in der Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf die Fonds-Immobilien in Dubai informieren.

I. Umsetzung des Vergleichs zwischen DDF und DDF II

Der vom Landgericht Köln gemäß Beschluss vom 21.12.2010 (Az. 91 O 75/09) vorgeschlagene Vergleich zwischen DDF und DDF II ist nach Zustimmung der Anleger im letzten Umlaufverfahren rechtskräftig geschlossen worden. Das Verfahren wurde damit beendet und der Vergleich zwischenzeitlich in seinem ersten Teil durch Zahlung von EUR 8,0 Mio. an DDF II umgesetzt.

Wie Sie wissen, wurden die Anleger des DDF vorrangig bedient und haben im April 2011 quotal eine erste Vorabauschüttung auf das Liquidationsendvermögen in Höhe von insgesamt 9.000.000 € erhalten. Damit ist an die Anleger zusammen mit der 8%-igen Ausschüttung aus dem Jahre 2007 eine Rückzahlung von etwa 55% ihrer Zeichnungssumme geflossen.

Die damals im gerichtlichen Vergleich vereinbarte Rückzahlung von EUR 9,0 Mio. an den DF II wird allerdings nicht zum geplanten Zeitpunkt 31.12.2012 erfolgen. Hier ist zu berücksichtigen, dass dieser Zeitpunkt unter der Prämisse stand, dass die Wohnungen von DAMAC schnell und vollständig Anfang bis Mitte 2011 abgenommen werden können und entsprechende Mieteinnahmen fließen. Die Abnahme der Wohnungen ist u.a. auch durch DAMAC bis zum heutigen Tage nicht vollständig erfüllt worden und die auch seitens des DDF II

Dubai Direkt Fonds GmbH & Co. KG i.L.
Sitz der Gesellschaft: Berlin
Liquidator: Prof. Dr. Julius F. Reiter
Handelsregister:
Amtsgericht Düsseldorf
HRA 21678

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

im aktuellen Umlaufverfahren geschilderten praktischen Probleme (z.B. Personalwechsel bei DAMAC, neue Brandschutzvorschriften, Grundbuch, Baumängel, Anmeldung Strom- und Wasserversorgung etc.) haben zu einer Verzögerung in der Abwicklung von mehr als 18 Monaten geführt.

Hier sehe ich die Notwendigkeit, dass die damals im Rahmen des Vergleichs mit DDF II nur grob vereinbarten Zeitpläne an die Realität vor Ort angepasst werden. Eine (Not)Veräußerung sämtlicher Immobilien zum 31.12.2012 würde dazu führen, dass die Anleger des DDF mit einer geringeren Schlussverteilung rechnen müssten, als es bei geordneter Liquidation möglich wäre. Zudem würden auch die Anleger des DDF II an potentiellen Wertsteigerungen (ab einem Erlöst von EUR 14,0 Mio.) nicht mehr partizipieren.

Darüber hinaus haben sich noch zwei aktuelle Rechtsstreitigkeiten aus dem Umfeld des ehemaligen Liquidators ACCEPT ergeben, die eine Abwicklung der Gesellschaft in 2012 behindern; dazu mehr unter Punkt V.

II. Verlegung des Sitzes der Gesellschaft von Berlin nach Düsseldorf

In Umsetzung des Beschlusspunktes Ziff. 3 des Gesellschafterbeschlusses vom 26.01.2011 wurde der Sitz der Gesellschaft nach 40597 Düsseldorf, Benrather Schlossallee 101 verlegt. Die Gesellschaft ist seit dem 19.08.2011 im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRA 21678 eingetragen.

III. Immobilien in Dubai

Da sich im Rahmen der Übernahme der Immobilien in Dubai erhebliche Verzögerungen ergeben haben, die im Wesentlichen in den Verantwortungsbereich von DAMAC fallen, konnte erst im Juni/Juli 2012 mit der Abnahme der letzten 16 Wohnungen in dem Objekt „Park Towers“ begonnen werden. Aktuell sind sieben Wohnungen kurz vor der Abnahme durch DDF bzw. werden in den nächsten Tagen abgenommen. Dabei sind bereits für zwei Wohnungen Mieter ab dem 1. September 2012 gefunden worden. Die restlichen neun Wohnungen sollen im Laufe des Jahres 2012 bzw. Anfang 2013 abgenommen werden.

Insgesamt summiert sich die Verzögerung damit schon auf mehr als 18 Monate. Gleichwohl sind rechtliche Maßnahmen gegenüber DAMAC in Dubai im Rahmen einer Liquidation nicht zu vertreten, da Zeit- und insbesondere das Kostenrisiko außer Verhältnis stehen. Umgekehrt hat jedoch DAMAC auf Zahlung der sog. „penalties“ gegenüber DDF verzichtet, da ACCEPT als ehemalige Liquidatorin des DDF die fälligen Kaufpreisraten für die Objekte nicht zahlte. Der Anspruch seitens DAMAC summierte sich auf über 5.000.000 AED (ca. 1.000.000. EUR). Dieser Betrag konnten wir „wegverhandeln“ und zugleich eine Vertragstreue seitens DAMAC erreichen, in dem von DAMAC bereits ausgesprochenen Kündigungen der Verträge zurückgenommen wurden. In der Folge wurden die Wohnungen dann tatsächlich – wenn auch verzögert - fertiggestellt und an DDF übergeben. Die zeitliche Verzögerung ist ausgesprochen ärgerlich, da dem DDF damit eingeplante Liquidität entzogen wurde, Dennoch ist es als außerordentlicher Erfolg zu bewerten, dass die Wohnungen – an-

ders als in anderen Dubai-Fonds (z.B. ACI) – tatsächlich existieren bzw. nunmehr fertiggestellt wurden, dem DDF gehören und daraus Mieteinnahmen erzielt werden.

Die Perspektive für Immobilien in Dubai verbessert sich aktuell wieder, da es einen konstanten Zuzug von Ausländern nach Dubai gibt und nicht genügend neue bezahlbare Wohnungen auf den Markt kommen. Es ist absehbar, dass die Immobilienpreise auch im Segment „Crescent“ und „Lago Vista“ mittelfristig steigen müssten.

1. Crescent (32 Wohnungen)

Sämtliche 32 Wohnungen wurden in 2011 mit den in Dubai üblichen Ein-Jahresmietverträgen vermietet. Bis auf eine Wohnung sind derzeit alle Wohnungen mit einer Bruttojahresmiete von insgesamt AED 1.140.500 vermietet. Für die leere Wohnung ist ein Mieter ab dem 1. September 2012 vorhanden, so dass dann wieder Vollvermietung besteht. Bei fünf Wohnungen bestehen (Rechts)Streitigkeiten mit den aktuellen Mietern, da diese ihre Miete nicht oder nur verspätet zahlen. Aus Gründen der Kostenreduzierung wird zunächst auf die in Dubai kostspielige Rechtsverfolgung verzichtet und die Mieter zahlen Rückstände regelmäßig verspätet nach. Bei drei ehemaligen Mietern, die bereits ausgezogen sind, werden allerdings Rechtsstreitigkeiten geführt, um ausstehende Forderungen einzubringen.

Wir dürfen noch einmal in Erinnerung rufen, dass die Abnahme erst in 2011 erfolgte, obwohl die Wohnungen bereits in 2009 von ACCEPT hätten abgenommen werden müssen. Wegen dieser Rechtsfragen (und auch anderer Ansprüche) hat DDF die ACCEPT auf Zahlung von etwa EUR 5.650.000 vor dem Landgericht Neuruppin verklagt. Aktuell steht die Klageerwidderung seitens ACCEPT noch aus.

Für die Erstvermietung im Jahr 2011 (bzw. noch Dezember 2010) sind einmalige Kosten von etwa AED 250.000 entstanden, die konzeptionell nicht vorgesehen waren, da der Fonds die Wohnungen laut Prospekt vor Vermietung unmittelbar verkaufen wollte. Mit der Verwertung der Wohnungen durch Verkauf soll im Jahre 2012 begonnen werden, wobei jedoch wegen des hohen Zuzuges von Ausländern und dem damit verbundenen Mangel an bezahlbaren Wohnungen zu erwarten ist, dass die Preise für die Wohnungen „Crescent“ in den Folgejahren steigen und möglicherweise den Einkaufspreis wieder erreichen könnten.

2. Lago Vista (17 Wohnungen)

Mittlerweile sind alle 17 Wohnungen abgenommen worden und vermietet. Die jährlichen Bruttomieteinnahmen betragen AED 524.000. Bei fünf Mietern bestehen Zahlungsrückstände, die derzeit jedoch – aus Kostengründen – außergerichtlich mit diesen geklärt werden und bisher regelmäßig beigetrieben werden konnten. Dieses Objekt ist aufgrund der Größe der einzelnen Wohnungen (sieben Studios zu ca. 45 qm) für DDF unter dem Gesichtspunkt der Mietrendite unattraktiv, da die Mieteinnahmen die Einmalkosten (bei Abnahme und Vermietung) sowie Verwaltungs- und Energieebenkosten bisher nicht decken. Daher ist hier der Verkaufsprozess bereits eingeleitet. Bei einer längerfristigen Perspektive wären die Wohnungen allerdings äußerst attraktiv, da diese bezahlbaren Wohnraum für Ausländer in Dubai bieten und somit ein Wertsteigerungspotential haben.

Nach dem letzten Sachstandsbericht ging ich aufgrund der Zusagen seitens DAMAC davon aus, dass die 17 Wohnungen im Objekt Lago Vista im März 2011 an DDF übergeben werden. Aufgrund von Baumängeln und Unregelmäßigkeiten, die DAMAC zu vertreten hat, verzögerte sich die Übergabe bis November 2011. Der Projektmanager von DAMAC hatte die vereinbarten Baumaterialien gegen minderwertige Materialien austauschen und verbauen lassen und die eingesparten Materialkosten unterschlagen. Nachdem der Betrug aufgeflogen war, wurde der Projektmanager verhaftet. DAMAC hatte sich dann aus Qualitäts- und Sicherheitsgründen sowie angesichts der drohenden Rechtsstreitigkeiten nach Verhandlungen mit mir entschieden, die Baumaterialien freiwillig auszutauschen. Dies führte jedoch dazu, dass die Wohnungen mit einer erheblichen Verzögerung erst im November 2011 fertiggestellt und übergeben werden konnten. Im Rahmen meiner Abnahme wurden außerdem noch in einigen Wohnungen leichte (optische) Mängel vorgefunden, die von DAMAC dann auf eigene Kosten beseitigt wurden.

Für die Objekte „The Crescent“ und „Lago Vista“ wurden möblierte Vermietungen zur Erhöhung der Mieten angedacht und hinsichtlich des ersten Objektes auch angeboten. Ein Möbelhaus hatte eine Musterwohnung kostenlos ausgestattet. Es hat sich jedoch gezeigt, dass die Mietinteressenten für möblierte Wohnungen in dieser Lage und für diese Objekte nicht vorhanden sind. Das Projekt der möblierten Vermietung wurde daraufhin eingestellt.

3. Ocean Heights (4 Wohnungen)

Die vier Wohnungen im Objekt „Ocean Heights“ sind für jährliche Bruttomieteinnahmen von AED 419.000 vermietet. Hier gibt es aufgrund der Klientel keine Probleme mit Mietausfall oder Mietrückständen.

Der Marktwert der Wohnungen liegt nach aktuellen Marktberichten und Einschätzungen von Maklern zwischen AED 1.200 und 1.500/sq.ft. Zwei der Wohnungen sind allerdings außerordentlich schlecht geschnitten, so dass diese eher im unteren Preissegment zu veräußern sein werden. Den Verkaufsprozess habe ich bereits eingeleitet. Belastbare Kaufangebote liegen bisher noch nicht vor.

4. Park Towers (16 Wohnungen)

Auch hier hat DAMAC die Zusage der Fertigstellung (April 2011) und Übergabe (Juli 2011) nicht eingehalten. Das Objekt ist mittlerweile fertiggestellt. Erfreulicher Weise ist die Qualität dieses Gebäudes erheblich besser als die der übrigen Fondsobjekte.

Hintergrund der Verzögerung durch DAMAC war eine veränderte „Masterplanung“, die ursprünglich die Verbindung zwischen dem Finanzzentrum (DIFC) und dem Einkaufszentrum „Dubai Mall“ vorgesehen hatte. Diese Verbindung ist bis auf Weiteres gestoppt. Daher musste das Erdgeschoss vollständig umgestaltet und der Eingangsbereich verlegt werden. Die umfangreichen Umbauarbeiten im Erdgeschoss sind mittlerweile abgeschlossen. Erst danach konnten die Wohnungen im Juli 2012 übergeben werden.

In unmittelbarer Nachbarschaft zu Park Towers sind zeitgleich weitere Objekte fertiggestellt worden und an den Markt gegangen. Daher stehen die Wohnungen des DDF derzeit in einer Konkurrenzsituation, die aus Sicht unserer Makler (Kensington International, vormals Engel & Völkers) eine schnelle (Voll-)Vermietung unwahrscheinlich erscheinen lässt. Mit DAMAC konnte ich deshalb zur Vermeidung von Leerstandskosten vereinbaren, dass die Wohnungen erst übernommen werden, wenn Mietinteressenten unmittelbar vor Abschluss eines Mietvertrages stehen. Für zwei Wohnungen konnten bereits Mieter gefunden werden, die im September einziehen werden. Nach vorsichtigen Prognosen der beauftragten Makler sollte hier eine jährliche Bruttomieteinnahme für alle 16 Wohnungen von voraussichtlich AED 1.200.000 erzielbar sein.

V. Aktuelle Rechtsstreitigkeiten

Der ehemalige Rechtsanwalt des Fonds (sowie der Treuhänderin IwuS und der Liquidatorin ACCEPT), Dr. Wächter, verklagt DDF auf angeblich noch ausstehende Honorare in Höhe von fast EUR 300.000 vor dem Landgericht Berlin. DDF wehrt sich gegen diese Klage, zumal dabei die bereits in der Vergangenheit an Rechtsanwalt Dr. Wächter in nicht unerheblichem Umfang gezahlten Honorare (über EUR 400.000) zu berücksichtigen sind.

Wie oben bereits erwähnt, hat DDF die ehemalige Liquidatorin ACCEPT auf Schadenersatz i.H.v. ca. EUR 5.650.000 vor dem Landgericht Neuruppin verklagt. Es handelt sich um die Schäden, die aus der Zeit der Liquidation der ACCEPT stammen. Hier hat ACCEPT sich zwar gegen die Klage verteidigt, jedoch noch keine Klageerwiderung eingereicht.

VI. Resümee und Ausblick

Die praktische Abwicklung vor Ort, d.h. Prüfung und Abnahme der Wohnungen sowie anschließende Vermietung, nimmt mehr Zeit und Kosten in Anspruch, als alle Beteiligten erwartet haben. Insoweit ist DDF hinsichtlich eines solchen Portfolios ein „Pionier“ im Bereich der geschlossenen Dubaifonds.

Ich bin mit dem Ergebnis unserer Arbeit dennoch sehr zufrieden.

Durch den Vergleich mit DDF II wurde der den Anlegern drohende Totalverlust abgewendet. Die Bauträgerverträge waren durch DAMAC gekündigt. DDF hätte gegen DAMAC keinen oder nur einen geringen Anspruch auf Rückzahlung der bereits geleisteten Anzahlungen gehabt. DDF hätte damit gegenüber dem DDF II den Kaufvertrag nicht erfüllen können, so dass DDF II durchaus Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises gehabt hätte.

Durch den Abschluss des Vergleichs vor dem Landgericht Köln wurde es zudem erst möglich, dass Sie zusammen mit der Ausschüttung aus 2007 ca. 55% Ihrer Investition zurückerhalten konnten. Dies ist bereits ein höherer Prozentsatz als Investoren von durch Banken vermittelte Fonds aktuell erhalten.

Darüber hinaus wurde durch den Vergleichsabschluss vor dem Landgericht Köln und meine Verhandlungen mit DAMAC erst möglich, dass die bis dahin fertiggestellten Wohnungen übernommen und vermietet werden konnten.

In diesem Jahr wurden nunmehr auch die letzten Wohnungen fertiggestellt. Fast alle der übernommenen Wohnungen sind vermietet. Die Mieterträge sind realistisch, jedoch sehr weit von den euphorischen Zahlen der Jahre 2007 und 2008 entfernt.

Am Ende stellt sich somit zumindest positiv heraus, dass die Anleger tatsächlich in Sachwerte investiert haben.

Nach meiner Einschätzung und auch nach Ansicht meiner Berater ist eine wert-erhaltende Beendigung der Liquidation noch in 2012 allerdings unrealistisch. Aufgrund der verzögerten Übergabe der Wohnungen, insbesondere im Objekt „Park Towers“, müssten diese doch werthaltigen Wohnungen jetzt quasi im Wege des „Notverkaufs“ veräußert werden. Dies wäre mit erheblichen Preisabschlägen verbunden. Eine solche „Zeitnot“ kann nicht im Interesse des DDF sein, zumal die Liquidation infolge der noch anhängigen Rechtsstreitigkeiten nicht zum Ende dieses Jahres abgeschlossen werden kann.

Die Nachweise über das Eigentum des DDF an den Wohnungen (bis auf Park Towers, da diese gerade erst sukzessive übernommen werden) können in Kürze auf der Seite <http://www.ddf-liquidationsverfahren.de> eingesehen werden.

VI. Marktentwicklung

Es entwickelt sich der Eindruck, dass die Preise stabil bleiben und einige Bauträger und Projektentwickler im Gefühl der Überwindung der Krise wieder die Preise für Immobilien erhöhen. Anhand von drei konkreten Beispielen konnten wir feststellen, dass sich die vom Bauträger angebotenen neuen guten Wohnungen seit Februar 2011 um 15 bis 20% verteuert haben bzw. diese höheren Preise tatsächlich gefordert werden. Die Bauträger und Projektentwickler fangen wieder an, zuversichtlicher zu werden und wissen auch, dass derzeit die Nachfrage nach guten Objekten in guter Lage höher als das Angebot ist. Anlass zur Euphorie gibt es dennoch nicht. Gleichwohl hat sich der Markt stabilisiert, weil er im Wesentlichen von Investoren aus Asien und Afrika getrieben wird. Sämtliche in Frage kommenden Makler wurden kontaktiert, um die Vermietung und Vermarktung voranzutreiben. Auf die angespannte politische Lage in der Region (Irakonflikt) weisen kritische Stimmen hin. Die von mir befragten Makler weisen allerdings darauf hin, dass der arabische Frühling gerade zu einer erhöhten Nachfrage und Investitionen in Dubai geführt hat.

VII. Jahresabschlüsse 2008, 2009, 2010

Vom bisherigen Liquidator wurden Jahresabschlüsse zum 30. September 2008 und 30. September 2009 erstellt und dem Wirtschaftsprüfer vorgelegt. Es hat sich herausgestellt, dass die Jahresabschlüsse nicht erforderlich waren, da der Abschlussstichtag unverändert der 31. Dezember ist. Insoweit wurden durch ACCEPT unnötig kostenauslösende Maßnahmen in

den Jahren 2008 und 2009 verantwortet. Auch hierdurch ergeben sich für mich und meine Berater ein nicht unerheblicher Mehraufwand und unnötige Verzögerungen.

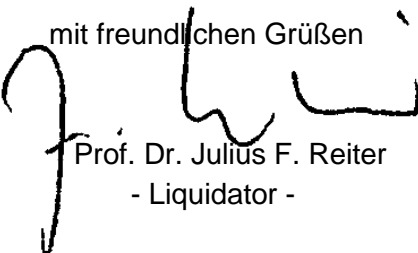
Die Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2008 und 31. Dezember 2009 wurden mittlerweile fertiggestellt und dem Wirtschaftsprüfer zur Durchsicht vorgelegt. Die Steuererklärungen 2008 und 2009 wurden dem Finanzamt eingereicht. In der Zwischenzeit hat sich eine Betriebsprüfung für die Jahre 2006 und 2007 angekündigt, die begonnen hat. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 ist ebenfalls kurz vor der Fertigstellung. Aus Kostengründen sollen nunmehr alle drei Jahresabschlüsse vom Wirtschaftsprüfer durchgesehen werden. Sobald die Prüfung abgeschlossen ist, werden die Jahresabschlüsse festgestellt.

VIII. Mittelverwendungskontrolle

Der Mittelverwendungskontrolleur Dr. Harz hat angeregt, dass seine Tätigkeit mit Durchführung des nächsten Umlaufverfahrens beendet wird, weil dann sämtliche Immobilien abgenommen worden sind und die Mittel ordnungsgemäß verwendet wurden. Seine Aufgabe der Investitionsprüfung ist damit erfüllt und ich danke ihm bereits jetzt für die ausgezeichnete Zusammenarbeit.

Für Ihr Interesse bedanke ich mich und verbleibe

mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Julius F. Reiter
- Liquidator -