



analysen &amp; mehr

Montag, 30.04.2007 Monika Galba: Abonnement 64838  
[beitrag drucken]

[\[fenster schließen\]](#)

□ KOMMENTAR

## Walton Leistungsbilanz von Welther Verlag GmbH

30.04.2007 □ 27.4.2007 *fondstelegramm* liegt inzwischen eine Leistungsbilanz der Walton International Group vor. Vor diesem Hintergrund geht es im Folgenden um eine Darstellung des Leistungsspektrums und bisheriger Geschäftserfolge der Walton International Group. Sie ist geeignet, einige Aspekte der *fondstelegramm*-Analyse vom 20.2.2007 zu ergänzen und einzelne Punkte und Einschätzungen zu relativieren.

Die in Calgary, Kanada, ansässige Walton International Group ist seit 27 Jahren in der Immobilienbranche tätig. Vor 17 Jahren erfolgte die Spezialisierung auf „Land Banking“, am ehesten zu übersetzen mit Grundstücksentwicklung, also dem Ankauf von noch nicht erschlossenem Grund und Boden. Das Unternehmen verfügt über weitere Niederlassungen vor allem in Kanada, aber auch in den USA, in Asien und in Europa.

Walton beschäftigt sich mit dem Ankauf noch nicht erschlossener, zuvor überwiegend landwirtschaftlich genutzter Grundstücksflächen und ihrer Entwicklung zu Bauland. Dabei kommt es darauf an, vor dem Hintergrund expandierender Wirtschaftszentren strategisch günstig gelegene Flächen zu identifizieren und zur Grundbuchreife zu führen. Im Gegensatz zu Bestandsimmobilienfonds spielt für den Fondserfolg der Walton-Fonds weniger das Underlying, beispielsweise eine Immobilie oder ein Grundstück, eine Rolle als vielmehr die Entwicklungskompetenz Waltons. Das ist auch der eigentliche Investitionsgegenstand der Walton-Fonds. Die Walton Europe Landentwicklung GmbH & Co. KG ist eigentlich kein Immobilienfonds. Die Ähnlichkeiten zu einem Venture Capital-Fonds, sind hinsichtlich der Substanzwerte, in die investiert wird, größer.

Walton versteht unter Land Banking im Gegensatz zu herkömmlicher Projektentwicklung, die sich einzelner Objekte annimmt, die Entwicklung von Flächen im großen Stil. Es geht darum, ganzen Gegenden einen Impuls für ihre strukturelle Entwicklung zu geben. Daher ist eine enge Zusammenarbeit mit den jeweiligen lokalen Behörden unabdingbar.

Walton verwaltet insgesamt eine Fläche von rund 121 Quadratkilometern, eine Fläche fast so groß wie Liechtenstein. Die Grundstücke liegen überwiegend in Kanada, insbesondere im so genannten Calgary-Edmonton-Corridor in der Provinz Alberta, eine der wirtschaftlich am stärksten wachsenden Regionen Kanadas. In den USA verwaltet Walton rund 40 Quadratkilometer Fläche, hier vor allem in Texas und Arizona.

Seit Anfang 1988 hat Walton nach demselben Geschäftsmodell 161 Projekte betreut. Kennzeichnend für die Entwicklung im Laufe der Jahre ist eine Verkürzung der Projektlaufzeiten. In den 90er Jahren initiierte Projekte hatten Laufzeiten von zehn und teilweise mehr Jahren, die seit 2000 aufgelegten Projekte hatten Laufzeiten von sechs Jahren und kürzer.

41 der Projekte wurden bereits verkauft oder stehen unmittelbar davor. Laut Leistungsbilanz wurden dabei Ergebnisse gemäß IRR zwischen 6,07 Prozent p.a. für das Projekt das !4 Acres, das 1987 aufgelegt wurde und 33,33 Prozent p.a. beim Proajekt Heritage Village. Im Durchschnitt erzielte Walton Gesamtrückflüsse in Höhe von 232 Prozent des eingezahlten Kapitals und hat nach IRR 16,1 Prozent p.a. an die Anleger ausgeschüttet.

Die Ähnlichkeit zu VC-Investments spiegelt sich auch im systematisch bedingten Fehlen der Darstellung der Ergebnisse für die einzelnen Jahre. Erst nach erfolgtem Verkauf des fertig entwickelten Grundstücks, gegebenenfalls nach dem Abverkauf einzelner Parzellen, ist die Darstellung – dann kumulierter – Ergebnisse möglich. Fehlende Angaben von Planwerten nicht nur in der Leistungsbilanz, sondern auch in den jeweiligen Emissionsunterlagen sind ebenfalls der Ähnlichkeit zu

VC-Investments geschuldet. Ein Soll-/Ist-Vergleich ist auf dieser Basis nicht möglich.

Vor dem Hintergrund der in der Leistungsbilanz dokumentierten Erfolge kommen wir zu folgender Einschätzung: Die Ergebnisse der vergangenen Jahre können sich sehen lassen. Die Anleger müssen zwar einen Vertrauensvorschuss mitbringen, wurden aber in den vergangenen 17 Jahren nicht enttäuscht.

Dr. Tilman Welther  
Chefredakteur ***fondstelegramm***

[\[home\]](#) [\[impressum\]](#) [\[email\]](#) [\[abonnement\]](#) [\[agb\]](#) [\[nutzungsbedingungen\]](#) [\[fondszeitung\]](#)