

Sehr geehrte Anleger,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Sie heute über die Entwicklungen bei den Fondsgesellschaften DUBAI DIREKT FONDS II GmbH & Co. KG (DDFII) und DUBAI DIREKT FONDS III GmbH & Co. KG (DDFIII) informieren. Sie finden nachstehend die wesentlichen Details, wie üblich in Themenbereichen zusammengefasst.

Marktentwicklung

Im Grunde ist die Marktsituation mit einem Wort schnell beschrieben. Wir sind vermutlich gerade in der Talsole der Marktpreise angekommen. Die Kaufpreise haben ja bereits erheblich nachgegeben und nun fallen konsequenterweise auch die Mieten deutlich spürbar. Viele Marktteilnehmer in Dubai nennen als Grund für diese negative Entwicklung das sogenannte Überangebot (Oversupply). Die Geschäftsleitung sieht das etwas differenzierter. Wir haben in den letzten Jahren mehrfach erlebt, dass Fertigstellungen blockweise umgesetzt wurden und damit schon öfter eine größere Anzahl von fertigen Wohnungen in einem recht kurzen Zeitraum auf den Markt gekommen sind. Das allein rechtfertigt aber nicht den dauerhaften Preisverfall in den letzten inzwischen 3 Jahren. Die Hoffnung, dass die wirtschaftliche - zweifelsohne auch vorhandene - Strahlkraft der im Oktober 2020 beginnenden Weltausstellung (Expo Dubai) Immobilienkauf und Mietpreise positiv antreiben wird, ist jedenfalls bei Bestandsimmobilien nicht eingetreten. Es gab rund um die Bekanntgabe der Expo-Vergabe an den Standort Dubai einen kurzen Hype bei unfertigen, also projektierten Objekten, der allerdings keinen positiven Einfluss auf die Bestandsimmobilien hatte.

Es ist schon etwas paradox, wie sich die Praxis am Immobilienmarkt in Dubai darstellt. Die nun „frisch“ auf den Markt kommenden Wohnungen sind im Schnitt aller Wohnungen immer deutlich kleiner bezogen auf die Wohnfläche, dennoch aktuell viel beliebter im Vergleich zu den Wohnungen in unserem Portfolio. Es gibt kaum noch seriöse Käufer, die für sich 1 oder 2-Zimmerwohnungen suchen, die zwischen 50 und 100qm Wohnfläche liegen wie bei uns. Einzimmerwohnungen mit oft kaum mehr als 25qm nutzbarer Wohnfläche werden aber gesucht. Unsere Meinung dazu ist, dass hier ganz sicher ein Umdenken einsetzen wird, wenn erst einmal viele neue Mieter in der Praxis feststellen werden, dass Wohnungen ohne Keller und mit wenig komfortabler nutzbarer Fläche nicht wirklich Wohnqualität bieten, um dann doch wieder die geräumigeren Wohnungen bevorzugt nachzufragen.

Unser Fazit bezogen auf den Immobilienmarkt besteht darin, dass sich die Marktlage zu unseren Gunsten sicher verändern muss. Aktuell besteht allerdings in Dubai leider kein gutes Klima für einen Immobilienkauf, weil zu viele negative Faktoren die Kauflust nachhaltig stören. Die Kreditvergabe ist immer noch für Eigennutzer sehr aufwendig und teuer. Zinskonditionen von 3 bis 4% sind in der Praxis, im Vergleich zu der Nullzinspolitik bei Geldeinlagen, kein wirklicher Anreiz, um eine Bestandswohnung als Eigennutzer zu erwerben. Die Lockangebote am Markt mit teilweise bis zu 7-jährigen Zahlungsplänen für neue Wohnungen erscheinen attraktiver, und bis sich das Umdenken in Bezug auf die Wohnungsgrößen spürbar zeigen wird, kann es noch dauern.

Dazu rechnen wir erst für die Zeit, **nachdem** sich die Tore der Expo wieder geschlossen haben, mit tatsächlich spürbaren Effekten für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung. Der Ölpreis und die vielen anderen derzeit recht volatilen Faktoren in der Weltwirtschaft helfen nur dann, wenn sich hier nachhaltig eine bessere Planbarkeit einstellen wird. Kurzum: Keine gute

aktuelle Lage, aber es gibt weiterhin gottlob Grund zu einem gewissen Optimismus bezogen auf die Einheiten, die wir halten.

Gerichtsverfahren Dubai

Die guten Nachrichten für alle Anleger kommen verblüffender Weise aus dem juristischen Bereich. Wir haben bereits berichtet, dass wir durch einen Wechsel der Strategie bei unserem Vorhaben, einen Teil unserer Anzahlungen von DAMAC aus Rechtsgründen zurückzuholen, ein positives Gerichtsurteil erstreiten konnten. Nun können wir dazu berichten, dass wir vom Gericht auch Zinszahlungen **zusätzlich** zu der Rückzahlung selbst zugesprochen bekommen haben, sowie die Erstattung der Verfahrenskosten.

Dieser Umstand hat uns motiviert, ein weiteres Verfahren nach dem gleichen Strickmuster anzustrengen, auch wenn hierdurch zunächst wieder Gebühren im 6-stelligen Eurobereich ausgelöst werden. Die Anhörung in der ersten Instanz dazu ist bereits für Januar 2020 terminiert.

Heute hat das Gericht unserem Antrag stattgegeben, mit dem wir auf die tatsächliche Durchsetzung unseres Rückzahlungsanspruches zuzüglich gewisser Zinsen und der Gebührenerstattung bei DAMAC gedrungen haben.

Man kann hier nun sicher festhalten, dass dieser Umstand einen mehr als positiven Einfluss auf den weiteren Verlauf für alle Anleger nehmen wird. Die Geschäftsleitung wird zeitnah berichten, wann hier der Mittelzufluss tatsächlich erfolgt ist. Weiterhin ist geplant, mit diesen Geldern eine weitere Tranche für die Anleger freizugeben, die das 23% Ausstiegsangebot nutzen wollen.

Gerichtsverfahren Deutschland

In dem ebenfalls positiv verlaufenden Verfahren der Zahlungsklage beim Landgericht Köln (Stichwort: offene Anlegereinlagen) kann die Geschäftsleitung heute berichten, dass nach sehr intensiven und anstrengenden Verhandlungen nun eine Regulierungsvereinbarung zur Geltendmachung aller weiteren noch ausstehenden Einlagen unterschriftsreif vorliegt. Damit soll erreicht werden, dass die offenen Forderungen beim DDFIII nicht mehr länger ein Risiko in der Frage der Insolvenzthematik darstellen und der DDFII nun hoffentlich zeitnah die Liquidation des DDFIII entsprechend der Beschlusslage aktiv begleiten kann. Es ist uns bewusst, dass es durch die extrem komplexe Sach- und Rechtslage kaum mehr möglich ist, alle diesbezüglichen Aspekte in verständlicher Form darzustellen. Daher beschränken wir uns an dieser Stelle auf diese grundsätzlich positive Aussage.

Steuerthemen

Die Betriebsprüfungen beim DDFII und DDFIII sind nun endlich auch nahezu abgeschlossen, ohne dass wir hier mit größeren Steuerzahlungen rechnen müssten. Allerdings ist das Thema der Gewerbesteuer im Zusammenhang mit dem Ergebnis der Betriebsprüfung beim DDF leider noch immer nicht geklärt. Das Finanzamt hat unlängst beantragt, unseren Einspruch beim Finanzgericht abzuweisen. Wir werden hier nun erneut einen Schriftsatz einreichen und müssen damit rechnen, dass die Sache noch weiteren intensiven Zeit- und Arbeitseinsatz auslösen wird, ohne dass wir heute etwas über das finale Ergebnis sagen können.

Liquidation

Grundsätzlich möchten wir daran erinnern, dass die Liquidation des DDFII bereits beschlossen ist. Die Phase der **stillen** Liquidation ist weitestgehend abgeschlossen. Die Geschäftsleitung wird den weiteren Verlauf der Liquidation und alle hiermit verbundenen öffentlichkeitswirksamen Maßnahmen allerdings zwingend von zwei wesentlichen Eckpfeilern abhängig machen: Verlauf des Gerichtsverfahrens sowie die weitere Marktentwicklung in Dubai. Hier wäre es heute zum Jahresende 2019 noch etwas verfrüht, dazu einen weiteren Ausblick zu geben. Allerdings kommen wir ohnehin sicher recht früh im neuen Jahr mit weiteren Details auf Sie zu, um Sie weitergehend zu informieren.

Für heute möchten wir mit den besten Wünschen für die anstehenden Feiertage sowie den

Jahreswechsel für Sie und Ihre Lieben verbleiben, nicht ohne darauf hinzuweisen, dass zwischen dem 23. Dezember 2019 und dem 06. Januar 2020 unser Büro nur mit einer Notbesetzung arbeitet.

Ihr

quickfunds - Team

quickfunds International GmbH
Lindenallee 14, 50968 Köln
Tel. 0221 - 8011010, Fax. 0221 - 80110125

Geschäftsführer: Sven M. Reinicke, Thomas Winkmann
Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRB 72063

Sämtliche Daten und Informationen wurden von der Redaktion sorgfältig überprüft und für richtig befunden, eine Haftung für die Richtigkeit von veröffentlichten Daten und Informationen wird ausgeschlossen.

Diese Mail wurde automatisch versandt. Bitte antworten Sie nicht an diese Adresse.