

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 24.02.2012

Sachstandsbericht Februar 2012

Sehr geehrte Anleger und Anlegerinnen,

im Anschluss an meinen Bericht von Februar 2011 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.

II. Auszahlung von 9.000.000 € an die Anleger

Im Laufe des April 2011 hat DDF an alle Anleger quotal eine erste Vorabauschüttung auf das Liquidationsendvermögen in Höhe von insgesamt 9.000.000 € vorgenommen. Damit haben die Anleger zusammen mit der 8%-igen Ausschüttung aus dem Jahre 2007 eine Rückzahlung von etwa 55% ihrer Zeichnungssumme erhalten.

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

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

Es ist mein Ziel, dass die Anleger am Ende der Liquidation einen Gesamtrückfluss von mindestens 70% der Zeichnungssumme erhalten. Dazu ist es erforderlich, dass sich die Mieterträge erhöhen und ein geordneter Verkauf der Immobilien zu angemessenen Preisen realisieren lässt.

Das Jahr 2011 hat deutlich gemacht, dass der Fonds Immobilien erworben hat, die derzeit nicht marktgängig sind. Das gilt insbesondere für die 32 Wohnungen in „The Crescent“ und die 17 Wohnungen in „Lago Vista“. Erschwerend kam hinzu, dass der Bauträger DAMAC die Übergaben der Immobilien um bis zu 12 Monate verzögert hat. Eine ordnungsgemäße Beendigung in 2012 halte ich daher für unrealistisch, da anderenfalls die Kosten der Übernahme und der Erstvermietung nicht eingeholt werden könnten und im Übrigen bei der derzeitigen Marktlage wertvernichtende Notverkäufe zu Lasten der Anleger durchzuführen wären.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Region durch Verschärfung des Konflikts mit dem Iran erhebliche Wertschwankungen entstehen. Jedenfalls wird die Lage in Dubai kritisch und angespannt verfolgt.

Weitere Ausschüttungen werden die Anleger also erst mit Beendigung der Liquidation erhalten.

III. 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.

IV. Immobilien in Dubai

Der Bauträger DAMAC hat die gegenüber dem Liquidator gemachten Zusagen bisher nicht einhalten können. Die Übergabe des Objektes Lago Vista wurde um fast 12 Monate verzögert. Bei Park Towers liegt die Verzögerung jetzt schon bei 12 Monaten und ein Ende ist nicht absehbar. Derzeit prüfe ich rechtliche Maßnahmen gegenüber DAMAC, wobei hier angesichts der Kostenrisiken vorsichtig zu agieren ist. Jedenfalls sind rechtliche Auseinandersetzungen mit DAMAC zu erwarten.

1. Crescent (32 Wohnungen)

Sämtliche 32 Wohnungen wurden in 2011 mit den in Dubai üblichen 1-Jahresmietverträgen vermietet. Im Rahmen der Verlängerung der ersten Mietverträge sind zwei Mieter wieder

ausgezogen, so dass aktuell ein Leerstand von 2 Wohnungen besteht. Es sind somit derzeit 30 von 32 Wohnungen vermietet. Die Mieterträge liegen aktuell bei AED 1,1 Mio. p.a. Nach der Übernahme der Wohnungen Ende 2010 mussten zunächst die vorgefundenen Schäden infolge des langen Leerstandes behoben werden Übergabe (zur Erinnerung: die fertigen Objekte wurden in 2009 durch ACCEPT nicht abgenommen und standen somit leer. Infolge des Leerstands kam es zu Schäden an den Wohnungen, insbesondere an den Klima- und Lüftungsanlagen). Wie ich Ihnen bereits berichtet hatte, konnte ich zusammen mit meinen Anwälten mit DAMAC verhandeln, dass der Bauträger die Reparaturkosten aus Kulanzgründen übernimmt, nachdem die Gewährleistungszeit abgelaufen war. Nach erfolgter Instandsetzung mussten die Wohnungen schnellstmöglich vermietet werden, um weitere Leerstände und die Gefahr weiterer Schäden zu vermeiden.

Gegen drei säumige Mieter wurden polizeiliche bzw. rechtliche Schritte eingeleitet. Die Mieterstruktur ist allerdings auch dementsprechend einkommensschwach. Andere Mietinteressenten finden sich bei der Lage und dem Zustand nicht.

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 unmittelbar verkaufen wollte.

2. Lago Vista (17 Wohnungen)

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 sich 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 dann noch in einigen Wohnungen leichte (optische) Mängel vorgefunden, die von DAMAC dann auf eigene Kosten beseitigt wurden.

Für DDF ist diese Lage äußerst unangenehm, da die seit März 2011 eingeplanten Mieteinnahmen fehlen. Ich habe DAMAC daher rechtliche Schritte angedroht und werde diese ggfls. auch in Dubai einleiten, wenn entsprechende Erfolgsaussichten bestehen, was derzeit noch geprüft wird.

Es sei jedoch der Hinweis erlaubt, dass Rechtsstreitigkeiten in Dubai kostspielig und langwierig sind. Zudem hält mir DAMAC immer wieder vor, dass der damalige Liquidator die fälligen Zahlungen nicht geleistet hatte und verweigert regelmäßig ein entsprechendes Entgegenkommen und weist Schadenersatzansprüche deswegen kategorisch zurück.

Hier möchte ich darauf hinweisen, dass es mir gelungen ist, die sog. „penalties“ für die verspäteten Zahlungen in einem Betrag von mehr als 5.000.000 AED wegzuverhandeln. Damit ist aber auch das Entgegenkommen nach Aussage von DAMAC erschöpft. Da noch offene Fragen hinsichtlich der Verzögerungen im Projekt Park Towers bestehen, ist hier eine rechtliche Auseinandersetzung nicht ausgeschlossen.

Derzeit sind 15 der 17 Wohnungen vermietet, nachdem die Vermietungsphase erst Ende November 2011 begann. Infolge des Aus- und Umbaus eines Autobahnkreuzes in unmittelbarer Nähe zu Lago Vista kam es zu großflächigen Sperrungen und Umleitungen in der Zuwegung zum Objekt, so dass die Vermietung zunächst sehr schleppend anlief. Das Marktniveau ist hier infolge der temporären Infrastrukturbeeinträchtigungen gesunken, wird aber auf Dauer hoffentlich wieder steigen, wenn das Autobahnkreuz fertiggestellt ist. Die aktuell zu erzielenden Mieterträge liegen bei etwa AED 420.000 p.a. Zu der Mieterstruktur gilt das für The Crescent Gesagte ebenfalls.

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 Mieterinteressenten 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 wurden abgenommen und sind für einen Betrag von zusammen etwa AED 400.000 p.a. vermietet. Die Mieterträge liegen leicht unter Plan. Der Marktwert der Wohnungen liegt nach aktuellen Marktberichten und Einschätzungen von Maklern bei 1.200 bis 1.250 AE /sq.ft. Damit liegt der aktuelle Marktwert durchschnittlich 20-25% unter den Einstandspreisen und erweist sich als stabil. Leider hat der Fonds hier nur vier Wohnungen.

DAMAC selbst hat Wohnungen in diesem Objekt für 1.000 AED/sq.ft. angeboten und damit den Marktpreis nach unten beeinflusst. Derzeit ist ein gewinnbringender Verkauf bzw. eine Schadensminimierung hier nicht möglich. Die Aussichten für eine schnelle Beendigung der Liquidation schwinden, wenn nicht ganz erhebliche Verlust hingenommen werden sollen.

4. Park Towers (16 Wohnungen)

Auch hier hat DAMAC die Zusage der Fertigstellung (April 2011) und Übergabe (Juli 2011) nicht gehalten. Das Objekt ist mittlerweile fertiggestellt und einige Wohnungen wurden bereits an andere Käufer übergeben. Ich stehe jetzt mit DAMAC über entsprechendes Entgegenkommen und finanzielle Kompensation in Verhandlungen. Die Wohnungen sollen erst abgenommen werden, wenn diese mangelfrei sind und entsprechende Mieter unmittelbar vor Abschluss eines Mietvertrages stehen, um weitere Kosten für DDF zu vermeiden. Dadurch wird die Abnahme voraussichtlich in mehreren Abschnitten im Laufe des Jahres 2012 stattfinden.

Hintergrund der Verzögerung durch DAMAC war eine veränderte „Masterplanung“, die ursprünglich die Verbindung zwischen DIFC und Dubai Mall vorgesehen hatte. Diese Verbindung ist bis auf Weiteres gestoppt. Daher musste der Eingangsbereich Park Towers vollständig verändert werden. Dieses ist mittlerweile geschehen.

V. Resümee

Die praktische Abwicklung vor Ort, d.h. Prüfung und Abnahme der Wohnungen sowie anschließende Vermietung, nimmt mehr Zeit 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 dennoch sehr zufrieden, da alle Wohnungen fertig werden und auch tatsächlich in die Vermietung gehen können. 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. Hier möchte ich jedoch auch die Bedenken äußern, dass eine wert-erhaltende Beendigung der Liquidation schon in 2012 erfolgen kann. Aufgrund der Verzögerungen seitens DAMAC kann eine solche „Zeitnot“ nicht im Interesse des DDF sein.

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 Bau-träger angebotenen neuen guten Wohnungen seit Februar 2011 um 15-20% verteuert haben bzw. für diese höhere Preise 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 immer noch nicht. Gleichwohl hat sich der Markt stabilisiert und wird im Wesentlichen von Investoren aus Afrika und Asien getrieben. Sämtliche in Frage kommenden Makler wurden kontaktiert, um die Vermietung und Vermarktung voranzutreiben. Auf die angespannte politische Lage in der Region (Irakkonflikt) habe ich oben hingewiesen.

VII. Jahresabschlüsse 2008 und 2009

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. Rechtliche Schritte gegen die damals Verantwortlichen werden geprüft.

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.

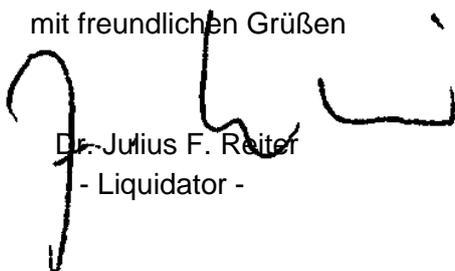
Dazu wird es im 2. Quartal 2012 ein entsprechendes Umlaufverfahren geben, in welchem die dann geprüften Abschlüsse zur Feststellung vorgelegt werden. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 wird voraussichtlich Ende März 2012 fertiggestellt sein.

VIII. Mittelverwendungskontrolle

Der Mittelverwendungskontrolleur hat angeregt, dass seine Tätigkeit mit Durchführung des nächsten Umlaufverfahrens beendet wird, da dann sämtliche Immobilien abgenommen werden 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



Dr. Julius F. Reiter
- Liquidator -