

Vorwort

Am letzten Umlaufverfahren der beiden DDF Fonds mit dem Hauptthema „Vergleichsvorschlag“ haben mehr als 75% der Anleger teilgenommen. Die überwältigende Mehrheit der Anleger hat dem Vergleich zugestimmt - eine faktische und moralische Basis für die Akteure beider Fonds, das Beste aus dem Votum zu machen. Die an der Vorbereitung und Durchführung beteiligten Parteien und Interessensgruppen einigten sich darauf, eine gemeinsame mehrtägige Reise nach Dubai zu unternehmen, um sich einen Überblick über die Lage Dubais und der Objekte zu verschaffen.

Teilnehmer dieser Reise waren:

Liquidator Dr. Reiter, RA Müller und RA Schulte aus der Kanzlei Baum, Reiter & Kollegen
Vertriebskoordination Amicus - vertreten durch die Herren Hans-Jörg Schlink und Andre Maier
DDF Fondskomplentärin - vertreten durch Herrn Sven M. Reinicke

Auch das Anlegerforum, vertreten durch die Herren Schmid und de Cruppe, konnte vor Ort aktuelle Eindrücke sammeln und legt Ihnen diesen „Dubaireport“ als Ergebnis vor.

Für den Anleger, der sich näher mit der allgemeinen Situation Dubais und den einzelnen Objekten der Fonds befassen möchte, kann dieser Report ein kleines Nachschlagewerk darstellen - mit einer von niemandem beeinflussten Situationsbeschreibung, einer (selbstverständlich subjektiven) Einschätzung der Marktsituation und den Zukunftsaussichten. Wir haben uns bemüht auf die Rahmenbedingungen des Marktes, soweit dies von Interesse für die Fondsobjekte war und ist, einzugehen und im allgemeinen Teil eine hoffentlich für viele Anleger informative Beschreibung über Dubai zu geben.

Dieser Report kann keine verbindliche Aussage über die zukünftige Entwicklung Dubais liefern! Ebenso wenig wird auf Themen wie Politik, Religion und sonstige weltanschauliche Themen detailliert eingegangen. Unserer Auffassung nach gehört jedoch eine gebührende Berücksichtigung der Rahmenbedingungen dazu. Deshalb behandeln wir Themenfelder wie Arbeitsmarkt, Tourismus, Freihandelszonen und deren überragende Bedeutung für den Handel, geostrategische Position Dubais im Mittleren Osten (hierzu gehört der Flugbetrieb ebenso wie ein kurzer Blick auf den Seehandel), da diese substantielle Auswirkung auf die Entwicklung Dubais und damit auch unserer Fondsobjekte haben wird.

Am Ende dieses Reports erlauben wir uns ein Statement zur Entwicklung am Standort Dubai im Allgemeinen, sowie der Chancen und Risiken der Fondsobjekte im Speziellen, abzugeben. Wir haben versucht, einen der Realität entsprechenden, ungeschönten und hoffentlich aussagekräftigen Beitrag zu leisten, der allen Anlegern eine Orientierung liefern mag.

Danke sagen wir an dieser Stelle den Reiset Teilnehmern, die - trotz aller in der Vergangenheit liegenden schwierigen Phase der Kommunikation - in großer Offenheit und kollegialer Mitwirkung an der gedeihlichen Zukunft der Fonds ohne künstliche Distanz und/oder Berührungängsten aufeinander zugegangen sind. Unser besonderer Dank gilt dem Liquidator Dr. Reiter und seinen Kollegen, die unsere Reisebegleitung als Vertreter der Anleger nicht nur begrüßt, sondern auch maßgeblich unterstützt haben. Ebenfalls erwähnen möchten wir die perfekte Reiseorganisation von Herrn Reinicke, die uns einen Einblick in alle Fondsobjekte ermöglicht hat. Nicht vergessen möchten wir auch die lebhaften Fachdiskussionen mit den Herren der Vertriebskoordination Amicus.

Danken möchten wir auch den zahlreichen Gesprächspartnern in Dubai, insbesondere dem Team von Fa. Engel & Völkers, den auf den Baustellen angetroffenen Architekten, Bauleitern und sonstigem Personal, die uns auf viele Fragen in ungewohnt offener Weise Antworten geliefert haben.

Wir wünschen Ihnen, liebe Anleger, eine spannende und informative Lektüre!

Heinz Schmid

Thomas de Cruppe

Allgemeiner Hintergrund und Rahmenbedingungen in Dubai

Sie sind Anleger in einem der beiden Dubai Fonds DDF und/oder DDF2. Als Ihnen von Ihrem Berater der Hinweis auf ein Immobilieninvestment in Dubai vorgetragen wurde, schrieb man das Jahr 2006 bis 2008. Vermutlich haben Sie sich seinerzeit aufgrund des vorgelegten Prospekts, der darin dargestellten Chancen und Risiken, aber wohl auch aufgrund von Bildern einzelner, zu finanzierender Bauobjekte entschieden.

Wir dürfen an dieser Stelle bereits Eines vorwegnehmen: die von uns besichtigten - entweder komplett fertiggestellten oder unmittelbar vor der Fertigstellung befindlichen Objekte - entsprechen den Darstellungen in den Prospekten.

Wer wie wir, erstmals im Jahre 2006 Dubai besucht hat, wird dieses kaum wieder erkennen. Wir möchten beginnen mit den allerersten Eindrücken, die wir schon bei der Ankunft am Flughafen vermittelt bekamen.

Wie so vieles andere auch, Dubai scheint wirklich nur Superlative zuzulassen. Ein neuer Superlativ ist das peinlich sauber gepflegte, heute als größtes überdachtes Gebäude der Welt geltende, Flughafengebäude. Die im 2-Minuten-Takt einfliegenden Jets entlassen Trauben von Menschen, die sich, falls aus Europa kommend, einer völlig fremden Welt ausgesetzt sehen. Andere Menschen, andere Sitten, andere Kleidung, andere Sprache, andere Schriftzeichen und obendrein noch eine für Januar/Februar ungewöhnliche Temperatur von nahezu 30°.

Wir erinnerten uns der 2006 vorgefundenen Verkehrssituation, die von unendlichen Staus geprägt war. Die Straßen waren von Lärm unzähliger Autos und Dauerhupens erfüllt. Heute weist Dubai, trotz Finanz- und Wirtschaftskrise, ein Straßenbild auf, das auf den Hauptverkehrsadern in jeder Richtung mindestens vier, auf der Sheikh Zayed Road sechs Fahrbahnen aufweist, auf denen ein Verkehrsfluß stattfindet, der einem Respekt abnötigt. Abzweigungen, Über- und Unterführungen erlauben einen sehr flotten Fahrstil - ohnehin ein Merkmal der dort ansässigen Taxifahrer.

Damit sind wir schon beim Thema Infrastruktur im Allgemeinen. Dubai hat längst erkannt, dass es vorrangig um die Realisierung der Infrastruktur gehen muss, will man die hochgesteckten Baumaßnahmen verwirklichen. Niemand möchte im Dauerstau stehen, niemand will über lange Zeiträume Baustellen sehen und den damit verbundenen Schmutz hinnehmen. Wichtigstes Element sind die Straßen, die in außerordentlich großzügiger Gestaltung nicht nur den Kern der City durchziehen, sondern in einem Radius von ca. 50 km eine Erschließung mit komplett neuen Wohnvierteln erst ermöglichen. So kommt es, dass man die Stadt verlässt und noch nach urbaner Wüste aussehende Gegenden durchfährt, dann wieder auf ein im Bau befindliches Wohnareal oder die Ansiedlung von Gewerbegebieten stößt. Das Straßennetz hat mithin oberste Priorität. Sichtbar auch an der neuen Metro. Der fertig gestellte erste Abschnitt verläuft parallel zur Hauptverkehrsstrasse und legt über eine Stunde zurück von der Start- bis zu Endstation. Zwei weitere Strecken befinden sich im Bau. Alles andere schließt sich dann automatisch an und schließt den Kreis. Auf diesen Punkt werden wir bei den einzelnen Objekten der Fonds noch zu sprechen kommen.

Zum Immobilien- und Finanzmarkt

Dubai, dieser kurze Ausflug in die Historie sei hier gestattet, war noch vor wenigen Jahrzehnten ein Fischerdorf! Der Ölboom brachte Geld ins Land, damit natürlich auch Investoren aus aller Herren Länder und das damit zusammenhängende Nachspiel. Der Bauboom der letzten Jahre wurde jäh gebremst durch die Finanzkrise - aber in wesentlich anderer Weise als heute in der Presse immer zu lesen ist. Alleine in den vergangenen zehn Jahren wurden mehr als 200 Wolkenkratzer gebaut, die eine gigantische Skyline darstellen. Erwähnt werden darf hier das nun höchste Wohngebäude der Welt, der „Burj Khalifa“ mit sagenhaften 828 m Höhe, eine Vielzahl an architektonischen Meisterwerken, die jeden, der nicht völlig der Moderne ablehnend gegenüber steht, mehr als beeindrucken kann und muss. Nun könnte man natürlich die Frage stellen: braucht man das alles, wem nutzt dies eigentlich? Die Antwort kann so lauten: Dubai zeigt den Unterschied zwischen Luxus und Allgemeingut. Dieser Luxus wird genossen. Man sieht dies an den teuren Automobilen, den elegant gekleideten Damen in Dubai, den ungezählten Geschäften, die alle guten Umsatz zu guten Preisen machen können. Das schöne Leben in Dubai hatte ebenso wie im Rest der Welt einen herben Einbruch erlitten als die Finanzkrise ausbrach. Der kleine, aber feine Unterschied ist, dass sich an der Ausrichtung Dubais nichts geändert hat, unverändert die Visionen des Herrschers Gültigkeit besitzen - nur wird eben alles ein wenig mit gebremstem Schaum gefahren.

Was richtig gestellt werden muss, ist die sich hartnäckig haltende Aussage, Dubai sei finanziell am Abgrund. Die durch die Finanzkrise zum Stoppen gekommene Flut an Neubauten, die ursprünglich überwiegend noch während der Bauphase mit erheblichen Gewinnen mehrfach weiterveräußert wurden, hat eine Preisbereinigung bei Wohnobjekten in einer Größenordnung von ca. 30-80 % mit sich gebracht. Vor allem Projekte, die als Luxusobjekte zu bezeichnen sind, werden heute zur Hälfte dessen angeboten, was man noch in 2008 bezahlt hatte. Die Preiseinbrüche bei den Fondsobjekten fallen sicher unterschiedlich aus. Hier wirken maßgeblich die Lage, die Fertigstellung und damit die Vermietbarkeit und der praktikable Zuschnitt der Appartements eine wesentliche Rolle. Einer von mehreren Vorteilen und Nutzen aus der Krise ist wohl der, dass der Staat heute eine wesentlich strengere Sicht auf den Immobilienmarkt wirft und Auflagen erlassen hat, die eine Wiederholung der Krise vermeiden helfen sollen. Spürbar ist das Bestreben, angefangene Bauobjekte nicht zu Bauruinen verkommen zu lassen, sondern die Fertigstellung, soweit überhaupt möglich und finanzierbar, voranzutreiben. Im Innenstadtkern von Dubai und einigen Distrikten ist dies deutlich erkennbar. Nicht vergessen sollte man auch die Zeitachse. Genau genommen hat Dubai sich binnen zwanzig Jahren zu einer der modernsten Metropolen der Welt entwickelt, andere Staaten und Städte haben dies nach Generationen noch nicht erreicht.

Anlegerforum DDF

Warum auch immer, die Ansicht wird noch immer vertreten, Dubai und auch die VAE insgesamt bräuchten die finanziellen Investitionen des Auslands. Dies darf alleine schon durch die Tatsache als widerlegt gelten, dass es eben in umgekehrter Richtung zu massiven milliardenschweren Beteiligungen in Industrien gab und gibt, die Dubai selbst nicht besitzt. Zudem sei uns hier ein Hinweis auf eine uralte Weisheit erlaubt: Blut ist dicker als Tinte. Im Klartext heißt dies, dass die befreundeten Nachbaremirate in den VAE, die sich in friedlicher Weise freiwillig zusammengeschlossen haben, gegenseitig mit den gewaltigen Mitteln unterstützen, die auch heute noch vorhanden sind. Das Nachbaremirat Abu Dhabi wird alles tun, um keinen finanziellen Gau in der Region entstehen zu lassen. Allein der Staatsfonds „Abu Dhabi Investment Authority (ADIA)“ gilt mit etwa 875 Milliarden US\$ als größter Fonds der Welt. Dies mögen Berichterstatter aus mannigfaltigen Gründen so nicht weitergeben, wir nehmen uns die Freiheit, dies so zu sehen. Verglichen mit Deutschland handelt es sich bei den gegenseitigen Leistungen der Emirate damit um eine Art „Länderfinanzausgleich“ in den VAE.

Mit Blick auf die „Immobilienindustrie“ muss festgehalten werden: Fakt ist, dass sich der Staat Dubai wie auch die anderen VAE Staaten nicht dazu verpflichtet sehen, die Schieflagen vieler Immobilienprojektgesellschaften durch wie auch immer geartete Finanzspritzen zu retten. Die Art von Rettungsschirm(en), wie wir sie in Deutschland/Europa und den USA erleben, wird in den VAE abgelehnt. Deutlicher formuliert: die VAE-Staaten lassen sich nicht von in Not geratenen Banken vorschreiben, mit welchen Unsummen an neuer Liquidität wer gerettet werden muss - und dies letztendlich auf Kosten der Steuerzahler. Die in Schwierigkeiten geratenen Fonds werden es selbst schaffen müssen, mit intelligenten Lösungen die Krise zu bewältigen. **Für unsere Fonds meinen wir sagen zu dürfen, dass alle Voraussetzungen geschaffen wurden.**

Ökonomie und Ökologie

Aus europäischer Sicht mag das eine oder andere Superprojekt in Dubai kritisch gesehen werden - ob aus Neid oder vielleicht auch ökonomischen und ökologischen Überlegungen. Der Vorwurf an die Regierung in Dubai und an die dort im - aus unserer Sicht verschwenderischen Luxus - lebenden Bürger trifft sicher zu im Bereich Umwelt. In keinem anderen Land der Welt wird derart verschwenderisch mit Ressourcen, die ohnehin schon mehr als knapp sind, umgegangen. Der Wasserverbrauch beträgt ein Vielfaches dessen, was wir in Europa so kennen. Auch die Anschaffung von Autos mit Hubräumen, die einem Lastwagen alle Ehre machen, strahlt nicht unbedingt Umweltbewusstsein aus. Was soll's, wird sich mancher Bürger in Dubai sagen. Solange das Benzin nur 34 Cent pro Liter kostet, wird gefahren, als sei alles umsonst. Auch die allorts sichtbare Bewässerung jedes noch so kleinen Fleckchens Grün mag nachdenklich stimmen. Die Beleuchtung der Wolkenkratzer, die über viele Kilometer links und rechts der Stadtautobahn angebrachte, selbst in die Wüste führende Laternenausleuchtung - all dies mag man verurteilen. Doch es wird vieles unternommen, um diese Missstände zu beseitigen. Wenig bekannt ist die Tatsache, dass Dubai - bei allen Fehlern, die in einer Boomphase gemacht wurden - unglaublich schnell daraus lernt und heute zusammen mit Abu Dhabi z.B. im Bereich der „new green technologies“ zwar momentan noch Wissen einkauft, jedoch sehr schnell zu einem weltweit führenden Forschungsstandort werden wird.

Dubai stellt sich keineswegs taub gegen die Vorwürfe des ökologischen Missbrauchs. Sämtliche Fahrzeuge des Staates, alle Taxen und Polizeifahrzeuge werden planmäßig bis ins Jahr 2012 durch Hybrid-Fahrzeuge ersetzt. Zudem wird das Straßennetz um 500 Kilometer erweitert.

Allgemeine Anmerkungen zum Arbeitsmarkt und Sozialgefüge

Wie so vieles andere, auch hier kursieren Gerüchte, Halbwissen und Falschmeldungen. Richtig ist sicherlich, dass in Dubai - wie in keiner anderen Metropole dieser Welt - der vorhandene Reichtum zur Schau gestellt wird. Richtig ist auch, dass es krasse Unterschiede zwischen den Besitzenden und den Armen gibt. Nur, wo auf der Welt ist dies wesentlich anders. Ein Staat wie Dubai braucht zur Bewältigung seiner riesigen Infrastrukturmaßnahmen eine Unmenge an Ressourcen - auch an menschlichen Arbeitskräften. Die im Straßenbild zu sehenden Bauarbeiter (sog. „low budgets“) kommen überwiegend aus Afrika, Pakistan und immer mehr aus Indien und Sri Lanka. Die Arbeitsbedingungen und die Entlohnung mag aus unserer europäischen, deutschen Sicht gravierende Mängel aufweisen. Doch wird hierbei übersehen, dass Dubai diesen Menschen überhaupt Arbeit gibt und diese entlohnt. Die sozialen Verbesserungsmaßnahmen haben in den letzten Jahren Platz gegriffen und wenigstens grobe Mängel beseitigt.

Nicht übersehen sollte man die religiöse Vielfalt in dem relativ kleinen Staat Dubai. Mehr als 100 Nationalitäten sind dort vertreten und kommen ohne große Differenzen miteinander aus. Was jedoch klar festzuhalten bleibt, ist die erkennbare Ablehnung der Integration von Ausländern von Staatswegen. Man sollte nicht vergessen, die Staatsreligion ist der Islam. Wer sich ein wenig mit dessen Lehre befasst, weiß, dass Staat und Kirche im Islam untrennbar miteinander verbunden sind. Dies führt natürlich zu Distanzen und gelegentlich auch zu Differenzen.

Trends und Entwicklungen in Dubai und im Mittleren Osten

Die von der OECD und der AECI erstellte Prognose für den Zeitraum der nächsten 20 Jahre stellt als Hauptprofiteure den Mittleren Osten und den asiatisch-pazifischen Raum dar. Nachdem der Ölfluß vermutlich nur noch wenige Jahre

Anlegerforum DDF

anhalten wird, hat sich Dubai längst von dieser Einnahmequelle abgekoppelt und sich als Wachstumsträger den Bereichen internationaler Handel und Tourismus verschrieben.

Die Region besitzt das weltweit größte Flottenwachstum bei Flugzeugen. Ein erheblicher Anteil entfällt dabei auf die Fluglinie Emirates in Dubai. Die zahlreichen Bestellungen von Großraum und Langstreckenflugzeugen ermöglichen neben den bereits bestehenden Direktverbindungen nach Australien nun auch das Erreichen der amerikanischen Westküste. Dubai kann in Zukunft seine geographische Lage mehr als jeder andere Staat ausspielen.

Für uns als Kapitalanleger ist es wichtig zu wissen, warum wir dort investiert haben und welche belastbaren Zukunftschancen diese Region hat. Hierzu muss man sich einfach die geostrategische Lage Dubais vor Augen führen. In dieser Region leben mehr als 1,3 Milliarden Menschen! Die Flugzeiten in die Regionen Asiens liegen zwischen einer und vier Stunden, der Flug nach Frankfurt oder München bei fünf bis sechs Stunden. Mithin ist Dubai ein internationales Drehkreuz zwischen drei Kontinenten, was dort zu einem für uns Europäer unfassbaren Flottenaufbau mit Langstreckenfliegern geführt hat.

Unser Fazit

Wir wissen heute in der Rückblende, dass der Bauboom mit den sich ständig nach oben peitschenden Preisen den Immobiliensektor ungesund aufgebläht hat. Immer dann, wenn in einem Markt solche exorbitanten Gewinnmöglichkeiten entstehen, hat dies zur Folge, dass die Spekulation einsetzt und noch weiteres Kapital ins Land holt. Auch Dubai konnte hiervon keine Ausnahme bilden.

Nur, man sollte nun die Realitäten sehen. Es gibt aus unserer Sicht keinen Grund zu überschäumendem Optimismus, eher zu einer sachlichen Realität. Die unterschiedlichen Objekte im Fonds werden eine unterschiedliche Entwicklung erleben.

Das Anlegerforum hat nicht die Aufgabe, hier einen vertriebsorientierten Bericht zu liefern, sondern sieht seine Aufgabe darin, einen möglichst sachlichen und nach vorne gerichteten Blick aller Anleger zu ermöglichen. Es wird nach unserer Auffassung die Bereitschaft zur sachlichen Betrachtung, eine kleine Portion an Phantasie und Zuversicht für die Vollendung der begonnenen Maßnahmen und Objekte im Fonds notwendig sein.

Wir möchten das aktuelle Preisniveau vergleichen mit dem Ziffernblatt einer Uhr. Wir sind davon überzeugt, der Zeiger steht entweder schon auf halb sechs Uhr oder fünf Minuten davor. Dies bedeutet, dass wir am oder sehr nahe am Tiefpunkt der Preisbildung angelangt sein dürften. Es existiert keine Blase mehr. Es wird heute überlegt und der Nachfrage entsprechend geplant und gebaut. Die Gewinnspannen haben sich normalisiert und tragen der Binsenweisheit Rechnung, dass eine Investition in Immobilien zumindest eine mittelfristige Betrachtung und Anlagedauer erfordert. Dies sollten wir, die wir Anleger in einem geschlossenen Fonds sind, gut bedenken und berücksichtigen. Unabhängig vom Vermietungsstand und den daraus entstehenden Mieteinnahmen, wird es u.E. binnen der im Vergleichsverfahren genannten zwei Jahre kaum zu einer dramatischen Wertsteigerung kommen können. Insbesondere für den Fonds DDF2 wird sich die Fertigstellungsphase sowie das Umfeld der Wohnungen teils noch über diesen Zeitraum hinausziehen können. Die Konsequenz hieraus stellt u.E. mehrere Anforderungen an die Anleger und auch das Management.

- a) Soll der im Vergleich vorgesehene Zeitrahmen bis Ende 2012 eingehalten werden, ist es von größter Bedeutung, dass die fertigen Objekte nun endgültig abgenommen und schnellstmöglich vermietet werden. Hierzu können wir feststellen, dass es binnen kurzer Zeit nach Abnahme des Objekts „The Crescent“ zur Vermietung von 15 Wohneinheiten gekommen ist. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist also vorhanden.
- b) Ob alle Objekte zügig und zu akzeptablen Preisen vermietbar sind, wird sich zeigen müssen. Wir haben hierfür mit der Fa. Engel & Völkers sicher eine sehr kompetente, am Markt gut etablierte, Firma engagieren können, die selbst von einer zügigen Vermietbarkeit ausgeht.
- c) Das Management wird nach unserer Auffassung noch einiges an Arbeit zu leisten haben. So stellt sich schon die Frage, ob man alle momentan im Fonds befindlichen Objekte, soweit noch nicht fertig gestellt bzw. noch nicht vermietet, dort behält oder ob sich andere Varianten am Markt anbieten, z.B. durch einen Tausch mit anderen Objekten, denen evtl. bessere - und vor allem kurzfristige - Wachstumschancen eingeräumt werden.
- d) Ebenfalls von großer Bedeutung wird neben dem aktiven Immobilienmanagement die Steuerung der Geldströme sein. Ein aktives Währungsmanagement kann helfen, Währungsveränderungen zu mindern und/oder sogar Nutzen daraus zu ziehen.

Man kann den Immobilienmarkt und auch die Erwartungshaltung von Mietern dort nicht mit dem deutschen Immobilienmarkt vergleichen. Objekte wie „Tuscan Residences“ oder „The Crescent“ und „Lago Vista“, die sich heute in einem noch nicht voll erschlossenen Gebiet befinden, werden sich in absehbarer Zeit (wir sehen hier bis zur Komplettierung einen Zeitraum von 1-2 Jahren) nicht nur einer guten Vermietbarkeit, sondern auch einer angemessenen Preissteigerung erfreuen können. Es braucht alles seine Zeit. Die Finanzkrise erfordert ein Umdenken und hat sicher eine Verschiebung auf der Zeitachse mit sich gebracht.

Wir sollten uns bewusst sein, dass heute niemand voraussehen kann, ob der im Umlaufverfahren abgestimmte Wunsch, die Phase der Beteiligung per Ende 2012 zu beenden, der „optimale Zeitpunkt“ ist. Wir sollten allerdings eines in

Anlegerforum DDF

unsere persönliche Kalkulation einbeziehen: der Fonds besitzt eine Reihe von Objekten, die nun vermietbar sind, mithin also Geld einnehmen und damit zur Rentabilität beitragen. Je länger eine solche Phase der Mieteinnahme ausgelegt ist, desto mehr Rendite wird erreichbar sein.

Für die Anleger im Fonds DDF2 steht noch kein fixes Datum für die Liquidation im Raum. Nach unseren Betrachtungen und der sich uns gezeigten Entwicklung vor Ort wird sich u.E. vor allem die in den kommenden zwei bis drei Jahren fertig gestellte Infrastruktur Preis bildend (-erhöhend) auf die Objekte des Fonds auswirken. Die bis dahin erzielbaren Mieteinnahmen bilden dann das Fundament für eine akzeptable Rendite und tragen selbstverständlich dann auch dazu bei, einen attraktiven Verkaufspreis zu erzielen.

Wir haben bei unserer Rundreise in viele Gegenden Dubais die Überzeugung gewonnen, dass die infrastrukturellen Maßnahmen mit höchster Priorität durchgeführt werden. Gegenden, die heute noch als Randgebiete erscheinen, werden binnen kurzer Zeit erschlossene und begrünte Flächen darstellen, die einen hohen Wohnwert verkörpern und gesuchte Objekte darstellen. Die Nachfrage nach bezahlbarem Mietraum ist ungebrochen, ohne dass es hier einer Beschönigung bedarf. Nicht jeder in Dubai tätige Angestellte wird sich eine Luxusherberge suchen und leisten können, deshalb besitzt der Fonds nach unserer Meinung überwiegend die richtigen, bezahlbaren Objekte.

Sollten wir einen Slogan für diese Situation nennen, dann lautet dieser:

Zeit ist Geld, oder auf unsere Situation übertragen: **Geduld bringt Geld**

Hinweis

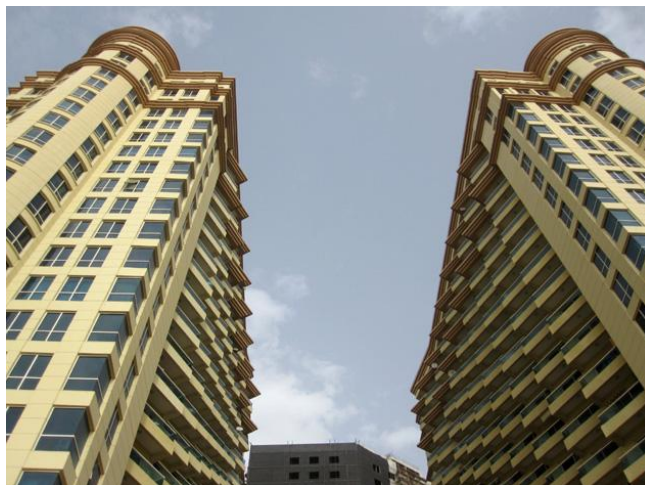
Auf den nächsten Seiten finden Sie - nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellte - Darstellungen, Bilder und Einschätzungen zu den einzelnen Objekten der beiden Fonds DDF und DDF2.

Bitte beachten Sie, dass bislang nur beim DDF mit der Übernahme und Vermietung der Wohnungen begonnen wurde - sofern die Objekte überhaupt fertig gestellt sind.

**Weitere Bilder der Fonds-Objekte und von Dubai im Februar 2011
finden Sie auf unserer WebSite:**

<http://ddf1.de/Dubai-Bilder/album/index.html>

The Crescent



Einheiten im Fonds:
Lage:

32 (DDF); 24 (DDF2)
ausserhalb der City; aktuell 2B Lage; nach Fertigstellung des neuen Flughafens besseres Rating; dann sicher 2A Lage; Zeitachse vermutlich noch 2-3 Jahre
Freihandelszone; International Media Production Zone (IMPZ)

Entfernung zur City/Marina:
Entfernung zum Flughafen:
Entfernung zum Hafen Jebel Ali:
Allgemeiner Eindruck:

15-20 min
20-25 min
10 min

das Objekt an sich macht einen guten Eindruck, lediglich die fehlenden Aussenanlagen trüben den Gesamteindruck deutlich optisch der Prospektdarstellung entsprechend; Wohnungen sind seit langem fertig gestellt; durch lange Nichtnutzung sind erhebliche Schäden mit ärgerlicher Verzögerung der Vermietung festzustellen; Fertigstellung des Aussenbereichs hängt vom Vermietungsstand ab

Bauzustand:

Wohnungszuschnitt:
Fertigstellung:
Vermietbarkeit:
Aktueller Stand:

vernünftige, praktikable und gut nutzbare Zuschnitte
2009 (Nichtabnahme aufgrund interner juristischer Differenzen)
Nachfrage (nach bezahlbarem Wohnraum) relativ gut
binnen weniger Wochen konnten bisher 15 der 32 Wohnungen des DDF vermietet werden.



Lago Vista



Einheiten im Fonds:
Lage:

17 (DDF); 24 (DDF2)
ausserhalb der City; aktuell 2B Lage; nach Fertigstellung des neuen Flughafens besseres Rating; dann sicher 2A Lage;
Zeitachse vermutlich noch 2-3 Jahre
Freihandelszone; International Media Production Zone (IMPZ)

Entfernung zur City/Marina:
Entfernung zum Flughafen:
Entfernung zum Hafen Jebel Ali:
Allgemeiner Eindruck:

15-20 min
20-25 min
10 min

Bauzustand:
Wohnungszuschnitt:
Fertigstellung:

gutes und ansprechendes Äußeres; Aussenanlagen noch nicht fertig gestellt; gleicher Eindruck wie bei „The Crescent“
guter Eindruck; etwas höherwertiger als „The Crescent“
vernünftige, praktikable und grosszügige Grundrisse
fertig gestellt bis auf kleine Restarbeiten; Übernahme verzögert sich aufgrund schärferer staatlicher Sicherheitsvorschriften
sollte nach Übernahme keine Probleme bereiten; guter, bezahlbarer, mit Blick auf die Zukunft gesuchter Wohnraum



Park Towers



Einheiten im Fonds:
Lage:

16 (DDF); 24 (DDF2)

Absolute 1 A - Lage Im Herzen des Finanzzentrums Dubais
gelegen mit direktem Zugang zur Metro.

Freihandelszone; Dubai International Financial Center (DIFC)

Entfernung zur City/Marina:

25 min

Entfernung zum Flughafen:

20 min

Entfernung zum Hafen Jebel Ali:

30 min

Allgemeiner Eindruck:

ein architektonischer Leckerbissen

Bauzustand:

kurz vor Vollendung; oberste Stockwerke werden noch verschalt

Wohnungszuschnitt:

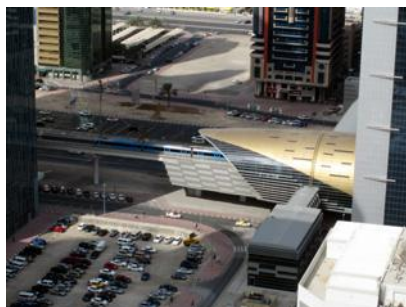
grosszügige Raumaufteilung; sehr ansprechend

Fertigstellung:

im 1. Halbjahr 2011

Vermietbarkeit:

aufgrund optimaler Lage sicher gut und zügig



Ocean Heights



Einheiten im Fonds:
Lage:

4 (DDF)

1a - Lage direkt in der Marina gelegen, mit unverbaubarem Blick auf die Palm Jumeriah
Freehandelszone; Dubai Marina

Entfernung zur City/Marina:

0 min

Entfernung zum Flughafen:

25 min

Entfernung zum Hafen Jebel Ali:

20 min

Allgemeiner Eindruck:

sehr ansprechend; modernste Architektur
in der Endphase

Bauzustand:

Wohnungszuschnitt:

sehr grosszügig; luxuriös und dennoch praktisch

Fertigstellung:

weitgehend fertiggestellt

Vermietbarkeit:

sollte aufgrund der Toplage mit faszinierendem Blick auf die Marina keine Probleme bereiten



Tuscan Residences



Einheiten im Fonds:
Lage:

51 (DDF2)
2b Lage verkehrsgünstig im Dreieck zwischen Emirates Road u.
Al Khail Road gelegen; nach Fertigstellung der Infrastruktur
sicher 2a oder sogar 1b Lage
Freihandelszone; Jumeriah Village South

Entfernung zur City/Marina:
Entfernung zum Flughafen:
Entfernung zum Hafen Jebel Ali:
Allgemeiner Eindruck:
Stockwerke:
Bauzustand:
Wohnungszuschnitt:
Fertigstellung:
Vermietbarkeit:

15 min
20 min
15 min
ansprechend; mediterran
5
gute, sichtbar qualitativ hochwertige Verarbeitung
grosszügig und familiengerecht
weitgehend fertig gestellt
sollte mittelfristig gut sein; insbes. n. Fertigst. d. Aussenanlagen

