



Interview mit Karl Benno Nagy, Geschäftsführer der Walton Europe GmbH, Hamburg.

Die Walton International Group bietet weltweit Privatanlegern Investments an, die in die Entwicklung von Farmland zu Bauland investieren. Obwohl erst seit Ende 2006 in Deutschland am Markt, konnte Walton hier bereits 8 Fonds mit über 4.000 Privatanlegern und einem eingeworbenem Eigenkapital von mehr als 120 Mio. Dollar realisieren.

finanzwelt: Auch an Sie die Frage, welches sind die wichtigsten Standorte in den USA?

Nagy › Die attraktivsten Gebiete in den USA aus der Perspektive für Neubauten sind für uns Dallas Fort-Worth, Austin/San Antonio, der Phoenix-Tucson-Korridor und Atlanta. Unabhängige Einschätzungen bestätigen, dass in diesen Regionen eine, verglichen mit den restlichen USA, überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung stattfinden wird. Begünstigt durch den jährlichen Zuwachs an US-Bürgern sowie durch die Migrationsströme, die nach günstigen Lebenshaltungskosten suchen. Gleichzeitig bieten diese Regionen auch die besten Entwicklungschancen für Unternehmen.

finanzwelt: Wird die Immobilienkrise in den USA aus Ihrer Sicht überbewertet?

Nagy › Auf keinen Fall, aber sie hat unterschiedliche Auswirkungen: Es gibt Städte in den USA, die nicht wiederkehrende Arbeitsplätze und Einwohner verlieren, z. B. Detroit, Cleveland und Cincinnati. Aber es gibt auch Regionen, die in der Rezession gewachsen sind, wie

Dallas, Houston und Phoenix. Wenn Sie mich fragen, ob auch hier Notverkäufe stattgefunden haben: Selbstverständlich ja! Aber das ist gut für Walton. Vergleichen Sie das mit einem Lager: Wenn der gesamte Bestand verkauft ist, erhöht sich der Bedarf nach Nachschub. In unserem Fall nach Wohn- und Geschäftsimmobilien – und vor Erstellung der Immobilien – wird entsprechendes Bauland benötigt. Unsere Chance: Wir können dann an den Metropolstandorten zum richtigen Zeitpunkt fertig entwickelte Flächen anbieten.

finanzwelt: Sie haben einen Track Record über bisher abgewickelte Projekte mit einem jährlichen Kapitalrückfluss von knapp 29 % veröffentlicht. Ist das nicht sehr ambitioniert?

Nagy › Diese Ergebnisse wurden in starken Märkten erzielt und sind von einer der „Big-four“ Wirtschaftsprüfungsgesellschaften bestätigt. Für unsere Fonds prognostizieren wir ein Ergebnis von 20 % pro Beteiligungsjahr. Ambitioniert? Ja, bestimmt! Erreichbar? Auch ja! Der Erfolg ist dem Walton-Geschäftsmodell geschuldet. Nehmen

Sie unseren aktuellen Fonds Pinal County 5: Er ist mit 43 ha Fläche Bestandteil einer Stadtentwicklung von 324 ha – die vollständig durch die Fachleute von Walton durchgeführt wird. Der Exit ist planbar. Außerdem konnte Walton in der Immobilienkrise Flächen günstig von Immobilienentwicklern einkaufen und realisiert jetzt die Planungsarbeiten, um dann im wieder gesunden Marktumfeld zu verkaufen. Das klassische antizyklische Investment!

finanzwelt: Hat sich krisenbedingt etwas an dem Mindestanlagezeitraum von maximal bis zu 7 Jahren verändert?

Nagy › Im Prospekt wird eine Haltdauer zwischen 4 und 7 Jahren prognostiziert. Diesen Zeitrahmen halten wir aufgrund unserer Erfahrungen für sinnvoll und realistisch. Letztlich ist die Antwort aber immer, dass wir die Grundstücke genau dann verkaufen, wenn der Markt dafür günstige Bedingungen bereithält und der Anleger entscheidet, an ein vorliegendes Angebot zu verkaufen – denn nur der Anleger hat darüber die Entscheidungsgewalt. ■