

ANLAGE 3

Um die aktuelle Marktlage rund um den **DUBAI DIREKT FONDS II** realistisch beurteilen bzw. betrachten zu können, muss man die aktuelle Marktentwicklung insgesamt vor Ort in Dubai und die spezielle Situation des Fonds bzw. der Fondswohnungen ein Stück weit voneinander entkoppeln. Man kann definitiv die positive Entwicklung in **guten Lagen** in Dubai (Mikrolage) nicht gleichsetzen mit dem allgemeinen Trend des Gesamtmarktes, um daraus eine pauschale Einschätzung bzw. eine Aussage der Marktentwicklung zu tätigen, hier im Speziellen für den DDFII.

Hinzu kommt im Fall des DDFII die spezielle Vorgeschichte der Fonds durch die Auseinandersetzungen mit dem früheren Treuhänder des DDF i. L. sowie die Besonderheiten in der Zusammenarbeit mit dem Fondspartner DAMAC Properties.

Als dritten Themenkomplex in diesem Zusammenhang möchten wir noch an die speziellen **Veränderungen** des Immobilienmarktes in Dubai erinnern, konkret den seit Ende 2008 erfolgten **Wandel** weg vom Handel mit unfertigen sog. „Offplan“-Projekten hin zum heute einzig sinnvollen Handel mit fertigen (Wohn-) Immobilien.

Blick vom Burj Khalifa in Richtung des DUBAI INTERNATIONAL FINANCIAL CENTER



Daraus ergibt sich für den Anleger im **DUBAI DIREKT FONDS II** folgende Sachlage:

1. Verspätungen in der Abnahme und Fertigstellung haben zu Mietausfällen geführt.
2. In einigen Lagen der Fondsobjekte verzögerte sich in den Jahren 2009 und 2010 der Ausbau der Infrastruktur im jeweiligen Stadtteil entgegen der ursprünglichen Planung der Regierung Dubais, ausgelöst durch den Wandel des Marktes und die zusätzlichen Einflüsse der weltweiten Finanz- und Immobilienkrise.
3. Die ursprünglich nie geplante, aber notwendig gewordene Endabnahme der Wohnungen nach Fertigstellung und anschließender Vermietung bringt einen veränderten Zeit- und Kostenaufwand sowie eine Veränderung bei den Zahlungsströmen mit sich.

In der Praxis haben diese Einflüsse folgende Wirkung:

zu 1: Diese Gelder fehlen in der Gesamtkalkulation bzw. in der Liquiditätsplanung des DDFII.

zu 2: Die **Mieten** hängen ebenso wie die zu **erzielenden Verkaufspreise** sehr deutlich von der jeweiligen **Mikrolage** des Standortes ab. Auch in Dubai bilden sich die Preise durch Angebot und Nachfrage. Der DDFII hält derzeit bezogen auf die Wohnungsanzahl den **Löwenanteil** (s. nachstehende Details) ihrer fertigen Wohneinheiten in Gebieten, in denen **derzeit** noch sichtbare Rückstände bei der Erstellung der nötigen Infrastruktur seitens der Regierung vor Ort bestehen. Eine Verbesserung dieser **temporären Situation** abzuwarten, damit die Fonds **bessere Mieteinnahmen** und **vernünftige Verkaufspreise** erzielen können, ist alternativlos.

Es handelt sich im hierbei sowohl um die Schwesterprojekte „The Crescent“ und „Lago Vista“ in der **International Media Production Zone** als auch um das Objekt „Tuscan Residences“ in **Jumeirah Village South** sowie die noch im Bau befindlichen DDFII-Projekte „Park Central“ und „Executive Bay“ in der **Business Bay**. Insgesamt befinden sich 95 von 136 Wohnungen im DDFII. Damit sind **70 %** der Wohnungen des DDFII **derzeit** von dieser Situation betroffen.



Die **gute Nachricht** ist, dass sich im Gegensatz zu vielen anderen Stadtteilen in Dubai sowohl **in diesen Gebieten** selbst als auch rund um diese Stadtteile herum die nötigen Baumaßnahmen in der Schaffung benötigter Infrastruktur (Straßennetz, Nahverkehr, Ansiedlung von Einkaufsmöglichkeiten etc.) mit **hoher Priorität** in der **aktiven Umsetzung** befinden.

Das bedeutet in unserem Fall, dass hier mit einer **spürbaren Verbesserung** der aktuellen Miet- und Marktpreise in durchaus **absehbarer Zeit** zu rechnen ist. Somit wird **dann** auch in diesen Gebieten, in denen diese Fondsimmobilien liegen, der allgemeine positive Trend des Immobilienmarktes in Dubai spürbar werden.

Würde man nun aber **jetzt** aus rein zeitlichen Gründen ohne Rücksicht auf die spezielle Situation der Fondswohnungen agieren und die Fondswohnungen in dieser Phase verkaufen müssen, könnte daraus nur ein herber Verlust für die Fonds bzw. den Fondsanleger entstehen.

Somit ist alternativlos die **notwendige Geduld** aufzubringen, um diese Verluste **nicht realisieren** zu müssen. Das ist ohne Frage die bittere Pille an dieser Stelle, denn schließlich war ursprünglich ein völlig anderes Konzept und damit verbunden auch eine andere Zeitdauer bei den Fonds geplant. Aber an dieser Stelle möchten wir mit allem Nachdruck darauf hinzuweisen, dass **schon jetzt eine Besserung der Lage abzusehen** ist.

Damit Sie diese Umstände besser bewerten können, finden Sie dazu nachstehend einige Detailinformationen:

Crescent / Lago Vista:

Derzeit entsteht direkt an der Autobahn 311, der sogen. „Emirates Road“ ein Autobahnkreuz mit Zufahrtsbrücke bzw. Ausfahrt, welches nach dessen Fertigstellung eine Abfahrt direkt zu den beiden Schwesterprojekten ermöglichen wird. Nach Abschluss dieser Baumaßnahme verkürzt sich die Fahrtzeit zur Dubai Marina sowie den großen Shoppingmalls um ca. **30 Minuten** und wird somit dann nur noch ca. 10 Minuten insgesamt betragen. Die Lage direkt neben der „Sport City“ und den „Jumeirah Golf Estates“ ist ohnehin für viele interessant, weil dann diese Verkehrsanbindung eine Zufahrt komfortabel ermöglicht. Hinzu kommt der Ausbau des neuen Großflughafens „Dubai World Central“, der heute bereits mit der ersten Start- und Landebahn den gesamten Luftfrachtbereich in Dubai abdeckt und dabei eine ähnliche Kapazität wie der Flughafen Frankfurt erreicht. Der weitere Ausbau ist beschlossen, da die Fluglinie EMIRATES unlängst bekannt gegeben hat, ihre gesamte Flotte (Größte Langstreckenflotte der Welt) dort zu stationieren. Schon heute hat EMIRATES am bisherigen Flughafen Dubais (Al Maktoum Airport) trotz dessen ständiger Erweiterung nicht ausreichend Stellplätze für ihre Flotte. Es bleibt also keine Alternative zu dieser Expansion, womit zwangsläufig eine deutliche Verbesserung der Standortlage der Objekte „The Crescent“ und „Lago Vista“ einhergehen wird, da diese, nur 15 bis 20 Minuten Fahrtzeit vom neuen Großflughafen entfernt, in Kürze eine hervorragende Verkehrsanbindung haben wird.

Tuscan Residences:

Das Projekt ist lediglich ca. 1 km von „The Crescent“ und „Lago Vista“ entfernt unmittelbar auf der anderen Seite der Emirates Road in Richtung Dubai Marina gelegen. Hier sind die Infrastrukturmaßnahmen bereits weiter fortgeschritten. Dies belegt die um **ca. 30% höhere Miete** im Vergleich zu „The Crescent“ und „Lago Vista“. Sicherlich sind Baustil und Bauausführung nur bedingt vergleichbar, dennoch führt u.a. der Umstand, dass dort bereits ein Supermarkt vorhanden ist sowie die schon jetzt deutlich verbesserten Verkehrsanbindungen zu diesen höheren Preisen. Die weltbekannte „Mall of the Emirates“ mit ihrer berühmten Skihalle liegt kaum 10 Fahrminuten entfernt.



Park Central/Executive Bay:

Der Plan, den Stadtteil **Business Bay**, welcher direkt neben dem Burj Khalifa liegt, als eine Art „Manhattan von Dubai“ zu erschaffen, war sicher kein schlechter Ansatz. Dafür spricht u.a. der künstliche Kanal, welcher den natürlichen Meeresarm „Creek“ mit diesem Stadtteil verbinden wird. Insgesamt ein wirklich beeindruckender Plan, der leider bis heute noch seiner Fertigstellung hinterher hinkt. Hier ist als Auswirkung der Finanz- und Immobilienkrise das Fehlen von ausreichenden Finanzierungsmitteln in den Jahren 2009 und 2010 spürbar geworden.

Heute wird wieder fleißig gebaut. Derzeit wird in diesem Stadtteil das Straßennetz erschaffen, der Kanal ist ebenso überwiegend fertiggestellt. Hier wird eine wirklich attraktive Büro- und Wohnlage entstehen. Der Burj Khalifa und die „Dubai Mall“ als größte Shopping Mall der Welt liegen im Umkreis von 1 bis 3 km Luftlinie in unmittelbarer Nachbarschaft. Vor wenigen Tagen hat die Regierung offiziell bekannt gegeben, dass der Ausbau der ersten Phase des Kanals in den kommenden 18 Monaten abgeschlossen werden soll und dass man dazu mittels mehrerer Mikrotunnelröhren am Ende des Kanals diesen mit dem offenen Meer verbinden wird, um den natürlichen Wasserkreislauf zu gewährleisten. Damit wird eine äußerst attraktive neue Wasserstraße (s. gelbe Linie) mit entsprechendem Lifestyle in Dubai erschaffen.



zu 3: Der DDFII ist inzwischen Eigentümer von **80** bereits **fertiggestellten Wohneinheiten** vor Ort geworden. Im Rahmen der Wohnungsübernahmen und der damit verbundenen Stellung des Fonds als Eigentümer (engl. „Landlord“) entstehen natürlich auch entsprechende Pflichten. Diesen kommt der Fonds durch Beauftragung geeigneter und erfahrener Dienstleister vor Ort nach. Dazu zählen u.a. Rechtsanwälte für die Vertragsabwicklung, ein Hausmeisterservice für die technischen Abnahmen und Kontrollen sowie ggf. nötige Reparaturen, Reinigungskräfte und natürlich ein Team für die Mietverwaltung. Hinzu kommen die Nebenkosten des Objektes (Security, Poolreinigung, Aufzugwartung etc.) selbst und damit jeweils anteilig für die einzelnen Fondswohnungen.

Diese kostenpflichtigen, aber unumgänglichen Dienste schmälern zwar naturgemäß die Mieterträge, aber dennoch bedeutet jede Wohnungsübernahme auch **erstmalig eine reale Einnahme für die Fonds**.

Da in Dubai auch weiterhin die Mieten im Voraus entrichtet werden, in unserem Fall in Maximal **4 Teilraten**, sind die Fonds in der Lage, **alle Bewirtschaftungskosten über die Mieteinnahmen abzudecken**.

Der DDFII setzt alles daran, dass es noch in diesem Jahr möglich sein wird, durch weitere Abnahmen von fertigen Fondswohnungen (z.B. der 7 Wohnungen im Projekt „**Park Towers**“) einen Teil der nötigen Zahlung von Restkaufpreisen bei DAMAC durch diese Mieterträge abdecken zu können.



An dieser Stelle möchten wir die Gelegenheit nutzen und unserem Vertragspartner vor Ort, dem Immobilienteam der beiden Fonds und im Speziellen Geschäftsführer Klaus Hölscher in Dubai für sein überragendes Engagement im Rahmen der geschilderten notwendigen Tätigkeiten für die Fonds sehr herzlich zu danken.

Durch sein Team wurden nicht nur alle technischen Wohnungsübergaben der fertigen Fondswohnungen erfolgreich durchgeführt, sondern es konnte auch bereits eine Vermietungsquote von **97 %** erreicht werden.

Herr Hölscher und sein gesamtes Team stellen eine unverzichtbare Säule in der Bewirtschaftung sowie in der kommenden Vermarktung der Immobilien dar. Eine tatkräftigere und professionellere Unterstützung bei den Aufgaben, welche beide Fonds vor Ort zu meistern haben, wird man in Dubai kaum finden.

Es war uns ein Anliegen, Ihnen diesen Einblick in die tägliche Arbeit mit den Fondswohnungen hier einmal zu vermitteln, im Wissen, dass es weder Herrn Hölscher noch seinem Team behagen wird, dies hier so deutlich herausgestellt zu sehen. Wir finden aber, es war an der Zeit, einmal klar zu kommunizieren, welchen unverzichtbaren Wert für die Fonds die Zusammenarbeit mit diesem Team in der Praxis darstellt.

Alle Fondsanleger, welche in den letzten 2 Jahren mit uns ihren Besuch – meist im Rahmen einer Urlaubsreise – vor Ort abgestimmt hatten, konnten das Team rund um Herrn Hölscher bereits „live“ erleben.

Zwischenfazit:

Die allgemein gute Entwicklung des Wirtschafts- und Immobilienstandortes Dubai lässt durch die besonderen Umstände beim DDFII **nur bedingt einen Rückschluss** auf die **spezielle** Situation rund um ihre eigenen Fondsimmobilien bzw. des Zahlenwerks des Fonds zu.

Letztendlich hat einzig die Kombination der entstandenen Situationen rund um die Auseinandersetzungen mit dem ehemaligen Treuhänder gepaart mit den massiven Veränderungen am Immobilienmarkt – beginnend Ende 2008 – zu der **aktuellen Situation geführt**.

Somit darf man keineswegs die **spezielle Situation** des DDFII, ausgelöst durch die **Historie**, mit der **allgemeinen Lage** des Immobilienmarktes 2012ff gleichsetzen, denn insgesamt – auch das muss an dieser Stelle noch einmal mit allem Nachdruck klargelegt werden – hat der **DUBAI DIREKT FONDS II** trotz dieser beiden massiven Problemfelder insgesamt dennoch eine **durchaus positive Entwicklung** genommen. Dass diese Entwicklung eher untypisch für ein Fondsprojekt ist, welches in eine derart grobe Schiefelage gerutscht ist, sollte jedem Anleger bei allem Verständnis für die erlittenen Frustrationen bewusst sein.

Zwar mögen ca. 70% als derzeitige Bestandsquote keinen Grund für stürmischen Jubel darstellen, aber im Vergleich zu den meisten anderen seinerzeit angebotenen Dubai Immobilien-/Projektentwicklungsfonds, bei welchen der Totalverlust droht oder teilweise sogar bereits eingetreten ist, liegt der **DUBAI DIREKT FONDS** dann letztendlich doch wieder weit vorne.

Viele Finanzprodukte haben große Schäden durch die Veränderungen erlitten, die durch die weltweite Finanz- und Immobilienkrise entstanden sind. Manches Wertpapier und mancher offener Fonds, oftmals gedacht als eine Art Festgeldersatz, verzeichnete einen Totalverlust. Das Management des DDFII hat seit Mitte 2009, das darf hier ohne falsche Bescheidenheit sicher einmal gesagt werden, wirklich einen guten Job abgeliefert, um dieses aktuelle Zwischenergebnis für die Anleger des DDFII erreichen zu können.



Dass dennoch die emotionale Lage bei den meisten Anlegern vergleichsweise eher bescheiden ausfällt, ist allen Beteiligten durchaus bewusst, kann aber kein ausschlaggebender Gradmesser für das künftige Agieren des DDFII sein; schließlich wird für die weiteren Aufgaben ein sachlich kühler Kopf benötigt.

Aus diesem Grunde haben wir – ausgelöst durch die positiven Signale des **heutigen Immobilienmarktes** in Dubai – einige Fakten für Sie als Anleger zusammengetragen, um gemeinsam mit Ihnen den Blick nach vorne zu richten und letztendlich von der aktuellen Situation für den DDFII profitieren zu können.

Fakten zum Immobilien- und Wirtschaftsstandort Dubai:

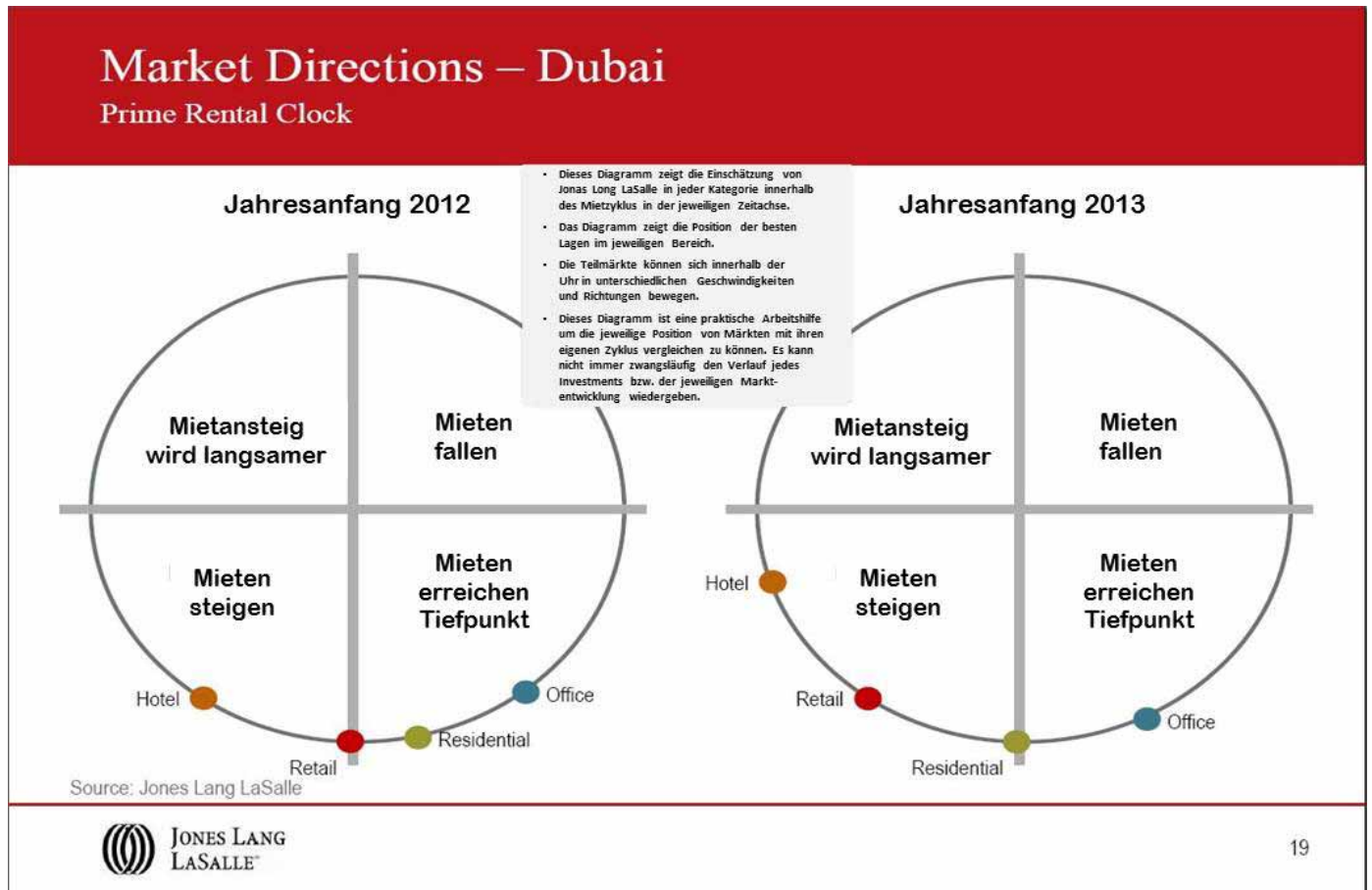
- *Das Bevölkerungswachstum stieg in den letzten 12 Monaten um **7 % bzw. 100.000 Menschen** an.*
- *Auf inzwischen über **2 Mio. Einwohner** verteilen sich derzeit lediglich **336.000 Wohneinheiten***
- *Nur **13.000 neue Wohneinheiten** sind **2011** fertiggestellt worden (plus 4%)*
- *Für **2012** wird maximal die Fertigstellung von **23.000 neuen Wohneinheiten** erwartet*
- *Über **1 Mio. Menschen pendeln** täglich aus den umliegenden Emiraten nach Dubai zu ihrem Arbeitsplatz*
- *Das **Wirtschaftswachstum** lag **2011** bei **7 %** und wird mit **5 %** für **2012** prognostiziert*
- ***Keine Staatsverschuldung***
- ***40 Jahre politische Stabilität***



Das höchste Gebäude (Burj Khalifa) und die größte Mall (Dubai Mall) der Welt

Diese Fakten sprechen eine klare Sprache und stellen die Grundlage für den, wie wir finden, logischen Ansatz „**jetzt erst Recht**“ dar. Wir möchten Sie an dieser Stelle dafür gewinnen, die Dynamik des Immobilienmarktes in Dubai zu nutzen, um verlorenes Terrain zurückzugewinnen und damit den Prozess der Erholung der Situation beim DUBAI DIREKT FONDS II aktiv zu unterstützen durch das Aufbringen der notwendigen Geduld.

Fazit: Die positive Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes in Dubai ist definitiv real vorhanden. Zur Abrundung finden Sie nachstehend einen Auszug aus der aktuellen Studie „TOPTRENDS 2012“ des Immobilienunternehmens „Jones Lang LaSalle“, die regelmäßig mit der sogenannten „Immobilienuhr“ regionale Immobilienmärkte einschätzen.



Diese Einschätzung deckt sich mit unserer eigenen Analyse der Marktlage und belegt deutlich, dass die Mietpreise – bezogen auf den **Gesamtwohnungsmarkt** – kurz vor der **Trendwende** stehen. In den Toplagen hat diese Trendwende bereits stattgefunden. Die Entwicklung der An- und Verkaufspreise basiert auf dieser Entwicklung mit einer üblicherweise 6-monatigen Zeitverzögerung.