



62. Jahrgang / 91

Berlin, 17. November 2008

■ Konjunktur / USA

Wo Amerikaner schon wieder investieren

Nordamerika ist nicht nur das Land der unbegrenzten Möglichkeiten. Es ist auch die Nation mit dem unbegrenzten Optimismus. Bei unserem jüngsten Besuch erlebten wir: Viele US-Bürger haben die aktuelle Krise bereits abgehakt („shit happens“). Sie investieren bereits wieder in die Zukunft (siehe auch unser Anlagebuch 2009: „Das Comeback der USA, 380 Seiten, 49,95, Bestellungen unter www.fuchsbriefe.de oder Fax 05241/809620).

Beispiel Arizona: **Nach Expertisen der Walton International Group findet die Zukunft vor allem in der Region um Phoenix/Tucson statt.** Wen kümmern da die Probleme in Michigan, Pennsylvania und Ohio („rost belt“), wenn im Süden der Vereinigten Staaten an der Grenze Mexikos die Post abgeht!

Walton erwirbt mit Eigenkapital und Geld internationaler Investoren dort Grundbesitz, wo in den kommenden Jahren das höchste Wachstum entsteht. Im „growth corridor“ zwischen Phoenix und Tucson kommt alles zusammen:

Die Erwerbslosenquote liegt mit 3,5% zwei Prozentpunkte niedriger als im US-Durchschnitt. Viele der Fortune 500 Companies sind bereits mit großen Niederlassungen und Fabriken hier: Boeing, Bank of America, Time Warner, Telecom, IBM und Intel mit einer riesigen neuen Chipmanufaktur. Sie profitieren von nahezu Null-Prozent Unternehmenssteuern und nutzen das niedrige Lohnniveau sowie den massiven Zuzug junger Familien.

Allein im vergangenen Jahr wurden im Großraum Phoenix **mehr als 37.000 Baugenehmigungen für Einzelhäuser** vergeben. Das Durchschnittsalter der Einwohner in der Region liegt bei 30,5 Jahren (!). Ein Haus kostete im 1. Quartal 2008 rund 190.000 US-Dollar. In Kalifornien mussten Käufer etwa 400.000 US-Dollar in der vergleichbaren Periode hinblättern, im Großraum New York im Durchschnitt rund 850.000 US-Dollar.

Mit **340 Tagen Sonne im Jahr** ist Phoenix darüber hinaus ein begehrtes Ziel für Zehntausende von US-Bürgern, die jedes Jahr den klimatisch rauen Norden für immer verlassen. Kalifornien ist zu teuer und Florida wegen der vielen Hurrikans zu heikel geworden. So entstehen jedes Jahr neue Vororte, mit Golfplätzen, Shopping Malls und anderer hier üblicher Infrastruktur.

Walton kauft ausgesuchte Rohflächen auf (nach Research von zwei bis vier Jahren) und bereitet es für Gemeinden und große Projektentwickler auf. **Der Exit ist zwischen vier bis sieben Jahren geplant.** Die extern geprüfte Rendite liegt bisher bei 23,55% über alle bisher durchgeführten Projekte. Walton erwartet ein Verdopplung des Einsatzes nach fünf Jahren.

Risiken **sind:** US-Konjunktur (zu viel Optimismus), Dollarkurs (Währungsroutine), Fehlallokation der Flächen und Verlust (siehe Track Record). **Vorteile:** kurze Laufzeit (schnelles ROI), kein Fremdkapital (nur Eigenkapital von Walton und Anlegern), Professionalität (30 Jahre Erfahrung, Alleinstellungsmerkmal).

- ▶ **Fazit:** Das sind ambitionierte Ziele. Aber das Unternehmen hat mehrfach bewiesen, dass dies geht, es macht diesen Job seit 30 Jahren. Ab einer Mindestbeteiligung von 20.000 US-Dollar – zuzüglich eines Aufgeldes von 5% – partizipiert der Anleger via Fonds an den Wertsteigerung der circa 53 Hektar großen Fläche. Das Angebot gilt bis zum 31. Dezember 2008, verlängerbar bis Mai 2009 (Walton International, Hamburg).