

Sachstandsbericht Juni 2016

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

im Anschluss an meinen Bericht von Dezember 2015 möchte ich Sie im Folgenden über die Entwicklung der Marktlage in Dubai sowie über die Möglichkeit zum vorzeitigen Fondsausstieg informieren.

I. Marktlage in Dubai

In meinem Sachstandsbericht von Dezember 2015 habe ich Sie informiert über die für einen Wohnungsverkauf bestehenden Rahmenbedingungen in Dubai. Der anhaltende Ölpreisverfall an den Weltmärkten hat mittlerweile auch die davon abhängigen Bereiche erreicht.

Nach wie vor befinden sich die Immobilienpreise in Dubai noch in einer Abwärtsbewegung. Kaufgrund für einen Investor ist derzeit allein die erzielbare Nettorendite. Daher liegen die aktuellen Kaufangebote für die Wohnungen des DDF unter dem langfristig erzielbaren Wert der Immobilien. So bietet beispielsweise ein Investor für die Wohnungen des DDF einen Preis, der sogar 30 % unter dem aktuellen Marktpreis liegt. Es ist im Moment eher von einem Käufermarkt auszugehen, d. h. die Investoren warten auf weitere Preisrückgänge bzw. Preisnachlässe. Insoweit nimmt derzeit die Möglichkeit zu einem schnellen und marktgerechten Verkauf ab.

Diese Entwicklungen gab es auch schon in den Jahren 2009 bis 2012. Die Markterholung dauerte damals auch mehr als zwei Jahre, erreichte aber niemals mehr die Rekordpreise der Jahre 2007 und 2008. Daher ist es nicht vorhersehbar, wann die Immobilien des DDF wieder zu angemessenen Preisen verkauft werden können. Unabhängige Marktanalysten rechnen damit, dass es noch einige Zeit dauern wird, bis die Nachfrage steigt und damit auch die Immobilienpreise.

Erschwerend kommt hinzu, dass zukünftig für einen Wohnungsverkauf ein noch erheblich größerer bürokratischer Aufwand erforderlich sein wird. So muss zukünftig der Fonds bei jedem Wohnungsverkauf einen Handelsregisterauszug vorlegen, der nicht älter als zwei Monate sein darf. Bislang haben die Behörden in Dubai einen zwei Jahre alten Handelsregisterauszug akzeptiert. Die Neuerung hat in der Praxis zur Folge, dass aufgrund der erforderlichen Beglaubigung und Überbeglaubigung des Handelsregisterauszugs in Deutschland und Dubai der Wohnungsverkauf in einem engen Zeitfenster abgewickelt sein muss. In der Vergangenheit haben wir aber die Erfahrung machen müssen, dass sich die Verkaufsabwicklung teilweise über einen Zeitraum von über zwei Monaten erstreckt. In diesem Fall müsste nunmehr noch einmal ein aktueller Handelsregisterauszug angefordert werden. Allein die hierfür anfallenden Gebühren belaufen sich pro Verkauf auf etwa 2 bis 4 TEUR.

II. Marktlage Park Towers

Das Objekt liegt bekanntermaßen in einer „Sonderzone“ von Dubai, dem internationalen Finanzdistrikt „DIFC“. In diesem Stadtteil ist keine Mietpreiskoppelung vorhanden wie im übrigen Dubai. Die Transferkosten sind hier ebenso wie die Nebenkosten erheblich teurer.

Damit ist es für einen Investor deutlich schwieriger, eine gute Nettorendite zu erzielen. Dieser Umstand wirkt sich negativ auf den Marktpreis aus. Als wertmindernder Faktor kommt beim Objekt Park Towers hinzu, dass andere Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft eine mindestens gleiche Qualität bieten, oftmals aber zu einem günstigeren Preis angeboten werden. Hinsichtlich der Bauqualität ist leider inzwischen im Markt bekannt, dass DAMAC auch in DIFC nicht die "erste Adresse" ist.

Um Wiederholungen zu vermeiden, verweise ich als ergänzende Information auf die Ausführungen von Kensington im Marktbericht 09/2015, den ich als Anlage meinem Sachstandsbericht von Dezember 2015 beigefügt hatte.

III. Marktlage Ocean Heights

Ähnlich wie beim Objekt Park Towers liegen auch beim Objekt Ocean Heights individuelle Verkaufshemmnisse vor. Die DDF-Wohnungen liegen in der 5. und in der 9. Etage. Diese Ebenen gehören nicht zu einer begehrten Geschosshöhe eines Hochhauses in der Dubai Marina. Der übliche Kaufinteressent, der sich für eine Wohnung in einem Hochhaus entscheidet, sucht eher die höher gelegenen Stockwerke, wenn es um eine Wohnung geht, die in Richtung der Straße ausgerichtet ist. Der von uns gewünschte Kaufpreis ist aber im Vergleich zu aktuell immer noch vorhandenen Angeboten von Wohnungen im selben Objekt, die auf der Rückseite liegen, zumindest derzeit nicht marktfähig. Sicher handelt es sich hier auch um eine Spätfolge der damaligen hohen Einkaufspreise.

Des Weiteren ist das Angebot von Wohnungen in unmittelbarer Umgebung (keine 5 Minuten Fußweg entfernt) durch die Ansammlung einer Vielzahl von Hochhäusern derart groß geworden, dass es in der Praxis tatsächlich schwer ist, Wohnungen dieser Art zu einem vergleichsweise hohen Preis zu verkaufen.

Um Wiederholungen zu vermeiden, verweise ich auch hier als ergänzende Information auf die Ausführungen von Kensington im Marktbericht 09/2015, den ich als Anlage meinem Sachstandsbericht von Dezember 2015 beigefügt hatte.

IV. Ausblick

Trotz der oben genannten schwierigen Marktbedingungen bin ich nach wie vor optimistisch, dass Anleger, welche die entsprechende Zeit haben, bis der Markt sich wieder erholt, am Ende eine Gesamtrückflussquote von über 70 % erzielen können. Allerdings besteht auch die Gefahr, dass sich der Markt nicht so erholt wie erhofft. Aufgrund der laufenden Kosten kann es sogar schlimmstenfalls dazu kommen, dass die Gesellschafter, die nicht sofort aus dem Fonds aussteigen wollen, eine geringere Gesamtrückflussquote erzielen als diejenigen, die sofort aus dem Fonds aussteigen.

Als Liquidator besteht für mich ein Interesse daran, dass einerseits ein akzeptabler Veräußerungspreis erzielt und andererseits die zeitliche Dauer der Liquidation überschaubar gehalten wird. Bei den Anlegern sind unterschiedliche Interessen erkennbar, die für den Liquidator zu einem Zielkonflikt führen: Einerseits sind Anleger vorhanden, die das Immobilieninvest in Dubai als langfristige Anlage erkennen. Andererseits gibt es Anleger, die nur ein Investment mit begrenzter Laufzeit eingehen wollten. Um diesen – ansonsten nicht lösbaren – Zielkonflikt im Interesse aller Anleger aufzulösen, wurde das nachfolgende Angebot entwickelt.

V. Möglichkeit zum Fondsausstieg

In der Vergangenheit sind vermehrt Anleger mit dem Anliegen an mich herangetreten, aus dem Fonds auszusteigen. Mir ist bekannt, dass der DUBAI DIREKT FONDS II seinen Gesellschaftern die Möglichkeit angeboten hat, gegen eine Abfindungszahlung von etwa 23 % die Beteiligung zurückzugeben und aus dem Fonds auszusteigen. Nach meinen Informationen hat eine Vielzahl der Gesellschafter dieses Angebot angenommen.

Mit dem anliegenden Umlaufverfahren lasse ich auch die Gesellschafter des DUBAI DIREKT FONDS darüber abstimmen, ausstiegswillige Gesellschafter gegen Zahlung einer Abfindung aus der Gesellschaft aussteigen zu lassen.

Ich rechne damit, dass sich zwar eine Vielzahl der Anleger für die Möglichkeit des vorzeitigen Ausstiegs aus der Gesellschaft ausspricht, doch nicht alle Gesellschafter aus der Gesellschaft zum jetzigen Zeitpunkt aussteigen wollen.

Ausgehend von dem mir aktuell vorliegenden indikativen Angebot eines Investors für sämtliche Wohnungen des DDF habe ich die Abfindungsquote für die ausstiegswilligen Gesellschafter auf eine Gesamtrückflussquote von 61-62 % ihrer Beteiligung ermittelt. Würde ich alle Wohnungen zu dem o. g. Angebotspreis verkaufen, erhielten alle Gesellschafter eine Gesamtrückflussquote von brutto 61-63 % ihrer Beteiligung. Der Wert könnte sich noch um etwa 2,5 % verbessern, wenn der Rechtsstreit mit der Finanzverwaltung erfolgreich abgeschlossen werden könnte. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass diese Finanzgerichtsverfahren drei bis fünf Jahre dauern. Insoweit würde eine Auszahlung auch erst nach erfolgreichem Abschluss der Verfahren erfolgen können und die Beendigung die Liquidation bis über das Jahr 2020 hinaus verzögern. Da ich damit rechnen muss, dass nicht alle Gesellschafter sofort aus der Gesellschaft aussteigen wollen und ich daher nur einen Teil der Wohnungen verkaufen kann, muss ich für die verbleibenden Wohnungen und deren laufende Fixkosten weitere 2 % der oben avisierten Gesamtrückflussquote als Liquiditätspuffer einbehalten.

Ausstiegswillige Gesellschafter erhielten, sofern die Mehrheit der Gesellschafter der Möglichkeit des sofortigen Ausstiegs zustimmen, somit eine Gesamtrückzahlungsquote in Höhe von 61 % unter Anrechnung der bisher schon gezahlten 54,4 %.

Angesichts der aktuell anhaltend schwierigen wirtschaftlichen Lage, der unterdurchschnittlichen Bauqualität der Immobilien, dem Ärger mit DAMAC und den Behörden vor Ort, wäre bei einem sofortigen Ausstieg aus der Gesellschaft eine Gesamtrückflussquote von 61 % ein sehr gutes Ergebnis.

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass eine Vielzahl von Anlegern aus der Gesellschaft aussteigen will, empfehle ich den Gesellschaftern, diesen Anlegern die Möglichkeit hierzu zu geben und dem Tagesordnungspunkt II. des anliegenden Umlaufverfahrens zuzustimmen.