Philip Nerb
Experte für geschlossene Fonds
Waldemer & Nerb GdbR, Nandlstädter Str. 19, 85419 Mauern
Fondsanalyse

quickfunds – Dubai Direkt Fonds II

Von **Philip Nerb**
MFC, Analyst

Objekte
8 Immobilienprojekte, insgesamt bis zu 150 Eigentumswohnungen
Baubeginn
teilweise bereits in Rohbauphase, mind. aber in abgeschlossener Planungsphase
Gesamtmietfläche
15.862m² (6% Gewerbeflächen)
Fondslaufzeit
unbegrenzt, geplant bis 31.12.2009
Mindestzeichnung
€ 10.000 zzgl. 3% Agio
Investitionsvolumen
€ 50 Mio. (max. € 60 Mio.) zzgl. 3% Agio
Einkaufspreis Immobilien
€ 40,25 Mio. (Basis Fondsvolumen € 50 Mio.)

Kommanditkapital
€ 50 Mio. zzgl. 3% Agio
Fremdkapital
ohne
Ausschüttungen
9% p.a., zzgl. Schlußausschüttung von 10,2%, kumuliert 28,2%
Weichkosten
16,8% incl. Agio
Liquiditätsreserve
€ 2,5 Mio.
Investitionsquote
77,7% incl. Agio, excl. Liquiditätsreserve
Bauträger
Damac Properties, Dubai
Mietgarant
Damac Properties, Dubai
Treuhandkommanditistin
Fremdfirma
Alleinstellungsmerkmale
Etablierter Exklusivpartner vor Ort. Beteiligung (50%) des Initiators am Mehrertrag.

Der Initiator

Gegründet 2006, ist der Initiator quickfunds, Köln, noch sehr jung. Das vorliegende Angebot ist das zweite mit dem Investitionsstandort Dubai. Der Fonds ist bauähnlich zum Vorgänger. Der Initiator kooperiert sehr eng mit einem in Dubai etablierten Bauträger. Die Qualität dieses Partners ist nachgewiesen, nicht zuletzt aus dem Vorgängerfonds. Der erlebte Außenauftritt des Initiators ist professionell.

Schwächen – Auf Grund des geringen Alters noch keine aussagekräftige Leistungsbilanz.

Stärken – Am Investitionsstandort etablierter Initiator, nachweislich funktionierendes Fondskonzept.

Note für Außenauftritt – B.

Der Prospekt

Mit 106 Seiten fällt der vorliegende Prospekt durchschnittlich umfangreich aus. Der inhaltlich vollständige Prospekt ist optisch sehr ansprechend gestaltet. Die Sensitivitätsanalyse ist m.E. wenig aussagekräftig.

Schwächen – Sensitivitätsanalyse fällt zu knapp aus.

Stärken – Optisch ansprechender und umfassender Prospekt.

Der Standort

Der Makrostandort Dubai ist bekannt für eine bemerkenswerte wirtschaftliche Entwicklung. Speziell der Bereich Projektentwicklung von Wohnimmobilien erlebt derzeit profitable Zeiten. Einer ausgeprägten Nachfrage steht ein mangelndes Angebot an Wohnraum gegenüber: Der Initiator spricht von einem Nachfrageüberhang von 16.000 Wohneinheiten (nach 20.000 im Jahr 2006). Die Bodenfläche von Dubai ist nicht beliebig erweiterbar. Die Mieten sind in den letzten Jahren teils um bis zu 30% p.a. gestiegen.

Offiziell wurde daraufhin eine Steigerungsrate von 15% p.a. genehmigt. Seit 2002 dürfen ausländische Investoren in speziellen Zonen Eigentum erwerben. Seit März 2006 existiert ein Grundbuch, das bei einem Immobilienerwerb ähnliche Sicherheit bietet wie hierzulande. Die ausgesprochen internationale Ausrichtung Dubais minimiert zudem ein Investitionsrisiko. Das Land kann sich eine plötzliche Kehrtwendung vom eingeschlagenen Kurs schlicht nicht leisten. Für deutsche Anleger spannend wird die Frage, von welchen Rahmenbedingungen das Ende 2008 auslaufende Steuerabkommen mit Dubai abgelöst werden soll. Eingedenk des hierzulande üblichen Vorgehens bei steuerlichen Fragen ist für Anleger möglicherweise von einer deutlichen Verschlechterung auszugehen.

Schwächen – Die steuerlichen Rahmenbedingungen werden sich voraussichtlich während der Fondslaufzeit deutlich verschlechtern.

Stärken – Hohes Marktpotential.

Die Immobilien

Der Fonds soll in 150 Wohneinheiten in 8 zu errichtenden Projekten investieren. Für sämtliche Immobilien ist mindestens die Planungsphase bereits abgeschlossen. Die Fertigstellung ist zwischen Ende 2007 und 2009 geplant. Die geplante Bauzeit soll jeweils bei rund 24 Monaten liegen. Projektentwicklungstypische Risiken sind ausgeschlossen, da der Bauträger in Dubai einen 100%igen Projektgegenwert als Bankbürgschaft hinterlegen muß. Das Risiko einer zeitlichen Verschiebung in der Fertigstellung ist für den Fonds irrelevant, da die einzelnen Einheiten vor Fertigstellung gehandelt werden können. Die vom Bauträger 6 Monate ab Übergabe für 3 Jahre gewährte Mietgarantie ist an die jeweilige Wohnung gebunden. Sie wird also mitveräußert und stellt einen bemerkenswerten Wettbewerbsvorteil dar, da eine solche Sicherheit in Dubai doch eine Ausnahmeerscheinung ist. Der Fonds muß die Wohnungen bis 31.12.2007 durch eine 20%ige Anzahlung erworben haben. Der Initiator rechnet mit Mieteinnahmen während der Fondslaufzeit. Dabei wird eine Nettomietrendite von 8% p.a. angenommen, was beim aktuellen Marktgeschehen ausgesprochen konservativ ist. Mieteinnahmen wurden nur für ein einziges Projekt kalkuliert, dieses liegt heute bereits vor Plan. Die Ausstattung der großzügig angelegten Apartments soll hochwertig sein. Die Immobilien sollen durch die architektonische Außengestaltung einen hohen Wiedererkennungswert aufweisen. Für die Verkaufsprognosen ist eine Wertsteigerung von absolut 42% angenommen, was realistisch erscheint.

Stärken – Hochwertige Ausstattung in einer attraktiven Anlage. Bautypische Risiken sind durch Bauträger abgesichert.

Die Partner

Damac Properties ist ein internationaler Baukonzern, der seit rund 24 Jahren in Dubai agiert. Damac ist der größte private Projektentwickler im mittleren Osten. Heute beschäftigt das Unternehmen rund 7.000 Angestellte in 18 Ländern. Der Konzern verfügt über ein Eigenkapital von über €70 Mio., das aktuelle Bauvolumen beläuft sich auf mehrere €100 Mio. Neben der Zentrale in Dubai bestehen weitere Niederlassungen in England, Oman und Abu Dhabi. Derzeit werden Projekte in Saudi Arabien, Bahrain, Jordanien, Syrien und Osteuropa begleitet. Im vorliegenden Projekt soll Damac folgende Leistungen erbringen: die Lieferung der Wohnimmobilien, die Hausverwaltung, die vertragliche Vermietungsgarantie sowie die vereinbarten und garantierten Mieterträge in Höhe von 7% p.a. auf die im Vertrag vereinbarten Objekte. Die Mietertragsgarantie greift 6 Monate nach Übergabe. Die Kooperation ist bereits aus dem Vorgängerfonds etabliert. Der Mittelverwendungskontrolleur ist eine deutsche Firma mit eigener Niederlassung vor Ort in Dubai.

Stärken – Sehr erfahrener Partner.

Das Konzept

Der Anleger soll in 150 Eigentumswohnungen in 8 Projekten in Dubai investieren. Die Wohnungen sollen exklusiv vom Bauträger Damac Properties erworben werden, der aus dem Vorgängerfonds bekannt ist. Die jeweilige Fertigstellung soll Ende 2007 bis Ende 2009 erfolgen. Geplant ist ein zügiger Verkauf der einzelnen Wohnungen bis Ende der Projektlaufzeit (31.12.2009). Der Investor soll eine lineare Ausschüttung von 9% p.a. erhalten. Zusätzlich soll eine Schlußausschüttung von 10,2% erfolgen. Der Initiator rechnet mit einer sehr konservativen Rendite, welche unter dem für einen Projektentwicklungsfonds Üblichen (über 20% p.a.) liegt. Allerdings bietet das vorliegende Angebot m. E. ausreichend Mehrertragspotential, nicht zuletzt auf Grund der ausgezeichneten Marktsituation. Ein Mehrerlös über die prognostizierte Ausschüttungshöhe hinaus wird hälftig zwischen Anlegern und Initiator aufgeteilt. Die Weichkosten fallen mit rund 16,8% marktüblich aus. Für deutsche Investoren in den Standort Dubai besteht mit Auslaufen des Doppelbesteuerungsabkommens Ende 2008 eine sehr hohe Wahrscheinlichkeit auf sich deutlich verschlechternde Rahmenbedingungen. Der Partner ist ausgesprochen etabliert. Damit sind die systemimmanenten Risiken meines Erachtens überschaubar.

Schwächen – Sich möglicherweise deutlich verschlechternde steuerliche Rahmenbedingungen.

Stärken – Hochwertige Objekte an einem sehr guten Standort. Sehr kurze geplante Laufzeit. Hohes Mehrertragspotential. Sehr erfahrener Partner. Erfolgsabhängige Entlohnung des Initiators.

Summa summarum

halte ich das vorliegende Angebot „Dubai Direkt Fonds II“ des Initiators quickfunds für sehr gut. Der erlebte Außenauftritt verdient ein B. Die Marktsituation, der Standort sowie die erprobte Konzeption lassen eine Investition attraktiv erscheinen. Ein interessierter Anleger muß sich der sich Ende 2008 möglicherweise verschlechternden steuerlichen Situation bewußt sein. In meinen Augen verdient das Angebot eine Bewertung mit „1-“ (sehr gut). ■